

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Mülleraï

gemäss § 21 BauG

Planungsbericht



Orthofoto 2018 (Daten des Kantons Aargau)

Projektverfasser:

HUNZIKER ARCHITEKTEN AG - BADEN-DÄTTWIL

ASP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG - ZÜRICH

KOCH + PARTNER - LAUFENBURG

2. Februar 2022

HUNZIKER ARCHITEKTEN AG - BADEN-DÄTTWIL
WWW.HUNZIKER-GRUPPE.CH

Christoph Hunziker, dipl. Architekt FH
Michel Holthuizen, dipl. Architekt ETH

ASP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG - ZÜRICH
WWW.ASP-LAND.CH

Kaspar Hartmann, Landschaftsarchitekt FH/BSLA

KOCH + PARTNER - LAUFENBURG
WWW.KOPA.CH

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung
Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR

Auftragsnummer
Status

15.01.070

Öffentliche Auflage Mitwirkung & Einwendungsverfahren

Verfassungsdatum
Dateiname

2. Februar 2022 Kontrolle 
GP_Muellerai_Planungsbericht_M&öA.docx

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsabsichten	5
1.3	Perimeter	6
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Vorgaben des Bundes	7
2.2	Regionale Grundlagen	7
2.3	Kantonale Vorgaben	7
2.3.1	Kantonaler Richtplan	7
2.3.2	Baugesetzgebung	8
2.4	Kommunale Planung	9
2.4.1	Allgemeine Nutzungsplanung	9
2.4.2	Sondernutzungsplanung	10
3	Erläuterung der Planungsinhalte	12
3.1	Gebietsanalyse	12
3.2	Entwicklungsprozess	16
3.3	Richtprojekt	22
3.3.1	Bebauung / Architektur	22
3.3.2	Freiraum / Landschaftsarchitektur	28
3.4	Umsetzung des Richtprojekts im Gestaltungsplan	32
3.4.1	Festlegungen	32
3.4.2	Abweichungen zur Regelbauweise	33
3.4.3	Qualitätssicherung	34
3.5	Strassen- und Fusswegerschliessung	34
3.5.1	Erschliessung motorisierter Verkehr	34
3.5.2	Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	35
3.5.3	Erschliessung für Blaulichtfahrzeuge	35
3.5.4	Sichtzonen	35
3.6	Entsorgung	36
3.7	Werkleitungerschliessung	36
3.7.1	Entwässerung	36
3.7.2	Wasserversorgung / Löscheschutz	38
3.7.3	Fernwärme	39
3.7.4	Gas	39
3.7.5	Weitere Werkleitungen	39
3.8	Gewässerschutz	39
3.9	Schutz vor Hochwasser und Oberflächenwasser	39
3.10	Lärm	40
3.11	Energieeffizienz	41
3.12	Weitere Umweltthemen	42
3.12.1	Belastete Standorte	42
3.12.2	Lichtemissionen und Vogelschlag	42
3.13	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	42

4	Ablauf / Information / Mitwirkung	43
5	Wichtigste Rechtsgrundlagen	45
7	Beilagenverzeichnis	46

Die im Planungsbericht verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Am nordwestlichen Siedlungsrand von Oeschgen, am sonnigen Südhang oberhalb der Sissle, befinden sich die noch unbebauten Grundstücke Nrn. 165, 166 und 167 (Abbildung 1). Hier soll ein attraktiver neuer Wohnstandort entwickelt werden.



Abbildung 1: Daten der amtlichen Vermessung mit Orthofoto 2018 (Daten des Kantons Aargau); das Planungsgebiet ist rot markiert.

Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet «Mülleraï», zwischen dem Mülleraï und dem Hohlenweg, und untersteht gemäss Bauzonenplan der Gestaltungsplanpflicht nach § 5 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Oeschgen.

1.2 Planungsabsichten

Gemäss § 5 Abs. 3 BNO soll mit dem Gestaltungsplan Mülleraï eine Bebauung mit optimaler Einpassung ins Ortsbild erreicht werden. Dazu ist ein gesamtheitliches Konzept zur Erschliessung, Parkierung sowie Bebauungs- und Freiraumgestaltung zu erarbeiten.

Der Gestaltungsplan bezweckt, die gute Einpassung einer ganzheitlich konzipierten Neubebauung in die Ortsrand- und steile Hanglage sicherzustellen. Dafür sollen eine eingepasste und bodeneffiziente Bebauungsstruktur, angemessene Baumasse und Qualitätskriterien für die Gestaltung fixiert werden. Bezüglich des Aussenraums soll eine an die umgebende Landschaft anschliessende, grüne und ökologisch wertvolle Freiraumgestaltung mit guter Durchwegung und attraktiven, vielfältig nutzbaren Gemeinschaftsbereichen sichergestellt werden.

1.3 Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans beinhaltet die Parzellen Nrn. 165, 166 und 167.
Es ist vorgesehen, im Zuge des späteren Bauprojekts diese Parzellen zu vereinigen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Vorgaben des Bundes

Unter den Bundesvorgaben kommt dem Gebot der Begrenzung des Siedlungsgebiets und einer inneren Siedlungsentwicklung seit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 bei sämtlichen Siedlungsplanungen besondere Bedeutung zu (Art. 3 Abs. 3 / Art. 15 RPG). Bund, Kanton und Gemeinden sind damit beauftragt, für eine haushälterische Nutzung des Bodens zu sorgen (Art 1 Abs. RPG). Siedlungen sind dabei nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 Abs. 2 RPG).

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist dem Ortsbild Oeschgen eine regionale Bedeutung zugewiesen. Die Erhebung wurde in Oeschgen im Jahr 1976 durchgeführt. Gemäss der damaligen Aufnahme befindet sich der Planungssperimeter in der Umgebungsrichtung «nördliche Nahumgebung», welche das ganze Mühlerain-Quartier umfasst und unbebautes Kulturland war. Entsprechend wurde der Fläche das Erhaltungsziel «a», Erhalten der Beschaffenheit im Sinne Erhalt als Kulturland oder Freifläche, zugewiesen. Dass dieses Ziel jedoch nicht realistisch war, zeigt sich daran, dass in der Zwischenzeit das Mühlerain-Quartier entstanden ist. Der Planungssperimeter bildet einen sinnvollen Abschluss des bestehenden Siedlungsgebiets. Der Gestaltungsplan nimmt jedoch grosse Rücksicht auf die besondere Lage am Siedlungsrand und fordert einen grünen und ökologisch hochwertigen Ausenraum. Insofern wird dem Erhaltungsziel des ISOS entsprochen, soweit dies mit einer künftigen Bebauung möglich ist.

Gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verlaufen keine Verkehrswege in der Umgebung des Perimeters.

2.2 Regionale Grundlagen

Der Fricktal Regio Planungsverband hat 2008 die «Fricktal-Charta» als Regionales Entwicklungskonzept verabschiedet.

Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht dem Aktivitätsfeld «Leben im Fricktal – Mehr als nur Wohnen» der darin enthaltenen Fricktal-Strategie.

2.3 Kantonale Vorgaben

2.3.1 Kantonaler Richtplan

Ausgangspunkt des kantonalen Richtplans ist das «Raumkonzept Aargau», welches die Gemeinde Oeschgen dem «ländlichen Entwicklungsraum» in der «ländlichen Entwicklungsachse» zwischen Frick und Stein / Bad Säkingen zuweist. Im Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, ist dazu festgehalten, dass in ländlichen Entwicklungsachsen eine Mindest-Einwohnerdichte von 70 E/ha in Neubaugebieten zu erreichen ist.

Gemäss Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BFS) über die Wohnverhältnisse in der Schweiz (Stand 2018) und ausgehend vom Richtprojekt (ca. 3'885 m² aGF inkl. Attikaflächen, 26 Wohneinheiten) ist aufgrund des vorliegenden Gestaltungsplans mit rund 60 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen – bzw. einer Einwohnerdichte von rund 110 E/ha. Damit wird die Zielvorgabe des Richtplans sogar deutlich überschritten. Für ein Gestaltungsplangebiet, in welchem eine überdurchschnittliche Dichte bei gleichzeitiger überdurchschnittlicher Qualität erzielt werden soll, ist dies aber Pflicht.

Die Planung ist auch im Verhältnis zu den heutigen Bestandesdichten zu betrachten: Die Gemeinde Oeschgen verfügt heute über eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 31.1 E/ha, betrachtet über das gesamte heute bebaute Gebiet (Zahlen der Abteilung Raumentwicklung, Stand 2019). Gemäss Vorgabe des kantonalen Richtplans (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1) müsste die Gemeinde Oeschgen bis 2040 im bereits bebauten Gebiet aber eine Einwohnerdichte von 50 E/ha erreichen. Weil der heutige Ist-Wert derart deutlich unter dem Soll-Wert liegt, versteht sich, dass in jenen Gebieten, wo genhandelt werden kann – insbesondere in einem Gestaltungsplangebiet – deutlich über dem Soll-Wert geplant werden muss. Das Richtprojekt respektive der vorliegende Gestaltungsplan Mülleraï erfüllen dies. Die Planung entspricht damit den übergeordneten Vorgaben und insbesondere dem Ziel einer haushälterischen Nutzung des Bodens.

Im Übrigen enthält der Richtplan keine Anweisungen von spezieller Relevanz für das Planungsgebiet. Festgehalten sei, dass der Planungssperimeter im Richtplan als Siedlungsgebiet definiert ist. Ausserdem grenzt er direkt an ein kantonales Interessengebiet für eine Grundwassernutzung (Richtplankapitel V1.1). Eine direkte Auswirkung auf das Planungsgebiet geht davon jedoch nicht aus.

2.3.2 Baugesetzgebung

Das kantonale Baugesetz (BauG) definiert den Zweck von Gestaltungsplänen in § 16 BauG:

¹ Die Gemeinden stellen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete soweit nötig durch Erschliessungs- und Gestaltungspläne sicher. (...)

Die Möglichkeiten, welche sich im Rahmen von Gestaltungsplänen bieten, sind in § 21 BauG festgehalten. Gestaltungspläne gelten als Enteignungstitel (§ 132 Abs. 1 lit. c BauG).

Die Bauverordnung (BauV) definiert in § 8 genauer, welche Inhalte ein Gestaltungsplan umfassen kann (Abs. 1) sowie in welchen Punkten und unter welchen Bedingungen er von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen darf (Abs. 2 – 4). Für die vorliegende Planung sind insbesondere relevant:

§ 8 BauV Gestaltungsplan

² Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich

- a) *Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen, (...)*

³ Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahme. Die Stellungnahme ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen.

2.4 Kommunale Planung

2.4.1 Allgemeine Nutzungsplanung

Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Oeschgen wurde am 22. November 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 5. März 2014 durch den Kanton genehmigt. Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung

Am 7. Juni 2019 wurde von der Gemeindeversammlung die Teiländerung «Mülleraï» beschlossen, mit welcher die Zonenvorschriften um die beiden Themen Mehrfamilienhäuser und Lärmschutzmassnahmen ergänzt wurden. Die Teiländerung wurde am 12. Februar 2020 durch den Regierungsrat genehmigt.

Gemäss Bauzonenplan liegt das Gebiet «Mülleraï» in der Wohnzone 2a (W2a). In dem schraffierten Bereich sind terrassierte Bauten mit Flachdach zugelassen (Abbildung 2).

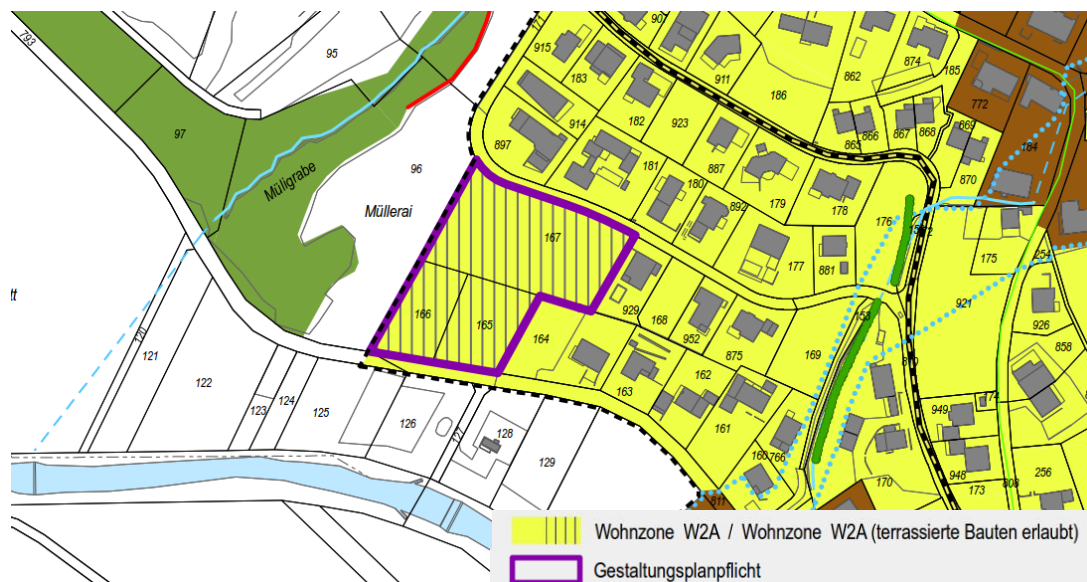


Abbildung 2: Auszug aus dem Bauzonenplan

In der W2a gelten gemäss § 7 BNO folgende Maximalmasse:

Vollgeschosse

2

Traufseitige Fassadenhöhe	8.0 m
Gesamthöhe	12.0 m
Gebäudelänge	25.0 m
Kleiner Grenzabstand	4.0 m
Grosser Grenzabstand	6.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	II

Eine Ausnützungsziffer ist in Oeschgen nicht festgelegt.

Die Zonenvorschriften finden sich in § 10 BNO. Die Zone W2a dient dem Wohnen, wobei nicht störendes Gewerbe zugelassen ist. Ferner sind in Hinblick auf den Gestaltungsplan insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Es ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. (§ 7 Abs. 5 BNO)
- Im Gebiet Mülleraï, welches im Bauzonenplan speziell bezeichnet ist, sind Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Flachdach zulässig. Bezüglich der Bautypen sind in der übrigen Zone nur Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser bis 3 Einheiten zulässig. Bezüglich der Dachgestaltung sind im Übrigen nur geneigte Dachflächen mit mindestens 15° Neigung zulässig, wobei an Hanglagen Pultdächer bewilligt werden können und die Firstrichtung in der Regel parallel zum Hang verlaufen soll. (§ 10 Abs. 2 bis 5 BNO)
- Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60% der Gebäudelänge betragen. (§ 7 Abs. 4 BNO)
- Parkfelder dürfen in der Regel direkt an Gemeindestrassen gesetzt werden (§ 34 Abs. 1 BNO)
- Wohnhygienische Anforderungen nach §§ 39 und 40 BNO
- Ausstattung gemäss §§ 42 bis 44 BNO
- Allgemeine Anforderungen des Ortsbildschutzes nach § 45 BNO
- Allgemeine Anforderungen an die Umgebungsgestaltung nach § 47 BNO

In § 5 Abs. 3 BNO sind die Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet «Mülleraï» definiert. Darin sind zwei Ziele genannt:

- Eine optimale Einpassung ins Ortsbild
- Dem Gestaltungsplan muss ein gesamtheitliches Konzept zur Erschliessung, Parkierung, Bebauung- und Freiraumgestaltung zugrunde liegen.

Objekte unter besonderem Schutz befinden sich keine im Perimeter oder in der näheren Umgebung.

2.4.2 Sondernutzungsplanung

Das Planungsgebiet ist vom kommunalen Überbauungsplan «Binzstrasse / Mülleraï» betroffen, welcher am 24. November 1989 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 10. März 1993 durch den Grossen Rat genehmigt wurde. Mit diesem

Erschliessungsplan wurde Lage und Dimensionierung des Mühlerrains definiert (Abbildung 3). Die Strasse ist heute allerdings im Grundsatz gemäss dem Überbauungsplan (Erschliessungsplan) umgesetzt, womit dieser faktisch keine Relevanz für das Planungsgebiet mehr hat. Auf eine Darstellung der grundsätzlich noch rechtskräftigen Baulinien wird im Situationsplan verzichtet, da der Mühlerrain mit einer Kurvenverbreiterung auf 5.5 m ausgeführt wurde, womit die Baulinien der Erschliessungsplanes sicher nicht weiter auf den Privatgrund reichen als der ordentliche Strassenabstand von 4.0 m (zu bemessen ab der Grenze der Strassenparzelle).

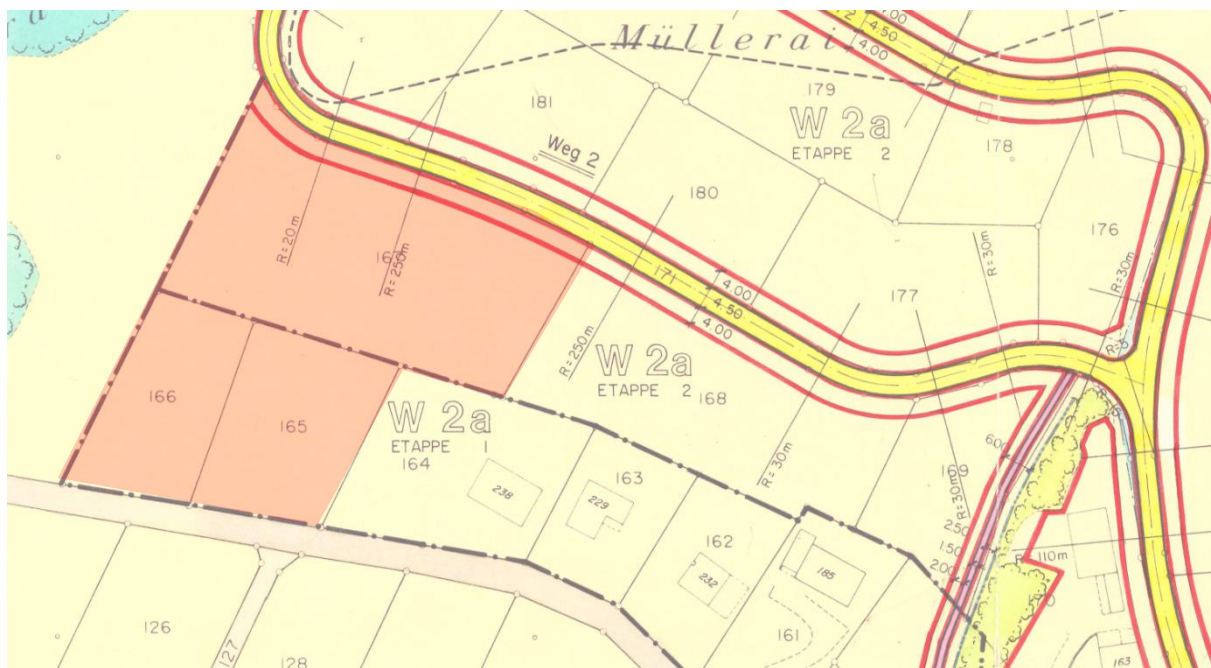


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem kommunalen Überbauungsplan Binzstrasse / Mülleraï von 1993; der Planungsperimeter ist als rote Fläche markiert.

3 Erläuterung der Planungsinhalte

3.1 Gebietsanalyse

Lage / Umgebung

Der Planungssperimeter liegt nordwestlich des Dorfzentrums und am Ortsrand von Oeschgen am Talhang, oberhalb der Sissle (Abbildung 4). Der Siedlungskern von Oeschgen ist am Hang gelegen. Wiesen und Kulturf Flächen mit Obst- und Ackerbau prägen die umliegende Landschaft. Die Bewaldung ist mit Ausnahme des Eichholzes und dem nahen Müligaben weitgehend zurückgedrängt auf steile Hanglagen und Hügelkuppen. Vegetationsstrukturen wie Obstbäume und Hecken kommen nur vereinzelt vor. Im Talboden ist die Sissle mit der bachbegleitenden Ufervegetation das charakteristische Landschaftselement. Oberhalb des Müllerau-Quartiers befinden sich bis zum Kaistenberg weiträumig bewirtschaftete Wiesen und Äcker.

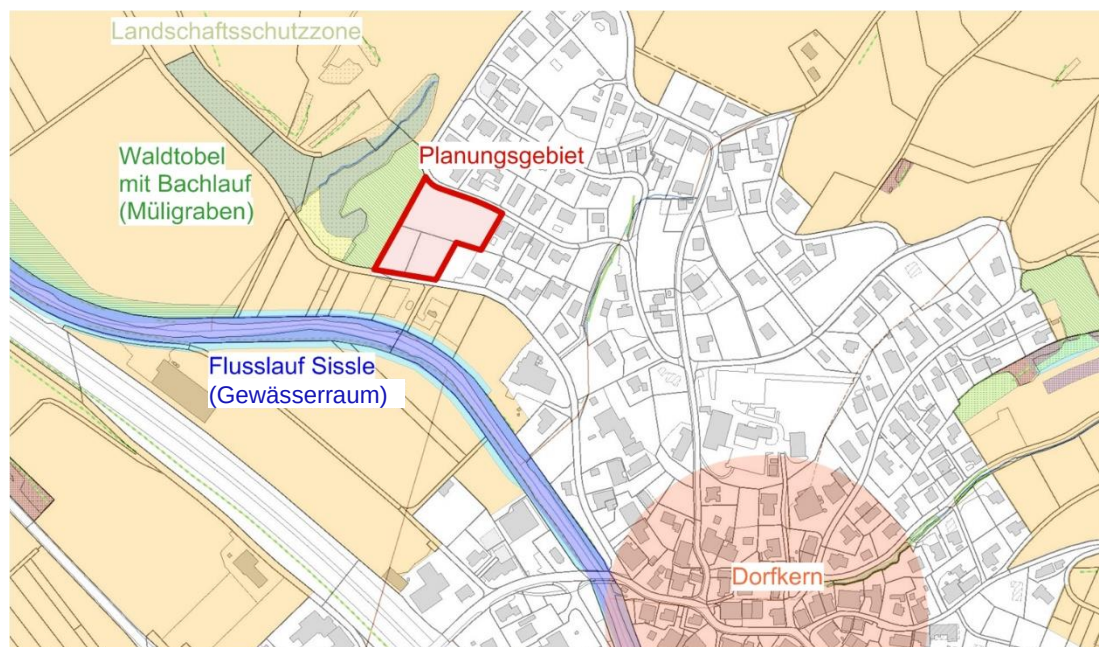


Abbildung 4: Freiraum / Landschaft

Der heute unbebaute Planungssperimeter liegt am westlichen Siedlungsrand und ist nach Süden orientiert. Durch den nur zweiseitigen Anstoss an das Siedlungsgebiet ist der Charakter des Planungsgebiets stark durch die umgebende Landschaft geprägt. Diese Eigenschaften und die attraktive Aussicht machen den Ort unverwechselbar und bieten beste Voraussetzungen für die vorgesehen Wohnnutzung. Durch das ausgedehnte, für den Langsamverkehr geeignete Wegnetz in der offenen Landschaft und im Wald bestehen für die Naherholung gute Möglichkeiten. Spazieren, Wandern, Joggen, Velofahren, Rasten, Sonne geniessen und Naturbeobachtung bieten sich als Aktivitäten in einer Vielzahl von Variationen das ganze Jahr über an.

Das Siedlungsgebiet ist durch landwirtschaftliche Bauten, Kleingewerbe und vor allem Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Öffentliche Bauten, Primarschule und Kindergarten befinden sich in Gehdistanz zum Planungsgebiet.

Strassen- und Fusswegerschliessung

Das Baugebiet Mülleraï ist verkehrstechnisch über die Sammel- bzw. Stichstrassen Mühlerain und Hohlenweg an das Dorfzentrum, die Kantonsstrasse Frick – Eiken und an die Autobahn A3 angeschlossen. Die periphere Lage ohne direkt angrenzende Durchgangsstrasse bringt ein sehr geringes Verkehrsaufkommen mit sich. Hingegen ist die Beeinträchtigung des Planungsgebiets durch Lärmemissionen der Autobahn A3 nicht zu unterschätzen. Das Richtprojekt wurde in mehreren Schritten optimiert, um eine möglichst gute Lösung hinsichtlich der Lärmproblematik zu finden (vergleiche Kapitel 3.10).

Die Anbindung mit dem ÖV ist über die Buslinie 134 Frick, Bahnhof – Stein-Säckingen, Bahnhof, ausreichend gewährleistet. Die zurzeit nächstgelegene Bushaltestelle «Brückenwaage» ist in 5 Gehminuten (ca. 450 m Distanz) über den Hohlenweg erreichbar. Allerdings ist vorgesehen, diese Haltestelle auf die andere Seite der A3-Brücke zu verschieben. Anschliessend wäre die Bushaltestelle «Gemeindehaus» die Nächstgelegene, welche in rund 6 Gehminuten (ca. 500 m Distanz) ebenfalls über den Hohlenweg erreichbar ist. Die Haltestellen werden jedoch nur stündlich bedient (Erschliessungsgüteklasse E). Weil die Gemeinde Oeschgen jedoch nur über diese Buslinie verfügt, handelt es sich im Gemeindevergleich dennoch um eine sehr gut erschlossene Lage.

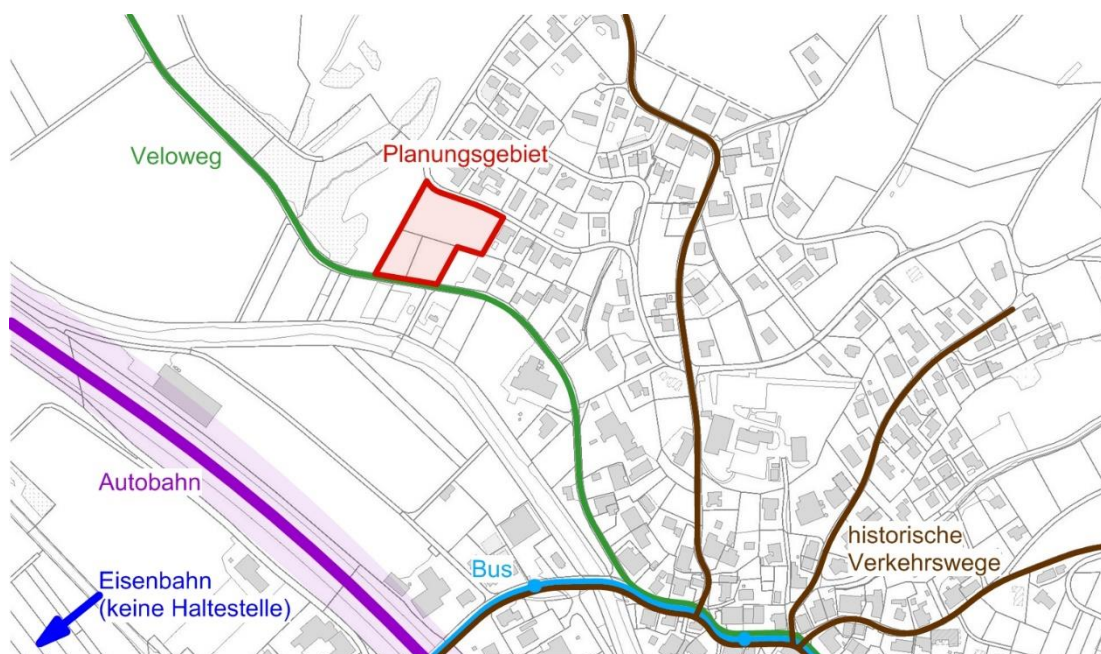


Abbildung 5: Verkehr / Erschliessung

Das vorhandene Fusswegnetz ermöglicht gute, sichere Verbindungen zum Dorfkern und in das Naherholungsgebiet. Schule und Kindergarten sind innert 5 Minuten über

Quartierstrassen erreichbar. Auch das Ortszentrum mit Kirche und Gemeindehaus ist in weniger als 10 Minuten erreicht.

Für den Veloverkehr ist das Planungsgebiet mit der über den Hohlenweg verlaufenden kantonalen Radroute Nr. 501 perfekt erschlossen (Abbildung 5).

Historische Entwicklung

Bis in die 1960er Jahre lag das Gebiet Müllerau ausserhalb des Dorfgebiets im Kulturland (Abbildung 6 und Abbildung 7). Dank mildem Klima und fruchtbaren Böden wurden Obst und Weinreben angebaut. Im Laufe der rasanten Siedlungsentwicklung wurde das Planungsgebiet konsequenterweise eingezont (Abbildung 8).



Abbildung 6: Historische Bannpläne Fricktal 1772-1783 mit Kulturlflächen

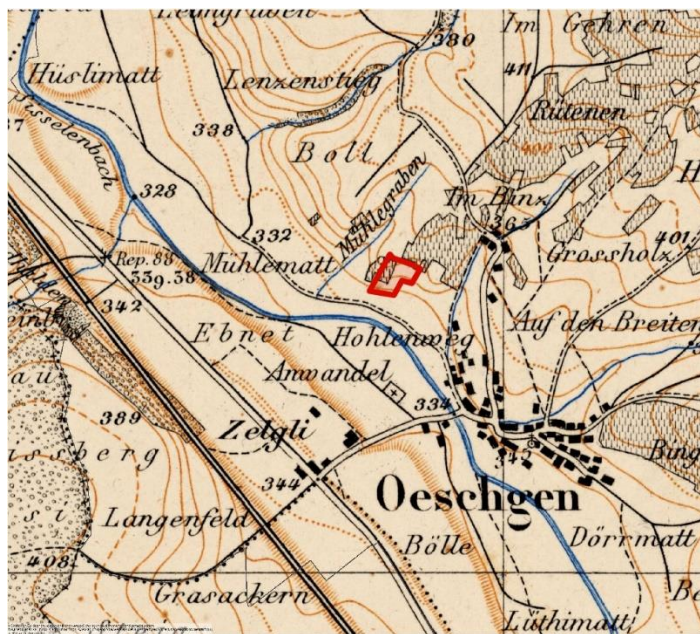


Abbildung 7: Siegfried-Karte (um 1940)



Abbildung 8: Amtlicher Vermessungsplan 2017; der Planungssperimeter ist rot markiert.

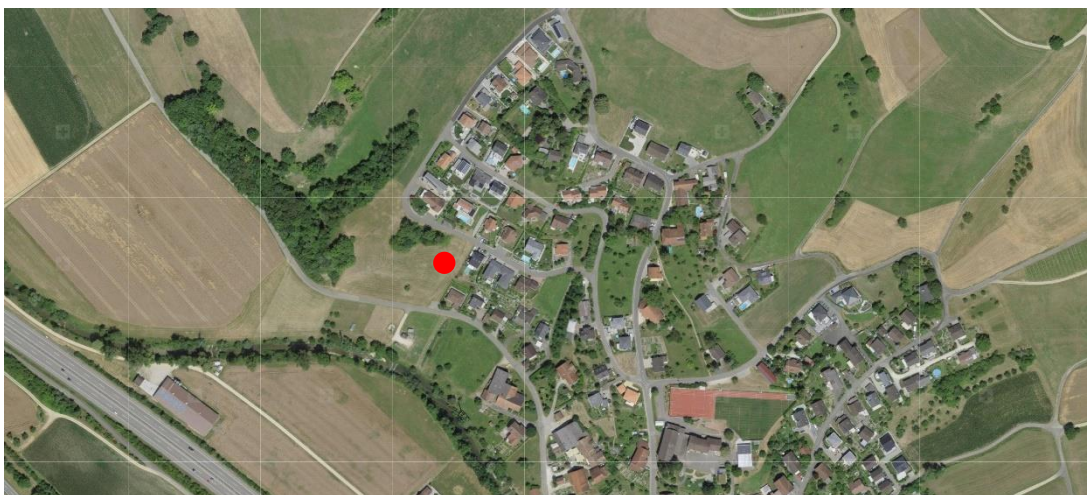


Abbildung 9: Luftbild Oeschgen 2020; der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

Bebauung der Umgebung

Das Quartier um den Mühlerrain zeichnet sich durch eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur aus. (Abbildung 9): Es finden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser sowie einzelne Doppel- oder Mehrfamilienhäuser. Sie weisen vorwiegend Wohnnutzungen auf.

3.2 Entwicklungsprozess

Im Laufe der Projektentwicklung wurden verschiedene Bebauungsmuster ausprobiert, welche sich an dieser Lage bewähren könnten. Das Ziel war, bei dieser Suche das richtige Muster für diesen Ort und für diese Aufgabe zu finden. Dabei sollte sich diejenige Variante durchsetzen, welche die folgenden Kriterien am besten erfüllt. Die Varianten zeigen auch eine mögliche Bebauung der angrenzenden Freifläche von Parzelle Nr. 164 auf, um eine gesamtheitlichere Sicht zu gewährleisten. Die Parzelle Nr. 164 ist jedoch nicht Teil des Planungssperimeters.

Folgende Kriterien sollen bei den Varianten berücksichtigt werden:

- Städtebauliche Qualität und Körnung der Bauten
- Integration des Neuen in den Bestand
- Reaktion auf die Hanglage («Bauen am Hang»)
- Verkehrsführung und Anordnung der Parkierung
- Erschliessung der Bauten
- Wirtschaftlichkeit
- Freiraumqualität
- Wohnqualität
- Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen

Anhand dieser Kriterien wurden die nachfolgend beschriebenen vier mögliche Varianten getestet.

Variante 1, «Kubenpaare»

Jeweils zwei versetzte Kuben, verbunden mit einem Sockelgeschoss bilden ein Kubenpaar, welche gestaffelt dem Hang folgen (Abbildung 10 und Abbildung 11). Dadurch, dass innerhalb der Kubenpaare ein Höhenversatz vorgenommen wird, entsteht eine feinfühligere Reaktion auf die Topografie des Ortes. Durch den Versatz liest man ein Kubenpaar als zwei einzelne Volumen, welche somit in Relation zu den bestehenden Bauten des Quartiers zu lesen sind.

Die unteren beiden Gebäudepaare werden über den Hohlenweg erschlossen, das obere Kubenpaar über den Mühlerrain. Bei beiden Erschliessungsmöglichkeiten kann eine angemessene Einstellhalle angeboten werden.

Das Freiraumkonzept setzt auf verschiedene kleinere, intimere Aussenbereiche. Es gibt eine hierarchische Abstufung von Öffentlichkeit bis Privatheit. Ein orthogonales Wegnetz sorgt für eine optimale Erschliessung und Durchgängigkeit der Siedlung.

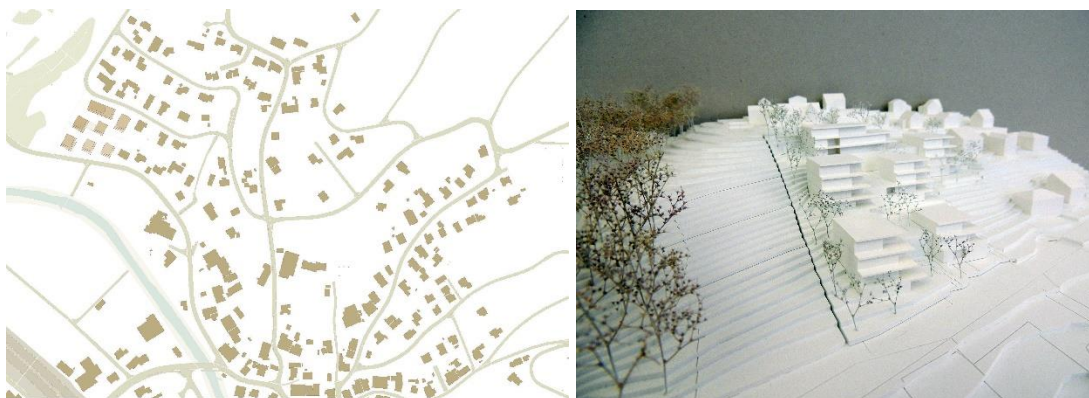


Abbildung 10: Variante 1, Strukturplan (links) und Modell (rechts)



Abbildung 11: Situation Variante 1

Variante 2, «Terrassenhaus-Inseln»

Drei Terrassenhaus-Inseln orientieren sich entlang des Mühlerrains und drei entlang des Hohlenweges (Abbildung 12 und Abbildung 13). Die oberen Inseln stehen im Winkel zu den unteren, sodass sich ein zentraler Aussenraum aufweitet. Dieser Platz erhält einen öffentlichen Charakter und kann als Spiel- und Begegnungsfläche dienen. Er kann sowohl vom Mühlerrain als auch vom Hohlenweg über ein Wegsystem erschlossen werden.

Durch den uneinheitlichen Hangverlauf im oberen und unteren Teil des Perimeters unterscheiden sich die jeweiligen Terrassenhausinseln in ihrer Ausgestaltung und Reaktion auf die Topografie.

Die einzelnen Terrassenhäuser sind so aufgebaut, dass sich keine Ebene wiederholt: Jedes Stockwerk zeichnet sich durch einen individuellen Grundriss aus. Dies spiegelt sich in den pro Etage verschiedenen Wohnungsgrößen und -typen.

Durch die topografische Lage ist es nicht möglich, die Parkierung am Mühlerrain in einer gemeinsamen Tiefgarage zusammenzufassen. Sie wird daher in die einzelnen Baukörper integriert. Zusätzliche Abstellplätze können zwischen den Baukörpern und dem Mühlerrain angeordnet werden. Die Parkfelder am Hohlenweg dagegen können in einer gemeinsamen Einstellhalle zusammengefasst werden.

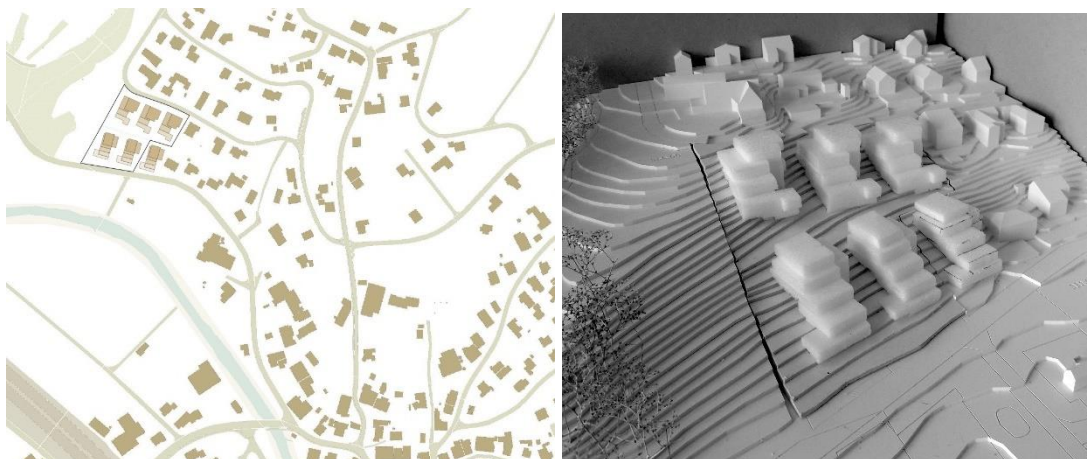


Abbildung 12: Variante 2, Strukturplan (links) und Modell (rechts)



Abbildung 13: Situation Variante 2

Variante 3, «Wohnriegel am Hang»

Drei Riegel, parallel zum Hangverlauf, bestimmen die Setzung der Variante 3 (Abbildung 14 und Abbildung 15). Am Ende jeden Riegels wird ein Punkthaus platziert, welches an den Einfamilienhausbestand der Nachbarschaft anschliesst. Durch die unterschiedlichen Winkel der Riegel zueinander wirken die Zeilen am Hang aufgelockert.

Die Zufahrt zur Einstellhalle des obersten Riegels erfolgt über den Mühleweg. Die beiden unteren Riegel werden über den Hohlenweg erschlossen.

Aufgrund der Gegebenheiten eines Langgebäudes kann eine gute Wohnqualität auch mit begrenzter Gebäudehöhe erreicht werden. Dennoch bleibt die Aussicht der jeweils untersten Wohnungen beschränkt. Durch die Kreation eines spannungsvollen Aussenraumes und einer offenen Fassadengestaltung könnte aber die Attraktivität dieser Wohnungen verbessert werden.

Das Freiraumkonzept sieht vor, die Kulturlandschaft möglichst natürlich in die Zwischenräume fliessen zu lassen, um eine gute Verzahnung an der Siedlungsgrenze zu finden. Die gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen sollen als untergeordnete Flächen möglichst naturnah in diese Zwischenräume eingestreut werden. Vorzustellen sind Kiesplätze und Holzspiele – überlagert mit einer Blumenwiese und heimischen Obstbäumen und Sträuchern.

Der Massstabssprung am Rande des Dorfes kann mit einem subtilen Fassadenmaterial, zum Beispiel Holz, gerechtfertigt werden.



Abbildung 14: Variante 3, Situation (links) und Modell (rechts)



Abbildung 15: Situation Variante 3

Variante 4, «Zwei Terrassenhäuser»

Mit zwei Terrassenhauszeilen wird der gesamte Hang bespielt (Abbildung 16 und Abbildung 17). Die Kleinteiligkeit wird nunmehr in den einzelnen Wohneinheiten gesucht.

Das Freiraumkonzept setzt auf einen natürlichen Verlauf des Hanges an den Aussen-seiten der Baukörper, die mit einer Blumenwiese und vereinzelt Bäumen möglichst naturgetreu gestaltet werden. Im Zwischenraum der beiden Zeilen befindet sich die Erschliessung in Form eines Zickzack-Weges. Dieser inwendige Zwischenraum, begrenzt durch die abgetrepte Kubatur, kann mit abgestuften Plateaus gut als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich genutzt werden. Wichtig ist hier die sorgfältige Gestaltung dieser Plateaus mit Pflanzen und Hartflächen, sodass eine hohe Aussenraum-qualität entsteht.

Die gemeinsame Einstellhalle ist vom Hohlenweg aus zu erschliessen.

Fussgänger können die Überbauung von oben wie von unten betreten. Optimale Aus-sichtverhältnisse sind aus jeder Wohnung garantiert.

Allerdings würde mit dieser Bebauungsform über die gesamte Länge des Hanges eine scharfe Grenze gegenüber der Landschaft geschaffen. Die Struktur der beiden Baukörper ist fremd und zu gross und wuchtig für diesen Ort. Einen Übergang in die bestehende Siedlung zu finden, ist mit einer derartigen Setzung schier unmöglich. Die Wirtschaftlichkeit ist ebenfalls problematisch, da zu wenig Wohneinheiten generiert werden können; auch eine Etappierung ist kaum umsetzbar. Darüber hinaus ist es

ein schwieriges Unterfangen, in dieser Form behindertengerecht zu bauen. Schliesslich ist anzumerken, dass ohne Miteinbezug von Parzelle Nr. 164 nur eine der beiden Zeile umgesetzt werden könnte.

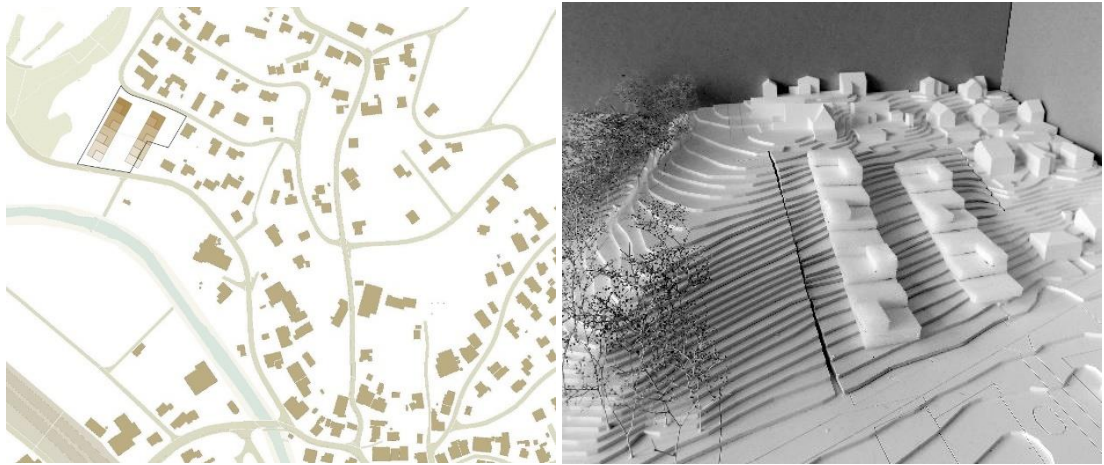


Abbildung 16: Variante 4, Situation (links) und Modell (rechts)



Abbildung 17: Situation Variante 4

Nach Prüfung der oben genannten Beurteilungskriterien wurde folgende Rangierung ausgearbeitet:

Kriterien (Max 2 Pkt.):	Var 1	Var 2	Var 3	Var 4
-------------------------	-------	-------	-------	-------

Städtebauliche Qualität und Körnung:	2	1.5	1	0.5
Integration in den Bestand:	2	1.5	1	0.5
Reaktion auf die Hanglage:	2	2	1.5	1.5
Verkehrsführung und Anordnung der Parkierung:	1.5	1	1.5	1.5
Erschliessung der Bauten:	2	1	1.5	1
Wirtschaftlichkeit:	1.5	1.5	2	1
Freiraumqualität:	2	1.5	1.5	1
Wohnqualität:	2	2	2	2
Abgrenzung öffentliche / private Bereiche:	1.5	1.5	1	1.5

Total:	Max. 18	16.5	13.5	13	10.5
--------	---------	------	------	----	------

Die meisten Punkte erzielt Variante 1 und ist somit klar favorisiert. Die Variante 1 überzeugt vor allem aus städtebaulicher und landschaftsarchitektonischer Sicht, aber auch durch ihre spannungsvolle Volumetrie.

3.3 Richtprojekt

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt ist in den Beilagen [2] und [3] ersichtlich.

3.3.1 Bebauung / Architektur

Aufgrund des Ergebnisses des Variantenstudiums wurde Variante 1 als Basis für die weitere Projektentwicklung gewählt. Durch den Austausch mit dem Fachgutachter Walter Tschudin konnten folgende Punkte weiter verbessert werden:

- Vereinheitlichung der Baukuben, Anpassungen in Grösse und Dimensionen
- Abdrehung der einzelnen Gebäude gemäss dem natürlichen Hangverlauf
- Auflockerung der Anordnung der Loggien, spannungsvolle Sichtbezüge der Ein- und Ausblicke in und aus der Siedlung
- Halbgeschossige Höhenstaffelung innerhalb eines Kubenpaares
- Neue Form der Verbindungstrakte, Unterscheidung der Fassaden zu Kuben
- Möglichst natürlicher Verlauf des Terrains an den einzelnen Gebäuden
- Verzicht auf die Bildung geometrischer Plätze wie bei Variante 1
- Mehrere, kleinere, intimere Aussenbereiche

Das Ergebnis ist in Abbildung 18 und Abbildung 19 ersichtlich und wurde in dieser Form dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

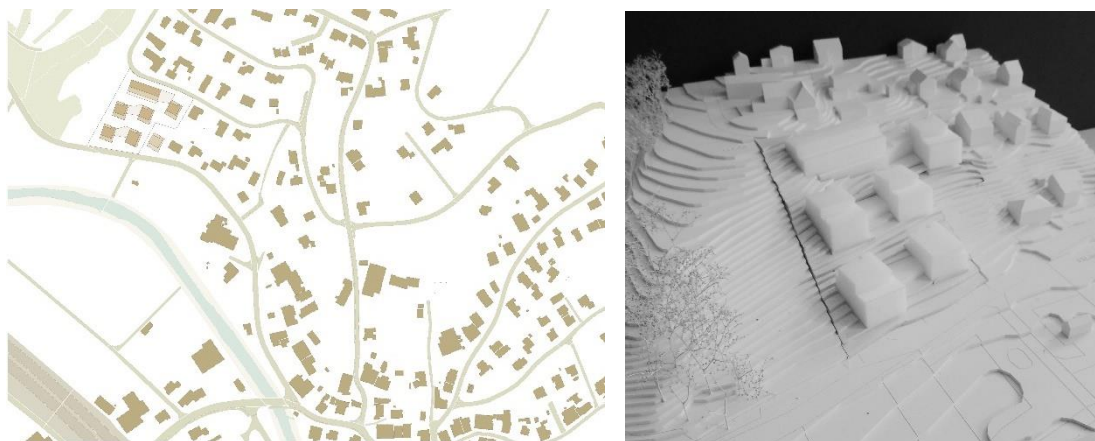


Abbildung 18: Zwischenstand des Richtprojekts als Weiterbearbeitung von Variante 1 im Strukturplan (links) und im Modell (rechts)

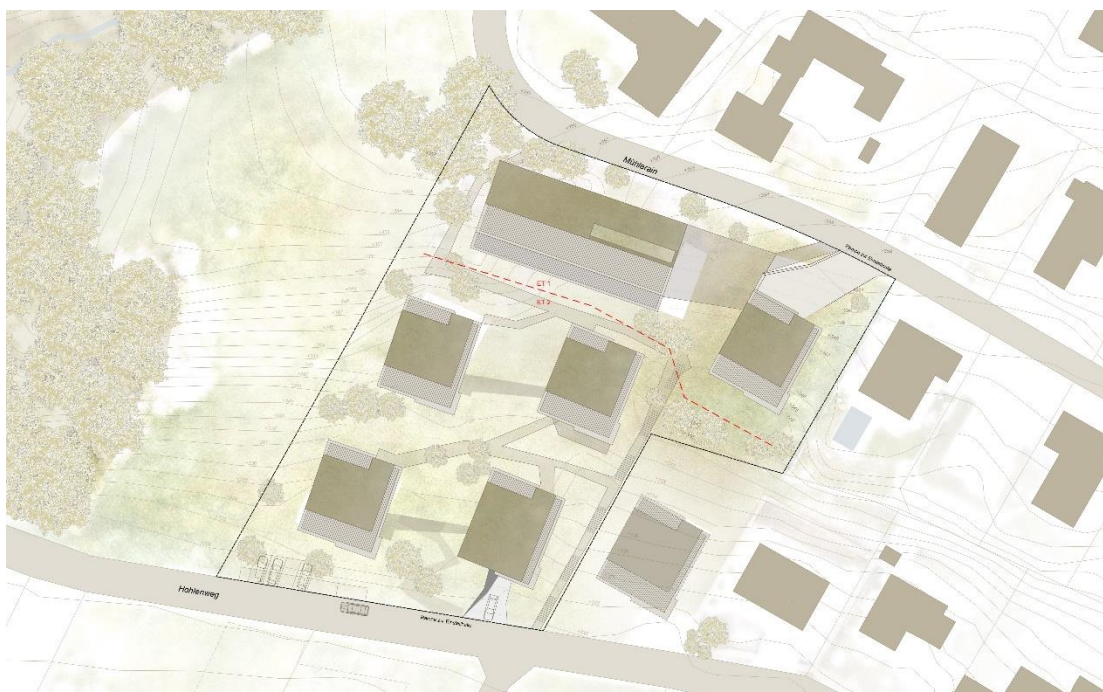


Abbildung 19: Zwischenstand des Richtprojekts als Weiterbearbeitung von Variante 1 in der Situation

In einer ersten fachlichen Stellungnahme hinterfragte die kantonale Abteilung Raumentwicklung die Dichte der Überbauung sowie den Riegelbau (Baubereich 6). Die Gemeinde hat sich in Rücksprache mit dem Fachgutachter jedoch dafür entschieden, am Riegelbau festzuhalten. Um die riegelartige Wirkung des Gebäudes jedoch zu reduzieren, wurden Wege gesucht, um die Anordnung des Attikageschosses zu verbessern. Das Resultat resp. das für den Gestaltungsplan Mülleraï schliesslich als Grundlage verwendete Richtprojekt ist in der Beilage [2] ersichtlich sowie im Überblick in Abbildung 20 und Abbildung 21. Eine Begründung zur gewählten Lösung findet sich im Abschnitt «Gebäudevolumen und Attika Baubereich 6».

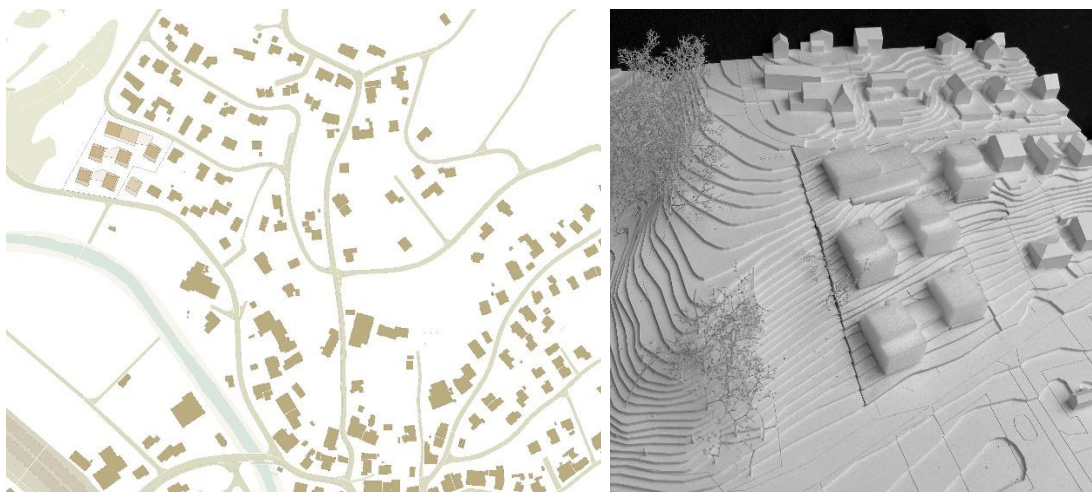


Abbildung 20: Richtprojekt in Strukturplan (links) und im Modell (rechts)



Abbildung 21: Richtprojekt in der Situation

Volumen

Die Bauten am Hang sind als eigenständige Punktvolumen ablesbar. Sie orientieren sich an der Struktur der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser. Die neuen Häuser stehen nicht starr im rechten Winkel zueinander wie noch in Variante 1, sondern drehen sich von West nach Ost entsprechend dem natürlichen Hangverlauf. So hat jeder Kubus eines jeweiligen Kubenpaares eine leicht andere Ausrichtung. Dies verleiht der Siedlung eine gewisse Selbstverständlichkeit. Die unteren beiden sowie die mittleren beiden Gebäude sind zudem in der Höhe jeweils ein halbes Geschoss zueinander versetzt, um sich dem jeweiligen Terrain besser anzupassen. Sie sind durch einen eingeschossigen Zwischentrakt verbunden. Erschlossen wird dieser Zwischentrakt

über jenes Treppenhaus eines Kubenpaares, welches sich auf gleicher Höhe befindet.

Wichtig ist eine Unterscheidung der Fassadengestaltung von Hauptkubus und Zwischentrakt. Die Verbindungsbauten sollen eher als Teil der Umgebung wahrgenommen werden. Das Durchfliessen des Grüns im Sinne des Landschaftskonzepts (Abbildung 24) kann mit vertikalen Grünelementen und der geringen Höhe erreicht werden. Wichtig für diesen Effekt ist, dass die maximale Höhe der Zwischenbauten im Gestaltungsplan fixiert sind.

Das oberste Kubenpaar ist an den Mühlerrain angegliedert. Durch ihre topografische Lage kommen die Geschosse hier auf jeweils gleicher Höhe zu liegen. Zudem ist Haus 6 als länglicher Baukörper ausgestaltet und bildet den Schlusspunkt der Siedlung. Das Gebäude ist parallel zum Mühlerrain platziert und fasst den Strassenraum des Mühlerrains. Die Höhe von Haus 6 ist so definiert, dass die oberen, benachbarten Wohnhäuser auf Terrassenhöhe eine freie Aussicht geniessen können.

Am Hohlenweg wird zur besseren Einpassung in die Situation bei Haus 1 auf ein Attika verzichtet, um die Gesamthöhe des Gebäudes zu reduzieren.

Die Hauptvolumen sind in einem Verputz vorstellbar. Die Brüstungselemente der Loggien könnten in vorgefertigtem Beton ausgestaltet sein.

Zugänge / Erschliessung

Grundsätzlich werden die Häuser 1 bis 6 von der rückwärtigen Seite erschlossen. Das heisst für die Häuser 1 bis 4, dass man den Hauptweg (Treppenweg von Hohlenweg zum Mühlerrain) über einen hangparallelen Stich erreicht. Alternativ sind die Häuser 1 bis 4 über den untersten Zwischentrakt erschlossen – dieser Zugang dient insbesondere auch Personen mit einer körperlichen Beeinträchtigung. Diese Wege führen zum Teil über Parkdeck 1 resp. 2 der unteren Einstellhalle.

Bei Haus 5 erfolgt der Zugang direkt ab dem Mühlerrain (behindertengerechter Zugang zum Haupteingang). Etwas weiter oben erreicht man vom Mühlerrain her über die Aussichtsplattform (Dach des obersten Zwischentraktes) das Haus 6 – ebenfalls rollstuhlgängig. Für das Kubenpaar 5 und 6 befindet sich ein behindertengerechtes Besucherparkfeld auf Parkdeck 3 (obere Einstellhalle). Von dort aus kann man sowohl Haus 6 wie auch Haus 5 behindertengerecht erreichen.

Wohnungen

In den Punkthäusern 1 bis 5 ist vorgesehen, Stockwerkswohnungen pro Etage anzubieten. Die Attikawohnungen sind jeweils als Maisonette-Typ ausformuliert, da sie ein Zimmer im unterliegenden Stockwerk haben. Bei Gebäude 6 sind mehrere Wohnungen pro Etage vorgesehen. Der Kubus wird mittels den etwas ausladenden Loggien sowie den gerahmten Fensterfeldern strukturiert.

Es wurde versucht, in den Normgeschossen die Grundrisse in verschiedene Zonen zu gliedern wie Eingangsbereich, Schlafbereich, Wohn- und Essbereich etc. Durch die Integration einer Loggia war es möglich, den Wohn- und Essbereich räumlich zu

versetzen und so eine spannende Raumfolge entstehen zu lassen. Die Loggien sind zudem pro Geschoss jeweils zur anderen Fassadeseite versetzt, sodass sich ein spielerisches Bild an der Fassade zeigt. Dies hat den Vorteil, dass die Aussenbereiche nicht alle übereinander liegen und mehr Privatsphäre im Aussenbereich erreicht werden kann. Grundsätzlich verfügt jeder Kubus über sein eigenes Treppenhaus. Jedes ist mit einem zweiläufigen Treppensystem ausgestattet und bietet die Möglichkeit, mittels Halbgeschosse auf die topografischen Verhältnisse zu reagieren.

Jedes Haus hat seine Kellerabteile direkt ans Treppenhaus angegliedert. Dies garantiert kurze Wege zu den Wohnungen. Einzig die Autos werden in den zwei gemeinsamen Einstellhallen zusammengeführt.

Etappierung

Das Richtprojekt kann in zwei Etappen gebaut werden. Etappe 1 beinhaltet die Häuser 1 bis 4 mit den beiden Parkdecks 1 und 2 (untere Einstellhalle), die Etappe 2 beinhaltet die Häuser 5 und 6 mit dem Parkdeck 3 (obere Einstellhalle). Diese Etappierung bietet sich daher ideal an; die Etappen können zeitlich getrennt und unabhängig voneinander ablaufen.

Besondere Gestaltungsmerkmale

Besondere Gestaltungsmerkmale des Richtprojekts sind:

- die Einbindung und das Versetzen der Loggia-Elemente in die einzelnen Baukörper;
- die Einbindung der Zwischentrakte: Diese sind schon durch ihre abgewinkelte Form und Höhe anders als der Hauptbau. Sie dürfen als Teil der Umgebungsgestaltung wahrgenommen werden, zum Beispiel als begrünte Wand. Dadurch wird der Punktbau umso stärker herausgestrichen;
- die Form des Attikas: Hier ist wichtig, dass die rückwärtige Fassade eine Auflockerung durch die hintere Terrasse erfährt.

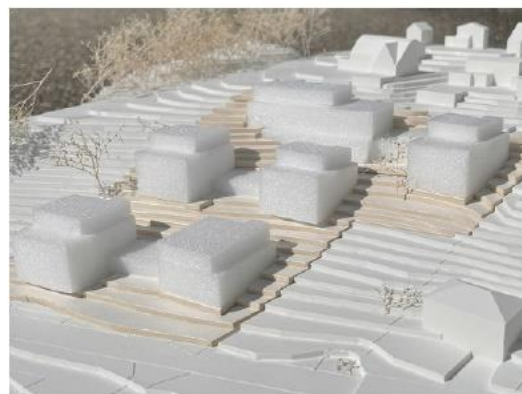
Gebäudevolumen und Attika Baubereich 6

Aufgrund der ersten fachlichen Stellungnahme der kantonalen Abteilung Raumentwicklung hat die Gemeinde zusammen mit dem beigezogenen Fachgutachter überprüft, ob das riegelartige Gebäude in Baubereich 6 reduziert werden soll. Gemeinde und Fachgutachter befürworten aber den riegelartigen Bau. Er bietet eine bessere Orientierung zum Strassenraum des Mühlerrains und reagiert richtig auf die verbreiterte Parzellensituation an dieser Lage. Es wäre auch wenig stichhaltig zu argumentieren, der Riegelbau durchbreche das senkrechte Durchfliessen am Hang, da in der bestehenden, bebauten Situation mit Stützmauern und Terrassen das senkrechte Durchfliessen gar nicht mehr erkennbar ist.

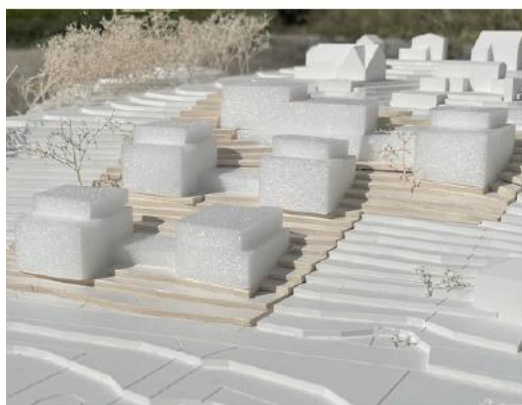
Es wurde jedoch diskutiert, ob das Attikageschoss anders angeordnet oder gar weggelassen werden könnte, um die Massigkeit und Riegelwirkung des Gebäudes zu reduzieren. Dafür wurde eine Volumenstudie erstellt, welche verschiedenen Möglichkeiten einer Neuordnung des Attikageschosses untersucht. Die Ergebnisse sind in Abbildung 22 ersichtlich.



Attika Richtprojekt



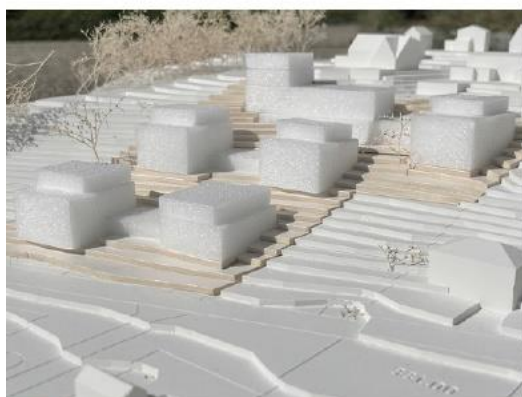
Attika westseitig und zurück versetzt



Attika westseitig



Attika mit zwei Kuben



Attika doppelgeschossig

Abbildung 22: Volumenstudie zur Neuordnung des Attikageschosses in Baubereich 6

In der Diskussion hat sich gezeigt, dass das westseitig angeordnete Attikageschoss am besten auf die örtlichen Gegebenheiten reagiert: Mit der seitlichen Anordnung wird die Riegelwirkung des Gebäudes reduziert, gleichzeitig verleiht das so angeordnete Attika dem Gebäude dennoch die nötige Präsenz. Würde ganz auf das Attikageschoss verzichtet – was zwar nicht abgebildet, aber ebenfalls diskutiert wurde – würde das Gebäude in diesem Bereich gegenüber dem Mühlerrain vollständig verschwinden. Abbildung 23 zeigt die Fassadenansicht des Richtprojekts vom Mühlerrain), in welcher deutlich wird, dass das Gebäude 6 ohne Attikageschoss im Geländeverlauf verschwinden würde. Für die Siedlungs- und Strassenraumgestaltung entstünde eine nicht überzeugende Situation.

Die Anordnung des Attikageschosses an der Westseite wurde daher als überzeugende Lösung, welche sich optimal an den Geländeverlauf anpasst, beurteilt und in den Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan entsprechend verankert.

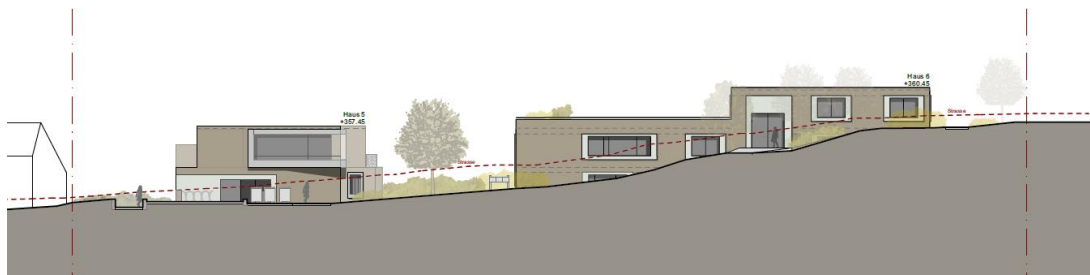


Abbildung 23: Fassadenansicht des Richtprojekts vom Mühlerrain

3.3.2 Freiraum / Landschaftsarchitektur

Konzept

Die offene Bauweise des länglichen Baukörpers und der fünf Punkthäuser ermöglichen, dass die grüne Kulturlandschaft fingerartig in den Siedlungsraum hineinreichen kann (Abbildung 24). Die Durchlässigkeit der Bebauung ermöglicht den Raum- und Sichtbezug ins Tal zum Flusslauf und zum westlich gelegenen, weitläufigen Hügel-land. Dieser hervorragende Landschaftsbezug ist eine spezifische Qualität der geplanten Wohnüberbauung Mülleraï. Drei ortstypische Landschaftselemente kennzeichnen den Freiraum der Wohnüberbauung:

- die Häuser umfliessende Wiesenflächen
- die Flächenbepflanzungen mit einheimischen Sträuchern
- die lockere Bepflanzung mit Grosssträuchern und Bäumen

Siedlungsrand

Die Wiesenflächen gewährleisten visuell und räumlich einen fließenden Übergang sowie die Durchlässigkeit zur angrenzenden Landschaft. Die Verortung der Baukörper in der offenen Landschaft erfolgt durch Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern vor den Nordfassaden. Im Wesentlichen erfolgt die Ausgestaltung des Siedlungsrandes durch die einheimische Vegetation und die Freihaltung der Zwischenräume, analog zur angrenzenden Landschaft.

Topografie

Die Einpassung der Baukörper in die vorhandene Topografie ist eine Prämisse des raumplanerischen und städtebaulichen Konzepts zum vorliegenden Richtprojekt. Das Terrain umfließt die Bauten und übernimmt im Übergang zum Siedlungsrand das Gefälle des angrenzenden Wieslandes. Die hangparallelen Sockel der Tiefgarage bleiben talseitig sichtbar und bilden zwischen den Baukörpern 1 / 2 und 3 / 4 und 5 / 6 Geländeterrassen, auf denen die gemeinschaftlichen Aussenbereiche und die Hauszugänge angeordnet sind.



- Gemeinschaftliche Bereiche / Aufenthalt/ Begegnung / Spiel
- Verzahnung der Kulturlandschaft mit den Siedlungsfreiflächen
- Räumliche Durchgängigkeit
- Sicht- und Raumbezüge zur Landschaft

Abbildung 24: Freiraumkonzept und Raumbezüge

Gemeinschaftliche Bereiche

Die gemeinschaftlichen Bereiche dienen als vielfältig nutzbare Begegnungs- und Spielflächen. Die Ausgestaltung schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und ein altersgerechtes Spielangebot für Kinder und Jugendliche (Abbildung 25).



Abbildung 25: Beispiele für Spielgeräte: Kletterwald / Tunnelrutsche am Hang

Siedlungsinterne Erschliessung

Das interne Wegnetz und die Verknüpfung mit der Einstellhalle ermöglicht den Zugang zu den Hauseingängen, zu den halböffentlichen gemeinschaftlichen Bereichen, von den Besucherparkfeldern und vom öffentlichen Strassen- und Fusswegnetz her (Abbildung 26). Zusätzlich verbindet ein Treppenweg als öffentlicher Fussweg mit Aufenthaltsbereichen (Plätze mit Sitzbänken u.a.) alle Bereiche untereinander und ermöglicht eine direkte Wegbeziehung zwischen dem Hohlenweg im Talboden und dem höhergelegenen Müllerau. Optional kann der Treppenweg zwecks vollumgänglicher Barrierefreiheit mit einem Treppenlift ausgerüstet werden.



Abbildung 26: Arealerschliessung

Vegetation / Ökologie

An der Schnittstelle zur Landschaft gelegen, zeichnet sich die Wohnüberbauung durch eine naturnahe, auch in ökologischer Hinsicht vielfältige Umgebungsgestaltung

aus. Die Freiflächen sind vorwiegend grün gestaltet und werden neben den Zufahrtsbereichen nur von schmalen Fusswegen durchbrochen. Dadurch wird eine geringe zusätzliche Versiegelung des Bodens erreicht.

Locker gepflanzte einheimische Laubbäume, Grosssträucher und dichtere, niedrige Strauchpflanzungen im Sockelbereich der Gebäude tragen zur Raumbildung bei und schaffen private Rückzugsbereiche für die BewohnerInnen.

Die Flächenbepflanzung mit niedrigen Sträuchern (gut umsetzbar beispielsweise mit verschiedenen Weiden-Arten) ist ökologisch wertvoll und bietet ein Habitat für Vögel und Kleinsäuger. Ein besonderer Wert ergibt sich dadurch, dass die Fläche vom Menschen nicht begangen wird.

Die Pflanzungen knüpfen in der Artenzusammensetzung an die ortstypischen, standortgerechten Gehölze an und sind auch für die Fauna, vor allen für Vögel und Insekten attraktiv. Jahreszeitliche Aspekte wie Blüten und Fruchtschmuck tragen zur Nahrungsvielfalt bei. Das Nahrungsangebot wird durch die Wiesenflächen mit einheimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern ergänzt. Die freiwachsenden Strauchhecken bieten Rückzugsnischen für verschiedene Tiere und Brutmöglichkeiten für Vögel.

Die Wiesen sind gemäss Sondernutzungsvorschriften extensiv zu nutzen – wobei sich eine extensive Nutzung aufgrund der steilen Hanglage sowieso aufdrängt. Eine extensive Nutzung bedeutet, dass die Wiesen zwei- bis dreimal jährlich geschnitten werden. Idealerweise wird das Schnittgut vor Ort getrocknet, um die Versäuerung sicherzustellen, und erst anschliessend entsorgt. Die Ansaat der Fläche kann beispielsweise mit der Saatmischung UFA-Wildblumenwiese CH, welche über 50 verschiedene einheimische Wildblumen und -gräser enthält, oder auch mit der Saatmischung UFA-Wildblumenrasen CH-G, deren Wuchshöhe 10 bis 30 cm erreicht und welche über 37 verschiedene einheimische Wildblumen und -gräser enthält, vorgenommen werden.

Für die Gestaltung des Aussenraums sind gemäss Sondernutzungsvorschriften standortgerechte und möglichst einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden. Einheimische Pflanzenarten sind für die Biodiversität wertvoller als nicht-einheimische Arten, weshalb sie im Grundsatz zu bevorzugen sind. Die Pflanzenwahl muss aber zusätzlich den Standort sowie auch die durch den Klimawandel zu erwartenden Veränderungen mitberücksichtigen, um eine langfristig resiliente Begrünung mit hoher Biodiversität erreichen zu können.

Mit diesen Festlegungen zum «bepflanzten Aussenraum» ergibt sich, dass mit rund 45 % ein grosser Anteil des Aussenraums ökologisch hochwertig zu gestalten ist. Hinzu kommen die zu begrünenden Dachflächen, welche zusätzlichen, ökologischen Wert schaffen. Der Gestaltungsplan Mülleraï schafft dadurch trotz einer dichten Bebauung viel Raum für die Biodiversität.

3.4 Umsetzung des Richtprojekts im Gestaltungsplan

3.4.1 Festlegungen

Die wichtigen Charakterzüge und Qualitäten des Richtprojekts werden mit folgenden Massnahmen im Gestaltungsplan umgesetzt:

- Die Setzung der Baukuben wird durch die Baubereiche 1 – 6 und die Baubereiche für Zwischentrakte definiert.
- Höhe und anrechenbare Geschossflächen (aGF) werden pro Baubereich so definiert, dass gut verträgliche Gebäudekuben entstehen. Die Höhe wird dabei bewusst als Höhenkote definiert, um Diskussionen über das massgebende Terrain im Baugesuchungsverfahren vorzubeugen.
- Als prägende und qualitätsvolle Gestaltungselemente der Richtprojekts werden die versetzte Anordnung der Loggien, die Dachgestaltung mit Flachdächern und die besondere Anordnung und Ausformulierung der Attika in den Sondernutzungsvorschriften eingefordert.
- Die Erschliessung wird gesamtheitlich geregelt, wobei die Parkierung unterirdisch erfolgt und eine gute arealinterne Fusswegerschliessung sichergestellt wird.
- Gemeinschaftsflächen für Personen jeden Alters im Aussenraum werden im Sinne des Freiraumkonzepts (Abbildung 24) an sinnvollen, gut erreichbaren Lagen gesichert. Die definierten Flächen erreichen jedoch noch nicht die Grösse der gemäss § 43 BNO nötigen Spielplatzflächen, weshalb im Baugesuch weitere Spielplatzflächen nachzuweisen sind. Diese sollen im Gestaltungsplan jedoch nicht räumlich fixiert werden, um Anordnungsspielraum für eine optimale Lösung offen zu halten. Solche Spielanlagen können in den Hang integriert werden. Um eine grundlegende Beeinträchtigung der ökologischen Qualität des begrünten Aussenraums auszuschliessen, fordert der Gestaltungsplan aber, dass die weiteren Spielplatzflächen in Anschluss an die Bereiche für Gemeinschaftsflächen oder die festgelegten Fusswege zu erstellen sind.
- Private Aussenräume werden auf bestimmte Bereiche begrenzt.
- Die Gestaltung des Aussenraums erfolgt im Übrigen als grüne, gut strukturierte und naturnahe Fläche.
- Mit den gestalterischen Vorgaben für Bebauung und Aussenraum wird eine gute Einpassung und hohe Qualität sichergestellt. Unter anderem werden attraktive Strassenräume durch die Säumung der Strassenräume mit Bäumen sichergestellt, gleichzeitig werden die oberirdischen Parkfelder durch die Bäume kaschiert.
- Mit den Baubereichen wird auch der Abstand zum Kulturland definiert. Gebäude weisen einen Mindestabstand von 4.09 m zur Kulturlandgrenze auf. Unterirdische Bauten dürfen zwar näher an die Kulturlandgrenze erstellt werden (der geringste Abstand beträgt 2.25 m), wodurch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung aber nicht eingeschränkt wird, insofern weder ein Ackern

noch ein Weiden oder Mähen durch diesen Abstand tangiert wird. Auf der Nachbarsfläche handelt es sich heute um eine Naturwiese.

- Mit den Anforderungen an die Energieeffizienz wird eine bessere Lösung als in der Regelbauweise erzielt.
- Mit Berücksichtigung der Themen Oberflächenabfluss, Lärmschutz, Lichtemissionen und Vogelschlag wird zu einer gesamthaft besseren Lösung gegenüber der Regelbauweise beigetragen.

3.4.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Der Gestaltungsplan erlaubt eine Abweichung von der Regelbauweise in folgenden Punkten:

- **Anzahl Vollgeschosse:** Es wird ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen (d.h. 3 anstatt 2 Vollgeschosse, mit entsprechender Anpassung der zulässigen Gesamthöhe). Hierbei handelt es sich um eine Abweichung von der Regelbauweise, welche gemäss § 8 BauV zulässig ist. Im Gegenzug wird mit den übrigen Festlegungen des Gestaltungsplanes eine, verglichen mit der Regelbauweise, erhöhte Qualität in Bebauung und Aussenraum sichergestellt.
- **Gesamthöhe / Fassadenhöhe:** Mit Erhöhung der zulässigen Vollgeschossezahl muss auch die zulässige Fassaden- und Gesamthöhe erhöht werden. Der Gestaltungsplan beschränkt sich allerdings darauf, die zulässige Gesamthöhe in Form einer maximalen Höhenkote zu definieren, auf die zusätzliche Definierung einer Fassadenhöhe wird verzichtet. Dafür wird in den Sondernutzungsvorschriften verlangt, dass Attikageschosse talseitig zurückzusetzen sind, was dieselbe Wirkung erzielt wie die zusätzliche Definierung einer talseitigen Fassadenhöhe. Vergleichshalber wird untenstehend aber die Fassadenhöhe des Richtprojekts aufgezeigt.

Die Regelbauweise erlaubt eine Fassadenhöhe von 8.0 m und eine Gesamthöhe von 12.0 m. Mit einem zusätzlichen Geschoss (Geschosshöhe 3.20 m) würde sich eine zulässige Fassadenhöhe von 11.20 m und eine zulässige Gesamthöhe von 15.20 m ergeben.

Nachfolgende Tabelle zeigt die entsprechenden Masse für das Richtprojekt sowie die Festsetzung des Gestaltungsplanes.

	Fassadenhöhe Richtprojekt	Gesamthöhe Richtprojekt	Zulässige Gesamthöhe Gestaltungsplan
Baubereich 1	11.00 m	11.00 m	11.30 m
Baubereich 2	10.25 m	11.55 m	11.85 m
Baubereich 3	10.05 m	11.05 m	11.35 m
Baubereich 4	11.00 m	11.75 m	12.05 m
Baubereich 5	10.85 m	12.35 m	12.75 m
Baubereich 6	11.80 m	11.80 m	12.20 m

Die Tabelle zeigt, dass aufgrund der steilen Hanglage die Gesamthöhe der Regelbauweise (!) mit dem Gestaltungsplan kaum überschritten wird. Dafür fällt die Fassadenhöhe in den Baubereichen 2 und 4 bis 6 um bis zu 1.15 m

höher aus als sich aus einer zusätzlichen Geschosshöhe ergeben würde. In der Gesamtsicht werden die gewählten Masse als der schwierigen Hangsituation angemessen beurteilt.

- **Gebäudelänge:** Die zonengemässe, maximale Gebäudelänge von 25.0 m darf überschritten werden; die zulässige Gebäudelänge ergibt sich neu aus den Baubereichen. Auch in diesem Fall handelt es sich um eine Abweichung von der Regelbauweise, welche gemäss § 8 BauV zulässig ist. Im Gegenzug wird mit den übrigen Festlegungen des Gestaltungsplanes eine, verglichen mit der Regelbauweise, erhöhte Qualität in Bebauung und Aussenraum sichergestellt.
- **Gebäudeabstände:** Mit der definierten Setzung der Baubereiche wird insofern von der Regelbauweise abgewichen, als dass der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen 1 und 3, 2 und 4 sowie 3 und 6 unterschritten wird. Der ordentliche Gebäudeabstand beträgt zwischen diesen Gebäuden aufgrund der südwärts gerichteten Hauptwohnseite 10 m, welcher mit dem Gestaltungsplan um 1 – 3 m unterschritten wird. Diese Unterschreitung wäre aber auch ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens aufgrund von § 27 BauV zulässig, da die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

3.4.3 Qualitätssicherung

Situationsplan und Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplanes zielen darauf ab, eine qualitätsvolle Bebauung und Aussenraumgestaltung zu sichern.

Zusätzlich fordert der Gestaltungsplan im Sinne der Qualitätssicherung, dass der Gemeinderat zur Beurteilung des Baugesuchs einen Fachgutachter beizieht. Die durch das Fachgutachten zu beurteilenden Kriterien werden in den Sondernutzungsvorschriften definiert.

3.5 Strassen- und Fusswegerschliessung

3.5.1 Erschliessung motorisierter Verkehr

Für die Feinerschliessung des Grundstücks dienen die vorhanden gemeindeeigenen Erschliessungsstrassen Hohlenweg und Mühlerain. Aus diesem bestehenden Strassennetz kann der Planungssperimeter mit zwei Tiefgaragen verkehrstechnisch ohne zusätzlichen Landverbrauch äusserst effizient erschlossen werden.

Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch, ausser für Besucher. Für den Zugang vom Mühlerain werden neben der Tiefgaragenzufahrt resp. dem Zugang zu Haus 6 mindestens 2 Längsparkfelder für Besucher angeordnet. Beim Zugang vom Hohlenweg sind mindestens 4 Besucherparkfelder vorgesehen. Barrierefrei zugängliche Besucherparkfelder sieht das Richtprojekt in der Einstellhalle vor.

Auf eine Begrenzung der Anzahl Parkfelder wird im Gestaltungsplan Mülleraï bewusst verzichtet, da die Gemeinde Oeschgen mit dem Problem konfrontiert wird, dass aufgrund mangelnder Parkfelder auf Privatgrundstücken oft auf den Gemeindestrassen parkiert wird. Die Gemeinde beabsichtigt aus diesem Grund, ein Parkierungsreglement einzuführen. Es ist der Gemeinde daher ein Anliegen, dass genügend Parkfelder auf Privatgrund geschaffen werden. Dabei gelten die gesetzlichen Vorgaben (insbesondere § 43 BauV).

Der Mühlerain führt über die Binzstrasse in die Mitteldorfstrasse; der Hohlenweg mündet direkt in die Mitteldorfstrasse, welche durch das Dorfzentrum Richtung Frick und in die andere Richtung über die Sissle führt und dort zur Vorstadt (K 465) wird. Das übergeordnete Strassennetz verfügt über ausreichende Aufnahmekapazitäten, ebenso wie der Mühlerain und der Hohlenweg.

3.5.2 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Das bestehende, übergeordnete Fusswegnetz wird mit dem neuen Treppenweg, welcher den Perimeter quert und als öffentlicher Fussweg dienen soll, um eine direkte Verbindung zwischen Mühlerain und Hohlenweg ergänzt. Von allen Gebäuden wird der direkte Anschluss an diesen Fussweg gesichert. Dadurch werden für das Gebiet Mülleraï optimale Fusswegverbindungen geschaffen und gleichzeitig das angrenzende Kulturland bzw. deren Feldwege für die Erholungsnutzung besser zugänglich gemacht.

Auf den wenig befahrenen Erschliessungsstrassen kann die Erschliessung mit Velo attraktiv und sicher erfolgen. Über den Hohlenweg verläuft die kantonale Radroute Nr. 501 Seetal – Bözberg.

Auf eine überdeckte Veloabstellplätze im Aussenraum wird bewusst verzichtet, weil solche Kleinbauten der Qualität der Aussenraumgestaltung zuwiderlaufen würden. Da es sich bei den im Aussenraum angeordneten Veloabstellplätzen um Kurzzeit-Abstellplätze handelt, wird der Verzicht auf eine Überdachung als durchaus verhältnismässig erachtet.

3.5.3 Erschliessung für Blaulichtfahrzeuge

Der südlich bzw. unterhalb verlaufende Hohlenweg und der nördlich bzw. oberhalb verlaufende Mühlerain garantieren die Feuerwehruzufahrten. Beide Strassen bieten ausreichend Platz zum Aufstellen von zwei Hubrettungsfahrzeugen und einem weiteren Löschfahrzeug (siehe Plan «Feuerwehrkonzept» im Richtprojekt, Beilage [2]). Zu den Häusern 3 und 4 besteht keine Strassenverbindung, sie können aber mit einer Schlauchlänge von maximal 75.5 Metern sowohl ab Mühlerain wie ab Hohlenweg erreicht werden.

3.5.4 Sichtzonen

Sichtzonen sind in § 42 der Bauverordnung (BauV) definiert. Basierend auf diesem Paragraphen können Sichtzonen im Baugesuch oder – sofern es die Verkehrssicherheit

erfordert – bei bestehenden Bauten und Anlagen jederzeit eingefordert werden. Die Festsetzung von Sichtzonen ist daher in der vorliegenden Planung nicht notwendig und wäre auch nicht zielführend, da der Gestaltungsplan die Zufahrten noch nicht lagegenau definiert. Im Baugesuchsverfahren sind jedoch die Sichtzonen gemäss § 42 BauV aufzuzeigen und umzusetzen.

Im gesamten Siedlungsgebiet nördlich der Sissle inkl. Müllerau und Hohlenweg wird Tempo 30 eingeführt (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 7. Juni 2020). Mit der Einführung von Tempo 30 beträgt die nötige Sichtweite 25 m, bei einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m.

Für Sichtzonen hält § 42 BauV fest: «In den Sichtzonen muss eine freie Sicht in einer Höhe von 80 cm bis 3 m gewährleistet sein. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen.»

3.6 Entsorgung

Die Entsorgung des Hauskehrichts erfolgt für die Häuser 5 und 6 über mobile Aus-sencontainer, welche sich am Müllerau bei der Einfahrt befinden. Für eine qualitäts-volle Gestaltung sind sie von Sträuchern umrahmt.

Die Entsorgung für die Häuser 1 – 4 erfolgt über mobile Container, welche in der talseitigen Einstellhalle platziert sind und für den Transport temporär auf eine Freihal-tefläche am Hohlenweg gestellt werden.

Sowohl am Mühleweg wie auch am Hohlenweg besteht heute bereits ein Entsor-gungsregime, für den Gestaltungsplanperimeter besteht keine Anpassungsbedarf.

3.7 Werkleitungerschliessung

Der Müllerau ist mit Werkleitungen für die Schmutzwasserentsorgung, die Frisch-wasser- und Stromversorgung vollständig erschlossen. Der Hohlenweg ist hingegen nur bis auf Höhe der Parzelle Nr. 164 vollständig erschlossen. Die Werkleitungser-schliessung ist entsprechend soweit, als für die Neubebauung nötig, zu erweitern.

3.7.1 Entwässerung

Nördlich des Planperimeters verläuft eine Schmutzwasserleitung PVC 250 im Mühle-rain; südöstlich eine Sauber- und eine Schmutzwasserleitung (je PVC 250) und süd-lich im Hohlenweg eine Sauberwasserleitung ZR 250.

Die Versickerungskarte (AGIS) weist für das Gebiet eine grundsätzlich gute Versicke-rungsmöglichkeit aus (Anlagen eingeschränkt). Allerdings ist gemäss Versickerungs-bericht (Eberhard & Partner, 1994) von einer starken lokalen Variation der Sickerfä-higkeit auszugehen, abhängig vom Verkarstungsausmass der unterliegenden Trias-Muschelkalk-Schichten. Das ganze Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u.

Gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) ist für das Planungsgebiet das Trennsystem behördenverbindlich vorgeschrieben. Im Hohlenweg ist eine noch zu erstellende öffentliche Schmutzwasserleitung (DN250, KS 2945-2945-2920) vorgesehen (Abbildung 27). Beim Dachwasser geht der GEP nicht von einer massgeblichen örtlichen Versickerungsanteil aus; das Dachwasser ist vollständig zur Ableitung in die Sissle vorgesehen.

Der Gestaltungsplan sieht eine gegenüber den bisherigen Ausnutzungsbestimmungen verdichtete Bebauung (grössere Bauvolumen durch zusätzliches Geschoss) vor.

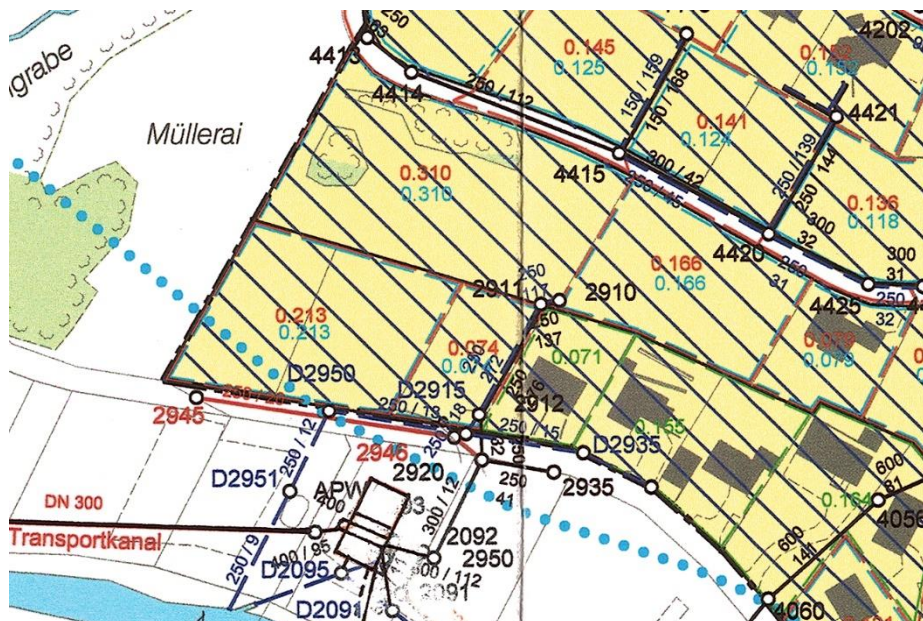


Abbildung 27: Ausschnitt GEP-Plan 2003 (Schraffur = Teiltrennsystem)

Schmutzwasser-Erschliessung

Die perimeterinterne Schmutzwassererschliessung der Häuser 1 und 2 sowie der unteren Einstellhalle erfolgt direkt in die gemäss GEP noch zu erstellende öffentliche Schmutzwasserleitung im Hohlenweg (2945-2946), die beim Kontrollschacht 2920 an das bestehende Schmutzwassernetz anschliesst. Der Anschluss der höherliegenden Häuser 3 - 6 soll über eine neue neben der Einstellhalle verlaufende Stichleitung (DN250) ab der neuen Schmutzwasserleitung 2945-2946 (gemäss GEP) im Hohlenweg erfolgen. Im Rahmen der Projektierung ist die Lage des KS 2945 noch zu definieren (evtl. auf Höhe der Parzellen 165/166 oder Einstellhallenausfahrt ausreichend).

Das Haus 5 und die Einstellhalleneinfahrt ab Mühlerain können alternativ auch via den KS 2911 angeschlossen werden.

Anschlüsse an die nördliche Schmutzwasserleitung Mühlerain sind aufgrund der Hanglage wahrscheinlich nicht im freien Gefälle möglich und eine Abwasserhebeanlage ist möglichst zu vermeiden.

Befestigte Flächen (Wege, Plätze) sind in erster Priorität via begrünte, humusierte Flächen versickern zu lassen, nur bei technischer Unmöglichkeit oder Unverhältnismässigkeit ist ein Anschluss ans Schmutzwassernetz zulässig.

Der Dimensionierungs-Schmutzwasseranfall für den Vollausbau des GEP-Teileinzugsgebiet G (~ Planungssperimeter Mülleraï) beträgt 62 l/s. Die gegenüber den GEP-Annahmen grössere Ausnützung (zusätzliches Gebäude) erhöht den Trockenwetteranfall um rund 25 % (~0.05 l/s), für die Leitungsdimensionierung ist diese Zunahme nicht relevant. Der Kapazitätsnachweis für die untenliegenden Ableitungen gemäss GEP behält seine Gültigkeit.

Sauberwasser-Erschliessung

Die gebietsinterne Sauberwassererschliessung erfolgt parallel zur Schmutzwasserleitung ebenfalls über eine neue Stichleitung (DN250). Diese schliesst via bestehenden KS D2950 im Hohlenweg an die bestehende Sauberwasserleitung an.

Das Haus 5 kann alternativ auch via KS D2911 angeschlossen werden. Sofern keine hydrogeologischen Aspekte (Sickerfähigkeit Untergrund, Hangstabilität, etc.) klar dagegensprechen, ist eine teilweise örtliche Dachwasserversickerung anzustreben (vgl. auch Bemerkungen Vorplatzentwässerung unter Schmutzwasser).

Die Dimensionierung der untenliegenden Ableitungen (DN250, >1%, zulässige Abflussbelastung: >55 l/s) ist angesichts des begrenzten angeschlossenen Gebiets (<1.32 ha) auch bei vollständig realisiertem Teiltrennsystem ($Q < 50$ l/s) unkritisch.

Regenwassernutzung

Aufgrund des Hinweises der kantonalen Abteilung Raumentwicklung wurde diskutiert, ob eine Verpflichtung zur Erstellung von Regenwasserspeichern in den Gestaltungsplan aufgenommen werden soll. Auf eine Verpflichtung soll jedoch verzichtet werden, insbesondere, weil sich dessen Nutzung bei begrünten Flachdächern in Grenzen hält. Möglichkeiten zur Erstellung eines Regenwasserspeichers würden mit dem Richtprojekt aber durchaus bestehen: Eine Umsetzung würde sich insbesondere in den Baubereichen 5 und 6 resp. bei den Gebäuden am Mülleraï anbieten, weil anschliessend der gesamte Aussenraum aufgrund des Druckunterschiedes problemlos bewässert werden könnte.

3.7.2 Wasserversorgung / Löschschutz

Am Mülleraï ist die bestehende Wasserversorgung für die vorgesehene neue Bebauung ausreichend. Am Hohlenweg ist hingegen auf Höhe des Planungssperimeters noch keine Wasserversorgung vorhanden. Die im Hohlenweg bestehende Wasserleitung (GD 100) kann jedoch bis zum Planungssperimeter weitergeführt werden. Auf Höhe des Planungssperimeters ist jedoch zur Sicherstellung des Löschschutzes ein neuer Hydrant notwendig.

3.7.3 Fernwärme

In Oeschgen besteht ein durch die AEW Energie AG betriebener Wärmeverbund. Das Leitungsnetz deckt allerdings nur den Ortskern um Schulhaus und Kirche ab; der Planungssperimeter ist nicht erschlossen.

3.7.4 Gas

Die Gemeinde Oeschgen ist teilweise durch Gasleitungen erschlossen, welche durch die IWB, Basel, betrieben. In der Umgebung der Planungssperimeters sind jedoch keine Gasleitungen vorhanden.

3.7.5 Weitere Werkleitungen

Elektroversorgung

Betrieb und Unterhalt des Stromnetzes unterliegt in Oeschgen der AEW Energie AG, Aarau. Die Festlegung der Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgt mit dem Bauprojekt.

Fernmeldeanlagen

Die Kabelleitungen der entsprechenden Werke sind vorhanden. Die Festlegung der Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgt mit dem Bauprojekt.

3.8 Gewässerschutz

Der Planungssperimeter befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzbereiches A_u. Im Bereich des Planungssperimeters sind keine Grundwasservorkommen vorhanden.

3.9 Schutz vor Hochwasser und Oberflächenwasser

Der Planungssperimeter ist keiner Hochwassergefahrenzone zugewiesen resp. es ist keine Hochwassergefährdung bekannt.

Bezüglich des Schutzes vor Oberflächenwasser ist § 19 BNO zu berücksichtigen. Dass eine potenzielle Gefährdung durch Oberflächenabfluss im Planungssperimeter besteht, zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (Abbildung 28). Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss wurde vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) publiziert und zeigt auf, welche Gebiete potenziell durch Oberflächenabfluss bei einem besonders starken Niederschlagsereignis, wie es Durchschnitt einmal in hundert Jahren auftritt (100-jährliches Ereignis), gefährdet sind. Entsprechend wurde im Richtprojekt ein Konzept zum Schutz vor Oberflächenwasser erarbeitet.

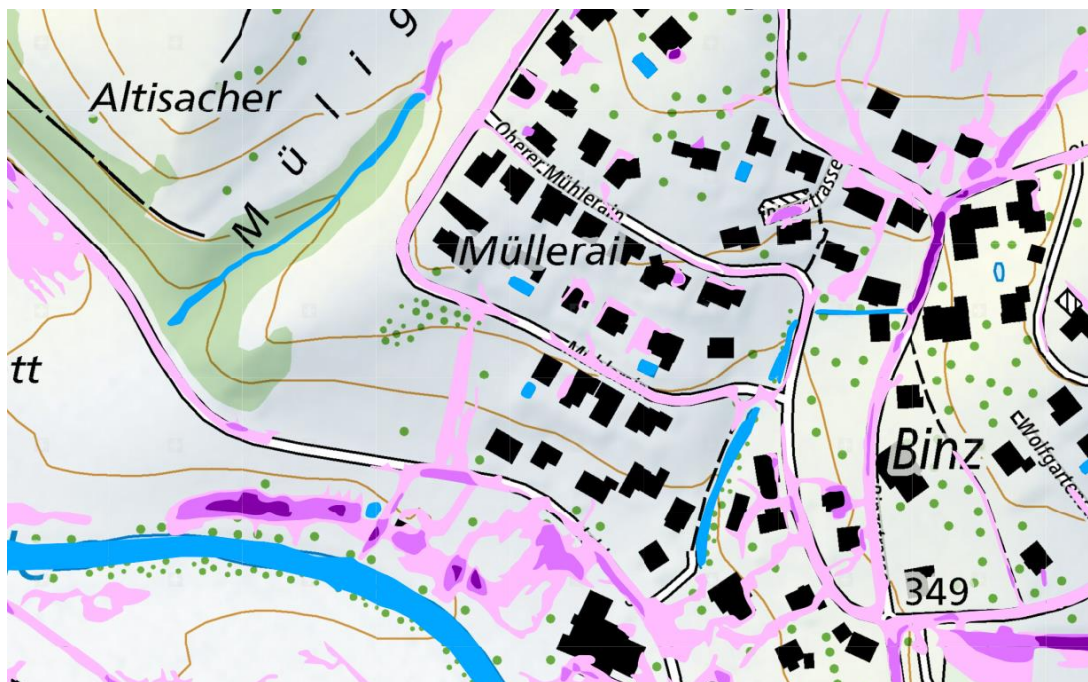


Abbildung 28: Potenzielle Gefährdung durch Oberflächenabfluss gemäss Gefährdungskarte des BAFU (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss)

Das Oberflächenwasser-Schutzkonzept gemäss Richtprojekt sieht vor, den grössten Teil des über den Müllerair zufließenden Oberflächenabflusses an der obersten Parzellenecke abzufangen und über einen Abflusskorridor entlang der westlichen Parzellengrenze abzuleiten. Der kleine, verbleibende Restanteil soll z.B. mittels eines Stellriemens in ausreichender Höhe weiter über den Müllerair geführt werden.

Seit dem 1. November 2021 gilt § 36c BauV. Mit dem vorgesehenen Schutzkonzept sind dessen Anforderungen erfüllt.

3.10 Lärm

Das Thema Lärm stellt für den Planungsperimeter aufgrund der grossen Lärmemissionen der A3 (Abbildung 29) ein zentrales Thema dar. Demgemäss war das Thema Lärm bereits Inhalt der Teiländerung Müllerair. In § 5 BNO wurde geklärt, dass für das Planungsgebiet die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gelten. Ausserdem sind sämtliche für das Projekt möglichen sowie wirtschaftlich tragbaren baulichen Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen und im Baugesuch nachzuweisen. Um Klarheit darüber zu verschaffen, dass das Thema Lärm im Rahmen einer vorgängigen Teiländerung behandelt wurde, enthalten die Sondernutzungsvorschriften einen expliziten Verweis auf die Teiländerung.

Gegenüber der Teiländerung Müllerair wurden am Richtprojekt hinsichtlich der Lärmbelastung verschiedene Verbesserungen vorgenommen:

- Die Gebäude 1 bis 4 wurde leicht abgedreht.
- Gebäude 6 wurde um ein Stockwerk reduziert.

- Die Gebäude 4 und 6 liegen etwas tiefer.
- Bei einigen Wohnungen wurden bergseitige Terrassen ergänzt.

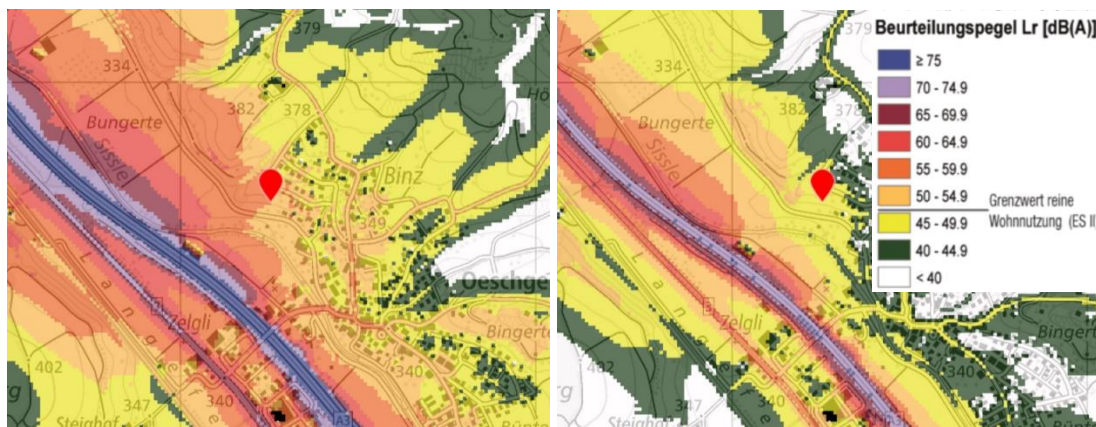


Abbildung 29: Modellierter Lärmbelastung für das Planungsgebiet (mit rotem Symbol markiert) am Tag (links) und bei Nacht (rechts). Daten des BAFU, Quelle: map.geo.admin.ch

Der Gestaltungsplan legt ergänzend dazu konkretere Massnahmen für den Lärm-schutz in den Sondernutzungsvorschriften fest. Diese beinhalten hauptsächlich die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen und Aussenräumen; eine kontrollierte Lüftung ist bereits aufgrund der Minergie-Vorschriften gewährleistet. Aufgrund der starken Hangneigung ist es jedoch nicht möglich, allen Wohnungen lärmabgewandte Aussenräume anzubieten. Um dennoch sinnvoll nutzbare Aussenräume zu ermöglichen, wird in begrenztem Masse eine Verglasung von Balkonen und Terrassen zugelassen.

Aufgrund der Lage ist aber davon auszugehen, dass trotz baulichen Massnahmen die Einhaltung der IGW nicht an allen Gebäudepunkten möglich ist. Sollte dies der Fall sein, kann ein Bauprojekt nur mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erstellt werden. Die Ausnahmegewilligung ist im Rahmen des Bauprojekts zu prüfen. Das erforderliche überwiegende Interesse ist u.a. darin begründet, dass das bestehende Bauland bebaut und optimal ausgenützt werden soll.

Zur Beurteilung der mit dem Gestaltungsplan geschaffenen Lärmsituation liegt der Bericht der Ballmer + Partner AG vom 22. September 2020 bei.

3.11 Energieeffizienz

Die zukünftige Bebauung soll den gängigen Minergie-Anforderungen genügen. Damit werden strengere Anforderungen an die Energieeffizienz der künftigen Bebauung als bei einer Regelbauweise gelegt. Es wird derselbe Effizienzgrad verlangt, wie dies bei einer Arealüberbauung auch verlangt würde.

Für eine gute Wohnqualität ist ein angemessener Sonnenschutz im Zuge des Klimawandels entscheidend. Der Nachweis eines wirksamen Sonnenschutzes ist aber bereits Inhalt der Minergie-Anforderungen.

3.12 Weitere Umweltthemen

3.12.1 Belastete Standorte

Es befindet sich kein belasteter Standort im Bereich oder angrenzend zum Planungsperimeter.

3.12.2 Lichtemissionen und Vogelschlag

Zur Verhinderung von unnötigen Lichtemissionen in die Umwelt enthält der Gestaltungsplan Sondernutzungsvorschriften.

Bezüglich einer unnötigen Gefährdung von Vögeln durch verglaste Flächen sind im Gestaltungsplan keine weiteren Vorschriften vorgesehen, es gilt seit dem 1. November 2021 der § 36b BauV.

Bezüglich möglicher Massnahmen sei auf den Leitfaden für «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte zu verwiesen. Bei Glasflächen gilt es insbesondere, Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden.

3.13 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Wo der Gestaltungsplan Abweichungen (Lockerungen oder Verschärfungen) von der Regelbauweise vorsieht, wurden die entsprechenden Argumente in den jeweiligen Themenkapiteln behandelt. Gesamthaft wird der Gestaltungsplan Mülleraï als deutlich bessere Lösung als die Regelbauweise erachtet.

Der Gestaltungsplan Mülleraï entspricht den in der BNO festgelegten Zielen und den Vorgaben der Teiländerung Mülleraï. Die Planbeständigkeit ist damit gewahrt.

4 Ablauf / Information / Mitwirkung

Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Der Koordinationsbedarf richtet sich nach der Bedeutung der Planung. Gemäss der Empfehlung der kantonalen Abteilung Raumentwicklung (Stand Februar 2012) ergibt sich Bedarf für eine regionale Abstimmung bei Nutzungsplanänderungen, die

- erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr haben, [...]
- Inhalte von regionalen Planungen berühren, [...]
- überkommunale Bedeutung haben oder überkommunale Auswirkungen verursachen [...].

Die vorliegende Planung entspricht diesen Kriterien nicht. Auf die Durchführung einer regionalen Abstimmung wird daher verzichtet.

Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Ein abschliessender Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 20. Dezember 2021 vor. Die darin enthaltenen Vorbehalte bezüglich Grösse der Spielflächen und zwingender Fachbeurteilung wurden für die weiteren Verfahrensschritte bereinigt; die Hinweise wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die bereinigte Planung ist bereit für die weiteren Verfahrensschritte resp. die öffentliche Auflage.

Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde erfolgt die öffentliche Auflage für das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren. Aufgrund der vorangegangenen Teiländerung und den dabei geführten Gesprächen mit den Anstössern hat der Gemeinderat entschieden, das ordentliche Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) mit dem Einwendungsverfahren (§ 24 BauG) zusammenzulegen. Die Planungsentwürfe werden während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung aufgelegt.

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung und gibt jedermann die Möglichkeit, innerhalb der Auflagefrist schriftlich Fragen und Begehren zum Planungsvorhaben zu stellen (§ 3 BauG). Angesprochen sind nicht nur Direktbetroffene oder bestimmte Interessensgruppierungen, sondern jedermann.

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG). Eine Einwendung muss schriftlich eingereicht werden und einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 43 VRPG).

Beschlussfassung / Genehmigung

Nach Abschluss des Einwendungsverfahrens beschliesst der Gemeinderat über den Gestaltungsplan (§ 25 BauG). Nach Behandlung möglicher Beschwerden erfolgt die Genehmigung durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

5 Wichtigste Rechtsgrundlagen

Bundesgesetze und Verordnungen

- [1] Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- [2] Raumplanungsverordnung (RPV)
vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
- [3] Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
- [4] Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)
vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
- [5] Lärmschutzverordnung (LSV)
vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
- [6] Gewässerschutzverordnung (GSchV)
vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

Kantonale Gesetze und Verordnungen

- [7] Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)
- [8] Bauverordnung (BauV)
vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)

Kommunale Rechtserlasse und Planungsgrundlagen

- [9] Allgemeine Nutzungsplanung 22. November 2013 (Rechtskraft seit 5. März 2014), mit Teiländerung Mülleraï vom 7. Juni 2019 (Rechtskraft seit 12. Februar 2020)

7 Beilagenverzeichnis

Zur Genehmigung

- [1] Gemeinde Oeschgen, Gestaltungsplan Mülleraï,
 - . Situation 1:250
 - . Sondernutzungsvorschriften

Orientierende Beilagen

- [2] Pläne Richtprojekt, Hunziker Architekten AG, Baden-Dättwil, vom 26. Oktober 2021
- [3] Umgebungspläne zum Richtprojekt, ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich, vom 12. Oktober 2021
- [4] Lärmnachweis, Ballmer + Partner AG, Aarau, vom 22. September 2020