

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

16. Mai 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.159 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Kölliken

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Scheidgasse Süd"

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

Gestaltungsplan "Scheidgasse Süd", bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 28. Januar 2022
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 28. Januar 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Januar 2022
- Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV_{alt}) vom 4. Februar 2021
- Richtprojekt Architektur vom 23. Januar 2020
- Richtprojekt Umgebung vom 30. Januar 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Perimeter des Gestaltungsplans "Scheidgasse Süd" umfasst die Parzellen 2169 und 3161 (total knapp 0,3 ha). Er liegt südlich der Scheidgasse und angrenzend an die Landwirtschaftszone.

Das Areal ist gemäss geltendem Nutzungsplan Siedlung der Wohnzone W2 mit Sondernutzungsplanpflicht (SNP-Pflicht) zugewiesen. Die SNP-Pflicht umfasst auch die nördlich der Scheidgasse gelegenen Areale. Da die beiden Gebiete unabhängig voneinander entwickelt werden können, werden zwei separate Gestaltungspläne erarbeitet (der Gestaltungsplan "Scheidgasse Nord" ist inzwischen abschliessend vorgeprüft; BVUARE.18.49).

Der Gestaltungsplan "Scheidgasse Süd" soll eine 7 Lage entsprechende und quartierverträgliche Dichte aufweisen. Auf eine gute Siedlungsrandgestaltung wird grosser Wert gelegt. Geplant sind drei Punkthäuser mit je vier Wohnungen.

2. Gesamtbeurteilung

Die Vorlage bildet eine gute Grundlage zur Erreichung des mit Gestaltungsplänen zu gewährleisten- den siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses sowie zur Sicherstellung der angestrebten Ziele gemäss Planungsbericht und SNV.

Die Dimensionierung und die Setzung der Baubereiche sind aus fachlicher Sicht angemessen. Das Umgebungskonzept weist eine hohe Qualität auf und wird in den SNV und im Plan nachvollziehbar und sachgerecht umgesetzt.

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.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Die Vorlage zeitigt keine regionalen Auswirkungen. Eine regionale Abstimmung ist nicht erforderlich.

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 das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Dazu liegt eine gesonderte Stellungnahme vor. Dies ist sachgerecht.

3.3.1 Siedlungsqualität

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

In Gestaltungsplan sind nebst der Erschliessung insbesondere auch die ortsspezifisch abgeleiteten typologischen und freiräumlichen Strukturen und Prinzipien rechtsverbindlich festzulegen. Die nötigen architektonischen Qualitäten werden anhand von zielführenden, in den SNV gesicherten Kriterien, auf Stufe Baubewilligungen hervorgebracht (§ 21 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

Ortsbild und Städtebau sowie landschaftliche Eingliederung

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Planungsgebiet liegt gemäss ISOS (regionale Bedeutung, festgesetzt im Richtplankapitel S 1.5) in der Umgebungszone "VI" (Freifläche, Wiesland mit Villa) mit Erhaltungsziel "a" (Erhalten der Beschaffenheit). Im Planungsbericht findet eine kurze Auseinandersetzung mit der Thematik statt (Kapitel 4.1.4). Dabei wird davon ausgegangen, dass mit der Genehmigung der Nutzungsplanung Siedlung 2018 die ISOS-Inhalte berücksichtigt wurden. Entsprechend sei die Überbaubarkeit im fraglichen Bereich auf eine Bautiefe entlang der Scheidgasse beschränkt. Die Anordnung der Bauten erfolgte strassenparallel, diese Anordnung wird vorliegend ebenfalls verfolgt. Verbunden mit der Zielsetzung, einen guten Übergang zum angrenzenden Kulturland zu erreichen, wird das ISOS nachvollziehbar und sachgerecht berücksichtigt.

Städtebauliches Konzept und landschaftliche Eingliederung

Gemäss § 21 BauG soll ein Gebiet mit einem Gestaltungsplan unter anderem auf die landschaftliche Umgebung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet werden. Das Terrain ist von Ost nach West leicht geneigt, die gewählten Gebäudeformen mit den versetzten Fassaden in differenzierten Höhenlagen fügen sich in den Hang- und Strassenverlauf ein. Sie nehmen weitgehend die Struktur der im nördlichen Gestaltungsplan vorgesehenen Bebauung auf.

Die vorgesehene Formen- und Materialsprache der Fassaden schafft einen einheitlichen Gesamteindruck. Wie in der Stellungnahme nach § 8 Abs. 3 BauV_{alt} erwähnt, ist für die äussere Erscheinung auch die Farb- und Materialwahl entscheidend. Ein übergeordnetes Farb- und Materialkonzept wird gemäss Art. 13 SNV im Baubewilligungsverfahren verlangt. Dies ist sachgerecht.

Freiraum

Mit der Anlehnung an die Typologien im Gestaltungsplan-Gebiet auf der Nordseite der Scheidgasse wird eine gestalterische Einheit geschaffen. Dies soll auch bezüglich der Umgebungsgestaltung erreicht werden. Mit durchgreifenden Landschaftselementen wie Magerwiesen und einheimischen, ortstypischen Gehölzen, soll eine hohe Durchlässigkeit zur Kulturlandschaft erreicht werden.

Das Umgebungskonzept erscheint mit der Aufteilung in eine Vorzone, private Gartenbereiche sowie gemeinschaftliche Grünflächen für Spiel und Freizeit vielfältig und attraktiv. Die gute Durchwegung und die unterschiedlich bepflanzten Grünflächen unterstützen dies zusätzlich.

Im Situationsplan werden die privaten Gartenbereiche wie auch die Bereiche unterschiedlicher Bepflanzung hinsichtlich Lage und Ausdehnung nicht genauer definiert. Einzig der Umgebungsbereich und die Spielplätze und Freizeitanlagen werden räumlich konkret dargestellt. In Art. 17 SNV wird festgehalten, dass im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan eingereicht werden muss, in dem die in Art. 17 Abs. 1 SNV aufgeführten Mindestinhalte konkret ersichtlich sind. Dies ist sachgerecht; ebenso die Bestimmungen zur Erschliessung der Parzelle 322 (Art. 23 Abs. 2 SNV).

Die einzelnen Bereiche (Umgebungsbereiche und private Gartenbereiche beziehungsweise Spielplätze und Freizeitanlagen) werden in den Art. 18 bis 20 SNV genauer definiert. Die Festlegungen sind sachgerecht. In Art. 22 SNV wird ein sorgfältiger und ortstypischer Übergang unter Verwendung einheimischer Pflanzen verlangt. Dies wird unterstützt.

Natur im Siedlungsgebiet

Gemäss § 40a BauG ist ein ökologischer Ausgleich von 15 % des Gestaltungsplan-Perimeters zu leisten. Der Gestaltungsplan enthält zwar einen grossflächigen "Umgebungsbereich", allerdings befinden sich darin diverse Wege. Gemäss Art. 17 Abs. 1 SNV muss die Lage und Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen im Umgebungsplan ersichtlich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Beispiel Wildhecken, Bäume mit extensiver Unternutzung und zu gewissen Teilen auch eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung als ökologische Ausgleichsflächen anrechenbar sind (**Hinweis**).

Ökologische Ausgleichsflächen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten und regionstypischen Wildpflanzen bepflanzt werden. Ebenso wird empfohlen, auch den Perimeter ausserhalb der ökologischen Ausgleichsfläche mit einheimischen Pflanzenarten zu bepflanzen (**Hinweis**).

3.3.2 Erschliessung und Parkierung

Im Situationsplan sind keine oberirdischen Parkfelder vorgesehen. Im Planungsbericht (Kapitel 6.4) wird ausgeführt, dass die Besucherparkplätze in der Vorgarage angeordnet werden, eine oberirdische Parkierung ist nicht vorgesehen und im Plan auch nicht gesichert. Dies ist sachgerecht.

Art. 24 SNV, welcher die Parkierung und Sichtzonen regelt, ist sachgerecht. Die Anzahl Parkfelder für Personenwagen und Motorräder wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Diesbezüglich wird auf § 43 BauV verwiesen (**Hinweis**).

Da sämtliche Parkfelder unterirdisch angeordnet sind und oberirdisch keine Verkehrsflächen oder Parkfelder (Güterumschlagsfeld) für höhere Fahrzeuge, welche die Tiefgarage nicht befahren können, realisiert werden sollen, müssen diese auf der Scheidgasse parkiert werden (Lieferwagen bei Umzug, Handwerker, Paketlieferung, usw.). Da die Scheidgasse gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.1) als Sammelstrasse mit 5,50 m Breite klassiert ist und Teil einer Tempo-30-Zone ist, wird dies seitens der Gemeinde als vertretbar erachtet. Mit Blick auf die Grundstückszufahrt und den Kindergarten auf der gegenüberliegenden Strassenseite wird aus Sicht Verkehrssicherheit die Erstellung eines oberirdischen Park- beziehungsweise Güterumschlagsfelds empfohlen (**Hinweis**).

3.3.3 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Aufgrund des Charakters der Quartierstrasse (Tempo 30) und der Tatsache, dass sich in der Nähe keine Betriebe oder Anlagen, die erhebliche Lärmemissionen verursachen, befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) im gesamten Planungsgebiet eingehalten sind. Auf eine Regelung bezüglich Lärmschutz wurde entsprechend verzichtet. Dies ist sachgerecht.

Sicherstellung Zufahrt zur Landwirtschaftsparzelle

Gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan Kulturland liegt die Parzelle 322 in der Landwirtschaftszone und ist als Fruchtfolgefläche der ersten Güteklasse ausgewiesen.

Zur Sicherung der Erschliessung der Parzelle 322 für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung werden im Perimeter des Gestaltungsplans zwei Erschliessungskorridore vorgesehen (Varianten A und B). Die Wahl der Variante sowie die entsprechend zu beachtenden weiteren Massnahmen erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Art. 23 Abs. 2 SNV). Dieses Vorgehen ist sachgerecht.

3.3.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Art. 2 Abs. 1 Auf eine Datumsangabe ist jeweils zu verzichten. Verbindlich werden die dereinst genehmigten Unterlagen (**Vorbehalt**).

3.3.5 Verschiedenes und Formelles

Bitte die fortlaufende Nummerierung der SNV-Bestimmungen prüfen. Durch die Streichung von beispielsweise Art. 7 SNV (und anderen) verschieben sich die nachfolgenden Bestimmungen. Die obigen Verweise beziehen sich auf die Nummerierung der eingereichten Version der SNV. Die öffentliche Auflage, die Beschlussfassung und die Genehmigung haben auf der Grundlage der bereinigten SNV zu erfolgen (**Vorbehalt**).

4. Weiteres Vorgehen

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

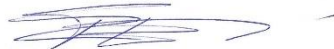
Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen
Sektionsleiter



Thomas Frei
Kreisplaner