



Gemeinde Besenbüren

Kanton Aargau

GESTALTUNGSPLAN WIDME

Bericht zum Mitwirkungsverfahren

Vom Gemeinderat in der Sitzung vom 8. Juli 2019 verabschiedet. Ergänzt in der Sitzung vom 4. Mai 2020.

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Mitwirkungsverfahren</i>	2
2	<i>Übersicht über die Mitwirkenden</i>	2
3	<i>Mitwirkungsbegehren</i>	3

1 Mitwirkungsverfahren

Behörden müssen nach § 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) die Bevölkerung über Planungen orientieren und sie in geeigneter Weise mitwirken lassen. Auf diese Weise können die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufgenommen werden.

Das Mitwirkungsverfahren des Gestaltungsplans Widme in der Gemeinde Besenbüren erfolgte vom 20. August 2018 bis zum 18. September 2018. Zur Einleitung des Mitwirkungsverfahrens wurde am 22. August 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den Hauptzügen der Planung durchgeführt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind Mitwirkungseingaben von 2 Parteien eingereicht worden. Vertreter der Gemeinde Besenbüren, der Investoren, des Planerteams und des Fachgutachters haben die Mitwirkungseingaben diskutiert und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates Besenbüren formuliert. Der Gemeinderat nimmt zu diesen Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse im vorliegenden Bericht zusammen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

2 Übersicht über die Mitwirkenden

Während der Auflagefrist sind folgende Mitwirkungseingaben eingegangen:

Nr.	Datum	VerfasserIn
1	11. September 2018	Andreas und Annett Seonbucher, Schachenweg 2, 5627 Besenbüren
2	18. September 2018	Clemens und Ursula Meier-Döbeli, Dorfstrasse 4, 5627 Besenbüren

3 Mitwirkungsbegehren

Nr.	Eingabe	Stellungnahme/Behandlung Gemeinderat
1.1	Die Parzelle Nr. 80 ist vollumfänglich aus dem Gestaltungsplanperimeter zu entlassen.	Die Parzelle Nr. 80 ist mit rund 3 m ² im Perimeter des Gestaltungsplans enthalten. Dies bezweckt die Sicherstellung einer angemessenen Erschliessung der Parzellen Nr. 345 und 420 für die geplante Überbauung. Die geplante Strassenführung entspricht im Bereich der Parzelle Nr. 80 der bereits heute bestehenden Strassenfläche. An dieser soll festgehalten werden.
1.2	Welche finanzielle Belastung erwartet die angrenzenden Grundeigentümer durch die Bautätigkeit in der Widme (insb. Erschliessungskosten)?	Dieses Thema ist Gegenstand der Ausführung der Erschliessung.
1.3	Die Variante A wird präferiert. Der Gestaltungsplan mit den Sondernutzungsvorschriften ist so zu formulieren, dass faktisch nur diese realisiert werden kann.	Ein Richtprojekt bezweckt, als Grundlage für den Gestaltungsplan, die mögliche Bebauung eines Gebietes aufzuzeigen. Darauf basierend werden die entscheidenden Projektbestandteile und Qualitäten im Gestaltungsplan gesichert. Zu detaillierte Gestaltungsvorschriften, die stark in die spätere Projektierung eingreifen, sind, insbesondere auch aufgrund des Detaillierungsgrads der Ausarbeitung eines Richtprojekts, heikel. Sinnvoller sind ortsspezifische Ziele und Vorschriften im Gestaltungsplan. Das Richtprojekt ist orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans und damit Massstab für die spätere qualitative Beurteilung. Mit beiden Varianten des Richtprojekts kann eine hochwertige Entwicklung des Gebietes erreicht werden. Die dafür notwendigen Qualitäten und Bestandteile des Projekts werden im Gestaltungsplan gesichert. Eine Variante C mit nur Mehrfamilienhäusern ist nicht denkbar. Entsprechende Vorschriften wurden für das Baufeld C in den Sondernutzungsvorschriften vorgesehen. Der Gemeinderat beabsichtigt weiterhin eine Flexibilität der Bebauung im Baufeld B entsprechend den beiden Richtprojektvarianten zu gewährleisten.
1.4	Die geplante Strassenbreite des Schachenwegs wird als zu gering erachtet. Die Erschliessung soll zuerst mit einem Verkehrsrichtplan geklärt werden. Ein Einbahnverkehr könnte ins Auge gefasst werden.	Das Gebiet Widme ist für den motorisierten Individualverkehr bedürfnisgerecht zu erschliessen. Gleichzeitig soll der Schachenweg als siedlungsorientierte Strasse in Erscheinung treten und nicht durch eine zu grosszügige Breite zum schnelleren Fahren einladen. Der Schachenweg in der geplanten Breite (mit überfahrbarem Bereich) ist deshalb für das Kreuzen zweier PWs bei langsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Der Gemeinderat strebt an, auf Basis eines Verkehrskonzepts für die gesamte Gemeinde, in den Quartieren Tempo-30 einzuführen. Ein Einbahnverkehr ist, aufgrund der Voraussetzung, dass Baugebiet nicht über Landwirtschaftsgebiet erschlossen werden darf, nicht denkbar.

1.5	Die notwendige Strassenbreite soll mittels unabhängigem Gutachten geprüft werden und ein Bericht bei der BFU eingeholt werden.	Die Strassenbreite entspricht den geltenden Normen für den definierten Begegnungsfall (siehe oben).
2.1	Sämtliche Pläne und Dokumente sind auf die herrschenden Eigentumsverhältnisse anzupassen.	Sämtliche Pläne und Dokumente sowie das Modell wurden auf den aktuellen Stand der Grundeigentümer- und Parzellarsituation angepasst.
2.2	Die Lasten mit dem Ausbau des Schachenwegs im Einmündungsbereich in die Dorfstrasse sind gleichmässig zu verteilen. Die Parzellen Nr. 80 und 86 sind gleichmässig zu belasten.	Die gezeigte Lösung nimmt Rücksicht auf die vorliegenden Gegebenheiten und reduziert damit Eingriffe in die Umgebungsgestaltung. An der grundsätzlichen Ausgestaltung des Einmündungsbereichs wird festgehalten.
2.3	Die Unterlagen inkl. Modell sind für beide Varianten im selben Detaillierungsgrad (Qualität gemäss Unterlagen Variante A) aufzubereiten.	Die Unterlagen inkl. Modell wurden aufbereitet und bestehen für beide Varianten in demselben Detaillierungsgrad.
2.4	Auf der Parzelle Nr. 79 sind zwei Mehrfamilienhäuser im Bau. Diese sollen im Modell ergänzt werden.	Das Modell wurde gemäss Anregung ergänzt und stellt den aktuellen Stand dar.
2.5	Die Unterlagen sind dahingehend zu überarbeiten, dass nur eine Überbauungsvariante möglich ist. Die Sondernutzungsvorschriften (insb. § 11 SNV) ist dahingehend zu ändern, dass nur Variante B ermöglicht wird.	Das Richtprojekt zeigt nachvollziehbar auf, dass mit beiden Varianten des Richtprojekts eine hochwertige Entwicklung des Gebietes erreicht werden kann, welche gleichzeitig die übergeordneten Vorgaben des Kantons berücksichtigt. Die Möglichkeit zur Formulierung von Projektvarianten im Rahmen des Gestaltungsplans wird von Seiten Fachgutachter wie auch Kanton bestätigt. Es soll daran festgehalten werden.
2.6	§ 14 Abs. 1 SNV ist dahingehend zu ändern, dass eine minimale Dachneigung von 20° als Richtwert vorgegeben wird.	Die Dachneigung wurde in mehreren Studien erarbeitet. Sie ist die logische Folge der formalen und funktionalen Kriterien der Gebäudekörper. An der Dachgestaltung soll deshalb festgehalten werden.
2.7	Die Firstrichtung ist bei sämtlichen Bauten längs zur Gebäudeseite zu wählen. § 14 Abs. 1 SNV ist dahingehend anzupassen.	Die Firstrichtung hat einen kausalen Zusammenhang mit den formalen und funktionalen Kriterien der Gebäudekörper. Nebst dem, steht sie im Kontext zur näheren Umgebung. An den vorliegenden Firstrichtungen soll deshalb festgehalten werden.
2.8	Dachflächen sollten nur dann eine glatte Struktur aufweisen dürfen, wenn die Dachflächen mit einer vollflächigen Solar- oder Photovoltaikanlage ausgestattet werden. § 11 Abs. 3 SNV ist entsprechend anzupassen.	Die glatte Struktur der "fünften Fassade" betont die Form und Proportion der einzelnen Gebäudevolumen. Sie muss sowohl mit, als auch ohne Solaranlage funktionieren, weshalb keine Änderungen der diesbezüglichen Festlegungen vorgesehen sind. Die Festlegungen wurden jedoch dahingehend ergänzt, dass auch bei Solaranlagen auf eine einheitliche Farbgebung geachtet werden muss.
2.9	Die Bedachung ist mit dunkelbraunen Tonziegeln	Die Farbgebung ist entscheidend. Eine in der Farbgebung eher dunkle, matte Fläche-

	zu erstellen (Ausnahme bei Solar- oder Photovoltaikanlage).	sowohl als PV-Anlage, wie auch als Ziegeleindeckung, ist anzustreben. Es soll ein harmonisches Ganzes entstehen, ohne jedoch im Gestaltungsplan zu detaillierte Vorgaben zur Ausgestaltung zu machen.
2.10	Sämtliche Bauten sind auf den Trauf- und Giebelseiten mit einem Vordach von mindestens 0.60 m Auskragung zu erstellen. § 14 SNV ist dahingehend zu ergänzen.	Diverse Studien zeigten, dass die monolithische Form der Gebäudevolumen keine Vordächer erlauben. Die Vorschrift zur Erstellung von Vordächern, würde deshalb das gesamte Konzept in Frage stellen. Es besteht deshalb kein Anpassungsbedarf.
2.11	§ 22 Abs. 2 SNV ist dahingehend zu ändern, dass die für die Einfamilienhäuser (EFH) erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzulegen sind. Daraus folgen nachstehende Anpassungen: – EFH nur für Ver- und Entsorgung, Güterumschlag und Rettungswesen direkt ab Schachenweg erschliessen (§ 25 Abs. 1) – Zufahrt zu EFH nur über unterirdische Einstellhalle (§ 25 Abs. 2) – keine Abstellplätze vor EFHs (§ 25 Abs. 3) – Aufenthaltsbereiche ausschliesslich für Langsamverkehr, Ver- und Entsorgung sowie Rettungswesen (§ 25 Abs. 4).	Der Aussenraumgestaltung wurde im vorliegenden Projekt hohe Wichtigkeit zugesprochen. Dem Verkehr zur Verfügung stehende Flächen wurden bewusst zugunsten gemeinschaftlich genutzter Grünräume minimiert. So sollen sämtliche Besucherparkplätze für die MFH unterirdisch erstellt werden. Das Richtprojekt bietet für Besenbüren ein differenziertes Wohnangebot nach unterschiedlichen Ansprüchen. Nebst den Wohnungen unterschiedlicher Grösse im Mehrfamilienhaus bzw. in den Mehrfamilienhäusern soll deshalb auch die Nachfrage nach alleinstehenden EFH mit eigenen Garagen ermöglicht werden. Die EFH sind zudem so konzipiert, dass die für Autos notwendigen Garagen in den Gebäudekörper integriert sind. Dies ermöglicht mit der Terrasse einen erhöhten Aussenraum im Hinblick auf die spezielle Lagegunst am Siedlungsrand.
2.12	Planunterlagen sind mit aktuellem Datum zu erstellen und die öffentliche Auflage erneut durchzuführen.	Verschiedene Bestandteile der Vorlage stammen aus unterschiedlichen Erarbeitungsschritten. Die bei der Mitwirkungsauflage gezeigten Unterlagen sind die jeweils aktuellen Konzeptentwürfe. Anlässlich der öffentlichen Auflage werden die aktuellen Unterlagen aufgelegt.
2.13	Die geplanten Bauten treten gegenüber den bestehenden Bauten zu dominant in Erscheinung und sind für das Dorfbild nicht verträglich. Der Gemeinderat soll sich der Problematik zur Einpassung der geplanten Baukörper gegenüber den bestehenden Bauten annehmen und überprüfen.	Der Gemeinderat hat die Einpassung der Bauten nochmals detailliert studiert und diskutiert. Die vorliegenden Bebauungsvarianten sind das Resultat ausgedehnter Bebauungsstudien, welche auch die bauliche Umgebung der Widme berücksichtigten. Der Ortsbauliche Entwurf basiert auf einer umfassenden Interessenabwägung, welche die verschiedensten Interessen an einem Ort gesamthaft betrachtet. Bei der Widme waren u.a. die Lage am Siedlungsrand und die Nähe zum Dorfkern aber auch die übergeordneten Vorgaben des Kantons zur Entwicklung von Gestaltungsplangebieten relevant. Der Gemeinderat sieht im vorliegenden Gestaltungsplan die Chance, ein ergänzendes Wohnungsangebot in Besenbüren, im Einklang mit den bestehen Strukturen, zu realisieren. Das Gutachten zum Gestal-

		tungsplan bestätigt die Erfüllung der Einordnungsanforderungen im vorliegenden ländlichen Raum, angrenzend an den Dorfkern von regionaler Bedeutung.
2.14	Die Plangrundlagen zur Terraingestaltung sind zu wenig detailliert, um eine abschliessende Beurteilung machen zu können.	Die Anmerkung im Fachgutachten Zehnder wurde ernst genommen. Die Bauherrschaft liess daraufhin Geländeaufnahmen machen, um im Schnitt die Terraingestaltung gegenüber der heutigen Situation aufzuzeigen. In den Unterlagen der Mitwirkung war daher eine Einschätzung zur Terraingestaltung möglich. Der Detaillierungsgrad des Gestaltungsplanes ist mit den vorliegenden Unterlagen mehr als erfüllt. Ein tieferer Detaillierungsgrad wird bei der Baueingabe des Projektes erfolgen.
2.15	Sollte an den Plangrundlagen ohne Vordächer und einer Dachneigung von 8° bei den MFH festgehalten werden, soll ein Gutachten bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) in Auftrag gegeben werden.	Die im Rahmen der Mitwirkung aufgelegten Unterlagen wurden durch zwei unabhängige, durch die Gemeinde beauftragte Gutachter beurteilt. Dabei wird nebst der architektonischen Qualität ausdrücklich die Erfüllung der Einordnungsanforderungen im vorliegenden ländlichen Raum, angrenzend an den Dorfkern von regionaler Bedeutung bestätigt.