



Kanton Aargau



Gemeinde Besenbüren

Objekt **GESTALTUNGSPLAN „Widme“**

Dokument **Planungsbericht**

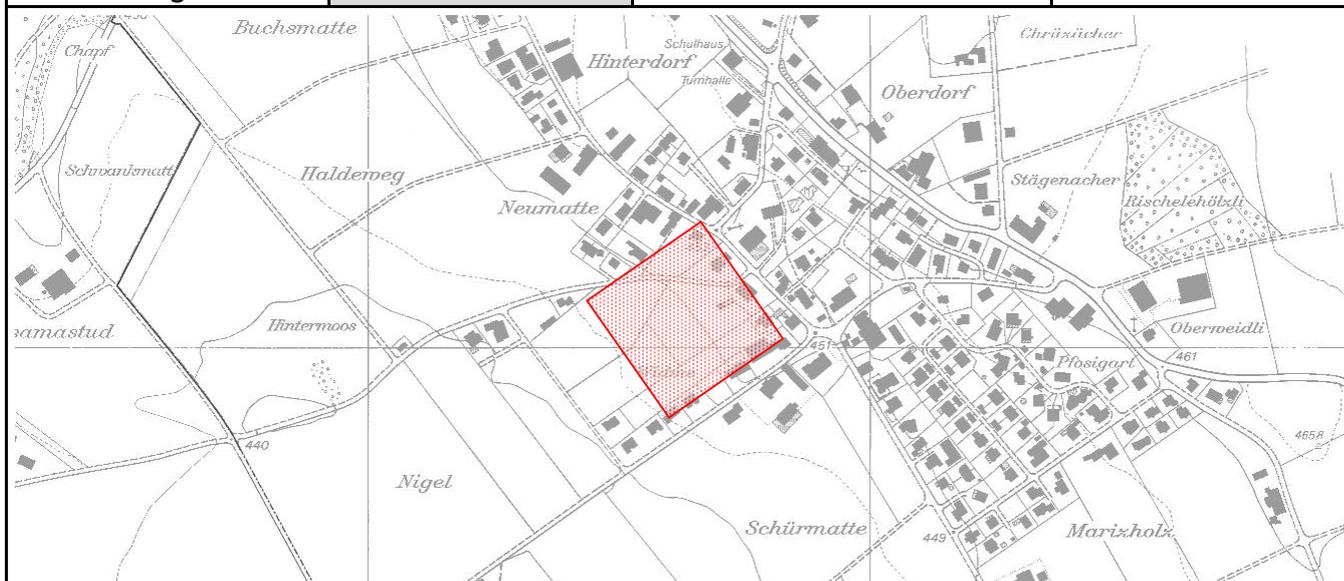
Gemäss Art. 47 RPV

**Vorprüfungs-/  
Mitwirkungsakten**

**Auflageakten**

**Beschluss Gemeinderat**

**Genehmigungsakten**



**URS MÜLLER**

ARCHITEKTEN UND PLANER SIA

**Rosenmayr**  
Landschaftsarchitektur

**KIP**

SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Projekt-Nr. BS3715R00

Plan-Nr. 13.01.04

Format A4

Name

Datum

Projekt

DUS

17.05.2016

Verfasst

DUS

17.07.2020

Geprüft

TAR

17.07.2020

Änderungen

Index

Vorprüfung

A

ARE

24.06.2020

Mitwirkung

B

Gde

08/09.2018

Auflage

C

Gde

08/09.2020

Einwendungen

D

Genehmigung

E

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b><i>Ausgangslage</i></b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsgegenstand.....	3
1.2	Ziele des Gestaltungsplans .....	3
1.3	Bisherige Planungsschritte.....	4
<b>2</b>	<b><i>Projektorganisation</i></b> .....	<b>5</b>
2.1	Auftraggeber.....	5
2.2	Auftragnehmer .....	5
<b>3</b>	<b><i>Bestandteile des Gestaltungsplans</i></b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b><i>Grundlagen</i></b> .....	<b>7</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen .....	7
4.2	Raumplanerische / bau- und planungsrechtliche Grundlagen .....	7
4.3	Randbedingungen / Vorgaben der Gemeinde .....	9
4.4	Perimeter Gestaltungsplan / Eigentumsverhältnisse.....	9
<b>5</b>	<b><i>Grobanalyse</i></b> .....	<b>11</b>
5.1	Beschrieb des Perimeters .....	11
5.2	Beschrieb des näheren Umfelds.....	12
<b>6</b>	<b><i>Richtprojekt</i></b> .....	<b>14</b>
6.1	Vorstudien .....	14
6.2	Bebauungskonzept .....	14
6.3	Freiraumkonzept .....	17
<b>7</b>	<b><i>Zentrale Sachthemen</i></b> .....	<b>19</b>
7.1	Bebauung.....	19
7.2	Verkehr .....	22
7.3	Umwelt, Natur und Landschaft.....	26
<b>8</b>	<b><i>Festlegungen in den Sondernutzungsvorschriften</i></b> .....	<b>28</b>
8.1	Allgemeine Bestimmungen.....	28
8.2	Nutzung .....	28
8.3	Bauvorschriften .....	28
8.4	Aussenraum.....	29
8.5	Verkehr .....	30
8.6	Umwelt, Ver- und Entsorgung .....	30
8.7	Vollzugs- und Schlussbestimmungen.....	31

---

8.8	Zusammenfassung abweichende Regelungen Gestaltungsplan / Regelbauweise.....	31
9	<i>Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren</i> .....	33
9.1	Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG) .....	33
9.2	Mitwirkung / Einwendungsverfahren .....	33
9.3	Beschlussfassung / Genehmigung .....	33
10	<i>Gesamtwürdigung</i> .....	34
10.1	Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren.....	34
10.2	Inhalt.....	34
10.3	Schlussfolgerung.....	34

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Planungsgegenstand

Das Gebiet „Widme“ liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsgebiets von Besenbüren, angrenzend an die Landwirtschaftszone (Abbildung 1). Das Planungsgebiet ist weitestgehend unbebaut (Scheune). Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan vom 17. Juni 2009 ist es mit einer Sondernutzungsplanpflicht nach § 16 Abs. 3 BauG belegt. Das bezeichnete Gebiet darf daher nur überbaut werden, wenn von den Instrumenten der Sondernutzungsplanung, namentlich einem Gestaltungs- oder Erschliessungsplan Gebrauch gemacht wurde.



Abbildung 1 Orthophoto 2017 (AGIS) mit Planungsgebiet

## 1.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan soll ein Planungsinstrument geschaffen werden, das die notwendigen Randbedingungen für eine Neubebauung gewährleistet.

Insbesondere wird angestrebt:

- Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Rationelle Erschliessung unter Beachtung der bestehenden Strassensituation
- Hochstehende Gestaltung der Bauten und Freiräume für eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität
- Ermöglichung der Realisierung verschiedenartiger Wohnformen
- Flexibilität hinsichtlich der Möglichkeit zur Realisierung von Wohnraum innerhalb des Perimeters, entsprechend der herrschenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Besenbüren.

### 1.3 Bisherige Planungsschritte

Die ersten Bestrebungen zur Entwicklung des Gebietes Widme starteten im Jahr 2011 mit der Absichtserklärung der beiden damaligen Grundeigentümer. Erste Überbauungsstudien für eine zwar jeweils eigenständige Bebauung, aber gemeinsame Gestaltungsplanung wurden erarbeitet (siehe Kapitel 6.1).

Im Rahmen des Variantenstudiums wurde ersichtlich, dass durch eine einheitliche Planung auf dem Gebiet, unter Federführung der Firma Fischer Bau AG in Jonen, ein qualitativ besseres Ergebnis erzielt werden kann. Eine gesamthafte bauliche Entwicklung des mit Sondernutzungsplanpflicht belegten Gebietes wurde initiiert. Die Planungsarbeiten wurden an das Architekturbüro Urs Müller in Wohlen vergeben. Im Hinblick auf eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung wurde das Büro Rosenmayr Landschaftsarchitektur, Zürich für das Freiraumkonzept hinzugezogen. Die Planung wurde stets in naher Zusammenarbeit mit Vertretern des Kantons (Fachberatungsstelle OSS) und der Gemeinde verfolgt. Die Entwürfe wurden von der Firma Marti Partner Architekten und Planer AG fachlich begleitet und beurteilt (siehe Stellungnahme vom 25. September 2014). Die Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge wurden im definitiven Entwurf berücksichtigt. Die Qualität des als Richtprojekt aufgearbeiteten Entwurfs wurde von Seiten Fachgutachter (siehe Stellungnahme vom 3. Juni 2015) wie auch der Gemeinde und dem Kanton anerkannt. Um eine nachfragegerechtes Angebot an Wohnraum in der Gemeinde Besenbüren gewährleisten zu können, wurde im Januar 2018, in Zusammenarbeit mit dem Fachgutachter, für Teile des Areals eine zusätzliche Bebauungsvariante ausgearbeitet. Der vorliegende Gestaltungsplan ist so formuliert, dass eine Variantenüberbauung möglich ist.

Im Juni 2016 wurde das Büro KIP Siedlungsplan AG in Wohlen mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes beauftragt. Die im Richtprojekt gezeigten Inhalte sollen damit planerisch gesichert werden. Die Stellungnahme zu Gestaltungsplänen gemäss § 8 Abs. 3 BauV wurde durch das Büro Marti Partner Architekten und Planer AG erstellt. Die aufgezeigten Präzisierungen für den Gestaltungsplan werden in Absprache mit dem Fachgutachter und der Gemeinde nach Vorliegen der kantonalen Stellungnahme behandelt. Die Firma Zehnder Bauexperten, Niederrohrdorf erstellte zudem ein Zweitgutachten (24. Mai 2017), zwecks breiter fachlicher Abstützung des Überbauungskonzeptes.

Vom 20. August bis 18. September 2018 fand das Mitwirkungsverfahren statt. Die Behandlung der Eingaben ist mit Mitwirkungsbericht vom 8. Juli 2019 öffentlich.

## 2 Projektorganisation

### 2.1 Auftraggeber

Die Auftraggeberschaft ist die Fischer Bau AG in Jonen.

### 2.2 Auftragnehmer

#### 2.2.1 Gestaltungsplan

KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Adrian Duss, MSc Geographie
- Bernard Tardy, Vermessungstechniker FA

#### 2.2.2 Richtprojekt

Urs Müller Architekten, Bärengässli 9, 5610 Wohlen

- Urs Müller, dipl. Architekt FH/SIA
- Luca Montanarini, dipl. Architekt ETH/SIA
- Thomas Hoffmann, dipl. Architekt FH / STV

Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH, Albulastrasse 39, 8048 Zürich

- Matthias Rosenmayr, Landschaftsarchitekt FH BSLA

#### 2.2.3 Vertreter der öffentlichen Hand

Zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind, nebst den obengenannten Parteien, die folgenden Stellen und Vertreter:

Gemeindeammann	Mario Räber / Hermann Knecht
Vizeammann (Ressortleiterin Hoch- und Tiefbau)	Thomas Lang / Franziska Moser
GemeindeschreiberInnen	Daniela Musil / Corinne Zemp / Marc Hochuli / Miriam Egloff
Externe Bauverwaltung	Hans Wipf
BVU ARE Kreisplaner/innen	Benno Freiermuth
BVU ARE Fachberater Ortsbild, Siedlung und Städtebau	Theo Rigas

### 3 Bestandteile des Gestaltungsplans

#### Verbindliche Bestandteile:

- Gestaltungsplan „Widme“ (Situationsplan), 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

#### Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Variante A von Urs Müller Architekten vom 14.05.2018 (Beilage zum Gestaltungsplan)
- Richtprojekt Variante B von Urs Müller Architekten vom 14.05.2018 (Beilage zum Gestaltungsplan)
- Visualisierungen Richtprojekt Varianten A und B
- Modell 1:500
- Freiraumkonzept Variante A von Rosenmayr Landschaftsarchitektur vom 26.06.2014, rev. 17.05.2017 (Beilage zum Gestaltungsplan)
- Freiraumkonzept Variante B von Rosenmayr Landschaftsarchitektur vom 30.01.2018 (Beilage zum Gestaltungsplan)
- Erschliessung Gebiet Widme; Konzept Vorbereitung Schachenweg von KIP Ingenieure und Planer AG, Situation 1:250 vom 28.10.2016, rev. 02.07.2019
- Stellungnahme zum Richtprojekt für den Gestaltungsplan „Widme“ von Marti Partner Architekten und Planer AG vom 17. April 2018.
- Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV zum Gestaltungsplan „Widme“ von Zehnder Bauexperten vom 24. Mai 2017
- Auswertung der fachlichen Stellungnahme von Marti Partner Architekten und Planer AG vom 8. Juli 2019, ergänzt am 4. Mai 2020
- Bericht zu Mitwirkungsverfahren vom 8. Juli 2019, ergänzt am 4. Mai 2020
- Abschliessender Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau vom 24. Juni 2020

## 4 Grundlagen

### 4.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gestaltungsplan ist gemäss Aargauischem Baugesetz (BauG) ein Sondernutzungsplan (§§ 16 ff BauG). Die Sondernutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. August 2013)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
- Bauzonenplan Mst. 1:2'500 der Gemeinde Besenbüren vom 17. Juni 2009
- Kulturlandplan Mst. 1:5'000 der Gemeinde Besenbüren vom 17. Juni 2009
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Besenbüren vom 17. Juni 2009

#### Auszug aus § 21 BauG:

<sup>1</sup> Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen der Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

<sup>2</sup> Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen und Vorschriften abgewichen werden darf.

### 4.2 Raumplanerische / bau- und planungsrechtliche Grundlagen

#### 4.2.1 Umgebung und Sondernutzungsplanpflicht

Das Ortsbild der Gemeinde Besenbüren ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf mit regionaler Bedeutung eingestuft. Das Planungsgebiet „Widme“ liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Besenbüren, angrenzend an das Kulturland. Im ISOS befindet es sich in „III Umgebung im Westen“, für welche das Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaft) festgelegt ist. Innerhalb des Siedlungsgebietes ist es umgeben von der Dorfzone. Auf der direkt angrenzenden Parzelle Nr. 86 befindet sich gemäss Bauzonenplan ein geschützter Einzelbaum (Linde) sowie ein Gebäude mit Substanzschutz (Bauernhaus). Getrennt durch den Schachenweg (Parz. Nr. 81) befindet sich auf der Parzelle Nr. 80 ebenfalls ein geschützter Einzelbaum (Linde).

Der nordöstliche Teil des Gebietes Widme ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt (Abbildung 2). Gemäss § 3 Abs. 1 BNO dürfen diese bezeichneten Flächen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

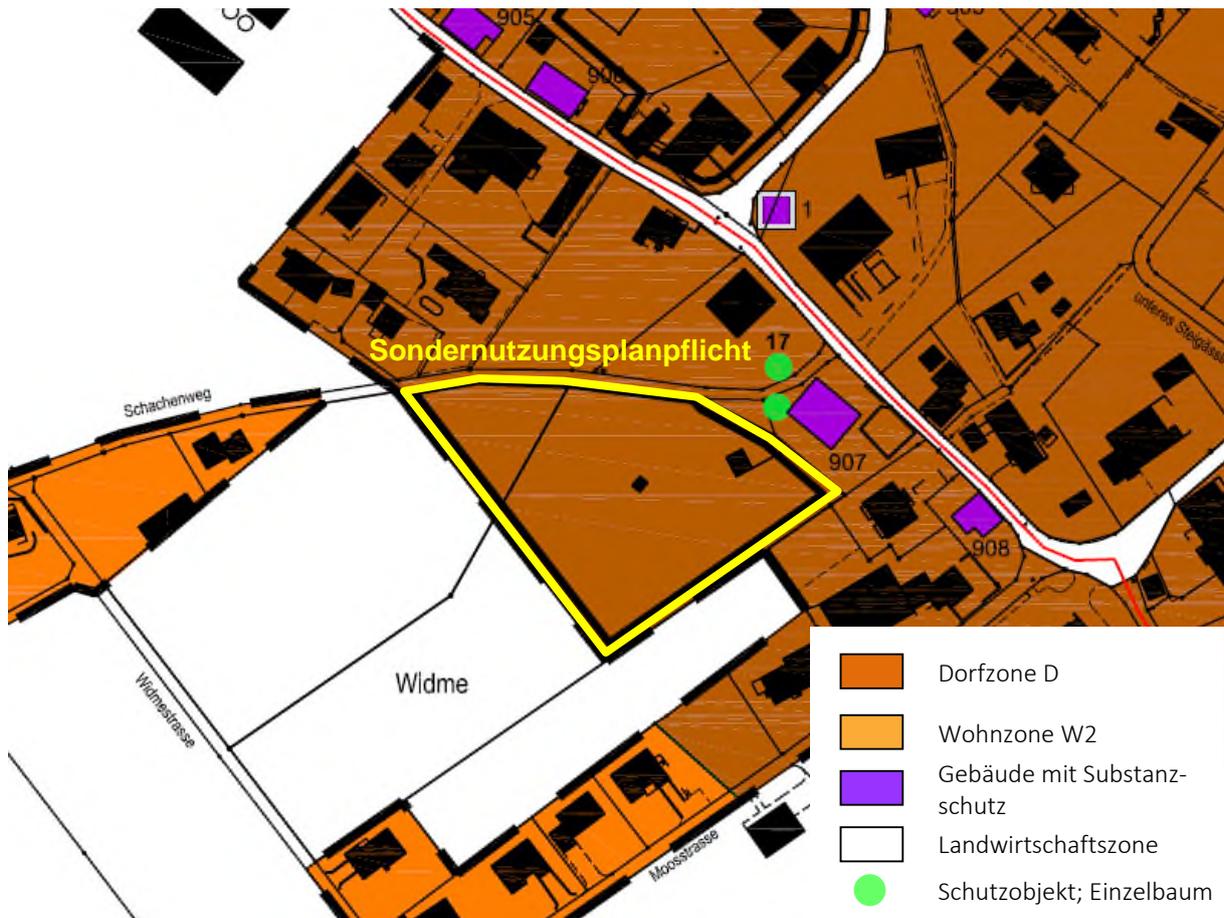


Abbildung 2 Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan der Gemeinde Besenbüren mit Gebiet unter Sondernutzungsplanpflicht (gelb)

#### 4.2.2 Zonenvorschriften

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan vom Juni 2009 befindet sich das Planungsgebiet in der Dorfzone. Tabelle 1 zeigt die der Zone zugewiesenen Kenndaten (BNO § 4).

Tabelle 1 Kenndaten der Dorfzone D gemäss § 4 BNO

	Dorfzone D
Ausnützung	0.6
Gebäudehöhe [m]	9.0*
Firsthöhe [m]	14.0*
Gebäuelänge [m]	40.0*
Grenzabstand klein [m]	5*
Grenzabstand gross [m]	5*
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III

\* Masse gelten nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird (bspw. im Interesse des Ortsbildes (§ 5 Abs. 3 BNO)).

Die Dorfzone ist gemäss § 5 BNO für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe (Läden, Restaurants, etc.) und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft bestimmt. Sie umfasst den alten, gewachsenen Dorfteil. Die bestehende bauliche Struktur ist nach Möglichkeit zu erhalten und der Charakter durch Neu- und Umbauten nicht zu beeinträchtigen.

§ 5 Abs. 2 BNO fordert eine Eingliederung der Bauten. Diese müssen sich bezüglich kubischer Erscheinung, Stellung, Dachgestaltung und Gliederung der Fassade in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen.

In der Dorfzone sind als Dachform nur Satteldächer mit 30° bis 45° Neigung zulässig. Als Ausnahme sind auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dachgauben und Lukarnen sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihr Anzahl und Grösse darf die Erscheinung des Hauptdaches nicht stören. Die Länge darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der massgebenden Fassadenlänge betragen. Nicht überdachte Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Vereinzelt liegende Dachflächenfenster bis 0.8 m<sup>2</sup> Einbaugrösse können bewilligt werden.

Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen.

### 4.3 Randbedingungen / Vorgaben der Gemeinde

Die nachstehenden Punkte wurden als Vorgaben für die Gestaltungsplanung formuliert:

- Schaffung von attraktivem Wohnraum mit unterschiedlichem Wohnangebot entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Wohnbevölkerung.
- Standortgerechte Gestaltung und Platzierung der Bauten und entsprechende Gestaltung der Wohnumgebung.
- Das Projekt soll mit Satteldächern und nicht mit Flachdächern realisiert werden (Stellungnahme des Gemeinderats Besenbüren vom 12. März 2012).
- Der Strassenraum ist in die Planung miteinzubeziehen. Die Breite der Zugangsstrasse (Schachenweg) ist zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Gestaltung des Strassenraumes ist bis zur Dorfstrasse in die Planung miteinzubeziehen (Sitzung Gestaltungsplan Widme vom 15. April 2013).

### 4.4 Perimeter Gestaltungsplan / Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst im Wesentlichen die Parzelle Nr. 345 und die Parzelle Nr. 420 (Abbildung 3).

Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschliessung ist der relevante Abschnitt des Schachenwegs (Parz. Nr. 81) sowie die betroffenen Bereiche der angrenzenden Parzellen Nrn. 79, 80 und 86 im Perimeter enthalten. Tabelle 2 zeigt die im Perimeter liegenden Parzellen, deren Flächen sowie Eigentumsverhältnisse.

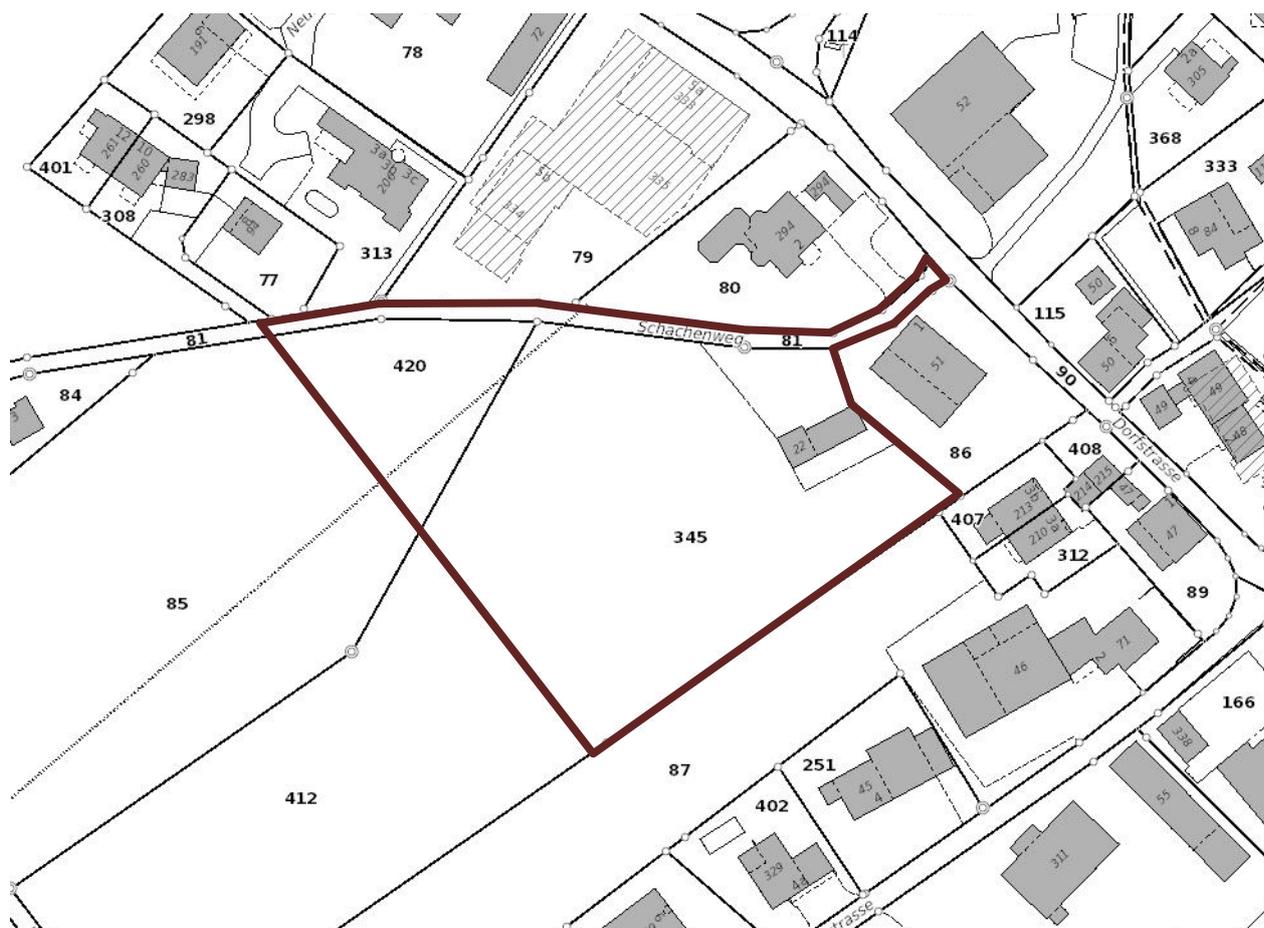


Abbildung 3 Gestaltungsplanperimeter (dunkelrot) mit zugehörigen Parzellen

Tabelle 2 Parzellen im Perimeter und deren Eigentümer  
 (Parzellenflächen gemäss Grundbuch/Geometergrundlage)

	Fläche Parzelle	Fläche im Perimeter	Eigentümer
Parz. Nr. 420	1'095 m <sup>2</sup>	1'095 m <sup>2</sup>	Fischer Bau AG, Jone und Reichert Bernd, Zürich als Gesamteigentum, Einf. Gesellschaft
Parz. Nr. 345	5'122 m <sup>2</sup>	5'122 m <sup>2</sup>	Fischer Bau AG, Jone und Reichert Bernd, Zürich als Gesamteigentum, Einf. Gesellschaft
Parz. Nr. 81	2'007 m <sup>2</sup>	469 m <sup>2</sup>	Einwohnergemeinde Besenbüren
Parz. Nr. 86	1'075 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	Hürlimann Bruno, Besenbüren
Parz. Nr. 80	1'553 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	Seonbacher Andreas und Anett, Besenbüren
Parz. Nr. 79	2'419 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	STW Besenbüren/79-1 bis 79-19
<b>Total Perimeter</b>		<b>6'725 m<sup>2</sup></b>	

Die heutigen Parzellenverhältnisse sind nicht auf die geplante Bebauung abgestimmt.

## 5 Grobanalyse

### 5.1 Beschrieb des Perimeters

Der Gestaltungsplanperimeter (Abbildung 4) umfasst eine Fläche von rund 67 Aren. Das Gelände ist von Nordosten nach Südwesten abfallend (Höhenunterschied rund 5 m). Das Land innerhalb des Perimeters wird heute grösstenteils als Wies- und Weideland genutzt. Innerhalb des Planungsperimeters steht eine Baute (Abbildung 5). Diese wird als Scheune zur Unterbringung der Landwirtschaftsgeräte verwendet. Für die bestehende Scheune wie auch die Naturobjekte (Bäume) im Perimeter bestehen keine übergeordneten Schutzinteressen.



Abbildung 4 Orthophoto 2015 (AGIS) mit Planungsperimeter (weiss gestrichelt)



a.) Wiesland als bestehende Perimeterernutzung



b.) Bestehende Scheune im Perimeter

Abbildung 5 Fotos ausgewählter Standorte Gestaltungsplanperimeter

Der Perimeter ist über den Schachenweg (Parz. Nr. 81) vom Dofzentrum her erschlossen. Der Schachenweg ist im Bereich der zukünftigen Baufläche Teil des Perimeters. Der Schachenweg verbindet als befestigter Flurweg die Gemeinden Bünzen und Besenbüren (Schulweg). Offizielle Verbindungsstrasse zwischen den beiden Gemeinden für den motorisierten Individualverkehr ist jedoch die Kantonsstrasse nordwestlich des Besenbürener Siedlungsgebietes.

## 5.2 Beschrieb des näheren Umfelds

Besenbüren ist eine stark landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Die gewachsene bäuerliche Gebäudestruktur ist funktional ineinander verflochten. Die Geometrien werden durch funktionale Beziehungen, die Topographie und die Erschliessungsachsen definiert. Der Gestaltungsplanperimeter liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes von Besenbüren, direkt angrenzend an das offene Landwirtschaftsgebiet mit Wies-, Weide- und Ackerland sowie stellenweisen Obstbäumen. In den nordöstlich angrenzenden Quartieren finden sich vornehmlich Einfamilienhäuser und einzelne Mehrfamilienhäuser (Abbildung 6). Es dominiert die Wohnnutzung, mit vereinzelt Gewerbebetrieben. Verschiedene Gebäude zeugen von einer vergangenen oder gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer dominieren. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die bauliche Umgebung als sehr heterogen erweist. Weder hinsichtlich Alter, Form und Farbe, noch dem Umgang mit dem Terrain ist eine einheitliche Gestaltung des Quartiers zu erkennen. Auf der nordöstlich angrenzenden Parzelle Nr. 86 steht ein auffälliges Wohngebäude mit dominierendem Schleppdach, bei welchem die über die Traufe hinaus erweiterte Dachfläche zum Perimeter hin ausgerichtet ist (Abbildung 6a).



a.) Wohngebäude nordöstlich des Perimeters (Parz. Nr. 86)



b.) Landwirtschaftliche Nutzung prägt die Umgebung südwestlich des Perimeters



c.) Wohnhaus nordwestlich des Perimeters (Parz. Nr. 313)



d.) Wohnhaus südöstlich des Perimeters (Parz. Nr. 87)



e.) Wohnhaus nordöstlich des Perimeters mit Blocksteinmauer als heutiger Siedlungsrad (Parz. Nr. 80)



f.) Wohnhaus östlich des Perimeters (Parz. Nr. 407/312)

Abbildung 6 Wohnbauten im näheren Umfeld

## 6 Richtprojekt

### 6.1 Vorstudien

Verschiedene Vorstudien und Lösungsvarianten (Abbildung 7) dienten als Grundlage zur Herleitung der Bestvarianten. Hierbei wurden verschiedene Aspekte wie das Nutzungsmass, die Körnigkeit, die Gebäudeausrichtung oder Fassaden- und Dachgestaltung einbezogen. Von Beginn weg war klar und daher allen Vorstudien gemein, ist, dass die Erschliessung des Areals ab dem Schachenweg zu erfolgen hat. In Abhängigkeit des Anteils grösserer Gebäudetypen variierte die arealinterne Führung der Erschliessungsflächen. In den ursprünglichen Überlegungen wurde, aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse, eine separate Entwicklung der Parzelle 420 angestrebt. Im Sinne einer besseren Gesamtlösung wurde später jedoch auch dieser Teil in das Gesamtkonzept integriert.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt (mit Variante A und B) wurde in engem Kontakt mit den Behörden und externen Fachgutachtern erarbeitet. Gemeinsam wurde, nach Abwägung verschiedener Interessen wie Ortsbildschutz, Wirtschaftlichkeit und weiterer kommunaler Anliegen, eine Variante mit neun Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus, sowie eine Variante mit fünf Einfamilienhäusern, zwei kleineren und einem grösseren Mehrfamilienhaus detailliert ausgearbeitet.

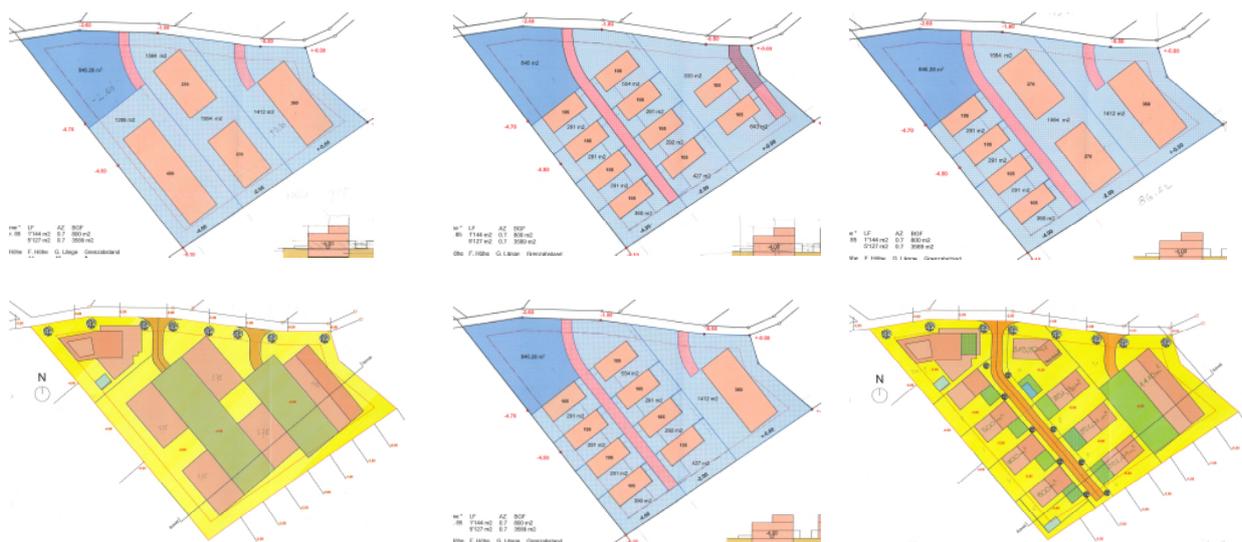


Abbildung 7 Vorstudien / Bebauungsvarianten Gebiet Widme mit Variation Anzahl Ein- und Mehrfamilienhäuser (Urs Müller Architekten)

### 6.2 Bebauungskonzept

Dem Bebauungskonzept auf dem Gebiet „Widme“ in Besenbüren liegen drei Hauptziele zu Grunde:

- Gebäudestrukturen  
Es soll eine in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten massstabsgerechte Bebauung realisiert werden.
- Gebäudefunktionen  
Im Gebiet „Widme“ sollen verschiedenartige Wohnformen angeboten werden können

▪ Landschaftsgestaltung

Die gesamte Bebauung soll folgerichtig in das Landschaftsbild eingebettet werden. Dabei sind sowohl die topografischen Gegebenheiten wie auch die örtlichen pflanzlichen Bestände zu berücksichtigen.

Basierend auf diesen Zielen werden zwei Bebauungsvarianten vorgesehen (Abbildung 8). Auf diese Weise kann auf die herrschende Marktsituation betreffend Nachfrage und Angebot der Wohnungsnachfrage in Besenbüren reagiert werden. Beide Varianten erfüllen die Rahmenbedingungen und Ziele zur qualitätsvollen Gestaltung.



Variante A

Variante B

Abbildung 8 Bebauungskonzept (Erdgeschosse in Darstellung) von Urs Müller Architekten. Variante A mit vier Einfamilienhäusern in Mittelzeile. Variante B mit zwei Mehrfamilienhäusern in Mittelzeile

*Variante A*

Die Bebauung sieht einerseits neun Einfamilienhäuser mit je 5 ½-Zimmern, Kellerräumen und Doppelgarage vor und andererseits ein Mehrfamilienhaus mit drei 3 ½-Zimmerwohnungen und je zwei 4 ½- und 5 ½-Zimmerwohnungen mit dazugehöriger Tiefgarage und Kellerräumen.

Die Einfamilienhäuser, als die kleineren und weniger hohen Gebäude, werden in zwei Reihen auf der südwestlichen Hälfte des Geländes aufgereiht. Das vom Volumen her grössere und auch höhere Mehrfamilienhaus liegt in der östlichen Hälfte des Bebauungsgebietes und damit näher an der Dorfmitte von Besenbüren. Die Bebauungsstruktur nimmt auf diese Art die bereits bestehenden grösseren Objekte in der Dorfmitte auf. Die Höhen (Oberkant Boden EG bis Oberkant First) beträgt für das Mehrfamilienhaus rund 11.20 m und für die Einfamilienhäuser 10.20 m (für Gebäude- und Firsthöhe siehe Kapitel 7.1.1). Die unmittelbaren Aussenräume der Wohnungen im Mehrfamilienhaus sind in den Gebäudekörper mittels Loggias in der Längsseite des Gebäudes integriert. Auf diese Weise entsteht eine Tiefenwirkung in dieser Fassade.

Der formale Ausdruck der Bauten (aller Bauten) ist als sinnvolle Reaktion auf die doppelte Aufreihung der Einfamilienhäuser zu verstehen. Denn obwohl diese in verhältnismässig dichter Folge aufgereiht sind, wird jedem Einfamilienhaus ein grösstmöglicher Freiraum mit möglichst weitem Ausblick gewährt. Die gewählte hexagonale Form trägt denn auch wesentlich dazu bei, diesen Anforderungen zu genügen. Die Räume beziehungsweise Durchblicksspektren zwischen den Häusern erfahren dadurch eine wesentliche Erweiterung oder Öffnung. Im Grenzbereich zur Landwirtschaftszone (südwestlicher

Teil des Areals) wird durch die gewählte Bauweise ein optimaler Übergang geschaffen. Die zurückversetzten, eingeschossigen Bauten und die Zwischenräume zwischen den Gebäudeeinheiten verhindern die Wahrnehmung einer geschlossenen Gebäudefront in der Aussensicht.

Damit die gesamte Überbauung eine einheitliche architektonische Sprache erhält, wurde auch das Mehrfamilienhaus auf einer hexagonalen Grundform aufgebaut. Als Dachform wurden im Gebiet Widme von der Gemeinde Satteldächer vorgegeben. Für sämtliche Gebäude ist deshalb ein Giebeldach mit quer zur Baute liegendem First vorgesehen. Dies wird der gewählten hexagonalen Grundform am besten gerecht.



Abbildung 9 Beispiel einer zonenähnlichen Wohnstrasse

Die Erschliessung des Gebiets „Widme“ erfolgt sowohl für Fussgänger als auch für Fahrzeuge über den Schachenweg. Von hier aus erreichen Personenwagen die Abfahrtsrampe zur Tiefgarage des Mehrfamilienhauses sowie die Anliegerzufahrt zu den einzelnen Doppelgaragen der Einfamilienhäuser. Die Zufahrtsstrasse zu den Einfamilienhäusern ist in Zusammenhang mit den privaten Vorplätzen als zonenähnliche Wohnstrasse ausgestaltet (siehe Beispiel in Abbildung 9). Damit soll der Charakter der Strasse als reine Verkehrsfläche abgeschwächt werden und eine multifunktionale Raumnutzung begünstigt werden. Die beiden Einfamilienhausreihen erscheinen durch diese Freiraumgestaltung als stimmige Einheit.

### Variante B

Die Variante B unterscheidet sich in der Formensprache nicht von der Variante A. Auch ist der westliche Übergang zum Kulturland (Reihe Einfamilienhäuser inkl. entsprechender Aussenraumgestaltung) sowie der östliche Übergang zum bestehenden Siedlungsgebiet (grösseres Mehrfamilienhaus) analog vorgesehen. Die Bebauung des mittleren Bereichs des Perimeters ist hingegen anders konzeptioniert. Damit einhergehend ist auch eine leicht andere innere Organisation mit unterschiedlichen Beziehungen des mittleren Bereichs zur Einfamilienhausreihe und zum solitären Mehrfamilienhaus.

Die Bebauung sieht im mittleren Bereich, statt der Reihe von vier Einfamilienhäusern, zwei kleinere Mehrfamilienhäuser mit je vier 4 ½-Zimmerwohnungen und zwei 2-Zimmerwohnungen mit zugehörigen Kellerräumen vor. Die Formensprache nimmt jene des östlichen Mehrfamilienhauses auf (Tiefenwirkung durch in Gebäudekörper integrierte Loggien). Die Parkierung geschieht für diese Gebäude integriert in der im Vergleich zur Variante A entsprechend erweiterten Tiefgarage.

Während die innere Organisation in Variante A in gewissem Sinne eine Zweiteilung des Perimeters bewirkt (EFH-Reihen mit Wohnstrassenraum als zusammengehörendes Element und solitäres MFH mit zugehörigem Spielbereich und Aussenraum als Element), ergibt sich mit Variante B eine stärkere Durchlässigkeit und Verbindung der einzelnen Bereiche unter sich. Baulich entsteht ein Gradient vom grossmasstäblichen einzelnen Mehrfamilienhaus, über die zwei kleinmasstäblicheren Mehrfamilienhäuser zu den Einfamilienhäusern am Rande zum Kulturland. Gestärkt wird diese Verflechtung durch die Durchwegung (Fusswegverbindung) zwischen den einzelnen Aussenraumbereichen.

### 6.3 Freiraumkonzept



Abbildung 10 Freiraumkonzept von Rosenmayr Landschaftsarchitektur. a) Variante A. b) Variante B.

Den topografischen Gegebenheiten wurde grosse Aufmerksamkeit geschenkt um eine möglichst sanfte Einbettung der Überbauung ins Landschaftsbild zu erreichen (Terrainanstieg von Westen nach Osten). Zudem schaffen die vorgesehenen Streubäume eine Verzahnung der Überbauung mit der Landschaft und erhalten einen landschaftlichen Ortsrandcharakter. Weiter dient auch die Verwendung einheimischer Blütensträucher in Gärten und als Abgrenzung zwischen Spielplatz und Einfamilienhäusern sowie die Pflanzenwahl in den Vorgärten (Bauerngartenpflanzen wie Pfingstrosen, Lavendel, etc.) der Integration ins Ortsbild.

Rankkonstruktionen/Pergolen befinden sich über der Einfahrt der Tiefgarage, im Bereich des Spielplatzes und auf den Dachterrassen der Einfamilienhäuser. Sie dienen einerseits der Beschattung, gewährleisten aber auch in den privaten Bereichen einen gewissen Sichtschutz von den Nachbargebäuden. Denkbar ist auch eine Einhausung der Tiefgarageneinfahrt. Entsprechend notwendige Infrastruktur-

bauten werden mit geeigneten Mitteln optisch in die Umgebung integriert. So kann die grüne Note des restlichen Freiraums beispielsweise durch die Begrünung der Einhausung der Tiefgarageneinfahrt weitergezogen werden.

Für einen naturnahen Umgang mit Regenwasser werden die Beläge der Erschliessungswege aus Natursteinpflasterung in den Randzonen mit versickerungsfähigen Fugen (Natursteinpflaster mit Rasenfugen) ausgestaltet. Dies führt zu einer Reduktion der versiegelten Flächen.

Der Aussenraum reagiert auf die zwei Varianten der Bebauung. Hierzu wurden die nachfolgenden Konzepte für den Aussenraum erarbeitet:

#### *Variante A*

Die Erschliessung der Einfamilienhäuser erfolgt über eine Anliegerzufahrt, deren Gliederung in halböffentliche Privatstrasse und privaten Vorplätzen in der Belagsmaterialisierung (Natursteinpflaster gebunden und Natursteinpflaster mit offener Rasenfuge) ablesbar ist. In den Zugangsbereichen der Einfamilienhäuser und des Mehrfamilienhauses befinden sich jeweils Begegnungszonen mit Sitzgelegenheiten und Trinkbrunnen. Rankkonstruktionen/Pergolen an den Südost-Seiten der Dachterrassen dienen einerseits der Beschattung, sollen aber auch einen gewissen Sichtschutz von den Nachbargebäuden gewährleisten. Die Einhausung der Einfahrt zur Einstellhalle ist ebenfalls begrünt. Die Einhausung dient gleichzeitig einer teilweisen Spielplatzbeschattung.

#### *Variante B*

Die Erschliessung der Einfamilienhäuser erfolgt auch bei Variante B über eine Anliegerzufahrt, die in eine halböffentliche Privatstrasse und private Vorplätze gegliedert ist. Die drei Mehrfamilienhäuser werden jeweils durch Zuwege von Nordosten für den Langsamverkehr erschlossen. Die Materialisierung der Wege und Anliegerzufahrt besteht aus einer gebundenen Natursteinpflasterung. Die privaten Vorplätze und die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsbereiche werden mit einer Natursteinpflasterung mit offener Rasenfuge ausgestaltet, um die versiegelten Wegeflächen zu reduzieren.

Zwischen den Einfamilienhäusern und den zwei Mehrfamilienhäusern befindet sich ein grosszügig dimensionierter Aufenthaltsbereich, den die Anwohner als Treffpunkt nutzen können. Durch Heckenkörper wird der Platz gefasst und trennt den Bereich räumlich von den Mehrfamilienhäusern ab. Sitzgelegenheiten, schattenspendende Bäume und ein Trinkbrunnen laden zum Verweilen und Entspannen ein. Ein direkter Weg führt zum höher gelegenen Spielplatz und dient zur Vernetzung des Areals. In das Wegesystem der Mehrfamilienhäuser sind gedeckte Velostellplätze sowie kleine Aufenthaltsbereiche integriert, die gemeinschaftlich genutzt werden können. Diese werden ebenfalls durch Heckenkörper gefasst und bilden eine räumliche Abgrenzung.

Um die Mehrfamilienhäuser entstehen grosszügige und offene Wiesenflächen mit einzelnen Sträuchern und Bäumen.

## 7 Zentrale Sachthemen

### 7.1 Bebauung

#### 7.1.1 Nutzungsart und Nutzungsmass

Das Planungsgebiet steht für Wohnzwecke zur Verfügung. Eine Wohnnutzung stellt besondere Ansprüche an die Umgebungsgestaltung. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird deshalb Wert auf eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Quartierumgebung gelegt. So wird nebst der Anordnung von Bäumen sowie der Bezeichnung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen in den Sondernutzungsvorschriften auch ein Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuches verlangt.

Im Perimeter sind sowohl Einfamilienhäuser als auch ein Mehrfamilienhäuser zulässig. Dieser Angebotsmix nimmt Rücksicht auf die bestehenden Strukturen im Dorf und erlaubt eine mit dem Landschaftsbild verträgliche bauliche Entwicklung des Gebiets. Je nach herrschender Nachfrage und bestehendem Angebot an Wohnraum in der Gemeinde Besenbüren kann mit dem Gestaltungsplan ein höherer oder tieferer Anteil an Einfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungen realisiert werden.

Im Gestaltungsplan werden drei Baufelder (A, B, C) festgelegt, in welchen Hochbauten zulässig sind. Nicht an das Baufeld gebunden sind Hochbauten zum Zwecke der Freiraumgestaltung und Entsorgung sowie eine allenfalls eingehaute Einfahrt zur Tiefgarage. Das zulässige Nutzungsmass in den Baufeldern wird über die anrechenbare Geschossfläche und eine maximale Höhenkote (m ü. M.) definiert.

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen, für die Bebauung zulässigen Bereiche erlauben die Realisierung der in Tabelle 3 aufgeführten, maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF). Der Wert in Baufeld B variiert je nach dem ob Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Tabelle 3 aGF gemäss Richtprojekt und zulässig gemäss Gestaltungsplan

Baufeld	aGF [m <sup>2</sup> ] gemäss Richtprojekt	Festlegung maximale aGF [m <sup>2</sup> ] im Gestaltungsplan
Baufeld A	1'110	1'180
Baufeld B*	1'460/1'170	1'580/1'255
Baufeld C	1'390	1'535
Total	3'960/3'670	4'295/3'970

\* Für MFH-Bebauung/für EFH-Bebauung

Die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) beträgt 6'127 m<sup>2</sup>. Sie berechnet sich aus der Fläche der Parzellen Nrn. 345 und 420 (6'217 m<sup>2</sup>), abzüglich der Fläche, die zur Verbreiterung des Schachenwegs eingerechnet werden muss (90 m<sup>2</sup>) (Fläche Erschliessungsstrasse Einfamilienhäuser nicht abgezogen). Gemäss den dargelegten Richtwerten zur aGF und aGSF ermöglicht der vorliegende Gestaltungsplan eine maximale Ausnützungsziffer von 0.7 (Mehrfamilienhäuser in Mittelzeile) bzw. 0.65. Gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Besenbüren ist in der Dorfzone eine Ausnützungsziffer von 0.6 zulässig. Die mit dem Gestaltungsplan mögliche Ausnützungserhöhung gegenüber der Bau- und Nutzungsordnung wird demnach in angemessenem Rahmen in Anspruch genommen. Gleichzeitig ist die vorgesehene Bebauung für die sensible Lage am Siedlungsrand von Besenbüren verträglich. Die Ausnützung entspricht zudem der vom Gemeinderat Besenbüren vorgegebenen Grössenordnung. Der gegenüber dem Richtprojekt gegebene Spielraum der aGF pro Baufeld erlaubt eine individuelle Ausgestaltung der Räume (insb. ebenerdige Keller-/Hobbyräume und Loggien) innerhalb des vorgesehenen Gebäudes.

Durch das Festschreiben einer definierten Höchstkote in m ü. M. für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion pro Baufeld, wird einerseits die äussere Erscheinung des Quartiers und andererseits die Gebäude- und Firsthöhe indirekt angesteuert. Hierdurch werden angemessene Definitionen für das Nutzungsmass gemacht. Zusätzliche Regelungen zum Attikageschoss sind nicht notwendig, da als Dachform im Perimeter grundsätzlich das Satteldach vorgeschrieben ist. Gegenüber dem Richtprojekt wurde ein Anordnungsspielraum von 80 cm für die Höchstkote eingerechnet. Die Festlegung der Höchstkoten erwirkt für das Richtprojekt theoretische maximale Firsthöhen ( $\Delta$  Höchstkote zu tiefstem Gebäudeeckpunkt gemäss Richtprojekt im jeweiligen Baufeld) von rund 12.90 m im Baufeld A, 11.10 m im Baufeld B und 12.20 m im Baufeld C, wodurch die zonengemässe Bestimmung (Firsthöhe: 14.0 m als Richtwert) eingehalten wird. Abbildung 11 zeigt zwei Schnitte mit Höhenangaben des Richtprojekts und des Gestaltungsplans sowie eine Darstellung des Verhältnisses der massgebenden Höhen zwischen Vorgaben der BNO, den Vorgaben im Gestaltungsplan und dem Richtprojekt. Die entsprechenden Angaben für das Richtprojekt Variante B sind den Unterlagen in der Beilage zu entnehmen.

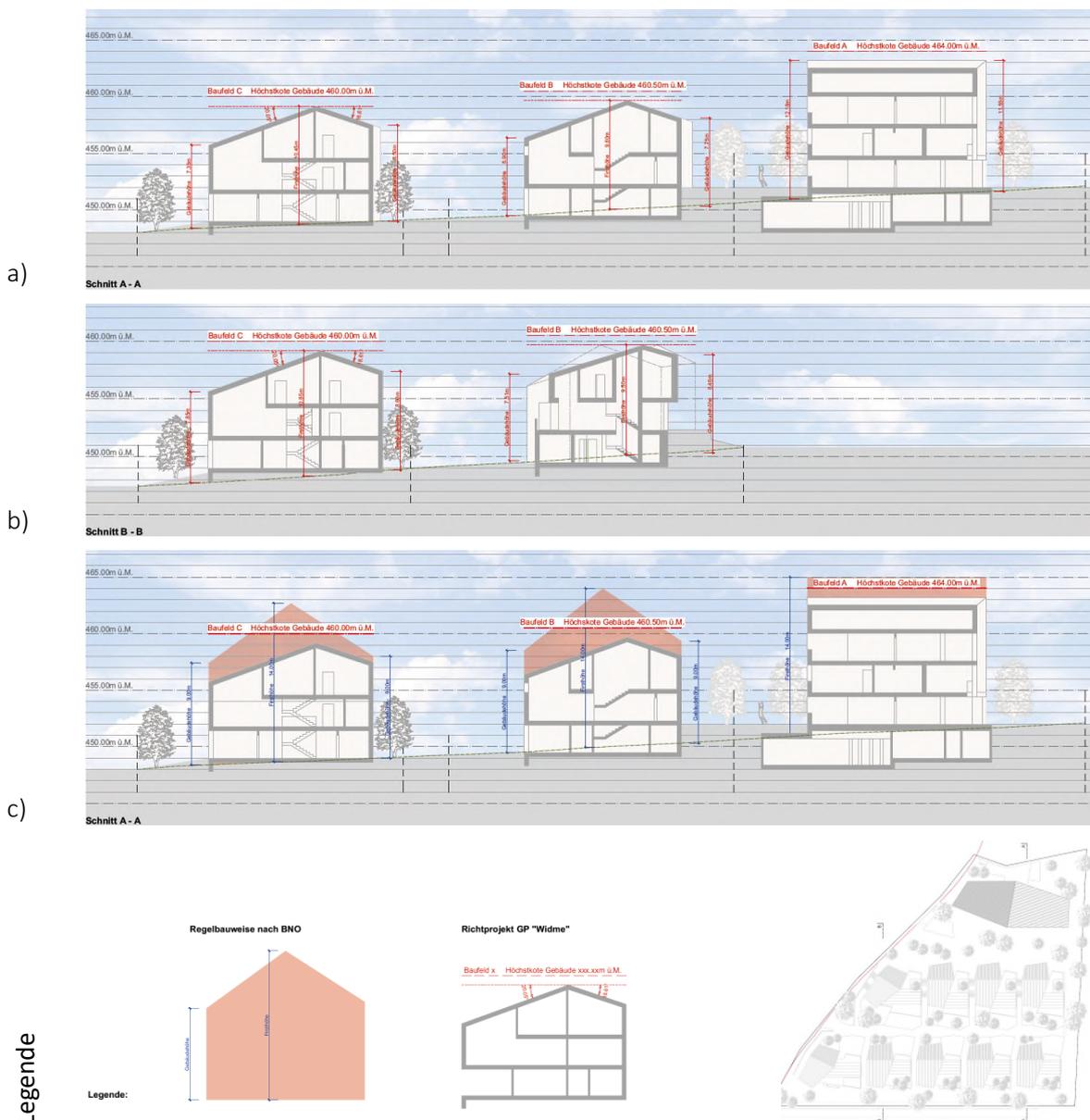


Abbildung 11 Schnitte Richtprojekt Variante A. a) Schnitt a-a mit Höhenangaben. b) Schnitt b-b mit Höhenangaben. c) Vergleich zulässige Höhenmasse gem. BNO mit Richtprojekt und Vorgabe GP

### 7.1.2 Gestaltung der Gebäude

Um eine Siedlung mit qualitativem architektonischem Ausdruck zu schaffen und die Qualität des Richtprojekts hinsichtlich Einpassung in die Landschaft zu sichern, werden in den Sondernutzungsvorschriften verschiedene Vorgaben zur Gestaltung der Bauten gemacht. Zentral sind in dieser Hinsicht, nebst der obengenannten Dimensionierung, insbesondere die Sicherung der Körnung der geplanten Bauten und der Stellung des prägnanten Mehrfamilienhauses sowie die Verhinderung der Wahrnehmung einer geschlossenen Gebäudefront in der Aussensicht. Vorschriften zur Firstrichtung, Dachgestaltung und –neigung und Farbgebung sowie Ausgestaltung der Fassaden dienen dem qualitativ hochstehenden Ausdruck der einzelnen Gebäude.

### 7.1.3 Strassenabstand

Gemäss § 111 Abs. 1 BauG beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 4m. Im Bereich der Neubauten ist dieser gegenüber dem bestehenden Strassenmark eingehalten. Im Bereich der bestehenden Liegenschaft auf Parzelle Nr. 86 besteht bereits heute ein Unterabstand gegenüber dem Schachenweg.

### 7.1.4 Entsorgung

Die Standorte für die Entsorgung sind im Gestaltungsplan, aufgrund der zwei möglichen Bebauungsvarianten in der Mittelzeile nicht abschliessend definiert. Sie sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert festzulegen. Denkbar sind Standorte im Bereich der Fusswegerschliessung der Gebäude, wodurch kurze Distanzen für die Entsorgung geschaffen würden. Wichtig ist eine gute gestalterische und lagemässige Einpassung in die Umgebungsgestaltung. Allenfalls sind sie mit weiteren Elementen der Aussenraumgestaltung (Veloabstellplätze o.ä.) zu kombinieren. Die benötigte Infrastruktur darf nicht als störendes Element im Quartier auffallen.

### 7.1.5 Werkleitungserschliessung

Die Erschliessung für Entwässerung, Wasserversorgung, Elektra, etc. ist im Detail im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Damit die Erschliessung der Widme koordiniert erfolgt, wird ein Grobkonzept der Werkleitungserschliessung für das gesamte Areal im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens gefordert.

Die Versickerungsmöglichkeit im Gebiet Widme wird gemäss Versickerungskarte der Gemeinde Besenbüren als schlecht taxiert. Auf Anraten des GEP-Ingenieurs der Gemeinde Besenbüren ist deshalb das im Planungssperimeter anfallende Dachwasser mit Retention der bestehenden Sauberwasserleitung (verläuft durch den Perimeter) anzuschliessen. Angedacht ist, diese Sauberwasserleitung im Baugebiet in den Schachenweg zu verlegen und ab Ende Baugebiet wieder in das eingedolte Gewässer „Hinterdorf“ einzuleiten, welches in den „Vordermoosgraben“ entwässert.

### 7.1.6 Etappierung

Die Überbauung des Perimeters in Etappen ist ohne weiteres möglich (Abbildung 12). Die drei Teilbereiche funktionieren in sich und in Verbindung mit dem Aussenraum als eigenständige Teilbereiche. Bei einer Etappierung ist stets das Gesamtkonzept als Zielvorgabe zu behalten und einer ungünstigen Präjudizierung vorzukehren. Bei allfälligen Installationsplätzen und bei Abbrucharbeiten an bestehenden Gebäuden im Perimeter ist nach Fertigstellung einer Etappe auf eine Wiederinstandstellung des jeweiligen Grünraums als temporäre Massnahme (bis zur Überbauung der nächsten Bereiche) zu achten.

Als qualitätssichernde Massnahme ist vorgeschrieben, dass falls eine etappierte Entwicklung angestrebt wird, jedes maximal Baufeld jeweils im Rahmen eines Baugesuchs behandelt werden muss. Baugesuche mit Bauten von verschiedenen Baufeldern sind möglich, wenn jeweils sämtliche Bauten des Baufelds enthalten sind.



Abbildung 12 Mögliche Bebauungsetappen im Perimeter

## 7.2 Verkehr

### 7.2.1 Strassenerschliessung

Der Perimeter wird über den nördlich entlang verlaufenden Schachenweg ab der Dorfstrasse erschlossen. Die Erschliessung aus westlicher Richtung und damit ein allfällig alternatives Verkehrsregime mit Einbahnverkehr auf dem Schachenweg ist aufgrund der Vorgabe, dass das Baugebiet nicht über Landwirtschaftsgebiet erschlossen werden darf, nicht denkbar. Die heutige Breite des Schachenwegs liegt im Bereich des Perimeters zwischen 3.0 und 3.6 m. Durch den induzierten Mehrverkehr genügt diese Breite den Anforderungen nicht mehr. Die befahrbare Fläche im Bereich des Schachenwegs wird deshalb für den Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen auf durchwegs 4.6 m dimensioniert (Mindestbreite gemäss VSS-Norm SN 640 201: 4.40 m bei realistischem Tempo 20 km/h) (siehe auch Grobkonzept Strassenprojekt in der Beilage). Es ist vorgesehen, die notwendige Verbreiterung mit einem überfahrbaren Bereich zu erstellen. Die Ausgestaltung von Kreuzungssituationen mit Buchten wurde geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt. Zum einen werden potenziell zukünftig unterschiedliche Eigentümer nicht gleich belastet, zum anderen besteht mit der Kurvensituation des Schachwegs und dem gleich anschliessenden Knoten zur Dorfstrasse eine Verkehrssituation, welche ein Queren auf der ganzen Länge anzeigt. Dies entspricht auch den Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung. Die genaue Ausgestaltung wird im Zuge des Erschliessungsprojekts bzw. des Baubewilligungsverfahrens definiert. Die Sicherstellung der öffentlichen Nutzung der Flächen geschieht im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags. Auf Drittparzellen, namentlich Parz. Nrn. 79, 80 und 86 ist dieses Vorgehen ebenfalls denkbar. Möglich ist jedoch auch eine Abtretung dieser Flächen an die Gemeinde.

Es wird davon ausgegangen, dass es im Regelfall zu keinen Kreuzungssituationen mit grösseren Fahrzeugen kommt. Auch der Knoten Schachenweg/Dorfstrasse wird marginal neu gestaltet. Anpassungen sind in der Strassenbreite sowie dem Radius des Einlenkers vorgesehen. Die Sichtzonen für eine Rechtsvortritt-Situation sind bereits im Rahmen der Baubewilligung der Baute auf Parzelle Nr. 80 sichergestellt worden (siehe Erschliessungskonzept in der Beilage).

Ab dem Schachenweg werden die Fahrzeuge der Mehrfamilienhäuser (Bewohner und Besucher) direkt in die Tiefgarage geführt. Demgegenüber wird für die Einfamilienhäuser eine Anliegerzufahrt ab dem Schachenweg erstellt. Die Zufahrtsstrasse zu den Einfamilienhäusern ist als zonenähnliche Wohnstrasse alternierender Breite und mit Ausweichmöglichkeiten auszugestalten. Damit soll der Charakter der Strasse als reine Verkehrsfläche abgeschwächt und eine multifunktionale Raumnutzung begünstigt werden. Um eine maximale Flexibilität der Ausgestaltung der Strassenflucht und der angrenzenden Einfamilienhaus-Vorplatzbereiche zu ermöglichen wird die Strasse im Situationsplan nicht mit Strassenlinien ausgedehnt, sondern qualitativ im Erschliessungsbereich EFH beschrieben. Am neu entstehenden Verkehrsknoten wird eine Rechtsvortrittsregelung empfohlen. Entsprechende Markierungen sind auf der Fahrbahn durch die Gemeinde anzubringen.

### 7.2.2 Anlieferung und Notzufahrt

Nach § 55 Abs. 1 BauG müssen bei Erstellung von Bauten und Anlagen die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst geschaffen werden. Dabei gilt es im Gestaltungsplan sowohl die notwendigen Zufahrten als auch Flächen für den kurzzeitigen Halt entsprechender Fahrzeuge zu gewährleisten bzw. sicherzustellen.

Eine Erschliessung der Bauzone über Landwirtschaftsgebiet ist nicht zulässig, weshalb die Erschliessung über den Schachenweg aus westlicher Richtung nicht in Frage kommt. Die Erschliessung des Gebiets erfolgt deshalb grundsätzlich über den Knoten Schachenweg/Dorfstrasse. Die Dimensionierung des Knotens wurde mittels Schleppkurven auf die Zweckmässigkeit für Anlieferungs- sowie Rettungsfahrzeuge überprüft. Die Überprüfung erfolgte mit einem Lastwagen von 9.40 Länge und 2.50 Breite (Abbildung 13).



Abbiegesituation aus Schachenweg in Dorfstrasse (SO)



Abbiegesituation aus Schachenweg in Dorfstrasse (NW)



Abbildung 13 Überprüfung Knoten Dorfstrasse/Schachenweg mittels Schleppkurven

Um die Zufahrt von Notfall- und Anlieferungsfahrzeugen zu ermöglichen, wurde im Gestaltungsplan zudem eine Linienführung definiert, welche die diesbezügliche Erschliessung des Gebiets an zwei Stellen gewährleistet. Das solitäre Mehrfamilienhaus soll auf der östlichen Seite im Bereich der Langsamverkehrserschliessung angefahren werden können, die Einfamilienhäuser bzw. mittleren beiden Mehrfamilienhäuser über die westliche Stichstrasse. Diese Bereiche dienen zugleich für das kurzzeitige Abstellen solcher Fahrzeuge. Fahrzeuge von und zur Dorfstrasse können im Bereich des Knotens Schachenweg/Stichstrasse EFH wenden. Die Gestaltung dieser Bereiche und die gestalterische Vereinbarkeit von Freiraumgestaltung und Zufahrts-/Wendebereich sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Detail zu behandeln.

Sollten in einer Not- oder Ausnahmesituation zusätzliche Erschliessungskapazitäten notwendig sein, könnte das Gebiet über eine Ausnahmegewilligung durch den Gemeinderat auch über das Strassennetz Moosstrasse/Widmestrasse/Schachenweg angefahren werden (Abbildung 14).

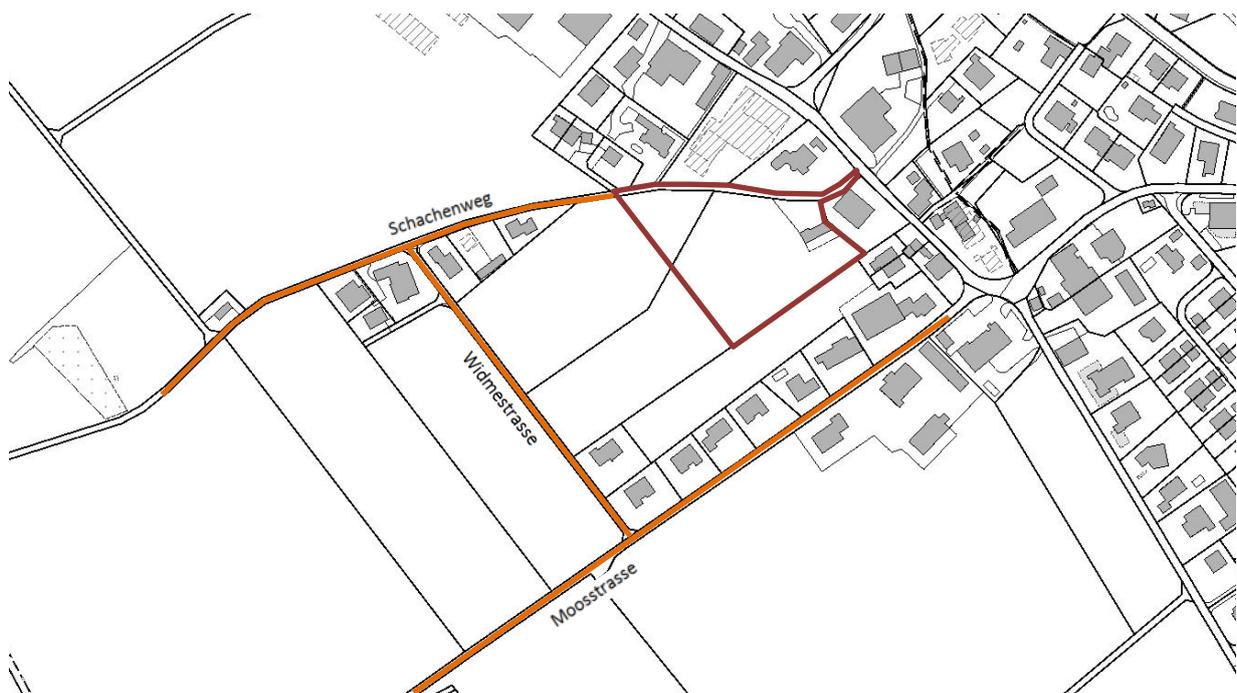


Abbildung 14 Einbettung Planungsgebiet in Strassennetz Schachenweg/Widmestrasse/Moosstrasse

### 7.2.3 Parkierung Personenwagen

Die Parkierung (Bewohner wie auch Besucher) wird für die Mehrfamilienhäuser (Baufelder A und B bei MFH) in einer unterirdischen Sammelanlage zusammengefasst. Die Einfahrt zur Tiefgarage wird direkt ab dem Schachenweg geführt. Es sind deshalb keine zusätzlichen Erschliessungsflächen notwendig.

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der geltenden Norm SN 640 281. Kommunale Regelungen zum Parkfelderbedarf bestehen keine. Gemäss Kapitel D der Norm kommt für alle Wohnnutzungen das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung des Parkfelderbedarfs zur Anwendung. Demnach gilt als Richtwert für Bewohnerparkplätze 1 Parkfeld pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) oder 1 Parkfeld pro Wohnung. Basierend auf dem oben beschriebenen Richtprojekt (Bebauungskonzept) ergeben sich die Richtwerte in Tabelle 4.

Tabelle 4 Richtwerte Anzahl Parkfelder Mehrfamilienhäuser (Baufeld A und Variante B Baufeld B) gemäss SN 640 281

Berechnungsgrundlage	Richtwert Anzahl Parkfelder
aGF MFH Baufeld A: 1'180 m <sup>2</sup>	12
aGF MFH Baufeld B: 1'580 m <sup>2</sup>	16
Anzahl MFH-Wohnungen Baufeld A: 7	7
Anzahl MFH-Wohnungen Baufeld B:	12
Es resultieren für die <b>Mehrfamilienhäuser</b> 19 bis 28 Parkfelder + 10% Besucherparkfelder <b>= 21 bis 31 Parkfelder</b>	

Bei einer EFH-Bebauung der Baufelder B und C resultieren gemäss Richtprojekt neun Einfamilienhäuser. Die Parkierung der Personenwagen erfolgt für jedes Haus separat in Einzel- oder Doppelgaragen. Es werden demnach 10 bis 20 Parkfelder (inkl. theoretischer 10% Besucherparkplätze) erstellt.

Nimmt man an, dass sich der Mehrverkehr pro Parkfeld auf 2.5 Fahrten pro Tag beläuft, kann für die Baufelder A, B und C von einem maximalen (Mehrfamilienhäuser in Baufeld B + 5 Einfamilienhäuser in Baufeld C) induzierten Verkehrsaufkommen von 68 bis 93 Fahrten pro Tag ausgegangen werden. 14 bis 19 Fahrten dürften auf die Abendspitzenstunde (ASP) fallen (Annahme 20% in ASP).

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Parkfelderzahl herabgesetzt werden. Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Besenbüren ist betreffend Öffentlichem Verkehr nur sehr marginal erschlossen. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt stuft das Gebiet um den Perimeter als ÖV-Güteklasse F ein. Es ist deshalb anzunehmen, dass das Hauptfortbewegungsmittel das Auto sein wird. Im Sinne einer nachfrageorientierten Verkehrsstrategie ist in dieser ländlichen Region mit marginaler ÖV-Erschliessung eine Reduktion wie auch Beschränkung der Parkfelder nicht zielführend.

Die Besucherparkierung bei den Einfamilienhäusern erfolgt individuell bei den jeweiligen Gebäuden. Die Besucherparkplätze für die Mehrfamilienhäuser liegen in der Tiefgarage. Eine klare Signalisation der Besucherparkplätze in der Tiefgarage soll deren Nutzung begünstigen und damit eine Parkierung auf dem Schachenweg verhindern. Falls es sich in der Praxis als notwendig erweisen dürfte, kann der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt ein Parkverbot auf der Strasse verfügen.

### 7.2.4 Parkierung Velos

Eine optimale Zugänglichkeit von Abstellplätzen verstärkt die Nutzung des Velos. Auf dem Areal und insbesondere für das Mehrfamilienhaus sind deshalb Aussen-Veloabstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang zu erstellen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach § 43 Abs. 4 BauV bzw.

VSS-Norm SN 640 065. 30% der geforderten Anzahl Veloabstellplätze sind oberirdisch als Aussenplätze zu erstellen.

### 7.2.5 Sichtzonen

An den relevanten Stellen im Perimeter wurden die Sichtverhältnisse und Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG sowie § 42 BauV) geprüft (Maximalszenario Tempo 50). Die Sichtzonen für die Tiefgaragenzufahrten sowie die Hauszufahrten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen und mit entsprechender Nutzungsbeschränkung zu belegen. Diese können im jetzigen Stadium noch nicht festgelegt werden, da der genaue Standort der Ein- und Ausfahrten bzw. die Neugestaltung des Schachenwegs noch nicht festgelegt sind. Massgebend für die Dimensionierung sind gemäss Empfehlungen bzw. Merkblatt «Sicht an Knoten und Ausfahrten» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt das Tempo- sowie Verkehrsregime. Nachfolgende Abbildung zeigt, dass mit dem Richtprojekt die Sichtzonen eingehalten werden und die einzelnen Festlegungen so möglich sind.

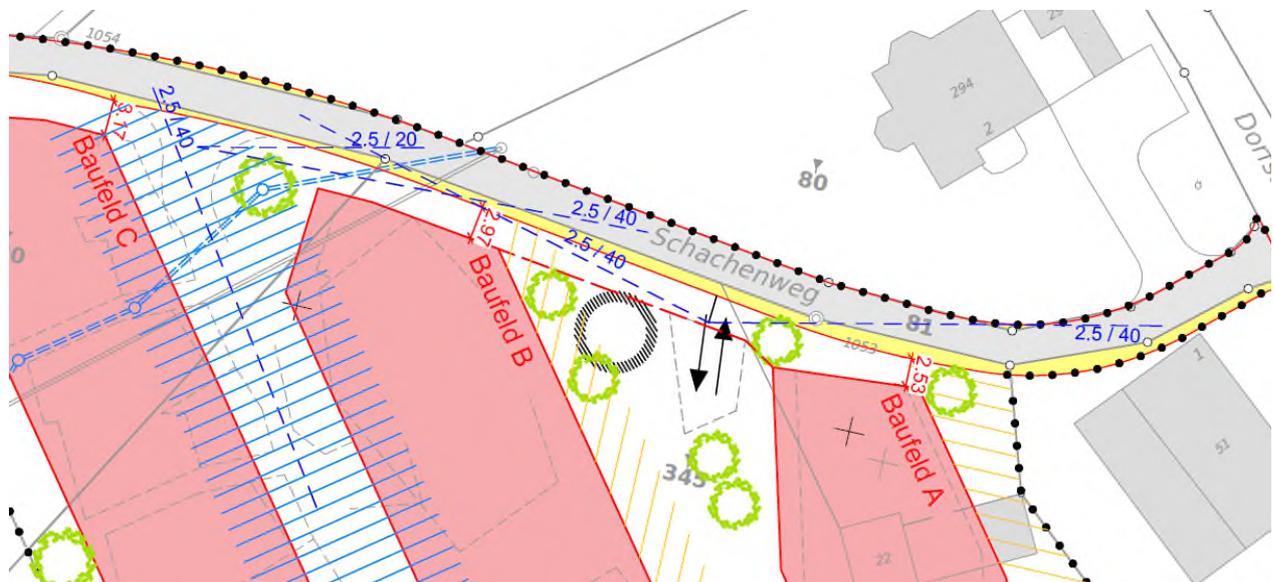


Abbildung 15 Sichtzonen auf Basis der geplanten Standorte der Bauten und Anlagen

## 7.3 Umwelt, Natur und Landschaft

### 7.3.1 Landschaft

Die zukünftige Überbauung des Gestaltungsplans Widme liegt am Siedlungsrand von Besenbüren und grenzt auf zwei Seiten an das Kulturland. Ein besonders rücksichtsvoller Umgang mit der Integration der Überbauung ins Landschaftsbild ist deshalb zentral. Entscheidend ist insbesondere der Anblick der Überbauung vom Kulturland her (siehe auch Visualisierung im Richtprojekt). Verschiedene Punkte in Projekt und Gestaltungsplan zielen deshalb hierauf. Der Übergang zum Kulturland mit den heute bestehenden Obstbäumen wird im Plan durch die Vorschrift der Baumpflanzungen gesichert. Die abgestuften absoluten Maximalhöhen der Baufelder in Zusammenhang mit den Vorschriften zur Bauweise (EFH, MFH) bewirken eine abnehmende Erscheinungsdominanz der Bauten hin zum Kulturland und damit eine optimale Abstimmung.

Der Aussenraum der Überbauung soll angemessen durchgrünt werden. Dies führt zu einer für die ländliche Gemeinde Besenbüren angemessene Durchgrünung des Siedlungsgebietes und unterstützt die Qualitäten des Aussenraums. Der geforderte Umgebungsplan, welcher mit dem Baugesuch einzu-

reichen ist und sich auf das Freiraumkonzept des Richtprojekts stützen soll, ermöglicht die frühzeitige Sicherung der konkreten Aussenraumqualitäten.

### 7.3.2 Private Zonierung

Die Aussenräume der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern werden Loggien (in das Gebäude integriert) ausgestaltet. Die angrenzenden, durchgrüneten Freiräume sind im Grundsatz gemeinschaftlich nutzbar. In untergeordnetem Masse können direkt an das Gebäude grenzende Flächen den EG-Wohnungen (Zugang über Loggien) zugeordnet werden. Untergeordnet bezieht sich in diesem Sinne auf die Fläche wie auch die Erscheinungsform der Elemente zur Abgrenzung gegenüber dem gemeinschaftlichen Aussenraum.

### 7.3.3 Ökologische Ausgleichsflächen

Die im Situationsplan ausgeschiedene ökologische Ausgleichsfläche beträgt rund 550 m<sup>2</sup>, was gut 8% der Perimeterfläche entspricht. Die Flächen sind naturnah zu begrünen. Die geforderte Gestaltung entsprechend den örtlichen Verhältnissen und die geregelten Erstellungs- und Unterhaltsmodalitäten sichern die ökologischen Funktionen der Fläche auf längere Zeit und tragen gleichzeitig zu einem ansprechenden optischen Eindruck gemäss angedachter Form bei.

### 7.3.4 Lärmschutz

Gemäss Grobkataster Strassenlärm des Kantons Aargau ist auf dem Planungsgebiet mit keinen kritischen Lärmimmissionen zu rechnen.

Im Sinne der Lärmvorsorge werden bei der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, wo möglich, technische Massnahmen (Schallabsorption) verlangt. Negative Einwirkungen auf umliegende Wohnbereiche infolge Reflektionen können auf diese Weise minimiert werden.

### 7.3.5 Energie

Im Sinne des Umweltschutzes wird bei den projektierten Gebäuden Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieverbrauch gelegt. Als Minimalstandard für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten gilt der MINERGIE-Standard bzw. eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird denn auch explizit ermöglicht (Indach-Solaranlagen). Weiter wird eine angemessene, jedoch sparsame Beleuchtung der Erschliessungsbereiche gefordert. Dies trägt nicht nur zur Minderung des Stromverbrauchs bei, sondern minimiert zudem die negativen Auswirkungen auf die natürliche Nachtlandschaft und damit auf Mensch und Tier.

### 7.3.6 Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons Aargau befindet sich der Planungspereimeter in keinem Gefahrenprozess für Hochwasser.

### 7.3.7 Grundwasser

Das Gebiet Widme liegt gemäss Grundwasserkarte des Kantons Aargau im Bereich mit Vorkommen von Grundwasserstockwerken 2 und 3. Es bestehen demnach zwei tieferliegende Grundwasser-Stockwerke. Oberflächennahe Grundwasservorkommen sind im Planungspereimeter nicht ausgewiesen. Allfällig notwendige Massnahmen für die Bau- und Betriebsphase müssen im Rahmen des Bauprojekts geklärt werden.

## 8 Festlegungen in den Sondernutzungsvorschriften

### 8.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 definiert die Ziele und den Zweck des Gestaltungsplans.

§ 2 benennt den Situationsplan 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans in Abgrenzung zum Planungsbericht, dem Richtprojekt und den weiteren Beilagen, welche der näheren Erläuterung der Planungsabsichten dienen.

§ 3 benennt den Perimeter als für die Festlegungen verbindliche räumliche Abgrenzung (Geltungsbereich).

§ 4 hält fest, dass die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und der Kulturlandplan der Gemeinde Besenbüren für die den Gestaltungsplan betreffenden Gebiete weiterhin ihre Gültigkeit behalten, solange im Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen gemacht werden.

### 8.2 Nutzung

§ 5 definiert das zulässige Nutzungsmass in den Baufeldern (siehe § 6 SNV) über die anrechenbare Geschossfläche (aGF). Die resultierende Ausnützungsziffer überschreitet die in den geltenden Zonenvorschriften vorgegebene AZ von 0.6 (vgl. Ziffer 7.1.1).

### 8.3 Bauvorschriften

In § 6 werden die Baufelder für Hochbauten festgelegt, in welchen die projektierten Bauten gebaut werden dürfen. Die dreidimensionalen Baufelder werden durch das Baufeld und die im Situationsplan festgelegten, maximalen Höhenkoten definiert. Die Baufelder B und C werden trotz mehrerer darin zu erstellender Bauten in der Form vereinfacht. Es werden damit klare Verhältnisse geschaffen für Planende und die bewilligende Behörde. Beim Baufeld A wurde ein kleiner Handlungsspielraum in der Lage eingeräumt. Dies wird unter anderem mit der noch zu definierenden Ausgestaltung der LV-Erschliessung und Notzufahrt begründet. Mit der Verbreiterung des Schachenwegs fällt das Baufeld A in einen Unterabstand. Auf einen Lagespielraum für die Baute innerhalb des Baufeldes wurde an dieser Stelle deshalb verzichtet. Generell sind alle drei Baufelder gemäss gesetzmässigem Strassenabstand der heutigen Situation gezeichnet. Mit der Strassenverbreiterung unterschreiten damit alle drei Baufelder den Strassenabstand in gewissen Bereichen. Die Qualität des Projekts mit der Anordnung der Bauten im Raum und mit Einhaltung der Randbedingungen der Gemeinde rechtfertigt jedoch den geringen Minderabstand. Der Strassenraum wird optisch eingeengt, wodurch eine angemessene Fahrgeschwindigkeit gefordert wird. Der Unterabstand bedeutet zudem eine Fortsetzung des Strassenbildes, welches durch das im Unterabstand liegende Gebäude auf Parzelle Nr. 86 deutlich geprägt ist.

Die Absätze 3 und 4 regeln den Umgang mit Gebäudeteilen und Elementen, welche über das definierte Baufeld hinausragen.

Die Gebäude- und Firsthöhe wird im Gestaltungsplan indirekt über die Festlegung einer Höchstkote pro Baufeld (§ 7 SNV) definiert. Die geltende Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Besenbüren schreibt keine Masszahl für Geschosse fest. Auf eine Spezifizierung in den Sondernutzungsvorschriften wird daher ebenfalls verzichtet.

§ 8 nennt den Bereich, in dem ausserhalb der Baufelder Hochbauten unterirdische Bauten erstellt werden dürfen. Die Dimensionierung entspricht der Maximalvariante bei einer Bebauung von Baufeld B mit Mehrfamilienhäusern. Auch bei diesem Bereich wurde ein horizontaler Lagespielraum gegeben.

§§ 9, 10 und 11 setzen Vorschriften zum architektonischen Ausdruck des Mehrfamilienhauses in Baufeld A (§ 9), den Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern in Baufeld B (§ 10) sowie den Einfamilienhäusern in Baufeld C (§ 11). § 11 Abs. 1 gibt mit der Vorgabe der Anzahl zu erstellender Einheiten sowie der regelmässigen Anordnung das äussere Erscheinungsbild vom Kulturland her vor. Der Abstand von 2m in § 11 Abs. 2 bezieht sich im Richtprojekt auf den Abstand zwischen Garagenteil und dem angrenzenden Wohnteil des nächsten Gebäudes. Werden in Baufeld B Mehrfamilienhäuser realisiert ist betreffend Volumetrie ein Gradient zwischen dem Mehrfamilienhaus in Baubereich A und den Einfamilienhäusern in Baubereich C zu finden. Aus diesem Grund wird eine maximale Gebäudelänge von 28 m definiert (27 m gemäss Richtprojekt plus 1 m Spielraum). Die Bauten in Baufeld C haben eine längliche Grundform zu haben, wobei die Schmalseite zur Verhinderung der geschlossenen Gebäudefront zum Kulturland, zur Landwirtschaftszone zu orientieren ist.

Die Überbauung des Perimetergebiets soll als Gesamtheit in Erscheinung treten und so in das Landschaftsbild eingepasst werden. § 12 hält diese Vorgaben hinsichtlich architektonischer Gestaltung fest. Ergänzt wird die Festlegung mit der Vorgabe der hexagonalen Gebäude, welche für die Durchsichten wichtig sind.

Im Perimetergebiet sind nur Satteldächer zulässig (§ 13). Sowohl hinsichtlich der Dachform wie auch der Materialisierung und Farbgebung wird auch hier eine Einheitlichkeit angestrebt. Die Firstrichtung ist zur Sicherung des architektonischen Ausdrucks quer zu Baute, in Anlehnung an die Richtung im Richtprojekt, zu erstellen. In den beiden Baufeldern B und C ist für Einfamilienhäuser die gleiche Firstrichtung zu wählen. Von den in der Bau- und Nutzungsordnung vorgeschriebenen 30°-45°-Dachneigung darf nach unten abgewichen werden. Die Neigung hat sich an jener des Richtprojekts zu orientieren.

Mit § 14 werden vorspringende Gebäudeteile wie bspw. Balkone sowie Dachaufbauten im Perimeter verboten.

§ 15 legt die Farbgebung der Fassaden innerhalb des Perimeters fest. Diese haben sich an Erdfarben zu orientieren. Es wird in Absatz 2 ausgeführt, dass unter Vorbehalt des vorhin genannten Farbbereichs, nicht sämtliche Bauten im Perimeter dieselbe Farbe aufweisen müssen.

## 8.4 Aussenraum

§ 16 beschreibt allgemein die Qualität des zu gestaltenden Aussenraums, welche sich am beigelegten Freiraumkonzept zu orientieren hat.

§§ 17 und 18 widmen sich der Bepflanzung des Aussenraums. Entsprechend der Lage am Rand des Siedlungsgebiets ist das Gebiet zu durchgrünen. Dabei ist auf eine ortstypische und standortgerechte Flora zu achten. Heute stehen im Gebiet Widme sowohl innerhalb wie auch angrenzend an den Perimeter Obstbäume. Ziel des Gestaltungsplans ist es, dass der Bauzonenrand zwar als solcher wahrgenommen wird, sich jedoch eine stimmige Verzahnung von Landschaft und Siedlung ergibt. Durch Vorgabe der Pflanzung von Halb- oder Hochstammobstbäumen in einer ungezwungenen Anordnung wird diesem Anspruch entsprochen und gleichzeitig eine optimale Anbindung an den bestehenden Baumbestand erreicht. Im Bereich des Spiel- und Aufenthaltsbereichs für das Mehrfamilienhaus sind die Bäume durch kleinere Strauchpflanzen zu ergänzen. § 17 Abs. 2 regelt die privaten Aussenbereiche der Mehrfamilienhäuser. Diese sind grundsätzlich durch die im Gebäude integrierten Loggien bestimmt. Ein gewisser Gestaltungsspielraum bei den Erdgeschosswohnungen (private Zonierung=Elemente zur Abgrenzung gegenüber dem gemeinschaftlichen Aussenraum) soll jedoch gegeben sein.

§ 19 beschreibt die Anforderungen an die im Situationsplan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Quartierbewohner.

§ 20 macht eine Vorgabe zur Belagsmaterialisierung der Erschliessungswege. Diese sollen mit einer hochwertigen Pflasterung gestaltet werden. Dabei ist angedacht, dass in den Randbereichen (insb. Erschliessung zum Mehrfamilienhaus) und den privaten Vorplätzen bei den Einfamilienhäusern versickerungsfähige Fugen beispielsweise in Form von Rasenfugen erstellt werden.

## 8.5 Verkehr

§ 21 legt fest, dass die Abstellplätze für Bewohner und Besucher der Mehrfamilienhäuser unterirdisch anzuordnen sind. Weiter wird festgelegt, dass die genaue Anzahl der unterirdischen Parkplätze im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden müssen. Für die Einfamilienhäuser sind oberirdisch Einzel- oder Doppelgaragen zulässig, welche sich jedoch in den Baukörper integrieren müssen.

§ 22 wird die Verbreiterung der potenziell zu befahrenden Fläche des Schachenwegs definiert. Teil davon ist der überfahrbare Bereich, dessen öffentliche Widmung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden muss.

In § 23 wird die Zufahrt zur Tiefgarage, deren Lage im Bauprojekt definitiv bezeichnet wird, festgelegt.

§ 24 regelt die Erschliessung der Mehrfamilienhäuser für den Langsamverkehr und hiermit implizit die Lage des Hauszuganges auf der östlichen Längsseite.

§ 25 behandelt die Erschliessung der Einfamilienhäuser. Die Erschliessungsstrasse ist nicht als gerade Strasse zu erstellen, sondern als zonenähnliche Wohnstrasse. Die Zufahrtsstrasse soll sich von den privaten Vorplätzen in der Gestaltung unterscheiden. Des Weiteren sollen zwischen der Strassenflucht (neu zu erstellende Erschliessungsstrasse) und den Fassadenfluchten der Einfamilienhäuser nicht ausschliesslich Abstellplätze für Bewohner und Besucher erstellt werden. Pro Wohneinheit ist jeweils ein begrünter Vorgarten von mindestens 16 m<sup>2</sup> zu erstellen. Dies trägt zur abwechslungsreichen Gestaltung der Erschliessungsstrasse als „Wohnstrasse“ bei. Absatz 4 beschreibt die Unterschiede des Aufenthaltsbereichs der Wohnstrasse in Abhängigkeit der Bebauungsvariante in Baufeld B.

Oberirdische Velo-Abstellplätze sind wichtig für die geförderte Nutzung des Langsamverkehrs als Fortbewegungsmittel. In § 26 der Sondernutzungsvorschriften werden entsprechende Plätze deshalb in relativer Lage und minimaler Anzahl festgeschrieben.

§ 27 regelt die Zufahrtswege und Wendemöglichkeiten für Anlieferungs- und Notfallfahrzeuge.

§ 28 legt die Sichtzonen für die neue Erschliessungsstrasse und die Tiefgaragenzufahrt fest.

## 8.6 Umwelt, Ver- und Entsorgung

In § 29 wird festgesetzt, dass allfällige Solaranlagen im Perimeter als Indach-Module erstellt werden müssen und dem Gebot zur guten Einfügung betr. ungefährer Farbgebung folgen müssen.

§ 30 regelt die Massnahmen gegen Lärmemissionen der Tiefgaragenein- und ausfahrt. Diese ist im Sinne der Vorsorge schallabsorbierend auszukleiden.

Die Bestimmung zur koordinierten Erstellung der Werkleitungsanlagen geschieht mit § 31. So hat bei einer Etappierung der Bebauung ein Gesamtkonzept die Koordination sicherzustellen. Dies schliesst unter anderem die ganzheitliche Betrachtung der Retention des Regenabwassers mit ein. Gemäss Versickerungskarte der Gemeinde Besenbüren bestehen auf dem gesamten Gemeindegebiet schlechte Versickerungsmöglichkeiten. Das anfallende Regenwasser ist an das eingedolte Gewässer „Hinterdorf“ einzuleiten, welches in den „Vordermoosgraben“ entwässert.

§ 32 legt fest, dass die Beleuchtung der privaten Erschliessungsbereiche im Sinne einer Massnahme gegen die Lichtverschmutzung sparsam und angemessen erfolgen muss.

§ 33 regelt die Erstellung von ökologischen Ausgleichsflächen entlang der südöstlichen Grenze zum Kulturland. Im Sinne von Art. 18b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist dem Aussterben von Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume entgegenzuwirken. Hierfür kommen bei Beeinträchtigungen auch Ersatz- bzw. Wiederherstellungsmassnahmen in Frage. Innerhalb der Gestaltungsplanperimeters werden deshalb die dafür bezeichneten Bereiche als ökologische Ausgleichsflächen gestaltet. Die Qualität ist im Rahmen eines Aussenraumprojektes nachzuweisen. Die Ausgleichsflächen können etappiert realisiert werden. Müssen jedoch dem Anteil realisierter Geschossflächen der Gebäude entsprechen.

Die Lage und detaillierte Ausgestaltung der Entsorgungsstellen im eigentlichen Bauprojekt präzisiert. Dies ermöglicht eine gezielte Reaktion auf die gewählte Bebauungsvariante in Baufeld B. Sie sind gemäss § 34 entsprechend der Nachfrage zu dimensionieren und betreffend der Ausgestaltung in die Quartiergestaltung einzubetten.

§ 35 definiert die Anforderungen für eine effiziente und umweltfreundliche Energienutzung. Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt der Minergie-Standard als Minimum.

## 8.7 Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 36 beschreibt eine Etappierung der Bebauung des Perimeters explizit als möglich, nennt jedoch gleichzeitig die Anforderungen, die an eine solche gestellt werden.

§ 37 enthält grundsätzliche Vorgaben, Beurteilungskriterien und Massnahmen zur Qualitätssicherung. So wird die fachliche Begleitung auf Kosten der Bauherrschaft ermöglicht und ein Farb- und Materialisierungskonzept sowie ein Umgebungsplan verlangt.

§ 38 enthält Festlegungen zum Inkrafttreten des Planungswerks sowie zum Verfahren bei Änderungen oder einer Aufhebung.

## 8.8 Zusammenfassung abweichende Regelungen Gestaltungsplan / Regelbauweise

In Tabelle 5 sind die abweichenden Regelungen des Gestaltungsplans gegenüber der Regelbauweise aufgeführt. Es werden nur jene Abweichungen gemäss § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 2 BauV genannt, die sich auf eine konkrete Bestimmung der geltenden Bau- und Nutzungsordnung bzw. der übergeordneten Gesetze und Regelungen beziehen. Verschärfungen hinsichtlich eines siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses werden in den Kapiteln 8.1 bis 8.7 dargelegt.

Tabelle 5 Abweichende Regelungen zur Regelbauweise

Kriterium	Vorgaben BNO / BZP / BauG / BauV	Regelung im Gestaltungsplan	Wirkung
Ausnutzungsziffer	0.6	ca. 0.65 bis 0.7, geregelt über aGF	Förderung des verdichteten Bauens
Dachneigung	Satteldach von 30° bis 45° Neigung	Dachneigungen unter 30° sind möglich	Passende Formgebung für hexagonale Bauten mit Firstrichtung quer zur Längsseite der Baute

Kriterium	Vorgaben BNO / BZP / BauG / BauV	Regelung im Gestaltungsplan	Wirkung
Gebäuelänge Baufeld A	40 m als Richtwert, wobei bei der Gemeinderat Abweichungen bewilligen kann	Gebäuelänge ist mit Anordnungsspielraum gegenüber Richtprojekt knapp grösser als 40 m. Das Richtprojekt hält bei sämtlichen Gebäuden die Gebäuelängen ein.	Nur geringe Vergrößerung. Festlegung des Baufeldes mit Ermöglichung eines Anordnungsspielraums gegenüber Richtprojekt.
Bauweise	Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen.	Abbruch bestehende Scheune und Errichtung neues Wohngebäude mit abweichender Erscheinung.	Gesamthafte Neukonzeption des Gebiets Widme hinsichtlich einer reinen Wohnnutzung innerhalb des Perimeters.

## 9 Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren

### 9.1 Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat in den fachlichen Stellungnahmen vom 4. September 2018 und 27. Januar 2020 zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans „Widme“ Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Besenbüren am 24. Juni 2020 zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage). Der „wichtige Hinweis“ gemäss Kapitel 3.3.2 des Vorprüfungsbericht wurde in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

### 9.2 Mitwirkung / Einwendungsverfahren

Parallel zur kantonalen Vorprüfung der Planungsentwürfe wurde vom 20. August bis 18. September 2018 die Bevölkerung von Besenbüren informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gab jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Sie findet vom 14. August bis 14. September 2020 statt. Im Falle eines schützenswürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

### 9.3 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans „Widme“ erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

## 10 Gesamtwürdigung

### 10.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes von Besenbüren ist der Dorfzone zugewiesen und mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt.

Um eine qualitativ hochstehende und auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Areals zu gewährleisten, wurden bereits in der Startphase die relevanten Akteure seitens der Behörden (u.a. Fachberatungsstelle OSS), der Grundeigentümer, der Fachexperten und des Planungsteams miteinbezogen. Dies ermöglichte eine fundierte und breit abgestützte Definition der Potenziale und Ziele sowie eine stufengerechte Berücksichtigung der Absichten sämtlicher Akteure hinsichtlich der Vorgaben für die Entwicklung des Planungsgebiets.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Darstellung der konkreten möglichen Entwicklung im Richtprojekt werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss den gesetzlichen, kantonalen Vorgaben erfüllt. Die zweckmässigen Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in Zusammenhang mit ökologischen und gemeinschaftlichen Vorgaben führen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis.

### 10.2 Inhalt

Der Gestaltungsplan „Widme“ erfüllt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan nach § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 3 BauV. Durch massgeschneiderte Vorschriften bietet er eine gestalterische Qualitätssicherung und ermöglicht damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals in Abstimmung mit der Umgebung.

Das fundiert ausgearbeitete Richtprojekt mit Bebauungsvariante und dessen Sicherung im Gestaltungsplan ermöglicht eine charakterstarke und homogene Überbauung unter Erfüllung der Grundsätze der qualitätsvollen Verdichtung und der Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung. Mit einer differenzierten und hochstehenden Frei- sowie Aussenraumgestaltung und einer modernen Architektur gelingt es, eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität zu erzielen und das Dorf qualitätsvoll zu ergänzen.

### 10.3 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt der vorliegende Gestaltungsplan ein fundiertes Planungsinstrument dar, das die notwendigen Randbedingungen für eine Neubebauung gewährleistet.

Die Gemeinde Besenbüren, die Verfasser des Gestaltungsplans und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes Widme zu ermöglichen, welche auf die lokale, regionale und überregionale Zielvorstellungen berücksichtigt.