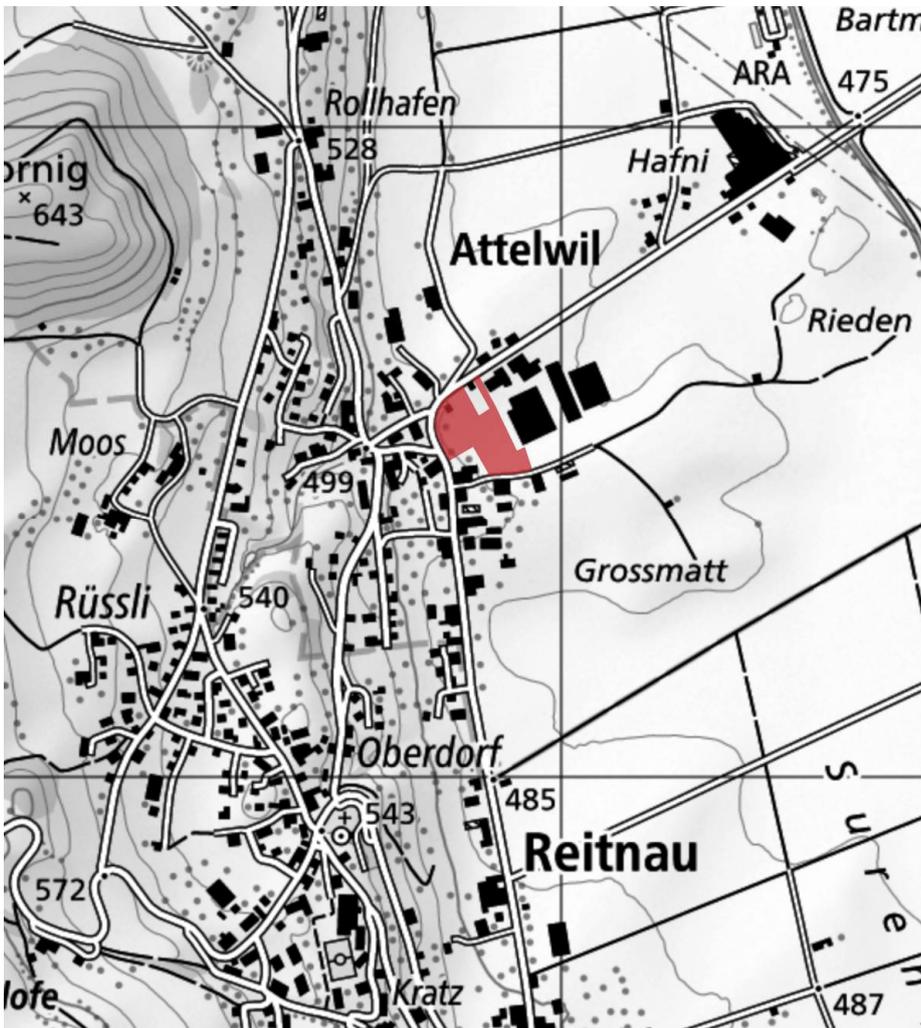




Gestaltungsplan «Im Dörfli»

Planungsbericht gemäss RPV Art. 47 | öffentliche Auflage



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU
Sarina Hablützel, MSc in Geographie, Raumplanerin FSU

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele	5
1.3	Organisation und Beteiligte	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Kantonaler Richtplan	6
2.2	Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan	6
2.3	Regionalplanung	7
2.4	Kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	8
2.5	Rechtskräftiger Erschliessungsplan	9
2.6	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	11
2.7	Historische Verkehrswege	12
2.8	Verkehr	13
2.9	Lärm	14
2.10	Gewässer und Naturgefahren	15
2.11	Altlasten	17
2.12	Trafo	18
3	Richtprojekt	19
4	Abweichungen von der Regelbauweise	26
5	Erläuterung Sondernutzungsvorschriften	28
5.1	Allgemeine Bestimmungen	28
5.2	Nutzung und Gestaltung	28
5.3	Freiraum	29
5.4	Erschliessung und Parkierung	29
5.5	Energie und Umwelt	30
5.6	Weitere Anforderungen	30
5.7	Schlussbestimmungen	30
6	Planungsverfahren	31
6.1	Kantonale Vorprüfung gemäss § 23 BauG	31
6.2	Öffentliche Mitwirkung gemäss § 3 BauG	31
6.3	Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	32
6.4	Festsetzung durch Gemeinderat	32
6.5	Genehmigung	32

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Areal «Im Dörfli»

Das Areal «Im Dörfli» befindet sich an zentraler Lage im Ortsteil Attelwil der Gemeinde Reitnau. Im Nordwesten grenzt das Areal an die Hauptstrasse und im Osten an ein Gewerbegebiet. Die Topographie fällt von der Hauptstrasse zum Gewerbegebiet resp. zur offenen Landschaft hin steil ab. Ursprünglich lag das Areal am Ortseingang. Durch den Bau des Gewerbegebietes und die Ausdehnung des Siedlungsgebiets ist das Areal heute fast allseitig umbaut. Das Areal umfasst die beiden Parzellen Nr. 2362 (ehem. Parzelle 362: 10'583 m²) und Nr. 2543 (ehem. Parzelle 543: 550 m²), insgesamt 11'133 m². Dabei handelt sich um die grösste unüberbaute, aber baureife Fläche in der Wohnzone der Gemeinde.

Die Parzelle Nr. 2543 (ehem. Parzelle 543) ist heute noch im Grundeigentum der Eniwa AG, die darauf eine Trafostation hat. Der Verkauf an den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2362 (ehem. Parzelle Nr. 362), Werner Hochueli, ist aufgegleist.

Das Areal ist aktuell nicht überbaut und wird als Landwirtschaftsland genutzt.

Gemeindefusion

Die beiden Gemeinden Attelwil und Reitnau wurden auf den 1. Januar 2019 zur Gemeinde Reitnau fusioniert. Im Zuge dieser Fusion erhielten alle Parzellen eine zusätzliche Ziffer (362 → 2362 und 543 → 2543).



Abb. 1: Perimeter Gestaltungsplan

1.2 Ziele

Der Grundeigentümer des Areals «Im Dörfli» strebt eine nutzungsdurchmischte Zentrumsüberbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität an. Die Überbauung soll sowohl architektonisch wie ortsbaulich zwischen dem historischen Ortskern entlang der Hauptstrasse und dem Gewerbegebiet resp. der offenen Landschaft im Osten vermittelnd wirken. Durch die zentrale Lage des Areals innerhalb des Ortes leistet sie einen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung im Ortsteil Attelwil. Die rechtliche Grundlage für die Neuüberbauung wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan geschaffen.

1.3 Organisation und Beteiligte

An der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sind folgende Akteure beteiligt:

- Grundeigentümer: Werner Hochuli, Attelwil
- Projektentwickler: Gerber Hauri Immobilien AG, Aarau
- Richtprojekt Architektur: William Steinmann, dipl. Architekt ETH SIA AG, Wettingen
- Richtprojekt Landschaftsarchitektur: Zwahlen + Zwahlen AG Landschaftsarchitektur, Cham
- Gestaltungsplan: PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Areal der Siedlungsfläche zugewiesen. Das Ortsbild von Attelwil wird als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Das Siedlungsgebiet von Attelwil ist grösstenteils von Fruchtfolgefläche umgeben. Die gesamte Landschaft wird im kantonalen Richtplan als von kantonaler Bedeutung eingestuft. Für das Suhrental (Gemeinden Attelwil, Moosleerau, Reitnau, Staffelbach) ist eine Strukturverbesserung in der Landwirtschaft vorgesehen (Stand Vororientierung).

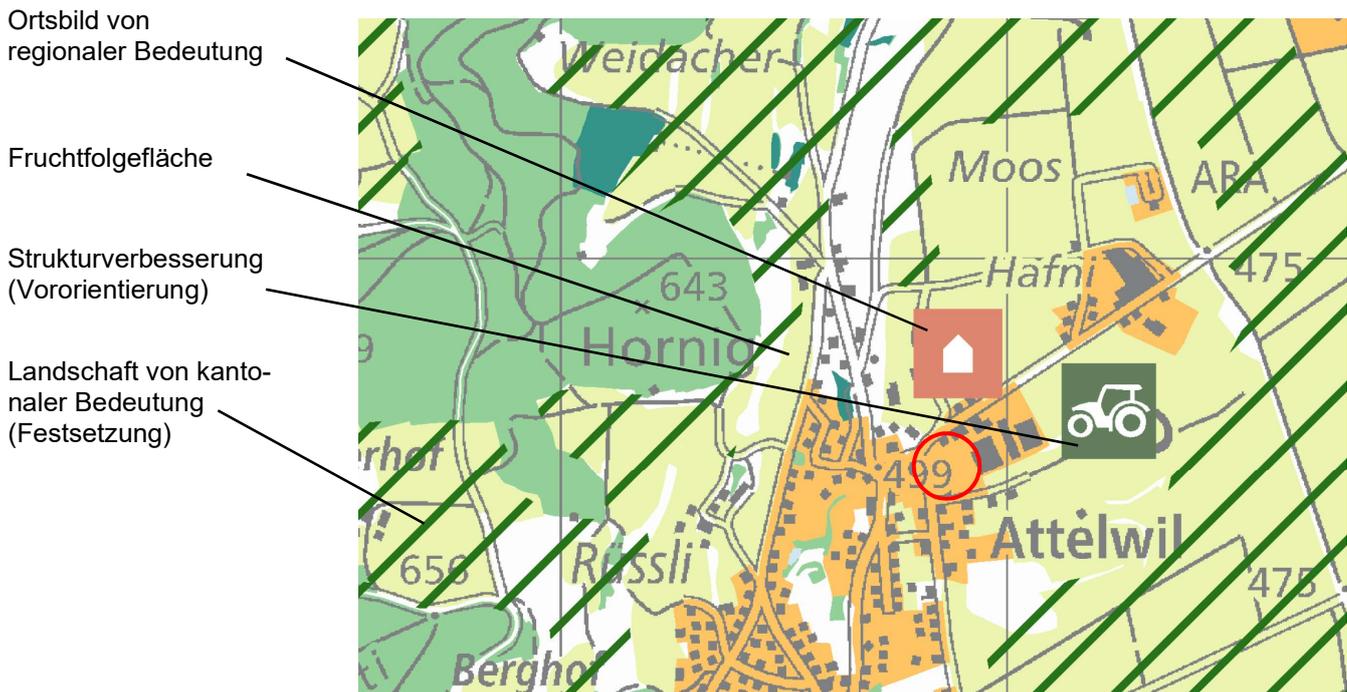


Abb. 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Quelle: agis)

2.2 Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan

§ 21-28 BauG

Das Instrument des Gestaltungsplanes ist den Paragraphen 21 – 28 des kantonalen Baugesetzes geregelt. Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches, öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht. Dazu zählen eine architektonisch gute und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte Überbauung, ein häuslicher Umgang mit dem Boden und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung.

Bedingungen für Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis
- keine übermässige Beeinträchtigung der zonengemässen Nutzungsart
- keine entgegenstehenden, überwiegenden Interessen.

2.3 Regionalplanung

Die Gemeinde Reitnau, zu der seit dem 1. Januar 2019 auch die Gemeinde Attelwil gehört, ist Teil des Regionalverbands Suhrental. Der Regionalverband hat seine Vorstellungen von der zukünftigen räumlichen Entwicklung des Suhrentals 2012 im Regionalen Entwicklungskonzept REK festgelegt.

Für Attelwil sieht das Konzept im Westen ein Schwerpunktgebiet Natur / Landschaft (Schutz / Erhalt) und im Osten ein Schwerpunktgebiet Natur / Landschaft (Aufwertung) vor. Beide Einträge haben keinen unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung des Areals «Im Dörfli».

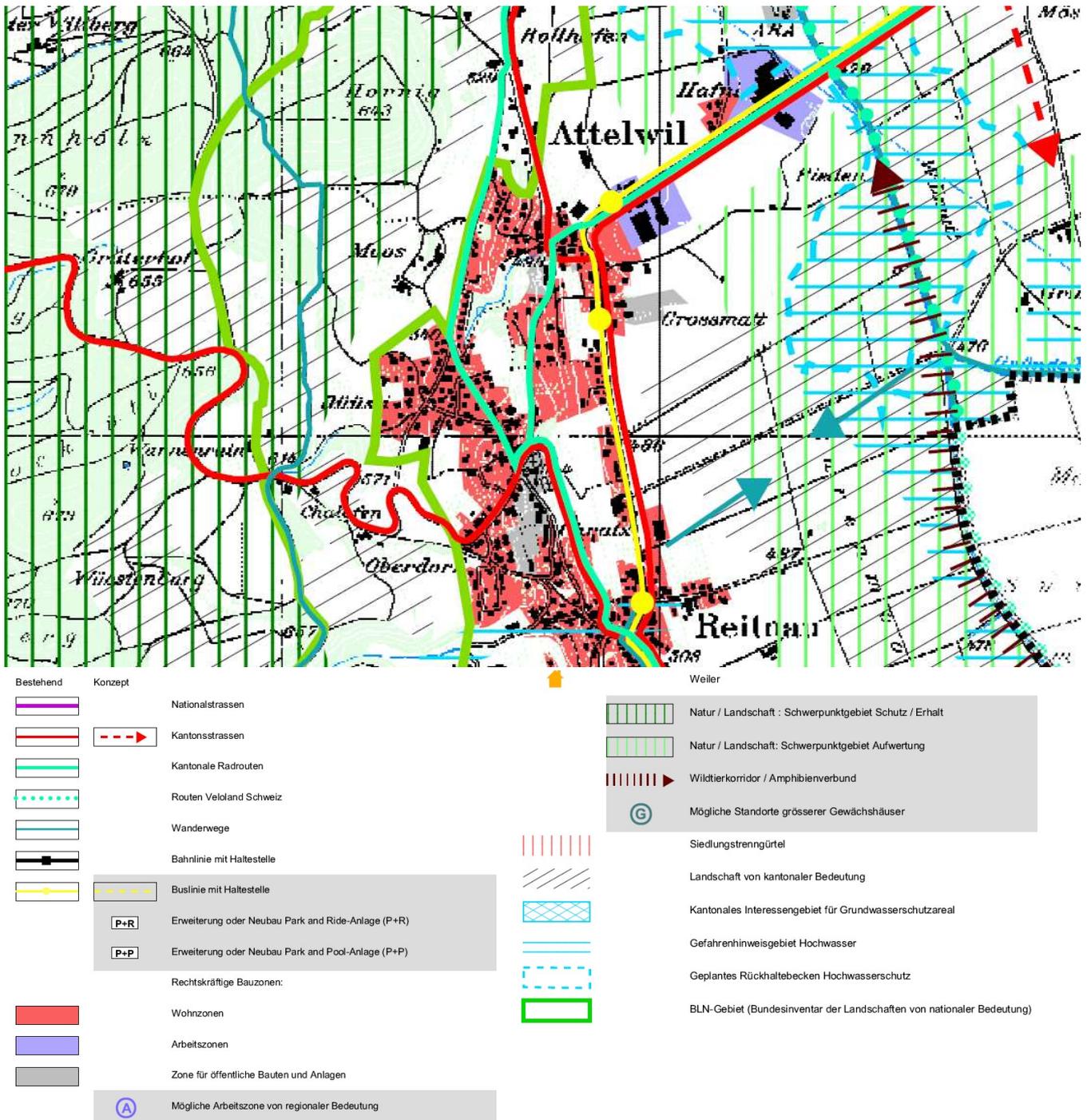


Abb. 3: Ausschnitt Regionales Entwicklungskonzept REK für die Region Suhrental, 2012 (Quelle: Regionalverband Suhrental)

2.4 Kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Dorfkernzone

Gemäss kommunalem Bauzonen- und Kulturlandplan liegt das Planungsgebiet in der Dorfkernzone, die mit der Hochwassergefahrenzone überlagert ist. Östlich grenzt das Gebiet direkt an die Gewerbezone der Ortes Attelwil an.

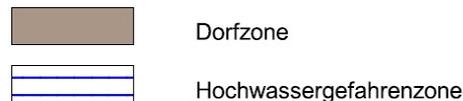
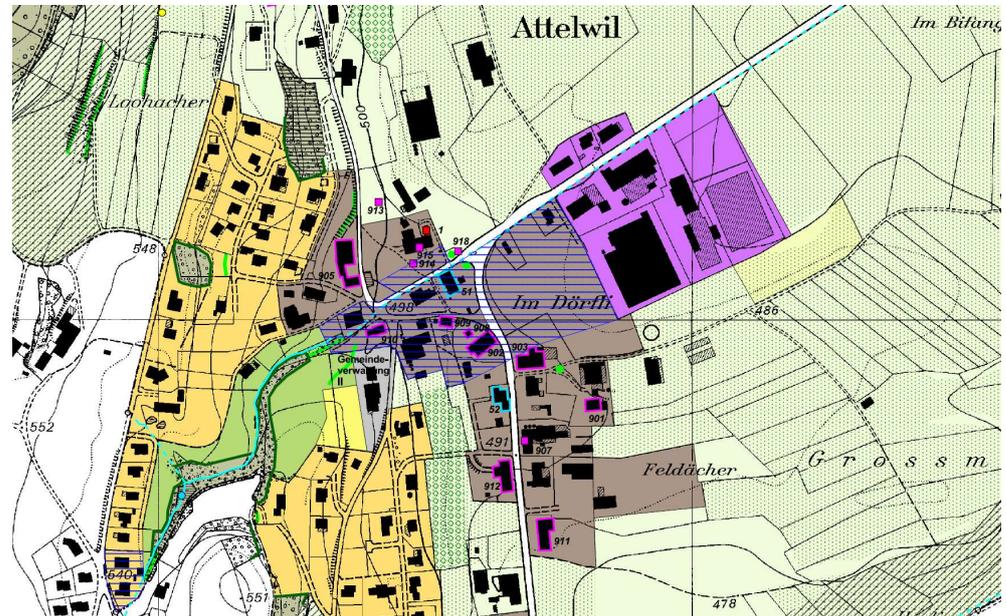


Abb. 4: Bauzonen- und Kulturlandplan Attelwil, 2013

Bestimmungen zur Dorf-
kernzone

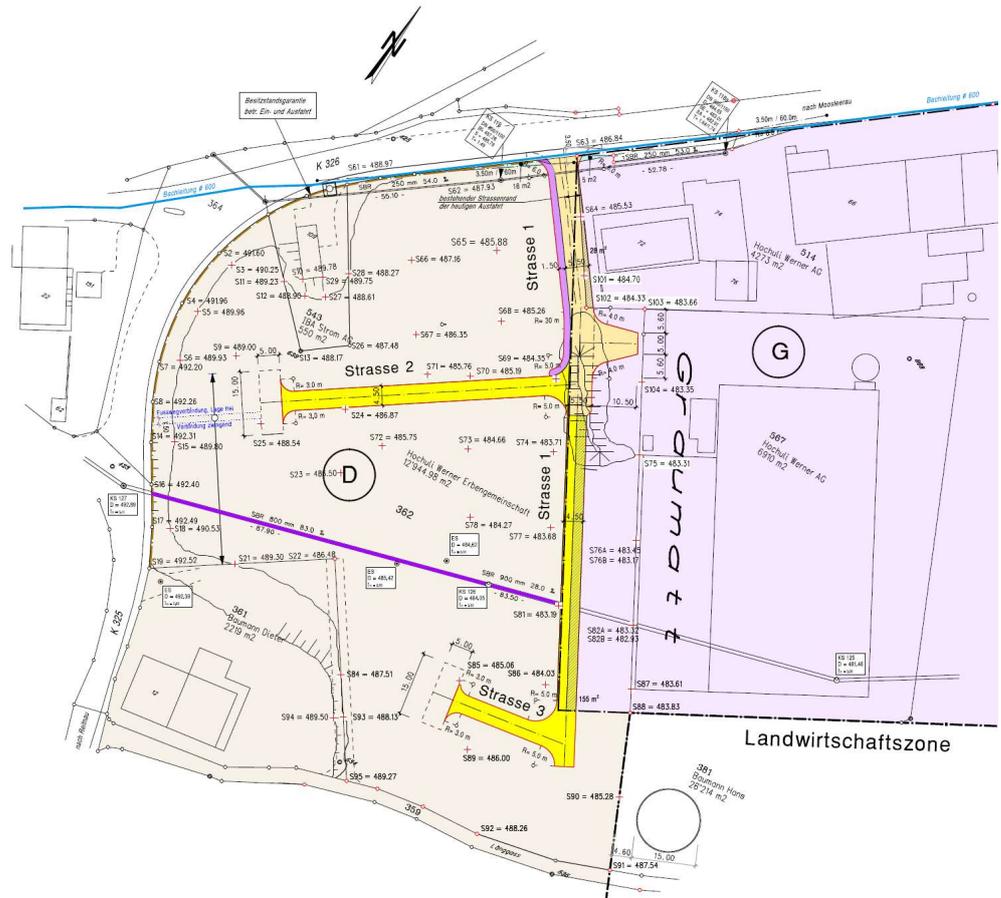
Gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Attelwil von 2013 gelten für die Dorfkernzone folgende Bestimmungen:

- Ausnutzungsziffer: max. 0.60
- Anzahl Vollgeschosse: max. 2
- Richtwert für max. Gesamthöhe: 12.00 m (Abweichung nur bei ortsbaulich oder gestalterisch besserer Lösung)
- Richtwert für Grenzabstand: 4.00 m (Abweichung nur bei ortsbaulich oder gestalterisch besserer Lösung)
- Richtwert für max. Gebäudelänge: 30.00 m (Abweichung nur bei ortsbaulich oder gestalterisch besserer Lösung)
- Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
- zulässige Nutzung: Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbe, Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von maximal 500 m²
- Neubauten sind bezüglich Stellung, Kubatur und architektonischem Ausdruck sorgfältig in ortsbauliche Situation einzupassen
- Hauptbauten müssen Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° aufweisen.
- Mit Ausnahme von Solaranlagen sind Dächer von Hauptbauten mit Ziegeln einzudecken.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig, ebenso Dachaufbauten oder Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge

Planungsgrundsätze	<p>Neben den Zonenbestimmungen sind folgende Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO besonders zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Siedlungsentwicklung und -verdichtung unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten des Dorfkerns und der übrigen Quartiere – Aufwertung der Aussenräume – Erhalt und Aufwertung der für die Gemeinde typischen und wichtigen Elemente von Landschaft und Natur
Ortsbildgestaltung	<p>Gemäss § 28 BNO überprüft der Gemeinderat Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes. Dabei werden insbesondere Stellung, Grösse, Form und Gliederung der Baumassen, Wirkung im Strassenraum, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Fassadengestaltung, Aussenraum- und Terraingestaltung beurteilt.</p>
IVHB	<p>Die BNO wurde bei der letzten Revision an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) angepasst. Folglich finden die Begriffe der IVHB Anwendung (Teil 3 der Bauverordnung BauV).</p>

2.5 Rechtskräftiger Erschliessungsplan

Erschliessungsplan «Parzelle 362»	<p>Für die Parzelle 2362 (ehem. Parzelle 362) existiert ein rechtskräftiger Erschliessungsplan aus dem Jahr 2003. Ziel des Erschliessungsplanes war es, die Parzelle «umweltschonend, landsparend und wirtschaftlich» überbauen zu können. Die Erschliessung soll «Raum und Möglichkeiten für verdichtetes Bauen offen» lassen. Der Auslöser für den Erschliessungsplan war die Swisshaus Bauforum Hochdorf AG, die auf der Parzelle ein Einfamilienhaus mit Lastwagenabstellplatz erstellen wollte (heute separate Parzelle). Das Baugesuch wurde abgewiesen mit der Auflage, dass ein Erschliessungsplan über die gesamte Parzelle auszuarbeiten sei.</p>
Inhalt des Erschliessungsplanes	<p>Der Erschliessungsplan sieht eine Erschliessung der Parzelle 362 über die Kantonsstrasse in der nordöstlichen Ecke vor. Da die gesamte Parzelle im Kurvenbereich an die Hauptstrasse angrenzt, wird im Erschliessungsplan ein Ein- und Ausfahrverbot im Kurvenbereich festgelegt. Mit der neuen Erschliessungsstrasse soll sowohl die Parzelle 362 als auch die östlich angrenzende Gewerbezone erschlossen werden. Der in der nachfolgenden Abbildung orange eingefärbte Bereich sollte öffentlichen Charakter haben und allenfalls in Gemeindebesitz übergehen. Die Fortsetzung der Erschliessungsstrasse in Richtung Süden sollte über eine private Erschliessungsstrasse erfolgen.</p>



1. Genehmigungsinhalte

- Strassen-/Weglinien (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Ein- und Ausfahrverbot
- Fusswegverbindung

B / A Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

2. Orientierungsinhalte

- Bestehende Kanalisationsleitung
- Bachleitung
- Projektierter Gehweg
- Projektierte öffentliche Strasse
- Projektierte private Strasse
- Dorfzone
- Gewerbezone
- Schutz der bestehenden Gemeindekanalisation Abstimmung der Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren

Abb. 5: Rechtskräftiger Erschliessungsplan «Parzelle 362»

2.6 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Inhalt des ISOS

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird der Ortskern von Attelwil als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Das Areal «Im Dörfli» ist im ISOS der unverbauten Ebene (U-RI II) mit Erhaltungsziel a zugewiesen, die als Ortsbildhintergrund resp. als landschaftliche Umrahmung zu erhalten sei. Erhaltungsziel a heisst, dass die Beschaffenheit als Kulturland resp. Freifläche zu erhalten ist. Störende Veränderungen sind gemäss ISOS zu beseitigen. Die sich auf der Wiese befindliche Telefonzentrale (0.0.11) wird im ISOS als störendes Element markiert.

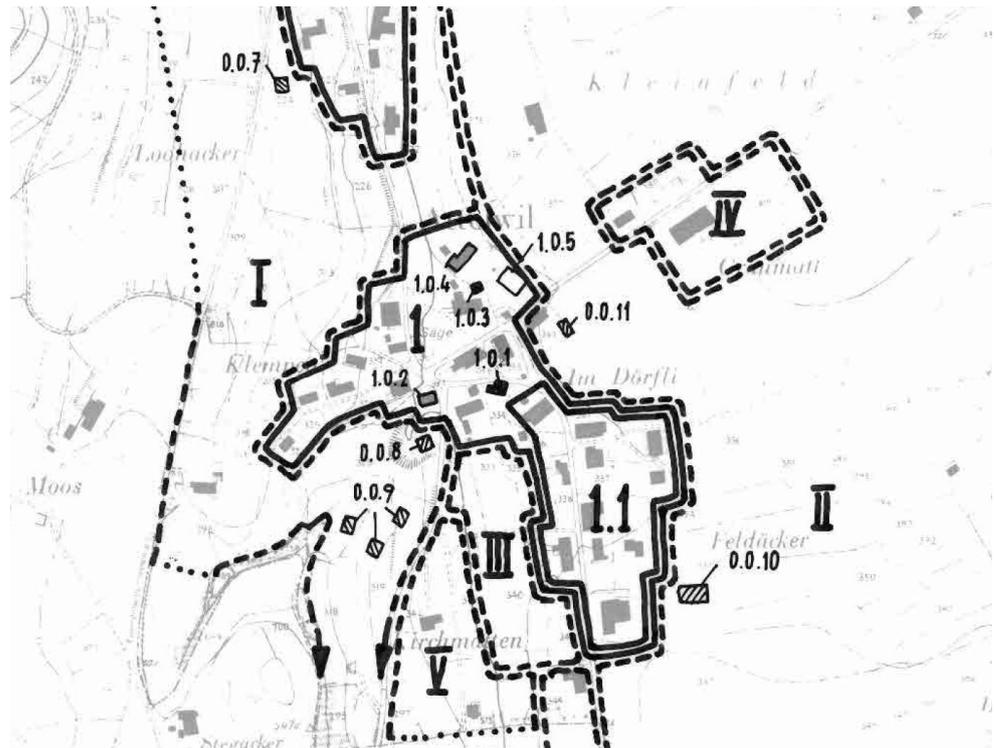


Abb. 6: Ausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Aufnahme 1980)

Interessenabwägung

Das ISOS ist als eine von zahlreichen Grundlagen für die Interessenabwägung in der Raumplanung beizuziehen. Seit der Aufnahme des ISOS im Jahr 1980 wurden im Gebiet zwei Einfamilienhäuser erstellt. Zudem wurde das angrenzende Gewerbegebiet weiter ausgebaut. Die unbebaute Ebene, wie sie im ISOS beschrieben wird, ist heute nicht mehr in seiner Gesamtheit erkennbar. Zudem ist das Gebiet im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und eingezont. Im Rahmen der Interessenabwägung ist insbesondere das Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, das auch im Raumplanungsgesetz verankert ist (Art. 1 Abs. 2 RPG), stark zu gewichten. Damit lässt sich begründen, dass trotz dem Eintrag im ISOS eine Überbauung des Areals aus raumplanerischer Sicht sinnvoll ist.

Verlauf der Hauptstrasse

Auf der Abbildung im ISOS sind noch der alte Verlauf der Hauptstrasse und das ehemals an der Kreuzung gestandene Gebäude, das in den 1980er Jahren abgebrochen wurde, erkennbar. Nach dem Abbruch des Gebäudes wurde der Verlauf der Hauptstrasse angepasst.



Abb. 7: Landeskarten von 1980, 1982 und 1988 (Quelle: geo.admin.ch)

2.7 Historische Verkehrswege

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist der ursprüngliche Verlauf der Hauptstrasse als von regionaler Bedeutung eingetragen.

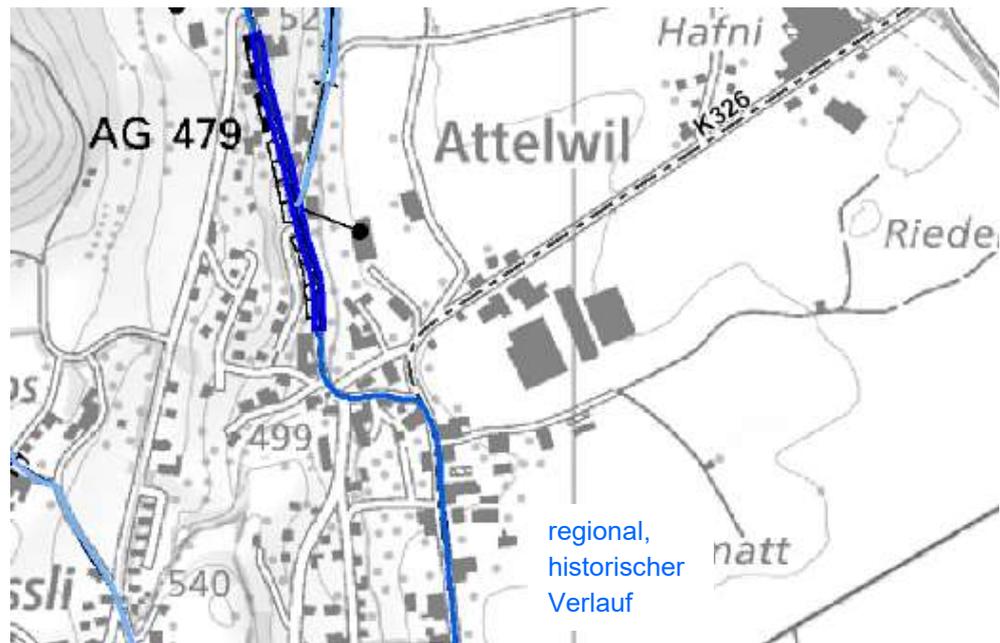


Abb. 8: Ausschnitt Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

2.8 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist der ÖV-Gütekategorie D (geringe Erschliessung) zugewiesen. Direkt am Rand des Planungsgebietes befindet sich die Bushaltestelle «Attelwil, alte Post». Die Haltestelle wird von der Buslinie 85, welche den Bahnhof Schöffland mit dem Bahnhof Sursee verbindet, halbstündlich bedient.

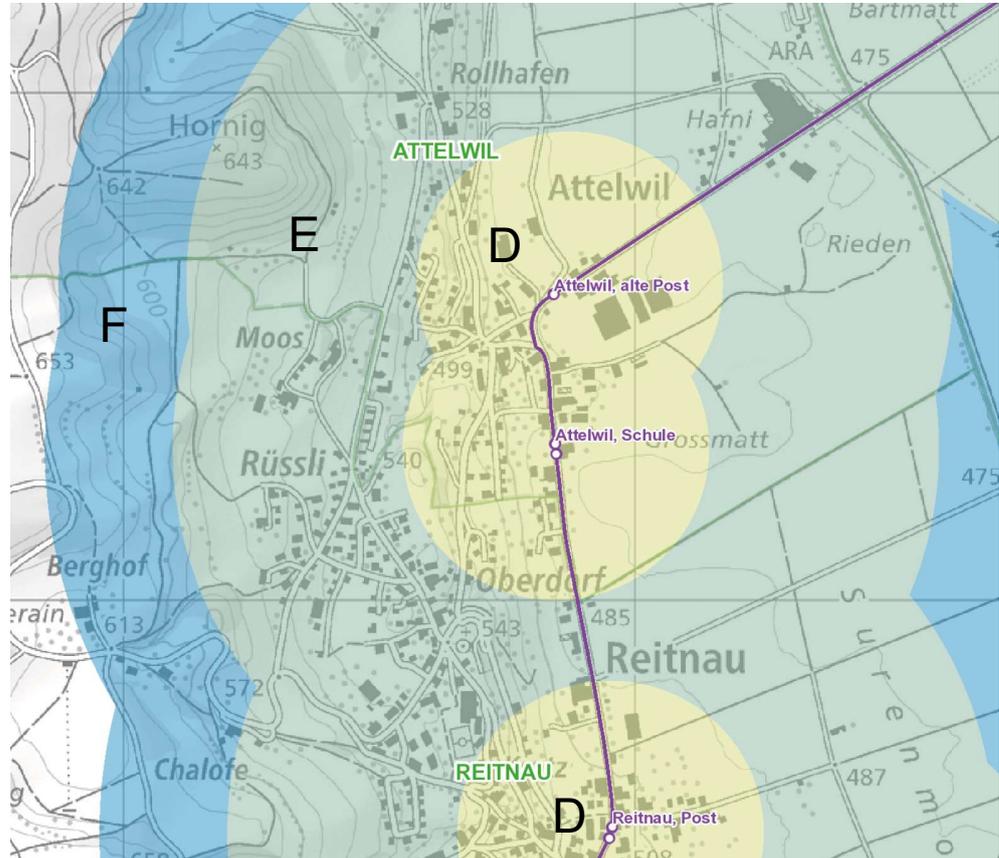


Abb. 9: ÖV-Güteklassen (Quelle: AGIS)

Veloverkehr

Der Hauptstrasse entlang führt bis zum Dorfeingang ein Radweg. Innerorts steht weder ein Radstreifen noch ein Radweg zur Verfügung, der Veloverkehr wird auf der Strasse geführt.

Fussverkehr

Für Zufussgehende führt entlang der Hauptstrasse einseitig, teilweise auch beidseitig, ein Trottoir.

Motorisierter Individualverkehr

Der Ortskern Attelwil ist über die Kantonsstrassen K325 (Rollhafen) und K326 (Hauptstrasse) an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen.

Ausbauprojekt Kantonsstrasse

Der Kanton hat für die Kantonsstrasse K 326 ein Ausbauprojekt gestartet. Ob im Bereich des Gestaltungsplanes «Im Dörfli» Land für das Ausbauprojekt erworben werden muss, ist zurzeit noch unklar. Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan «Im Dörfli» bleibt der Planungs- und Handlungsspielraum jedoch ungemindert erhalten. Bestandteil des Projekts ist ein behindertengerechter Ausbau der Bushaltestelle «Attelwil, alte Post». Zudem ist im Rahmen des Projekts zu prüfen, wo Querungsstellen über die Kantonsstrasse von der Überbauung «Im Dörfli» her sinnvoll sind.

2.9 Lärm

Lärmempfindlichkeitsstufe
ES III

Für das Areal, das in der Dorfkernzone liegt, gilt gemäss BNO die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Wird davon ausgegangen, dass das Gestaltungsplangebiet noch nicht hinreichend erschlossen ist, müssen bei Neubauten die Planungswerte eingehalten werden. Diese liegen bei 60 dB(A) (am Tag) bzw. 50 dB(A) (in der Nacht).

Gemäss kantonalem Lärmkataster beträgt der durchschnittliche, tägliche Verkehr (DTV) auf der Kantonsstrasse K 325 rund 1'800 Fahrzeuge/Tag und auf der K 326 rund 2'600 Fahrzeuge/Tag. Der kritische Bereich für eine mögliche Überschreitung des Grenzwertes der ES III beschränkt sich auf den Bereich der Fahrbahn (siehe nachfolgende Abbildung).

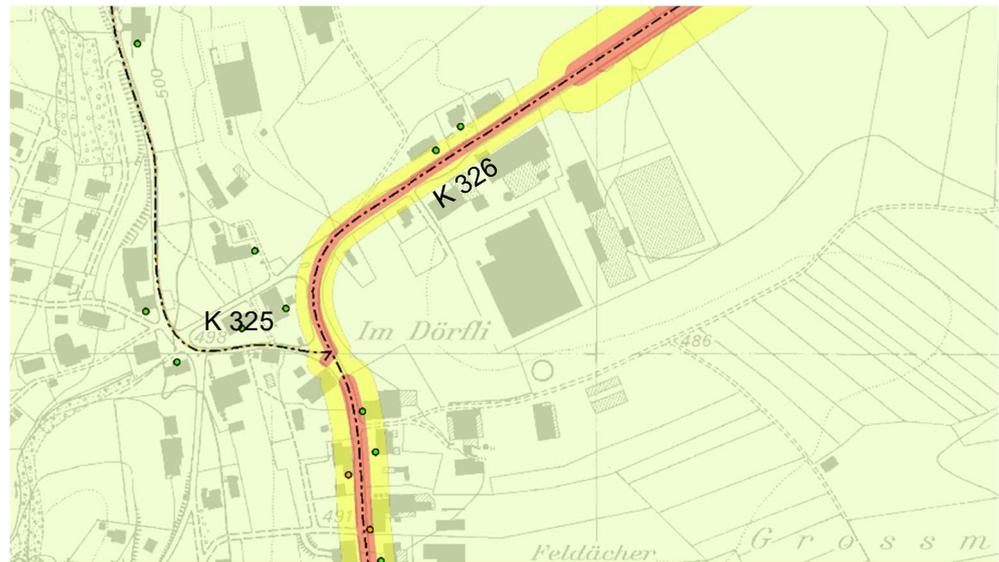


Abb. 10: Strassenlärmbelastung (kritische Bereiche ES II in gelb, kritische Bereiche ES III in rot) (Quelle: agis)

2.10 Gewässer und Naturgefahren

Dorfbach Attelwil / Hölilbach

Entlang der nördlichen Parzellengrenze verläuft eingedolt der Dorfbach (Hölilbach), der im Nordosten in die Suhre mündet.



Abb. 11: Bachkataster: blau offen geführt, rot eingedolt (Quelle: agis)

Melioration Attelwil

Für das Gebiet Attelwil ist eine Gesamtmelioration geplant. Die Vorplanung des Büros Flury Planer + Ingenieure AG sieht vor, dass der eingedolte Bach aufgrund der zu geringen Kapazität der Leitung und der daraus resultierenden Hochwassergefährdung im Bereich des Gebiets «Dorf» durch eine neue Leitung mit einem grösseren Kaliber ersetzt werden soll. Ausserhalb des Gebiets soll der Bach bis zur Suhre zuerst eingedolt und anschliessend offen zur Suhre umgeleitet werden. Die bestehende Bachleitung in der Kantonsstrasse K326 zwischen dem Gebiet „Dorf“ und der Suhre soll weiterhin bestehen bleiben und als Sauberwasserleitung für die Siedlungsentwässerung genutzt werden.

Die Vorplanung ist abgeschlossen und die Durchführung der Melioration wurde an der Gemeindeversammlung im Sommer 2018 beschlossen. Die Gesamtmelioration soll in rund 10 Jahren umgesetzt und abgeschlossen sein.

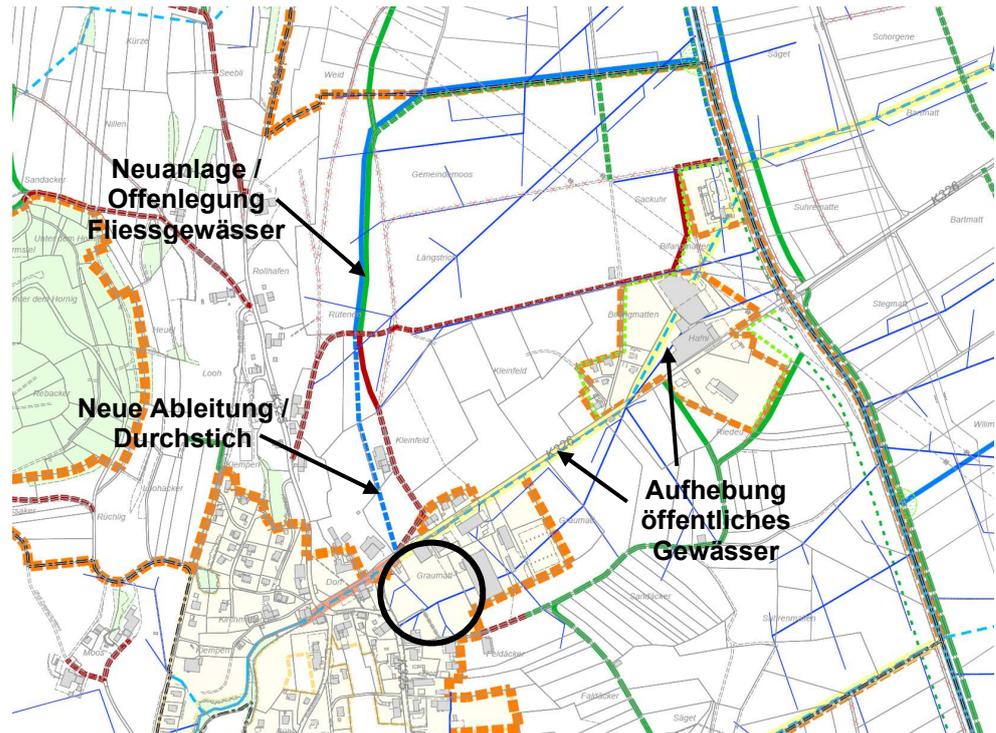


Abb. 12: Vorplanung Gesamtmelioration Attelwil, Stand Dezember 2017 (Quelle: Flury Planer + Ingenieure AG)

Gewässerraum

Gemäss Fachkarte Gewässerraum des Kantons ist für den Dorfbach im Bereich des Planungsgebietes der Gewässerraum gemäss § 127 BauG einzuhalten. Das angrenzende Gebiet wird als dicht überbautes Gebiet behandelt.

Gemäss § 127 wird als Gewässerraum das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Breite des Uferstreifens beträgt bei eingedolten Gewässern 6 m. Diese wird ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

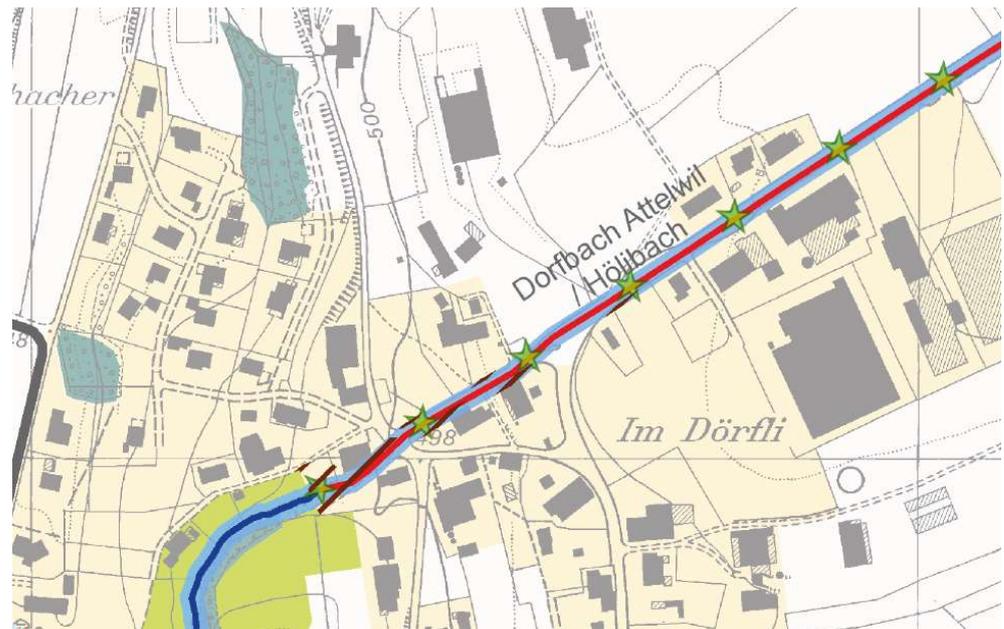


Abb. 13: Fachkarte Gewässerraum (dunkelrot schraffiert: dicht überbautes Gebiet; hellblau: Gewässerraum gemäss § 127 BauG, Quelle: agis)

Hochwassergefährdung

Vom Dorfbach geht eine gewisse Gefährdung aus. Im Bereich des Planungsgebietes wird diese als gering eingestuft. Gemäss der im Bauzonenplan eingetragene, überlagernde Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdung angemessenen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährdete Anlagen wie Öltanks und dgl. sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in den Untergeschossen nicht zulässig.

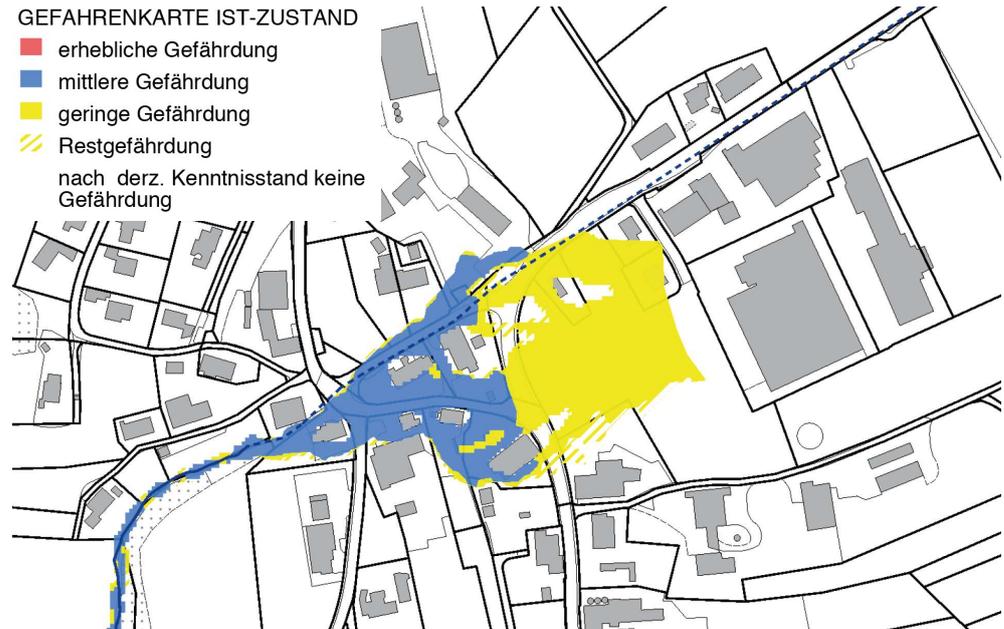


Abb. 14: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: AGIS)

Die Gewässerschutzkarte enthält für das vorliegende Planungsgebiet keinen Eintrag.

2.11 Altlasten

Gemäss Kataster der belasteten Standorte befindet sich auf dem östlich angrenzenden Nachbarsgrundstück ein belasteter Betriebsstandort (AA4272.0106-1). Dieser ist gemäss technischer Untersuchung weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.



Abb. 15: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte KbS (Quelle: agis)

2.12 Trafo

Auf der Parzelle Nr. 2543 befindet sich heute eine Trafostation der Eniwa AG, die gleichzeitig auch die Grundeigentümerin der entsprechenden Parzelle ist. Im Rahmen der Realisierung der neuen Überbauung wird der Trafo in den Boden verlegt. Dafür kommen auf dem Areal verschiedene Standorte entlang der Hauptstrasse in Frage. Der definitive Standort ist noch offen.

3 Richtprojekt¹

Im Herbst 2016 wurde mit der Planung einer generationenübergreifenden Wohnüberbauung im Zentrum von Attelwil gestartet. Das nun vorliegende Richtprojekt ist das Resultat einer interdisziplinären Planung. Das vollständige Richtprojekt ist der Beilage zu entnehmen.

Städtebauliches und freiräumliches Konzept

Das Richtprojekt sieht fünf Baukörper vor, wobei zwei Gebäude (Haus A und Haus B) einen unmittelbaren Bezug zur Hauptstrasse und damit zum historischen Ortskern aufweisen und die anderen drei Gebäude (Häuser C, D und E) tiefergelegen den Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet und zur offenen Landschaft schaffen. Beide Gebäudegruppen werden mit jeweils einem eigenen Freiraum adressiert.

Das Haus A bildet als Winkelbau die Kopflösung der geplanten Überbauung. Das Haus B steht rechtwinklig zum Haus A und weist dieselbe Stellung wie das angrenzende Bauernhaus auf. Mit dieser Situierung der Bauten wird ein grosszügiger, räumlich definierter Platz an der Hauptstrasse gebildet, über welchen die beiden Häuser A und B und die darin befindlichen, publikumsorientierten Nutzungen erschlossen werden. Der Platz stellt zudem die Beziehung zum Dorf her. Die ortstypische Abfolge von Gebäuden und Freiräumen entlang der Hauptstrasse wird damit im Richtprojekt aufgenommen.

Die Häuser C, D und E bilden eine abgesetzte eigene Gebäudegruppe. Zwischen den beiden Gebäudegruppen entsteht ein sehr grosszügiger, zentraler Grünraum, eine richtige mit einheimischen Bäumen bepflanzte «Hoschtet».

¹ Mit integrierten Textbausteinen von William Steinmann, dipl. Architekt ETH SIA AG, Wetztingen und Zwahlen + Zwahlen AG Landschaftsarchitektur, Cham.



Abb. 16: Sockelgeschoss Haus A, Erdgeschoss Häuser B, C und D
(William Steinmann, dipl. Architekt ETH SIA AG, Wettingen, Stand 28.02.2020)

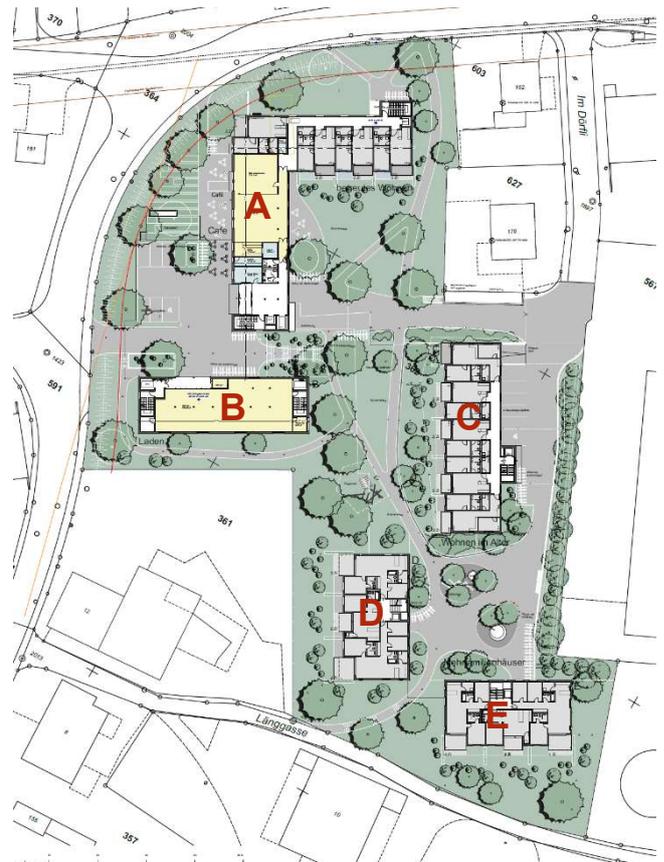


Abb. 15: Erdgeschoss Haus A, 1. Obergeschoss Häuser B, C und D
(William Steinmann, dipl. Architekt ETH SIA AG, Wettingen, Stand 28.02.2020)

Nutzungsdurchmischung

Die Häuser A und B weisen publikumsorientierte Nutzungen auf. Im Erdgeschoss sind im Haus A ein Café mit Mehrzweckraum und im Haus B ein Einkaufsladen vorgesehen. Als Ergänzung dazu ist im Aussenraum ein Streichelzoo geplant. Im abgewinkelten Bereich des Hauses A und in den Obergeschossen der Häuser A und B sind 21 Zimmer für betreutes Wohnen und 8 Pflegezimmer vorgesehen. Im tiefer gelegenen, über die Tiefgarage mit den Häuser A und B verbundenen Haus C ist Wohnen im Alter (insgesamt 16 Wohnungen) geplant. Die beiden südlichen Häuser D und E sind reine Mehrfamilienhäuser mit 22 Familienwohnungen. Die geplante Nutzungsdurchmischung schafft ein generationenübergreifendes Nebeneinander und stellt eine grosse Bereicherung für den Ort Attelwil dar. Die Nutzungsdurchmischung setzt die Zielsetzung der Dorfkernzone optimal um. Die verschiedenen Angebote wie Einkaufsladen, Café und Streichelzoo sollen die sozialen Konzepte zwischen den Generationen fördern. Der Ort soll zu einem Treffpunkt von Attelwil werden, ganz nach dem Motto: «Leben, beleben und begegnen.»

Architektur

Die angrenzenden, historischen Bauernhäuser weisen undurchbrochene, grossflächige Ziegeldächer auf. Wohnbauten mit Satteldächern werden heute bis zum First als bewohnte Fläche genutzt. Daraus entstehen unschön aufgerissene Dächer mit aufgesetzten Dachgauben und/oder eingeschnittenen Balkonen.

Um die Historie nicht zu stören respektive zu beeinträchtigen, wählt das Projekt eine zeitgemässe Formensprache. Alle Bauten haben aufgesetzte Attikageschosse

mit extensiv begrünten Flachdächern. Dies ergibt optimal belichtete Attikawohnungen. Zudem werden die historischen Bauernhäuser in ihrer Würde bewahrt. Sie erhalten keine anbietende Konkurrenz von fragwürdigen, bis zum First genutzten Satteldächern. Dafür wird bei der Materialisierung der geplanten Bauten auf die Bauernhäuser reagiert: Bei den Fassaden kommt Holz zum Einsatz. Durch die dadurch strukturierte Fassade erscheinen die Gebäude kleinmassstäblicher (als beispielsweise bei einer unstrukturierten Kompaktfassade). Zudem werden die einzelnen Geschosse der Gebäude bewusst gezeit.

Wohnungsspiegel

Im Richtprojekt ist folgender Wohnungsspiegel vorgesehen:

Wohnen	22 Wohnungen in den Häusern D und E 10 2-Zimmer-Wohnungen 8 3-Zimmer-Wohnungen 4 4-Zimmer-Wohnungen
Wohnen im Alter	16 Wohnungen im Haus C 8 2-Zimmer-Wohnungen 8 3-Zimmer-Wohnungen
Betreutes Wohnen	20 Wohnungen in den Häusern A und B 19 2-Zimmer-Wohnungen 1 3-Zimmer-Wohnung
Pflegebetten	8 Pflegezimmer im Haus A
Café	125 m² Fläche
Verkaufsgeschäft	273 m² Verkaufsfläche



Abb. 17: Ausschnitt Richtprojekt Landschaftsarchitektur (Zwahlen + Zwahlen AG Landschaftsarchitektur, 28.02.2020)

Der Dorfplatz

Neue öffentliche Treffpunkte sind eine Bereicherung für das Dorf Attelwil. So entsteht beispielsweise im EG des Gebäude A ein Café mit Aussensitzplatz und einem dazugehörigen, bunten Zier- und/oder Nutzgarten. Auch der Dorfladen im Haus B orientiert sich auf den Platz und belebt diesen. Der Platz ist von allen Seiten gut erreichbar.

Die grüne Mitte

Gestaltungselemente für die grüne Mitte sind Blumenspielwiesenflächen mit Obstbäumen, Heckenelemente mit vorwiegend einheimischen Pflanzen schaffen z.T. grüne Distanz zu den Nachbarparzellen. Eine langgezogene Sitzmauer begleitet den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fussweg, lädt zum Verweilen ein und hilft gleichzeitig allfälliges Hangwasser sicher aus dem Quartier zu leiten. Der Ziegenstall mit Freigehege belebt die grüne Mitte zusätzlich. Eine grosszügige begrünte Treppe verbindet die grüne Mitte mit dem Dorfplatz. Die Mehrfamilienhäuser haben im Sockelgeschoss Wohnungen mit Gartenanteilen, welche jeweils mit teils geschnittenen, teils frei wachsenden Ziergehölzen intimer gestaltet sind. Die privaten Gartenanteile orientieren sich weitgehend zur grünen Mitte hin.

Der Quartierplatz

Ein Spielbereich mit Sandkasten und Balancierelementen belebt den Quartierplatz zwischen den Häusern C, D und E. Kleinkronige Hochstammbäume spenden Schatten und Sitzbänke laden zum Verweilen ein. Ein Brunnen darf 'im Dörfli' nicht fehlen und plätscherndes Wasser bereichert die Geräuschkulisse des Quartierplatzes.

Die Topografie

Die vorhandene Topografie zeigt eine Muldenlage mit unterschiedlichen Hangneigungen. Die neue Bebauung wird möglichst sorgfältig in die Topografie eingebettet. Wo Geländeanpassungen notwendig sind, werden diese vorzugsweise mit Böschungen ausgebildet. Zu Umlenkung von Hangwasser und zwecks Ausbildung der Retentions- und Versickerungsmulde am Ostrand werden Mauern als Gestaltungselement eingefügt. Beim Bau der beiden angrenzenden Einfamilienhäuser wurde das Terrain auf den beiden Grundstücken massiv aufgeschüttet und begründet. Diese Höhendifferenz wird genutzt, um einen Unterstand für die Kehrichtcontainer zu schaffen. Dadurch kann gleichzeitig eine bessere Gestaltung des Terrains erzielt werden. Entsprechende Absprachen mit dem betroffenen Nachbar laufen.



Abb. 18: Heutige Topographie (Quelle: Flury Partner + Ingenieure AG, Zofingen)

Durchwegung und Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr

Eine dichtes Fusswegnetz umspielt die Neubauten und bindet die neue Überbauung ins Dorfgefüge ein. Die Überbauung wird für den Fussverkehr von Süden über die Länggasse und von Norden und Westen über die Hauptstrasse erschlossen. Zur Bushaltestelle «Attelwil, alte Post» führt ein direkter Fussweg. Die Wegführung innerhalb der Überbauung wird wo immer möglich behindertengerecht angelegt.

Materialien und Bepflanzung

Die Materialisierung ist zurückhaltend gewählt. Beläge sind in Asphalt oder als Chaussierung angelegt. Die Sitzplätze zu den Erdgeschosswohnungen werden mit Betonplatten belegt. Die Bepflanzung ist aus heimischen und/oder standortgerechten Gehölzen konzipiert. Obst- und Feldgehölze bilden den räumlichen Rahmen für die Bebauung. Die an der Ostgrenze liegende Retentionsmulde wird mit feuchtigkeitsverträglichen Gehölzen, wie Weiden oder Erlen bepflanzte. Zur Gliederung der privaten Gartenanteile werden heimische Sträucher mit Gartengehölzen gemischt und teilweise als Hecken unter der Schere gehalten.

Verkehrliche Erschliessung

Die neue Überbauung soll grösstenteils über die bestehende Stichstrasse im Norden abgewickelt werden. Darüber werden bereits heute das Gewerbegebiet und die beiden angrenzenden Einfamilienhäuser erschlossen. Von der Stichstrasse führen zwei Einfahrten in die zwei Tiefgaragen. Zudem findet über die Stichstrasse die Anlieferung für den Laden, das Café und die Pflegeplätze statt. Über eine neue Zu- und Wegfahrt ab der Hauptstrasse werden von Westen her lediglich die sieben oberirdischen Kurzzeitparkplätze (Besucherparkplätze) für das Café und den Laden erschlossen. Zügelwagen oder das Feuerwehrauto können problemlos vor die jeweiligen Hauszugänge fahren und gewähren so eine optimale Anlieferung und Schutz der Mehrfamilienhäuser.

Grundsätzlich sind rückwärtige Erschliessungen einer Direkterschliessung an Kantonsstrassen zu bevorzugen. Im vorliegenden Fall kann die zusammengefasste Direkterschliessung von Westen her gut jedoch begründet werden. Die Kurzzeitparkplätze direkt an der Hauptstrasse sind notwendig, damit der Laden und das Café in einem Dorf wie Attelwil und an dieser Lage existieren können. An der Existenz solcher Nutzungen mit zentrumsbildender und begegnungsfördernder Wirkung besteht ein öffentliches Interesse. Die Sichtzonen gemäss kantonalem «Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten» vom 1. März 2011 sind bei der neuen Ausfahrt eingehalten. Die Funktionsfähigkeit der Kantonsstrasse wird durch die neue Zu- und Wegfahrt nicht beeinträchtigt.

Parkplatzberechnung

Für die Berechnung der notwendigen Parkplätze gilt gemäss § 43 BauV die VSS-Norm SN 640 281. Im Richtprojekt sind 53 Parkplätze in den beiden Tiefgaragen, 5 oberirdische Parkplätze bei den Häusern C/D/E und 7 oberirdische Parkplätze bei den Häusern A/B vorgesehen (total 65 Parkplätze).

Die Anzahl geplanter Parkplätze entspricht damit der geforderten Anzahl Parkplätze gemäss VSS-Norm (siehe nachfolgende Berechnung).

	VSS-Norm	Einheit	Anzahl notwendiger Parkfelder
Wohnen (Bewohner)	1 Parkfeld pro 100 m ² BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung	22 Wohnungen	22 Parkfelder
Wohnen (Besucher)	10% der Bewohner-Parkfelder		2.2 Parkfelder
Wohnen im Alter (Bewohner)	0.3 Parkfelder pro Wohnung *	16 Wohnungen	4.8 Parkfelder
Wohnen im Alter (Besucher)	5 % der Bewohner-Parkfelder *		0.25 Parkfelder
Betreutes Wohnen (Personal)	0.3 Parkfelder pro Wohnung *	20 Wohnungen	6 Parkfelder
Betreutes Wohnen (Besucher)	5 % der Bewohner-Parkfelder *		0.3 Parkfelder
Pflegebetten (Personal)	pro Bett 1 Personalparkfeld	8 Pflegezimmer (Betten)	8 Parkfelder
Pflegebetten (Besucher)	pro Bett 0.3 Besucherparkfelder	8 Pflegezimmer (Betten)	2.4 Parkfelder
Café	0.2 Parkfelder pro Sitzplatz	25 Sitzplätze	5 Parkfelder
Verkaufsgeschäft (Personal)	pro 100 m ² Verkaufsfläche 1.5 Personal-Parkfelder	rund 275 m ² Verkaufsfläche	4.1 Parkfelder
Verkaufsgeschäft (Besucher)	pro 100 m ² Verkaufsfläche 3.5 Besucher-Parkfelder	rund 275 m ² Verkaufsfläche	9.6 Parkfelder
Total			65 Parkfelder

* nicht in VSS-Norm geregelter Spezialfall

Tabelle: Berechnung der geforderten Anzahl Parkplätze gemäss VSS-Norm

Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze richtet sich gemäss § 43 BauV nach der VSS-Norm SN 640 065. Im Richtprojekt sind insgesamt 64 Veloabstellplätze in den beiden Tiefgaragen in der Nähe der Treppenhäuser sowie 101 oberirdische Veloabstellplätze bei den Hauszugängen vorgesehen. Insgesamt sind dies 165 Veloabstellplätze. Damit ist der erforderliche Bedarf gedeckt (siehe nachfolgende Berechnung).

	VSS-Norm	Einheit	Anzahl notwendiger Abstellplätze
Wohnen (Bewohner)	1 Velo-P pro Zimmer	100 volle Zimmer	100
Betreutes Wohnen (Personal und Besucher)	1 Velo-P pro Zimmer *	44 volle Zimmer	44
Pflegebetten (Personal)	2 pro 10 Arbeitsplätze	8 Pflegezimmer, 5 Arbeitsplätze	1
Pflegebetten (Besucher)	2 pro 10 Arbeitsplätze	8 Pflegezimmer, 5 Arbeitsplätze	1
Café	2 pro 10 Arbeitsplätze*	2 Arbeitsplätze	1
Verkaufsgeschäft (Personal)	2 pro 10 Arbeitsplätze*	2 Arbeitsplätze	1
Verkaufsgeschäft (Besucher)	1 pro 100 m ² Verkaufsfläche	rund 275 m ² Verkaufsfläche	3
Total			151 Abstellplätze

* nicht in VSS-Norm geregelter Spezialfall

Tabelle: Berechnung der geforderten Anzahl Parkplätze gemäss VSS-Norm

Lärmbeurteilung

Im Richtprojekt sind sämtliche Grundrisse so angeordnet, dass sich an den strassennahen Fassaden nur lärmunempfindliche Räume befinden, die den Planungswert nicht einhalten müssen.

Der kantonale Emissionskataster weist für die Kantonsstrasse K 326 im betroffenen Bereich einen Emissionspegel von 71.5 dB (A) am Tag und 58.0 dB(A) in der Nacht aus. Daraus ergeben sich auf den am nächsten zur Kantonsstrasse gelegenen Baulinien des Baubereichs A (Distanz zur Mitte Strasse = 12m) einen Beurteilungspegel von 61 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Somit sind an diesen exponierten Stellen die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe ES III (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht) um rund 1 dB(A) überschritten. Gemäss Aussagen im kantonalen Vorprüfungsbericht kann für diesen kleinen Teil des Planungsgebietes eine Ausnahme erteilt werden. Auf Festlegungen von Lärmschutzmassnahmen kann entsprechend verzichtet werden.

4 Abweichungen von der Regelbauweise

Allgemeine Bestimmungen	<p>Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen im Zonenplan abgewichen werden, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Folgende Abweichungen sind gemäss § 8 Abs. 2 BauV zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abstände – Nutzungsart, soweit überwiegende Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern – Herabsetzung der Parkfelderzahl – Lärmempfindlichkeitsstufen, wenn es um lärmvorbelastete Flächen gemäss Ar. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 geht
Ausnützungsziffer	<p>Der Richtwert für die Ausnützungsziffer in der Regelbauweise liegt gemäss BNO bei 0.60. Von diesen Richtwerten darf abgewichen werden, wenn dadurch eine ortsbaulich oder gestalterisch bessere Lösung erzielt werden kann. Das vorliegende Richtprojekt weist eine Ausnützungsziffer von 0.735 auf. Die Mehrausnutzung lässt sich u.a. dadurch begründen, dass es sich um eine zentrumsbildende Überbauung mit wichtiger Bedeutung für den Ortsteil Attelwil handelt. Damit diese als solche erkennbar ist, ist eine gewisse ortsbauliche Präsenz erforderlich. Weiter erfordert ein Angebot für betreutes Wohnen eine gewisse, partielle Konzentration der Baumasse, damit alle notwendigen Räumlichkeiten betrieblich optimal angeordnet werden können. Weiter ist zu beachten, dass in Attelwil sowohl die Attika wie auch die Untergeschosse in die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden. Bei gleicher Kubatur führt dies zu deutlich höheren Werten als in Gemeinden mit entsprechender Ausnützungsbefreiung.</p>
Geschossigkeit	<p>Gemäss Regelbauweise sind in der Dorfkernzone maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Mit dem Gestaltungsplan kann die Anzahl Vollgeschosse um maximal ein zusätzliches Geschoss erhöht werden. Als Vollgeschosse werden alle Geschosse ausser Unter- und Attikageschosse gerechnet. Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Balkone zählen nicht zur Vollgeschossfläche. Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Dies ist bei allen Attikas aller fünf Gebäude eingehalten. Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinausragen und sie dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden. Alle fünf Gebäude weisen 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Dies ist mit Gestaltungsplan zulässig und lässt sich mit denselben Argumenten begründen wie die Mehrausnutzung. Aufgrund der Topographie werden bei den Gebäuden A und B zudem scheinbare Untergeschosse aus baurechtlichen Gründen zu Vollgeschossen. Damit die Gebäude gegenüber der Hauptstrasse eine gewisse Präsenz aufweisen und nicht nur eingeschossig in Erscheinung treten, ist ein Mehrgeschoss begründbar.</p>
Gesamthöhe	<p>Der Richtwert für die maximale Gesamthöhe beträgt in der Dorfkernzone 12.00 m. Bei ortsbaulich oder gestalterisch besseren Lösungen, kann von diesem Richtwert abgewichen werden. Wie oben ausgeführt, darf unabhängig davon mittels Gestaltungsplan ein Geschoss mehr gebaut werden. In der Annahme, dass ein Geschoss eine Mehrhöhe von rund 3.20 m ergibt, liegt die maximale Gesamthöhe bei</p>

15.20 m. Das Richtprojekt weist im Maximum eine Gesamthöhe von 14.35 m beim Gebäude B auf.

Grenzabstand	Für den Grenzabstand gilt ein Richtwert von mindestens 4.00 m. Nach Aussen ist dies bei allen Gebäuden eingehalten. Einzig der Containerunterstand, der direkt auf der Parzellengrenze zum Grundstück 2627 liegt, hält den Grenzabstand nicht ein. Dazu ist ein Grenzbaurecht notwendig.
interner Gebäudeabstand	Der interne Gebäudeabstand hat mindestens der Summe der entsprechenden Grenzabstände zu entsprechen. Im Falle der Dorfkernzone entspricht dies $2 \times 4.0\text{m} = 8.0\text{m}$. Dieser Wert wird zwischen den Gebäuden C und D sowie D und E geringfügig unterschritten. Die Unterschreitungen zwischen den Gebäuden C und D sowie D und E liegen jedoch nur über Eck vor und beeinträchtigen weder Belichtung / Besonnung noch die Privatsphäre der betroffenen Wohnungen. Beim internen Gebäudeabstand handelt es sich jedoch lediglich um einen Richtwert, von welchem abgewichen werden kann, wenn dadurch eine architektonisch oder ortsbaulich bessere Lösung erzielt werden kann.
Gebäudelänge	Der Richtwert für die maximale Gebäudelänge beträgt 30.00 m. Das Richtprojekt überschreitet diesen Wert bei den Gebäuden A (ca. 48 m), B (ca. 35 m) und C (ca. 40 m). Diese Überschreitungen sind im Sinne einer besseren ortsbaulichen Lösung vertretbar.
Bestimmungen zu den Dächern	Gemäss BNO müssen Hauptbauten in der Dorfkernzone Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° aufweisen. Gemäss § 8 Abs. 2 BauV kann mittels Gestaltungsplan von der Dachform abgewichen werden. Da die geplanten Gebäude aufgrund ihres Gesamtkonzepts und ihrer Prägnanz als eine Gesamtüberbauung in Erscheinung treten und sie eine Zentrumsfunktion übernehmen, lässt sich eine andere Dachform gut begründen. Zudem schafft die neue Überbauung einen Übergang zwischen dem historischen Ortskern und den Gewerbebauten, welche ebenfalls mit Flachdächern ausgestattet sind. Mit Ausnahme von Solaranlagen sind Dächer von Hauptbauten in der Dorfkernzone mit Ziegeln einzudecken. Dies macht bei einem Flachdach keinen Sinn.

5 Erläuterung Sondernutzungsvorschriften

Im nachfolgenden Kapitel werden die Sondernutzungsvorschriften erläutert.

5.1 Allgemeine Bestimmungen

In den allgemeinen Bestimmungen werden der Zweck des Gestaltungsplanes und die Bestandteile des Gestaltungsplanes festgelegt. Verbindlich sind die Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan. Die Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur sind wegleitende Beurteilungsgrundlagen für ein späteres Bauprojekt.

5.2 Nutzung und Gestaltung

Baubereiche

Für die Überbauung werden fünf Baubereiche festgelegt, innerhalb derer die Hochbauten erstellt werden müssen. Da der Richtwert für den internen Gebäudeabstand von 8 m zwischen den Gebäuden C und E sowie D und E und damit auch zwischen diesen Baubereichen unterschritten ist, wird dazu vorgeschrieben, dass bei der Grundrissgestaltung auf eine angemessene Belichtung und Besonnung sowie Wahrung der Privatsphäre besonders zu achten ist.

Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV (bis zu einer Gebäudefläche von 40 m²) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für unterirdische Bauten und für die Entsorgung werden separate Baubereiche festgelegt.

Nutzungsart

Während in den beiden Häusern A und B auch kundenintensive Nutzungen wie Verkauf, Gastronomie und dgl. zulässig sind, dürfen in den Baubereichen C, D und E nur Wohnnutzungen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erstellt werden. Die Verkaufsgeschäfte dürfen dabei eine maximale Nettoladenfläche von 500 m² nicht überschreiten (analog § 7 Abs. 1 BNO).

Nutzungsmass

Die anrechenbare Landfläche zur Berechnung der Ausnützungsziffer beträgt 10'762 m². Dies entspricht der Fläche der beiden Parzellen Nr. 2543 und 2362, ohne die Fläche der bestehenden Strasse.

	anrechenbare Geschossfläche Richtprojekt (aGF)	anrechenbare Geschossfläche Gestaltungsplan (aGF)
Haus A	2'697 m ²	2'700 m ²
Haus B	1'332 m ²	1'350 m ²
Haus C	1'553 m ²	1'600 m ²
Haus D	1'167 m ²	1'200 m ²
Haus E	1'167 m ²	1'200 m ²
Total aGF	7'918 m²	8'050 m²
Ausnützungsziffer	0.735	0.748

Tabelle: Nutzungsmass

Maximale Gebäudekote und Geschossigkeit

Die maximale Gebäudekote wird in m ü.M. festgelegt. Diese wird gemessen bis zur Oberkante Dachrand inkl. einem allfälligen Attikageschoss. Bei allen Baubereichen sind maximal 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Die maximale Gebäudekote wird bei den einzelnen Gebäuden so festgelegt, dass bei allen die maximale Gesamthöhe von 15.20 m nicht überschritten wird.

	Max. Gebäudekote Richtprojekt (GH = Gesamthöhe)	Max. Gebäudekote gemäss Gestaltungsplan
Haus A	501.15 m ü.M. (14.11 m GH)	502.00 m ü.M.
Haus B	501.15 m ü.M. (14.35 m GH)	502.00 m ü.M.
Haus C	497.08 m ü.M. (13.37 m GH)	498.00 m ü.M.
Haus D	498.23 m ü.M. (13.09 m GH)	499.00 m ü.M.
Haus E	498.23 m ü.M. (13.71 m GH)	499.00 m ü.M.

Tabelle: Maximale Gebäudekote

5.3 Freiraum

Gestaltung der Freiräume

Der Perimeter des Gestaltungsplanes wird eingeteilt in die fünf Baubereiche, die Freifläche und die Erschliessungsfläche. Die Gestaltung des Freiraumes richtet sich nach dem Richtprojekt.

Platzbereiche

Im Freiraum sind zwei Platzbereiche bezeichnet, wobei derjenige bei den Gebäuden A und B einen eher öffentlichen Charakter hat und der andere bei den Gebäuden C, D und E eher der den Bewohnerinnen und Bewohnern der angrenzenden Gebäude dient. Über diese Platzbereiche erfolgen auch die Hauptzugänge zu den Gebäuden.

Gewässerraum

Für den eingedolten Bach wird mit dem Gestaltungsplan ein Freihaltebereich Gewässerraum festgelegt.

Umgebungsplan

Im Sinne der Qualitätssicherung ist im Rahmen des ersten Baugesuchs ein Umgebungsplan beizulegen, der die geplante Freiraumgestaltung im Detail aufzeigt.

5.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Im Gestaltungsplan werden die beiden Zugänge zum Areal für den motorisierten Individualverkehr festgelegt. Der Zugang von Norden bildet die Haupteerschliessung. Der Zugang von Westen hat lediglich sekundären Charakter.

Parkierung Motorfahrzeuge und Velos

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach der entsprechenden VSS-Norm. Die Bewohner- und Mitarbeitendenparkplätze sind in Tiefgaragen zu realisieren. Die Besucher- und Kundenparkplätze können auch ausserhalb der Gebäude in zwei speziell dafür vorgesehenen Bereichen angeordnet werden.

Fussverbindungen

Während für die Velofahrerinnen und Velofahrer die Erschliessungsfläche zur Verfügung steht, werden für Zufussgehende separate Wege durch die Freifläche festgelegt. Diese dienen primär der Erschliessung der Überbauung und umfassen daher kein öffentliches Fusswegrecht. Die Hauptverbindung von der Bushaltestelle an der Hauptstrasse bis zum Platz, über den die Mehrfamilienhäuser C, D und E

erschlossen sind, ist mit einer Mindestbreite von 2.0 m auszugestalten. Die restlichen Verbindungen von untergeordneter Bedeutung müssen mindestens 1.5 m breit sein.

5.5 Energie und Umwelt

Im Bereich der Energie und Umwelt werden im Gestaltungsplan Bestimmungen zum Energiestandard, zur Bauökologie und zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen gemacht.

5.6 Weitere Anforderungen

Etappierung	Eine Etappierung der Realisierung der Überbauung ist unter gewissen Bedingungen zulässig.
Qualitätssicherung	Die Qualitätssicherung erfolgt u.a. durch ergänzende Unterlagen, die im Rahmen der Baugesuche eingereicht werden müssen und durch ein Fachgutachten, welches die Gemeinde einholen kann.

5.7 Schlussbestimmungen

Aufhebung Erschliessungsplan	Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplanes wird der heute bestehende, rechtskräftige Erschliessungsplan «Parzelle 362» aufgehoben, da die Bestimmungen hinfällig werden.
------------------------------	---

6 Planungsverfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung gemäss § 23 BauG

Der Entwurf des Gestaltungsplanes wurde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Per 18. Juni 2020 erfolgte der abschliessende Vorprüfungsbericht durch den Kanton.

- Kantonaler Richtplan: Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein. Insbesondere die Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan bezüglich Siedlungsentwicklung nach Innen für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum wird begrüsst.
- Richtprojekt: Das architektonische und das landschaftsarchitektonische Richtprojekt sind überzeugend und weisen insgesamt gute Qualitäten auf.
- Neuanschluss zur Kantonsstrasse K 326: Der neue Anschluss auf die Kantonsstrasse im Westen des Gebietes (für die oberirdische Parkierung und die Gewerbe-/Verkaufsnutzung) wird als sachgerecht eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen gemäss §§41 und 42 BauV einzuhalten sind.
- Fusswegverbindungen innerhalb der Überbauung: Die Mindestbreiten der Fusswegverbindungen wurden überprüft und teilweise angepasst.
- Veloabstellplätze: Die Anzahl der Veloabstellplätze wurde erhöht. Insbesondere wurden Räume speziell für Veloabstellplätze in den Tiefgaragen eingeplant.

6.2 Öffentliche Mitwirkung gemäss § 3 BauG

An der Wintergemeindeversammlung 2017 wurde der damalige Projektstand bereits einmal der Bevölkerung vorgestellt. Im Sinne der Transparenz wurde die Bevölkerung Ende 2018 mit einem Flugblatt über den aktuellen Stand der Planung informiert.

Der Gestaltungsplan «Im Dörfli» lag vom 19. August bis am 18. September 2019 öffentlich zur Einsichtnahme auf. Während der Auflagefrist sind zwei Eingaben fristgerecht eingereicht worden, die folgende Themen beinhalten:

- Gewerbelärm: In der einen Einwendung wird die Frage gestellt, was die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III für das angrenzende Gewerbegebiet bedeutet.
Antwort: Auf die Lärmempfindlichkeitsstufe hat der Gestaltungsplan keinen Einfluss. Es gilt weiterhin ES III. Bei der Lärmbeurteilung wurde bewusst nur die Strasse als Lärmverursacher untersucht. Bestehende Gewerbebetriebe sind selbst verpflichtet, sicherzustellen dass die entsprechenden Grenzwerte bei nahegelegenen Neubauten (gemessen am offenen Fenster) eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall müssen die bestehenden Anlagen soweit saniert werden als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 13 LSchV).
- Nutzung: In der anderen Einwendung wird die geplante, durchmischte Nutzung kritisiert. Das Areal sei für Gewerbe und Industrie freizuhalten. Für Wohnraum, Alterswohnungen und Ladennutzungen sei kein Bedarf vorhanden.
Antwort: Das Areal ist der Dorfkernzone zugewiesen, in welcher Wohnen, land-

wirtschaftliche Betriebe, Gewerbe, Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte zulässig sind. Die geplante Nutzungsdurchmischung setzt die Zielsetzung der Dorfkernzone optimal um und stellt eine Bereicherung für den Ort Attelwil dar, in dem ein Dorfzentrum heute fehlt. Die neue Zentrumsüberbauung schafft ein Ort der Begegnung für die Bevölkerung.

6.3 Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Der Gestaltungsplan wird vom 7. August 2020 bis am 7. September 2020 gemäss §§ 24 / 132 BauG öffentlich aufgelegt.

6.4 Festsetzung durch Gemeinderat

Der Beschluss gemäss § 25 BauG durch den Gemeinderat ist noch ausstehend.

6.5 Genehmigung

Die Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons ist noch ausstehend.