

Änderungen aufgrund der fachlichen Stellungnahme BVU vom 28. Juli 2020 (BVUARE.20.60)

RIO, 02.03.2022

Fachliche Stellungnahme BVU		Planerische Erwägungen / Änderungen / Beschluss Gemeinderat (Entwurf 29.10.2020)
Ziffer	Inhalt	
2.	Gesamtbeurteilung	
	Um eine angemessene und damit rechts-sichere Umsetzung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erreichen zu können, braucht es eine Überarbeitung der Planung im Sinne der nachfolgenden Erläuterungen. Schwerpunktmässig sind Aspekte, die zu einer guten Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild führen, sowohl im Gestaltungsplan als auch im Richtprojekt, zu berücksichtigen.	Das ISOS ist im Gestaltungsplan als Planungsgrundlage zu berücksichtigen. Die Ortsbildschutzziele sind aber mit den weiteren Interessen zu beurteilen und abzuwägen. In der Interessenabwägung sind die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen zu berücksichtigen. Überarbeitung des Richtprojekts und des Gestaltungsplans siehe unten.
3.1.1	Richtplan Kapitel S 1.5	
	Der Planungsbericht ist hinsichtlich Umgang mit dem ISOS zu konkretisieren. Detaillierte Aussagen zu den Erhaltungszielen, zu den heute noch vorhandenen Qualitäten und der Beeinträchtigung derselben aufgrund der geplanten Bebauung sind zu machen. Dabei ist auch auf das Zusammenspiel mit der markanten Silhouette des Weilers Löören einzugehen (Vorbehalt).	Der Umgang mit dem ISOS inkl. Interessenabwägung wurden im Planungsbericht (Kapitel 5.2) besser dokumentiert. Aussagekräftige Visualisierungen der geplanten Überbauung im Kontext des Ortsbildes wurden erstellt (z.B. Sicht vom Tal und Sicht auf Weiler Löören). Festlegung der einheitlichen herabgesetzten Trauflinie entlang der Löhrenstrasse durch rückversetzte oberste Geschosse mit talseitiger Orientierung.
	Allfällige konkrete Massnahmen aus den Erkenntnissen der vertieften Auseinandersetzung sind für den Gestaltungsplanperimeter aufzunehmen (Hinweis).	Siehe unten.
	Die Umsetzung der Erhaltungsziele des ISOS ist in den Zielformulierungen der Sondernutzungsvorschriften aufzunehmen (Vorbehalt).	§ 1 SNV betreffend Ortsbildschutz ergänzt.
3.2	Regionale Abstimmung	
	Da das Ortsbild von Schmiedrued als von regionaler Bedeutung eingestuft wird und die Umsetzung in der Nutzungsplanung gemäss Richtplanauftrag (S 1.5, PA 1.2) noch nicht erfolgt ist, wird empfohlen, die Stellungnahme des Regionalverbands Suhrental einzuholen.	<i>Stellungnahme der REPLA pendent</i>
3.3	Sondernutzungsplan	
	Im Planungsbericht ist der Umgang mit den Hinweisen und Fragestellungen, die sich aus der Stellungnahme ergeben, zu erläutern (beispielsweise grundsätzliche Hinweise zur Umsetzung des ISOS oder zur Gebäudehöhe, sowie die Bemerkungen im Fazit) (Vorbehalt).	Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt (u.a. Kapitel 5.2 Ortsbildschutz). Die Gebäudehöhe wird nach Baubereich differenziert festgelegt und im Gestaltungsplan reduziert (BB A: 11 m, BB B: 12 m, BB C: 10 m, BB D: 9 m). Diese Höhen entsprechen dem Entwurf des Richtprojekts.
3.3.1	Siedlungsqualität	
	Aufgrund der Anzahl und Kombination verschiedener Aspekte die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus-	Grundsätzliche Bemerkung: Es handelt sich um eine Bauzone, die verkehrsmässig bereits erschlossen ist. Betreffend Einpassung siehe un-

	<p>wirken, werden die Anforderungen von §§ 21 Abs. 2 BauG und 8 Abs. 3 BauV noch nicht erfüllt. Die Vorlage ist entsprechend den nachfolgenden Ausführungen und den konkreten Umsetzungshinweisen zu überarbeiten (Vorbehalt).</p>	<p>ten.</p>
	<p>Die Einschätzung des fachlichen Gutachtens, dass ein siedlungsgestalterisches gutes Resultat vorliegt, wird nicht geteilt. So wird die Einordnung aufgrund der Rahmenbedingungen und Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild unter anderem wegen der max. Gebäudehöhe von 12 m, dem möglichen Umgang mit dem Terrain, die teils enge Aneinanderreihung der Bauten sowie der Dachform und Fassadengestaltung als nicht ausreichend beurteilt.</p>	<p>Gebäudehöhe siehe Erwägung zu Ziffer 3.3 oben. Umgang mit dem Terrain siehe unten. Enge Aneinanderreihung der Bauten siehe unten. Dachform und Fassadengestaltung siehe unten.</p>
	<p>Die Bestimmung in § 14 SNV, wonach 80 % des Umschwungs "urbar" sein muss wird begrüsst, es ist allerdings unklar wie gross diese Fläche letztlich ist, da der Vorplatz und die Parkierungsflächen von dieser Fläche ausgenommen werden. Dies ist zu klären.</p>	<p>Die Flächenverhältnisse wurden überprüft. Gemäss Berechnung sind über das gesamte Areal 83% „urbar“ (bzw. bewuchs- und sickerfähig). (siehe Richtprojekt vom 01.07.2021)</p>
	<p>Die Absicht Schottergärten auszuschliessen, wird aus fachlicher Sicht begrüsst. Unklar ist, ob ruderales Kiesflächen — ökologisch besonders wertvoll — auch ausgeschlossen werden sollen.</p>	<p>Mit der angepassten Formulierung „bewuchs- und sickerfähig“ anstelle von „urbar“ werden ruderales Kiesflächen nicht verboten (§ 14 Abs. 3 SNV).</p>
	<p>Es sind qualitative ortsbauliche Bestimmungen entlang der Löhrenstrasse aufzunehmen, die dem Stellenwert als Zugang zum regional bedeutenden Weiler gerecht werden. Erste Ansätze sind vorhanden, vermögen aber noch nicht vollumfänglich zu überzeugen beziehungsweise werden nicht rechtsgenügend gesichert (Bäume, "urbare" Flächen).</p>	<p>Die vier Bäume entlang der Löhrenstrasse werden als verbindlich definiert, ebenso weitere Bäume im Spiel- und Begegnungsbereich und entlang des Fusswegs auf Parzelle 170 (bisher nur Orientierungsinhalt). „Urbare“ Flächen siehe oben. Festlegung der einheitlichen herabgesetzten Trauflinie entlang der Löhrenstrasse durch rückversetzte oberste Geschosse mit talseitiger Orientierung.</p>
	<p>Die Gestaltung der Gebäude ist auf ortsverträgliche Prinzipien abzustimmen (z.B. auf eine ortstypische Materialisierung achten, ortstypische Gestaltungselemente aufgreifen, auf eine ausreichende Staffelung der Bauten achten, Aufweichen der strengen kubischen Form der Bauten, Detailreichtum für Fassadengestaltung einführen, eine räumliche Tiefe der Fasadenschicht einfordern, alternative Dachformen prüfen) es ist eine hochwertige, ortsverträgliche Architektursprache anzustreben.</p>	<p>Detailreichtum für Fassadengestaltung wäre im Gestaltungsplan nicht stufengerecht, im Richtprojekt aber denkbar. Farben und Materialisierung sind definiert. Visualisierungen des Richtprojekts wurden erstellt. Die zwei Referenzbilder mit den kubischen Sichtbeton-Bauten im Richtprojekt sind für den Ort Schmiedrued als Referenz eher unpassend und wurden entfernt. Die Farbgebung wurde auf warme erdfarbene und nicht grelle Töne definiert. Die Obersten Geschosse sind zudem farblich und/oder mit vertikaler Holzverschalung optisch abzusetzen</p>
	<p>Auszuloten sind die maximalen Gebäudehöhen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Ortsbild Löören (Beeinträchtigung der Bebauung sowie der Silhouette entlang der Hangkante) und auf eine auf das Landschaftsbild angemessenen Hangbebauung, die auch die Einsehbarkeit aus der Ferne berücksichtigt. Diese</p>	<p>Reduktion der Gebäudehöhen nach Baubereich ist erfolgt. Visualisierungen zwecks Nachweis der Ortsbildverträglichkeit sind erstellt. Gemäss Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet eine AZ von maximal 0.48 möglich. Diese bauliche Dichte ist in der Gemeinde Schmiedrued an dieser Lage im Kontext der sensiblen Lage zu hoch. Die Dichte nach dem Richtkonzept</p>

	<p>Hintergründe sind auch bei der Gestaltung der Häuser und der Umgebung zu beachten. Eine bauliche Verdichtung kann aufgrund des Erhaltungsziels gemäss ISOS nicht im Vordergrund der geplanten Entwicklung stehen.</p>	<p>liegt bei AZ von 0.35. Der GP erlaubt eine maximal AZ von 0,40 gemäss der Grundnutzung.</p>
	<p>Das Freiraumkonzept und die Stellung der Bauten sind zu überprüfen und so anzupassen, dass Terrainmodellierungen minimiert werden. Zielwert für Abgrabungen und Aufschüttungen sollte maximal +/- 0,8 m sein. Aus Gründen der Einordnung ist die Grösse der Steine beispielsweise auf maximal 0,3 m x 0,5 m zu reduzieren. Die Materialisierung ist möglichst einheitlich festzulegen (regionaltypisches Gestein), die Ausführung als Trockensteinmauern mit Maximalmassen ist vorzuschreiben.</p>	<p>Stützmauern werden neu auf 1.0 Meter begrenzt. Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1.2 m sind für angemessene Sitzplatzgrössen erforderlich und sollen weiterhin möglich bleiben. Die Angabe im Planungsbericht betreffend Steingrösse wurde reduziert (neu 100–200 Liter (40x40x80cm=128 l) anstatt 300–800 Liter). Bezüglich Materialisierung sieht das Richtprojekt Umgebung vor, dass zur Terrain- / Gartengestaltung Natursteinmauern und für den Bereich zwischen Gebäude und Strasse Betonstützmauern realisiert werden. Im Gestaltungsplan wird zwecks grundeigentümergebundener Sicherung § 22 Abs. 2 wie folgt ergänzt: „sorgfältige und ruhige Gestaltung der Stützmauern, deren Materialisierung sich auf ein Gesamtkonzept abstützt“. Im Planungsbericht ist in Tabelle 1 die Materialisierung gemäss Richtprojekt Umgebung ersichtlich. Die grundeigentümergebundene Vorgabe von Trockensteinmauern wird als zu einschränkend und als nicht stufengerecht beurteilt.</p>
	<p>Um ein Mindestmass an Durchlässigkeit des Hangverlaufs zu sichern, sind im Situationsplan Räume zu sichern, welche frei von jeglicher Bebauung bleiben sollen (keine Klein- und Anbauten in den Zwischenräumen, Integration der privaten Terrassenflächen ins Gebäudevolumen, keine Geländeanpassung für privaten Aussenflächen).</p>	<p>Abstandsbereiche für Hauptgebäude (Lage schematisch) zwischen den Hauptbauten in den Baubereichen A, B und D ergänzt. Klein- und Anbauten sind innerhalb dessen verboten. Die Bebauung mit Doppel-EFH ist dadurch nicht mehr möglich.</p>
	<p>Die qualitativen Rahmenbedingungen für eine ausreichende und raumwirksame Durchgrünung sind zu sichern, die die Verträglichkeit der Bebauung mit dem Orts- und Landschaftsbild merklich erhöht. Die Baumpflanzungen gemäss Richtprojekt sind im Plan oder den SNV angemessen zu sichern.</p>	<p>Wichtige Baumstandorte entlang der Löhrenstrasse und der Wegverbindung auf Parzelle 170 werden neu als verbindlich definiert (Genehmigungsinhalt). Weitere Baumpflanzungen werden über § 22 SNV angemessen und mit dem erforderlichen Planungsspielraum gesichert (Richtprojekt Umgebung wegleitend für die Beurteilung der Qualität, Abweichung nur, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird). Mit der Vorschrift in § 14 SNV (83% des Aussenraums bewuchs- und sickerfähig) und § 22 Abs. 2 SNV (gute Durchgrünung mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen) wird die Durchgrünung gut gesichert. Zusätzlich trägt die Reduktion der zulässigen Höhe von Stützmauern zur Steigerung der Aussenraumqualität bei (siehe oben).</p>
	<p>Die Formulierung der Bestimmungen zum Siedlungsrand sind zu präzisieren (§ 17 SNV). Der im Gestaltungsplan definierte Grünstreifen ist mit Heckengruppen und Einzelbäumen zu strukturieren. Ziel sollte sein, dass keine durchgehende Hecke entsteht, sondern vielmehr ein durchlässiger in der Höhe und in der Fläche gestaffelter, grüner Saum (siehe Werkzeug-</p>	<p>Neu § 18 Abs. 2 SNV umformuliert: „Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Siedlungsrand ist mit Heckengruppen und Einzelbäumen zu strukturieren, sodass eine in der Höhe und Fläche gestaffelte Wildhecke mit Lücken entsteht. (...)“ Das Richtprojekt Umgebung wurde entsprechend angepasst.</p>

	kasten 3).	
	Inwieweit die Mindestgrösse des Spiel- und Begegnungsbereichs eingehalten werden kann, ist im Planungsbericht auszuführen.	Die Mindestgrösse von 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gilt gemäss § 55 BNO nur bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen.
	Die Überprüfung der ortsbaulichen sowie architektonischen Qualitäten der Bauprojekte durch eine Fachperson sollte in den Gestaltungsvorschriften vorgeschrieben werden.	Das wegleitende Richtprojekt ist bereits sehr detailliert und wird als wegleitend definiert (§ 22 SNV). Eine Bestimmung in den SNV, wonach die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten durch Fachperson oder mittels unabhängigem Gutachten überprüft werden, wird daher als unnötig beurteilt.
3.3.2	Erschliessung	
	Da die Sichtlinie mit 40 m problemlos eingehalten werden kann, ist diese beizubehalten und mit 2.5 m / 40 m zu beschriften.	Beschriftung im Situationsplan und Planungsbericht entsprechend angepasst.
	Der Fusswegverbindung zum Spielbereich ist mit 1,8 m eher knapp bemessen, da die Kinder diesen Weg auch mit Velos benutzen dürften. Es wird empfohlen, eine Mindestbreite von 2 m festzulegen und Aussagen zur Materialisierung des Weges zu machen, damit dieser möglichst hindernisfrei genutzt werden kann.	Keine Erhöhung der minimalen Breite auf 2.0 m, da eine geschwungene Wegführung mit variabler Wegbreite vorgesehen ist. Materialisierung: gemäss Richtprojekt Umgebung ist Mergelbelag oder eine Pflasterung mit Natursteinen vorgesehen, sodass der Weg hindernisfrei ist.
	Die Reduktion der geplanten Anzahl der Parkfelder ist mindestens zu prüfen und entsprechend zu dokumentieren.	Im Planungsbericht (Kapitel 5.1.4) bereits ausgeführt. Ergänzung wie folgt: Reduktion des Parkfelder-Angebots ist aufgrund der Makrolage und der marginalen ÖV-Erschliessung nicht angezeigt. Das übergeordnete Verkehrsnetz ist zudem bei Weitem nicht überlastet.
3.3.4	Sondernutzungsvorschriften (SNV)	
	Die Bestimmung, wonach für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder ein Strassenabstand von mindestens 0,5m einzuhalten ist, widerspricht dem übergeordneten Recht (§ 111 BauG). Von der Reduktion der Strassen- und Grenzabstände ist entweder abzusehen oder entsprechende belastbare Begründungen beizubringen (Vorbehalt).	Der Abstand zur Löhrenstrasse wird auf 4.0m heraufgesetzt. Unterschreitung für Parkfelder, Stützmauern und Böschungen siehe Erwägung zu § 12 Abs. 3 SNV unten.
	Bezüglich Unterschreitung des Abstands gegenüber dem Kulturland fehlt eine genügende Begründung (Vorbehalt).	Der Abstand zum Kulturland wird auf 4.0m heraufgesetzt und wird nicht weiter unterschritten
	§ 9 Abs. 2: Falls an Flachdächern festgehalten wird, sollte die Formulierung zur Begrünung von Flachdächern präzisiert werden: Nicht begehbare Flachdächer, welche nicht als Terrassen oder Dachgärten genutzt werden, sind gemäss der sia-Norm 312 extensiv zu begrünen. (Hinweis)	Ist in der SNV bereits enthalten.
	§ 9 Abs. 3: Da die Wohnzone keine Schutzzone im Sinne des Bundesrechts ist, gelten hier die Vorgaben des Bundes (Art. 18a Raumplanungsgesetz, Art. 32a RPV). Eine kommunale Regelung ist auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht zulässig. Die Einschränkung ist zu streichen (Vorbehalt).	Verzicht denkbar. Eine kommunale Regelung ist aber – auch im Rahmen eines Gestaltungsplans – unseres Erachtens zulässig. Das Bundesrecht regelt nur die Bewilligungspflicht von sogenannt genügend angepassten Solaranlagen. Nicht genügend angepasste Solaranlagen wären ohne § 9 Abs. 3 SNV im Gestaltungsplan nach wie vor möglich.
	§ 11 Abs. 2: Sollte entlang der	Die Planungen werden angegangen sobald die

	Eggschwilstrasse kein Gehweg realisiert werden können, entsteht möglicherweise ein Konflikt mit § 11 Abs. 2 SNV.	Bewilligung eingeht.
	§ 12 Abs. 3: Da die Gemeinde in ihrer BNO nichts Abweichendes zu § 111 BauG regelt, findet § 111 BauG Anwendung, es sei denn, es kann eine Ausnahme begründet werden. Vgl. Bemerkungen oben. Ohne genügende Begründung, kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden (Vorbehalt).	Die Abstände sind gemäss § 111 BauG angepasst worden.
	§ 13 Abs. 4: Es sind die Abstandsvorgaben der BNO zu beachten (Hinweis).	Siehe oben.
	§ 14 Abs. 3: Mindestens 80 Prozent des privaten Aussenraums müssen bewuchs- und sickerfähig sein, wobei [...] (Formulierungsvorschlag)	Formulierungsvorschlag („bewuchs- und sickerfähig“) kann übernommen werden.
	§ 16 Abs. 2: "Gemäss Richtprojekt" ist zu verbindlich formuliert. Die Formulierung ist anzupassen.	Es wird hier auf die Pflanzenliste gemäss Richtprojekt Umgebung verwiesen respektive als verbindlich erklärt. In § 22 SNV (Qualitätssicherung) wird das Richtprojekt Umgebung für die Beurteilung der Qualität der Bauprojekte als wegleitend definiert. Abweichungen sind nur zulässig, wenn eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt wird. In § 14 Abs. 2 SNV wird zudem festgehalten, dass Pflanzen gemäss Pflanzenliste vorzuziehen sind. Aus diesem Grund kann der Verweis in § 17 Abs. 2 ersatzlos gestrichen werden.
3.3.5	Verschiedenes und Formelles	
	Gestaltungsplan Kehrmatt, Situation 1:500	
	Die Darstellungen (rote Linien) im Gestaltungsplan von "Baubereich Hochbauten" und "Weg- und Strassenlinie kombiniert (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)" ist identisch und können möglicherweise zu Fehlinterpretation führen. Der Baubereich Hochbauten ist zum Beispiel mit einer dickeren Strichlinie darzustellen.	Situationsplan entsprechend angepasst.
	Die Fusswegverbindung (Lage schematisch) ist bis zum Wendehammer zu verlängern (gemäss Richtprojekt Treppenbereich).	Situationsplan entsprechend angepasst.
	Sondernutzungsvorschriften	
	Der Planungsbericht und das Richtprojekt sind erläuternde Grundlagen (§ 2 Abs. 2 SNV). Das Titelblatt ist entsprechend anzupassen.	SNV entsprechend angepasst.
	Der Begriff "urbar" bedeutet "für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet", was vorliegend nicht beabsichtigt ist. Der Begriff ist zu ersetzen.	Begriff ersetzt mit „bewuchs- und sickerfähig“.