

Bericht des Gemeinderates zum Mitwirkungsverfahren

1. Vorbemerkungen

Die Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG fand vom 14. Juni 2010 bis am 16. Juli 2010 statt. Dazu konnte Jedermann Einwendungen und Vorschläge machen. Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkungsaufgabe:

- Gestaltungsplan Areal Köbihaus, Situationsplan und Schnitt 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Der Gemeinderat nimmt im Folgenden zu den Eingaben im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe Stellung und fasst die Ergebnisse zusammen. Damit ist das Mitwirkungsverfahren abgeschlossen. Allfällige Einwendungen können erst im Rahmen der späteren öffentlichen Auflage gemacht werden.

2. Stellungnahmen zu den Eingaben

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden 2 Eingaben eingereicht, aus denen die nachfolgend zusammengefassten Anträge entnommen werden konnten. Bei den Anträgen ist zu unterscheiden, ob sie Bestandteil des Gestaltungsplanes oder eines anderen Verfahrens sind.

Eingabe Stefan Härri, Dorf 17

Zusammenfassung der Begehren

In der Eingabe wird auf die dreiecksförmige Fläche der Parzelle Nr. 314 hingewiesen, die gemäss den Erläuterungen im Gestaltungsplan ins Areal Köbihaus hinein ragen würde. Dies entspreche nicht der tatsächlichen Situation. Diese Fläche grenze vielmehr an die Kantonsstrasse K339 und diene als Zufahrt zur Parzelle Nr. 314. Über diese Zufahrt werde sämtlicher Personen- und Warenumschlag abgewickelt. Eine sichere Zufahrt müsse weiterhin gewährleistet bleiben. Des Weiteren sollten die Radien der Zufahrten so bemessen sein, dass mit einem landwirtschaftlichen Gespann von 2.5 m Breite und von 12 m Länge problemlos zum Gebäude gefahren werden kann. Schliesslich sollten die Grenzabstände grundsätzlich eingehalten werden.

Erwägungen

Die Zu- und Wegfahrt zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb bleibt wie bisher bestehen. In Zusammenhang mit einer allfälligen Neugestaltung des Dorfplatzes wurde vom beigezogenen Ingenieurbüro der Nachweis erbracht, dass ein genügendes Manövrieren über die bestehende Zu- und Wegfahrt von und zur Liegenschaft Dorf 17 möglich ist. Festgestellt wurde dabei, dass die im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplanes eingezeichnete Geometrie der bestehenden Zufahrt nicht korrekt eingetragen ist. Dies muss im Situationsplan entsprechend korrigiert werden.

Der Gestaltungsplan sieht in der Verlängerung des Restaurants Buurestube ein Baufeld A für Hochbauten vor, das am nordöstlichen Eckpunkt bis an die Grenze der dreieckförmigen Fläche der Parzelle Nr. 314 reicht. Die BNO schreibt keine fixen Grenzabstände vor, sondern legt lediglich ein Richtmass von 4 m fest. Die gewählte Lage des Baufeldes A entspricht den Anforderungen des Ortsbildschutzes, indem eine klare Begrenzung des Dorfplatzes geschaffen wird. Eine Unterschreitung des erwähnten Richtmasses ist deshalb möglich. Um jedoch eine beidseitig optimierte Nutzung im Bereich der Parzellengrenze Nr. 314 / 315 zu ermöglichen, soll ein flächengleicher Landabtausch zwischen diesen beiden Parzellen vorgenommen werden. Die Parzelle Nr. 314 erhält so einen 1 m breiten Streifen zugesprochen. Im Gegenzug wird die Dreiecksfläche weniger spitzwinklig, so dass der Vorplatz vor dem Baufeld A für Hochbauten besser nutzbar ist.

Ergebnisse

- Die bestehende Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb wird entsprechend der heutigen Wegführung im Situationsplan 1:500 angepasst.
- Unter den beiden Parzellen Nrn. 314 und 315 wird ein flächengleicher Landabtausch von 13 m² vorgenommen. Dementsprechend wird der Perimeter des Gestaltungsplanes angepasst.

Eingabe Peter und Karin Weick, Dorf 15

Zusammenfassung der Begehren

In der Eingabe wird beanstandet, dass zahlreiche Sonderregelungen vorgesehen sind, um einem zukünftigen Investor die grösst mögliche Ausnutzung des Grundstückes zu bieten. Dies erfolge gemäss Ansicht des Mitwirkenden leider ohne Rücksicht auf die angrenzenden Grundstückseigentümer.

Die Abänderung der Strassenführung im Knotenbereich ermögliche nicht nur Parkplätze, sondern auch eine Ausweitung des geplanten Gebäudes zum Dorfplatz hin nach unten. Dies entziehe der Liegenschaft Dorf 15 (Buurestube) nicht nur Licht, sondern nehme auch einen Teil der Seesicht weg, da das Gebäude wesentlich höher werde als das bestehende. Die Reduktion des Dachgefälles auf 20%, welche nicht im Einklang zum restlichen Dorfkernbild sei, tue hier ein Übriges dazu. Auch seien die Grenzabstände zur Kantonsstrasse nicht eingehalten. Mit einem Ersatz des bestehenden Gebäudes im selben Volumen könnten sich die Mitwirkenden abfinden. Auch für die übrigen geplanten Gebäude werden Bedenken angemeldet, was Strassenabstände, Flachdach bzw. reduziertes Dachgefälle betrifft.

Zudem sei auf den publizierten Plänen das geplante Aargauer Trottoir nicht mehr zu sehen. Ebenso die geplante Einfahrt gegenüber der Garagenzufahrt.

Wer soll die Kosten für die Abänderungen des Kreuzungsbereiches inklusive Anpassung der Werkleitungen tragen?

Erwägungen

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende bauliche Konzept nimmt die örtlichen Besonderheiten auf, indem zum Dorfplatz hin ein klarer räumlicher Abschluss geschaffen wird. So bleibt auch die heute schon prägende Torsituation an der Oberen Wannestrasse erhalten und wird sogar noch in ortbildgestalterisch erwünschtem Masse verstärkt. Die Höhen des vorgesehenen Baufeldes A orientieren sich am bestehenden Gebäude des Restaurants Buurestube, so dass ein harmonischer Abschluss gegenüber dem Dorfplatz entsteht. Insgesamt wird so eine sehr sorgfältige Einpassung erzielt.

Das Restaurant Buurestube ist vor allem auf den Dorfplatz ausgerichtet und hat in der heutigen Situation höchstens eine eingeschränkte und untergeordnete Sicht zum See, vor allem auch wegen dem bereits vorhandenen Gebäude auf dem Areal Köbihaus und der topographischen Situation an der etwas zurückgesetzten Lage der Geländeterrasse. Im Übrigen besteht kein Rechtsanspruch auf eine freie Sicht zum See. Das Interesse an einem gut in die örtliche Situation eingepassten Volumen muss im vorliegenden Fall deutlich höher gewichtet werden, als der Wunsch nach Sicht auf den See.

Der Gestaltungsplan lässt bewusst eine Bandbreite für die zu wählenden Dachneigungen zu, um ausgehend von gut eingepassten Volumen auch zeitgemässe architektonische Ausdrucksformen zu ermöglichen. Dies ist auch im Sinne des Ortsbildschutzes, indem Altes und Neues gut voneinander unterscheidbar wird, gleichwohl aber die Anordnungsprinzipien des gewachsenen Dorfes aufgenommen werden.

In den Baufelder B1 und B2 werden zwei optische klar erkennbare Teilabschnitte verlangt, um so eine feingliedrige Integration in das schwierige Gelände zu erreichen.

Der Gestaltungsplan enthält die Option zur Schaffung eines Vorplatzes vor dem Baufeld A. Dieser soll vor allem dann realisiert werden, wenn auf dem Niveau zum Dorfplatz hin publikumsorientierte sowie öffentliche oder gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Mit solchen Nutzungen könnte das Dorfzentrum belebt werden, was auch im Sinne des Restaurants Buurestube sein sollte. Um die betreffende Vorplatzfläche nutzen zu können, wäre eine Anpassung der Linienführung der angrenzenden Kantonsstrassen K338 und K339 nötig. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde deshalb eine mögliche Verkehrssituation der Oberen Wannestrasse skizziert, welche auch gleichzeitig zu wesent-

lich sichereren Fusswegbeziehungen im Knotenbereich K338 / K339 führen würde. Insbesondere kann so auch auf dem Areal des Restaurants Buurestube für Fussgänger eine sichere Situation geschaffen werden. Dazu müsste die Fahrbahn der Oberen Wannestrasse K338 im Bereich der Buurestube um ca. 1.2 m bis 1.5 m nach Osten verschoben werden (also weiter von der Buurestube entfernt). Um für die geplante Ein- und Ausfahrt auf dem Areal Köbihaus mit vertretbarem Aufwand eine ausreichende Sicht zu erhalten, wurde die Fahrbahn so gelegt, dass im Gegenzug ein rund 80 cm breiter Streifen auf dem Parkplatz der Buurestube beansprucht würde. Schliesslich kann so u.a. auch ein durchgehendes Trottoir entlang der K338 realisiert werden

Insgesamt kann mit der angepassten Verkehrssituation allen Bedürfnissen in ausgewogenem Masse Rechnung getragen werden. Die aufgezeigte verkehrstechnische Lösung ist jedoch nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes, weshalb die geplanten Fahrbahnränder lediglich im Orientierungsinhalt dargestellt sind.

Die Realisierung des geänderten „Kreuzungsbereiches inklusive Anpassung der Werkleitungen“ wird erst ausgelöst, wenn der Vorplatzbereich für die private Nutzung des Baufeldes A benötigt wird oder wenn der Kanton ein entsprechendes Projekt vorsieht, um die Verkehrssituation zu verbessern. Die dannzumalige Kostenaufteilung erfolgt nach den üblichen Grundsätzen. Falls auch für die Gemeinde Kosten anfallen, so müssten entsprechende Kredite selbstverständlich von der Gemeindeversammlung gutgeheissen werden.

Ergebnis

- Die Eingabe von Frau und Herrn Weick führt aus den beschriebenen Gründen zu keiner Anpassung des Gestaltungsplanes.

3. Zusammenfassung der Ergebnisse / Schlussbemerkung

Auf Grund der Eingaben zur Mitwirkung wird im Situationsplan 1:500 die bestehende Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb Härri entsprechend der heutigen Wegführung angepasst und der Perimeter entlang der beiden Parzellen Nrn. 314 und 315 im Gestaltungsplan so gelegt, dass ein flächengleicher Landabtausch von 13 m² vorgenommen werden kann. Die übrigen Anträge können auf Grund der formulierten Erwägungen nicht berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat hofft auf einen weiterhin kooperativen Planungsprozess, der schliesslich zu einer allseitig befriedigenden Verkehrslösung und zu einer attraktiven inneren Siedlungsentwicklung an dieser zentralen Lage führt.

Gemeinderat Birrwil