

Einwohnergemeinde Kappel

Gestaltungsplan «Dorf» mit Sonderbauvorschriften



Raumplanungsbericht

Auftraggeber

Herr Rolf Krummenacher
 Della Giacomina & Krummenacher Architekten AG
 Mittelgäustrasse 33, Postfach 368
 4616 Kappel
 Tel. 062 209 22 00
 E-Mail: info@arch-team.ch

Verfasser

KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer
 Werner Berger
 Jurastrasse 19
 Tel. 062 205 22 77
 E-Mail: werner.berger@kfbag.ch

Dokumentinfo

Dokument Gestaltungsplan «Dorf» mit Sonderbauvorschriften	Projekt- nummer 37016	Anzahl Seiten 35
Koreferat Benjamin Rogger	Datum 29.11.2022	Kürzel bro
Ablageort H:\Projekte\Raumplanung\Kappel\0000_ARCHIV_OBJEKTE\37016_RPB für GP Dorf\26 Berichte\Raumplanungsbericht240425.docx		
Gedruckt	25.04.2024	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	1. Entwurf	WB	12.12.2022
002	Anpassungen nach kant. Vorprüfung	WB	25.04.2024
003			
004			
100	Genehmigungsversion		

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Planungssperimeter	6
2.2	Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	7
3	Planungsablauf & Information	13
3.1	Ablauf	13
3.2	Qualitätsverfahren	13
3.3	Arealerschliessung	16
3.4	Kantonale Vorprüfung	16
3.5	Mitwirkung der Bevölkerung	18
3.6	Öffentliche Auflage	18
4	Projektbeschreibung	19
4.1	Konzept	19
5	Planungszweck und Verfahren	20
5.1	Ziele / Zweck der Gestaltungsplanung	20
5.2	Verfahren und Planbeständigkeit	20
6	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften	21
6.1	Grundsätze (§§ 1 – 4 SBV)	21
6.2	Baubereiche (§§ 5 – 12)	21
6.3	Umwelt (§§ 12 – 17)	25
6.4	Verkehr (§§ 18 – 20)	26
6.5	Ausführung (§§ 21)	27
6.6	Schlussbestimmungen (§§ 22 – 23)	27
7	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	28
7.1	Kommunales Interesse	28
7.2	Raumplanung	28
7.3	Siedlung und Ortsbild	29
7.4	Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur	29
7.5	Wasserversorgung und Entwässerung	30
7.6	Gewässer	33
7.7	Natur	33
7.8	Fazit Interessenabwägung	34
8	Schlusskommentar	35

Tabellen

Tabelle 1	Zeitlicher Ablauf des vorliegenden Nutzungsplanverfahren	13
-----------	--	----

Abbildungen

Abbildung 1	Situationsplan mit Projektperimeter	6
Abbildung 2	Situation der amtlichen Vermessung mit Projektperimeter	6
Abbildung 3	Orthofoto des Projektperimeters	7
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem Synthesepan der Quartieranalyse	8
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem revidierten Bauzonenplan Kappel mit Perimeter der Gestaltungsplanpflicht	9
Abbildung 6	Variante 1 mit drei Baukörpern	14
Abbildung 7	Variante 2 mit zwei L-förmigen Baukörpern	15
Abbildung 8	Varianten 3 und 4 mit je zwei geraden bzw. L-förmigen Baukörpern	15
Abbildung 9	Zur Weiterbearbeitung bestimmte Variante	15
Abbildung 10	Visualisierung Südansicht nach Richtprojekt (Della Giacoma & Krummenacher Architekten AG, Kappel)	23
Abbildung 11	Visualisierung Westansicht nach Richtprojekt (Della Giacoma & Krummenacher Architekten AG, Kappel)	24
Abbildung 12	Richtprojekt Umgebung (Idea Verde AG, Sursee + Della Giacoma & Krummenacher Architekten AG, Kappel)	24
Abbildung 13	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GWP der Einwohnergemeinde Kappel	31
Abbildung 14	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GEP der Einwohnergemeinde Kappel	32

Beilagen

Beilage I	Richtprojekt vom 17.06.2022	
-----------	-----------------------------	--

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Anlass und Gegenstand

Die an der Mittelgäustrasse gelegenen Grundstücke GB Kappel Nrn. 2251 und 2252 stellen eine der letzten unbebauten und zusammenhängenden Bauzonenflächen der Gemeinde Kappel dar und befinden sich an zentraler Lage. Entsprechend wurde das Gebiet im Räumlichen Leitbild 2017 (RLB) der Gemeinde Kappel als Gebiet für die Siedlungsentwicklung von erster Priorität bezeichnet. Die Planungsbehörde, vorbereitend zum Gemeinderat die Ortsplanungskommission, setzte sich dementsprechend bei der Gesamtrevision der Ortsplanung mit der künftigen Entwicklung in diesem Gebiet auseinander.

Gestaltungsplanpflicht und Pflichtenheft

Gemäss revidiertem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Kappel (RRB noch ausstehend) liegt das Grundstück GB Kappel Nr. 2251 in der dreigeschossigen Mehrfamilienhauszone und das Grundstück GB Kappel Nr. 2252 in der dreigeschossigen Zentrumszone. Für das gesamte Gebiet gilt überlagernd eine Gestaltungsplanpflicht. Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet wurde im Zonenreglement ein Pflichtenheft definiert. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diese Pflicht erfüllt.

Richtprojekt

Grundlage des Gestaltungsplanes «Dorf» bildet das Richtprojekt der Della Giacoma & Krummenacher Architekten AG (vgl. Beilage I).

Auftrag

Herr Rolf Krummenacher der Della Giacoma & Krummenacher Architekten AG hat die KFB Pfister AG im November 2022 mit der Erarbeitung des vorliegenden Raumplanungsberichtes beauftragt.



Abbildung 3 Orthofoto des Projektperimeters (rote Linie)
(Quelle: infogis.ch, Zugriff 24.11.2022)

2.2 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Folgende raumplanerische und baurechtliche Grundlagen sind für den Gestaltungsplan verbindlich oder richtungsweisend:

- Räumliches Leitbild 2017
- Revidierter Bauzonen- und Erschliessungsplan (vor Genehmigung)
- Revidiertes Zonenreglement inkl. Pflichtenheft (vor Genehmigung)
- Grundbuch / Dienstbarkeiten

Räumliches Leitbild 2017

Im Räumlichen Leitbild hat die Einwohnergemeinde Kappel die gewünschte Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre festgelegt. Nachfolgend werden lediglich die für die vorliegende Planung relevantesten Leitsätze aufgeführt. Die verabschiedeten Leitsätze äussern sich bezogen auf das vorliegende Planungsvorhaben folgendermassen:

Übergeordneter Leitsatz

Kappel versteht sich innerhalb der Agglomeration Aareland als Wohn-gemeinde mit einem ländlichen Charakter und einer hohen Lebensqua-lität. Wir entwickeln das Dorf nachhaltig weiter und schaffen Strukturen, welche die Lebensqualität der Bevölkerung positiv beeinflusst.

Leitsatz Baulandbedarf

Die weitere Siedlungsentwicklung fokussiert sich auf die Innenentwick-lung und erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Leitsatz Wohnraum und Sied-lungsentwicklung

Wir fördern den Generationenwechsel bei bestehenden Wohnbauten und streben dazu ein genügend grosses Angebot an altersgerechten Wohnungen an.

Leitsatz Siedlungsqualität

Wir setzen uns für eine möglichst hohe Siedlungsqualität ein, als Teil der Lebensqualität aller Einwohnerinnen und Einwohner.

**Quartieranalyse
Siedlungsentwicklung nach innen 2019**

Quartier 1, Zentrum

Als Grundlage für die Umsetzung der «Siedlungsentwicklung nach innen» wurde durch werk1 architekten und planer eine Quartieranalyse für die Gemeinde erarbeitet. Diese bildet neben einer ausführlichen (qualitativen) Analyse insbesondere auch Verdichtungspotentiale sowie Empfehlungen für die Umsetzung in der Ortsplanungsrevision ab. Die Quartieranalyse wird als Leitschnur für künftige Bauvorhaben als Hinweis zur Gestaltung und Qualität herangezogen. Die Quartiereinteilung erfolgte nach funktional und formal logischen Einheiten (z.B. Topografie, Besiedlungsstruktur, Erschliessung). Der vorliegende Planungsperimeter wurde dem Quartier 1, Zentrum zugeteilt. Für das Quartier wurden zusammengefasst, folgende Aussagen gemacht:

Möglichkeitsgebiet

Das Quartier Zentrum liegt rund um den historischen Dorfkern Kappels und weist noch heute typische Elemente eines bäuerlich geprägten Strassendorfes auf. Entlang der Dorf- und Mittelgäustrasse befinden sich zahlreiche geschützte, schützens- und erhaltenswerte Gebäude. Es weist ein durchschnittliches Verdichtungspotential auf. Als Möglichkeitsgebiet gilt das Quartier Zentrum als zu pflegendes Quartier, in welchem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein sollen. In den unbebauten Teilbereichen (u.a. GB Nr. 2251 und 2252) bestehen Verdichtungspotentiale und Innenentwicklungsmöglichkeiten.

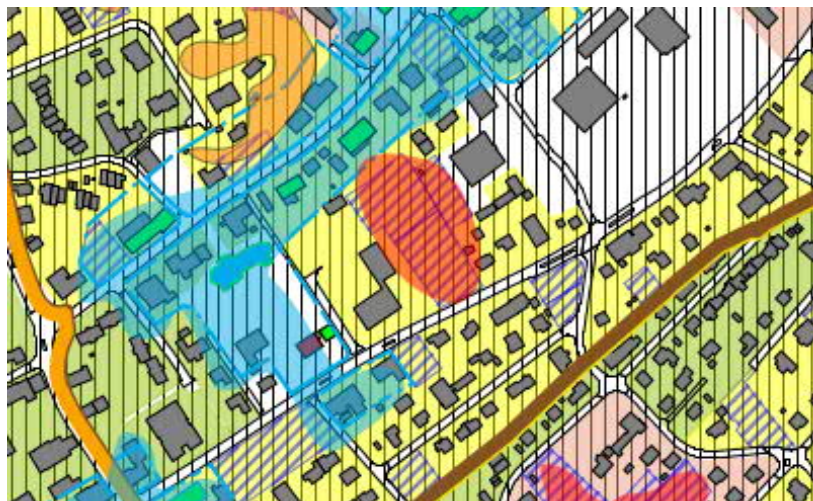


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Synthesepan der Quartieranalyse
(werk 1 architekten und planer, 2020)

Empfehlungen

Bei grossflächigen, zusammenhängenden Parzellenflächen werden Massnahmen zur Qualitätssicherung empfohlen. Bei Neubauvolumen ist darauf zu achten, dass sie in Volumetrie und Masstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren und einen positiven Beitrag zum Charakter des bestehenden Ortsbilds entlang der Dorf- wie Mittelgäustrasse zu leisten vermögen.

Entlang der Mittelgäustrasse erscheint eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen sinnvoll. Dies unterstützt die Belebung des Ortskerns und entspricht den Zielen des Agglomerationsprogramms Aare-Land, wonach Mischnutzungen an zentralen und dichteren Lagen gefördert werden sollen.

Für Wohnnutzungen wird über das gesamte Quartier betrachtet eine Überbauungsziffer von 30 % als verträglich erachtet.

Revidierter Bauzonen- und Erschliessungsplan

Die revidierte Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kappel wurde im September 2021 dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem revidierten Bauzonenplan Kappel mit Perimeter der Gestaltungsplanpflicht (RRB ausstehend)

Das Grundstück GB Kappel Nr. 2251 liegt in der Mehrfamilienhauszone 3-geschossig (W3) und das Grundstück GB Kappel Nr. 2252 in der Zentrumszone 3-geschossig (Z3). Das ganze Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht sowie dazugehörigem Pflichtenheft im Zonenreglement überlagert. Das westseitig angrenzende Grundstück liegt ebenfalls in der Zone Z3, die nordseitig angrenzenden Grundstücke befinden sich in der Wohnzone 2-geschossig (W2). Die südseitig und ostseitig umliegenden Grundstücke sind Teil der Zentrumszone 2-geschossig bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Der revidierte Erschliessungsplan zeigt orientierend die kantonale Strassenbaulinie entlang der Kantonsstrasse. Im Bereich von GB Kappel Nr. 2251 enden west- bzw. ostseitig öffentliche Fusswege an den Grundstücksgrenzen.

Revidiertes Zonenreglement

Gemäss §18 bzw. §22 des Zonenreglemententwurfs der Gemeinde Kappel (RRB ausstehend) gelten für die Zentrumszone 3-geschossig (Z3) bzw. die Mehrfamilienhauszone 3-geschossig (W3) folgende Bestimmungen hinsichtlich von Zweck und Nutzung:

Zentrumszone, 3-geschossig

Zweck

Die Zentrumszone dient einer gemischten, dichten, qualitativ hochstehenden Bauweise an zentralen Lagen und bezweckt den Ausbau bzw. die Neubildung als Zentrum unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes (geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten). Die Zentrumszone umfasst das Zentrum, hauptsächlich den Baubereich beidseits der Mittelgäustrasse.

In der Zentrumszone sind Wohnbauten (freistehend oder zusammengebaut / Mehrfamilienhäuser) mit öffentlicher oder gewerblicher Nutzung zur Belebung des Zentrums zugelassen.

Nutzung

Wohnen, öffentliche Nutzungen sowie nicht störende bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In den Erdgeschossen werden Dienstleistungen und Gewerbe angestrebt.

Mässig störende Betriebe müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Nicht zugelassen sind Betriebe, die übermässige Emissionen verursachen (starken Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen).

Bei bestehenden reinen Gewerbebetrieben sind angemessene Erweiterungen von Betriebsflächen zulässig.

Der Wohn-/Gewerbeanteil ist offen.

Reine Wohnbauten bzw. Bauten mit ausschliesslich öffentlichen Nutzungen sind nicht zulässig.

Mehrfamilienhauszone, 3-geschossig

Zweck

Zone für 3-geschossige Wohnnutzung.

Nutzung

Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

Baumasse Z3 und W3(§49)

Zone**Z3****W3**

Allg. Gestaltungsplanpflicht, § 4

nein

ja

Min. Geschosszahl [G]

3G

3G

Max. Geschosszahl [G]

3G

3G

Zulässigkeit Attikageschoss

Ja

Ja

Max. Fassadenhöhe [Fh]

10.50 m

10.50 m

Max. Gesamthöhe [Gh]

-

-

*Max. Gebäudelänge [GL]	35.00 m	35.00 m
Min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5	20 %	20 %
Max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5		
- Vollgeschosse	30 %	30 %
- Unterniveaubauten	80 %	80 %
Min. Grünflächenziffer [GZ], § 6	40 %	40 %
Baumäquivalent, § 6	zulässig, max. 25 %	nicht zulässig
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	**ES II

* Überschreitungen der Gebäudelängen unterliegen der Gestaltungsplanpflicht

** Gebietsweise ESIII aufgestuft

§ 51 Pflichtenhefte Gestaltungsplanpflichtgebiete gemäss revidiertem Zonenreglement

Gebiet "Dorf"

Das revidierte Zonenreglement sieht spezifische Anforderungen und Abweichungen im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Dorf» vor:

Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet "Dorf" ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:

- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung und Volumen
- gesamtheitliche Betrachtung des Gestaltungsplanperimeters
- Rückwärtige Erschliessung bzw. frühzeitige Abklärung einer allfälligen Erschliessung über die Kantonsstrasse (inkl. Kurzzeit- oder Besucherparkplätze entlang der Kantonsstrassen) mit dem AVT
- Aufzeigen der Fusswegverbindung zwischen GB Nrn. 350, 929 und 972
- Förderung des Generationenwechsels

Es sind keine spezifische Abweichungen gegenüber § 4, Abschnitt 4 des Zonenreglements von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen (gemäss § 44 ff. PBG) zulässig.

- Förderung Generationenwechsel** Gemäss Zonenreglement (§ 51 Abs. 2) ist der Generationenwechsel zu fördern. Dabei besteht primär das Ziel, an zentraler Lage in Kappel ein Angebot von Wohnungen mit guter Wohnqualität zu schaffen, welches es interessant macht, bestehende Einfamilienhäuser zugunsten der nächsten Generation zu verlassen.
- Grundbuch / Dienstbarkeiten** Gemäss Grundbuchauszug (Stand 27.10.2021) sind auf den Parzellen GB Kappel Nrn. 2251 und 2252 folgende Dienstbarkeiten eingetragen.
- GB 2251: Wegrecht z.L. GB 2252 vom 15.10.2013
 - GB 2252: Wegrecht z.G. GB 2251 vom 15.10.2013

3 Planungsablauf & Information

3.1 Ablauf

Die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurde gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden vorgenommen bzw. sind geplant:

Tabelle 1

Zeitlicher Ablauf des vorliegenden Nutzungsplanverfahren

März/April 2022	Variantenstudie durch Baukommission
Juni 2022	Erarbeitung Richtprojekt
Oktober/November 2022	Erarbeitung Gestaltungsplan
Januar 2023	Präsentation im Gemeinderat Kappel
Anfang 2023	Einreichung zu kant. Vorprüfung
Dezember 2023	Kantonale Vorprüfung (Bericht vom 14. Dezember 2023)
März/April 2024	Überarbeitung nach kantonomer Vorprüfung
<i>Mai 2024</i>	<i>Mitwirkung</i>
<i>Juni 2024</i>	<i>Öffentliche Auflage</i>
<i>August 2024</i>	<i>Beschluss Gemeinderat</i>
<i>Herbst 2024</i>	<i>Genehmigung durch den Regierungsrat</i>

3.2 Qualitätsverfahren

Variantenstudie in Baukommission

Im Frühjahr 2022 beriet und prüfte die Baukommission anhand einer Volumenstudie unterschiedliche Varianten der Bebauung. Anhand der vorliegenden Modelle konnte insbesondere die Grösse der Bauten sowie deren Eingliederung in die Umgebung beurteilt werden.

Im Rahmen dieser Studie wurden Varianten mit zwei oder drei Gebäuden diskutiert. Eine mögliche Bebauung mit Punktbauten wurde ebenfalls in Erwägung gezogen. Bedingt durch die notwendigen Grenz- und Gebäudeabstände wären dabei maximal vier «kleinere» Volumina möglich. Damit wäre eine zweckmässige Nutzung der beiden Grundstücke kaum machbar. Die Variante «Punktbauten» wurde deshalb nicht detaillierter untersucht.

Bei der Variante 1 mit drei Baukörpern wurde festgestellt, dass die einzelnen Baukörper sehr nahe zueinanderstehen und kaum mehr sinnvolle Aussenräume gestaltet werden können. Der zentrale Punktkörper steht zudem sehr nahe neben dem westseitig bestehenden, fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus.

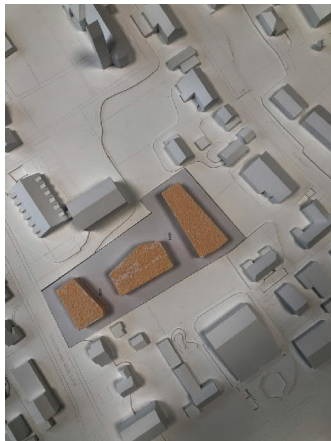


Abbildung 6 Variante 1 mit drei Baukörpern

Eine weitere Variante besteht aus zwei L-förmigen Gebäuden in unterschiedlichen Grössen. Dabei entsteht eine Gebäudetypologie, die an eine Blockrandbebauung erinnert und deshalb eher in ein urbanes Umfeld passen würde.

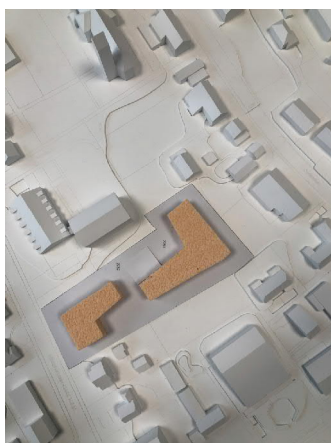


Abbildung 7 Variante 2 mit zwei L-förmigen Baukörpern

Die beiden letzten Varianten bestehen ebenfalls je aus zwei Baukörpern, wobei lange Baukörper mit einem L-förmigen Baukörper kombiniert werden. Aussenräumlich und auch im Hinblick auf die Durchwegung überzeugten diese Varianten am besten.

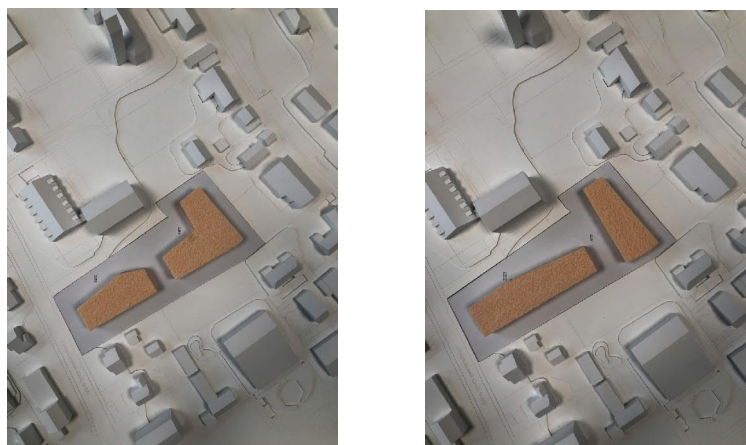


Abbildung 8 Varianten 3 und 4 mit je zwei geraden bzw. L-förmigen Baukörpern

Bei allen Varianten stellte sich weiter die Frage, ob die Wahl eines durchgehenden, vollflächigen vierten Geschosses richtig sei, zumal die Übergänge zu den bestehenden Häusern an der Dorfstrasse und östlich zum Perimeter des Gebietes einen relativ starken Bruch in der Volumetrie darstellen. Es wurden deshalb verschiedene Möglichkeiten zur Reduktion der obersten Geschosse geprüft.

In der abschliessenden Beratung wurde die Variante mit einem geraden sowie einem L-förmigen Baukörper als Bestvariante bestimmt. Mit jeweils reduzierten 4. Obergeschossen wird eine gute Eingliederung in die Umgebung erreicht.



Abbildung 9 Zur Weiterbearbeitung bestimmte Variante

3.3 Arealerschliessung

Beratung mit Kreisbauamt 2

Im Hinblick auf die Definition der Arealerschliessung erfolgte eine Besprechung mit dem Leiter des zuständigen Kreisbauamtes 2. Mit Verweis auf die Erschliessungsplanung der Gemeinde Kappel wurde dabei festgestellt, dass weder west-, nord- noch ostseitig eine Erschliessung über das kommunale Strassennetz möglich ist, ohne Tangierung von Drittgrundstücken.

Das Kreisbauamt 2 hiess deshalb eine direkte Arealerschliessung ab der Mittelgäustrasse (Kantonsstrasse) zu.

3.4 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2023 nahm das kantonale Amt für Raumplanung Stellung zur vorliegenden Planung. Die entsprechenden Rückmeldungen wurden durch die Planungsbehörde in ihren Erwägungen wie folgt berücksichtigt:

- Das Variantenstudium sei durch eine Volumenstudie zu erweitern. – Das Variantenstudium erfolgte in ausreichendem Masse. Dabei wurden Varianten mit zwei oder drei Gebäuden geprüft. Aufgrund städtebaulicher und funktionaler Überlegungen wurden die Varianten mit drei Gebäuden verworfen. Die Setzung der Gebäude entlang der Ost- und Nordgrenze wurde als beste Variante beurteilt.
- Es seien auch kleinere Volumen zu untersuchen. – Die Anordnung von Punktbauten auf den beiden Grundstücken macht wenig Sinn. Es wären maximal vier «kleinere» Volumen möglich, die bedingt durch die notwendigen Gebäudeabstände eine zweckmässige Nutzung des Grundstücks nicht erlauben würde. Eine maximale Ausnutzung des Grundstücks macht nicht nur aus wirtschaftlichen Überlegungen, sondern auch aus Sicht des haushälterischen Umgangs mit der knappen Ressource Bauland und der raumplanerischen Forderung nach Verdichtung nach Innen Sinn.
- Bei Varianten mit grösseren Volumen sollte auch eine Variante mit Satteldächern geprüft werden. – Die gewählte Dachform ist zeitgemäss und entspricht den Zonenvorschriften. Bauten entlang der Mittelgäustrasse in Kappel weisen ein äusserst heterogenes Erscheinungsbild auf, vom Hochhaus über Satteldächer mit längs und queren Firstrichtungen bis zu Flachdächern.
- Fassadengestaltung. – Laut Entscheid der Gemeinde Kappel wird die Fassadengestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert.

- Erfüllung des Zwecks der Zonierung. – Gemäss Beurteilung der Gemeinde Kappel wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan der Zweck der Zonierung erfüllt.
- Nutzungsbonus laut § 4 Abs. 4 Zonenreglement: Das aufgezeigte Richtprojekt nimmt diesen Bonus bei der der Geschosszahl in Anspruch.
- Gebäudelänge – Mit einer Gebäudelänge von maximal 43 m (Baubereich) wird von der maximal zulässigen Gebäudelänge von 35 m (vgl. § 49 Zonenreglement) abgewichen. Überschreitungen sind im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Vorliegend wird diese Abweichung begründet mit der Geometrie des Gestaltungsplanperimeters und mit Verweis auf bestehende Gebäudelängen auf dem westseitig angrenzenden Grundstück GB Nr. 1113.
- Gebäude- und Grenzabstände – Laut Richtprojekt beträgt der Gebäudeabstand 10.0 m. Diese leichte Abweichung von den kant. Bauvorschriften wird als vertretbar betrachtet, da nur Reduitfenster von Gebäude A sowie Küchenfenster von Gebäude B einander, bei den betroffenen Fassaden, gegenüberstehen. Falls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von den gesetzlichen Grenzabständen abgewichen wird, werden entsprechende Dienstbarkeiten eingereicht.
- Fassadenhöhen – Es gelten die Massvorschriften laut kant. Bauverordnung.
- Freiraumgestaltung – Eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung mit entsprechender Aufenthaltsqualität liegt im Interesse einer hohen Wohnqualität. Die vorliegenden Hinweise werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgenommen.
- Förderung fassadenbewohnende Tiere und Schutz vor Vogelkollisionen – Auf die Aufnahme entsprechender Bestimmungen in die Sonderbauvorschriften wird verzichtet.
- Licht – Die Hinweise zum Beleuchtungskonzept werden im Baubewilligungsverfahren aufgenommen.
- Erschliessung – Auf dem westseitig angrenzenden Grundstück GB Nr. 1113 erfolgt lediglich die Arealeinfahrt an der Grenze um vorliegenden Gestaltungsplanperimeter. Die geplanten Besucherparkfelder sind somit hinsichtlich der Sichtzonen unkritisch. Die genauen Abmessungen der Parkfelder und der Fahrgasse (eventuell mit Längenzuschlag) werden im Baubewilligungsverfahren auf der Basis der Norm SN 40'291 festgelegt.

- Anzahl Parkfelder – Eine Reduktion der Anzahl Parkfelder um 15% gegenüber den Richtwerten des kommunalen Baureglementes wird vorgesehen.
- Fuss- und Veloverkehr – Es wird ein separater, von den Verkehrsflächen des motorisierten Verkehrs getrennter Zugangsweg bis zum Trottoir der Mittelgäustrasse vorgesehen.
- Wasserversorgung/Löschwasserversorgung – Die Überprüfung der Wasser- bzw. Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Laut rechtsgültiger GWP ist im Gestaltungsplanperimeter bereits eine Anschlussleitung DN 100 vorgesehen. Hinsichtlich eines möglichen Hydranten erfolgt dabei eine Detailab-sprache mit der kant. Gebäudeversicherung.
- Bodenschutz – Die Auflagen hinsichtlich Bodenschutzes werden in den Sonderbauvorschriften präzisiert.
- Feuerwehruzufahrten – Die entsprechenden Abklärungen erfolgen parallel zum Mitwirkungsverfahren.
- Elementarschadenprävention – Die entsprechenden Hinweise werden im Baubewilligungsverfahren aufgenommen.

Die Anmerkungen zu Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften werden in die entsprechenden Unterlagen eingearbeitet.

3.5 Mitwirkung der Bevölkerung

...wird nach der Mitwirkung ergänzt...

3.6 Öffentliche Auflage

...wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt...

4 Projektbeschreibung

4.1 Konzept

Gebäudekonzept

Geplant sind zwei alleinstehende Gebäude, welche vier Vollgeschosse aufweisen, wobei das vierte Vollgeschoss reduziert in Erscheinung tritt. Das Richtprojekt sieht den Bau von 41 Wohnungen im Gestaltungsplanperimeter vor. Der Wohnungsmix reicht dabei von 2 ½ bis 4 ½ -Zimmerwohnungen. Ein spezielles Augenmerk wurde bei der Planung auf grosszügige Aussenräume (Sitzplätze, Balkone und Terrassen) gelegt. Der Wohnungsmix ist in der Beilage I abgebildet.

Das Untergeschoss verbindet die beiden Gebäude miteinander. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Mittelgäustrasse. Das Untergeschoss beinhaltet Park- und Veloabstellplätze sowie Schutz-, Technik- und Kellerräume für jede Wohnung. Ausserdem sind Trocknungsräume vorhanden. Der Zugang erfolgt über die jeweiligen Treppen- und Liftanlagen.

Städtebau und Freiraum

Die beiden Mehrfamilienhäuser gliedern sich gut in die bestehende Bebauung ein und sind eingebettet in grosszügige Grünflächen. Die Fusswegverbindung zu den Grundstücken GB Kappel Nr. 350, 952 und 929 erfolgt über einen zwischen den beiden Gebäuden angeordneten Fussweg.

Die Arealerschliessung erfolgt mit Anschluss an die Mittelgäustrasse, entlang welcher 6 Besucherparkplätze geplant sind (inkl. 1 Behindertenparkplatz). Entlang dem Strassenraum sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Der Zugang für Fussgänger und Radfahrer erfolgt ostseitig der beiden Gebäude.

Förderung Generationenwechsel

Zur Förderung des Generationenwechsels wird mit einem entsprechenden Wohnungsmix ein altersgerechtes Angebot geschaffen. Dabei sind ein erhöhter Standard sowie eine hindernisfreie Bauweise geplant.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Mit dem Klimawandel werden die Hitzeperioden häufiger, länger und heisser. In dicht besiedelten Gebieten sind die Hitzebelastungen besonders gross, denn die vielen versiegelten Flächen absorbieren die Sonnenstrahlung und heizen die Umgebung auf. Folgende Massnahmen sind im Hinblick auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung vorgesehen:

- Pflanzung von Bäumen im Strassenraum.
- Grosszügige Grünräume, welche z.T. mit Bäumen beschattet werden.
- Dachbegrünung, in Kombination mit Fotovoltaik.
- Sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden.

5 Planungszweck und Verfahren

5.1 Ziele / Zweck der Gestaltungsplanung

Zielsetzung

Der vorliegende Gestaltungsplan «Dorf» mit SBV verfolgt folgende übergeordnete Zielsetzungen:

- Schaffen der planungsrechtlichen und gestalterischen Grundlage für die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage des Richtprojekts
- Sicherstellung der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht aus dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kappel
- Erfüllen der Gestaltungsplanpflicht gemäss der rechtsgültigen Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kappel unter Einbezug und Abgleich der Interessen verschiedener Akteure.

Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes auf. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

5.2 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungsplanverfahren

Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15 – 21 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

Erfüllung Gestaltungsplanpflicht

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gestaltungsplanpflicht, gemäss der sich im Bewilligungsverfahren befindenden Ortsplanungsrevision erfüllt.

6 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt insbesondere die Nutzung, Gestaltung und die innere Erschliessung der Parzellen GB Kappel Nrn. 2251 und 2252. Grundlage des Gestaltungsplanes bildet das Richtprojekt der Della Giacomina & Krummenacher Architekten AG (vgl. Kapitel 4). Im Folgenden werden die wesentlichen Festlegungen des Gestaltungsplans mit SBV kurz erläutert.

6.1 Grundsätze (§§ 1 – 4 SBV)

Zweck

Der Gestaltungsplan «Dorf» regelt die Bebauung der sich in der Zentrumszone Z3 und Wohnzone W3 befindenden Grundstücke. Er schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer gesamtheitlich geplanten, ortsbaulich und architektonisch gut eingepassten Überbauung auf dem Areal «Dorf». Er regelt die Bebauung, Nutzung und Erschliessung innerhalb des Geltungsbereichs.

Der haushälterische Umgang mit der Bodennutzung sowie der Gestaltungsgedanke als kompakte Überbauung stehen dabei im Vordergrund. Das Baukonzept reagiert spezifisch auf die vorhandenen Lagequalitäten des Ortes.

Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Gestaltungsplan (Situationsplan Nr. 2020-220-01)
- Sonderbauvorschriften

Richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Richtprojekt vom 17.06.2022
- Richtprojekt Umgebung vom 24.10.2022

Erläuternder Bestandteil des Gestaltungsplanes ist:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

6.2 Baubereiche (§§ 5 – 12)

Bauvolumen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche errichtet werden.

In den Baubereichen A und B sind jeweils 4 Vollgeschosse zulässig, wobei das 4. Vollgeschoss (inkl. Bereich für Vordächer und Geländer) im Baubereich A maximal 81% und im Baubereich B maximal 88% der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausweisen darf.

	<p>Die maximale Fassadenhöhe ist innerhalb der Baubereiche geregelt, sie beträgt in den viergeschossigen Baubereichen jeweils 13.5m, in den dreigeschossigen Baubereichen 10.5m, sowie in den eingeschossigen Baubereichen max. 4.5m ab massgebendem Terrain gemäss § 16^{bis} KBV.</p> <p>In den Baubereichen für Dachterrassengeländer und Terrassenvordächer gilt die maximale Fassadenhöhe eines zusätzlichen Vollgeschosses gemäss § 18 KBV. Diese zusätzliche Fassadenhöhe darf nicht für zusätzlichen Wohn- und Nebenraum genutzt, sondern nur für die Erstellung von Brüstungen von maximal 1m Höhe beansprucht werden.</p> <p>Die maximale Gebäudelänge wird durch die Ausdehnung der Baubereiche definiert.</p> <p>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche im gesamten Gestaltungsplanperimeter gemäss den kantonalen Vorschriften zulässig.</p>
Nutzung	<p>In den Baubereichen A und B sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche in Bezug auf die notwendige Anzahl Parkplätze keine grossen Abweichungen zur Wohnnutzung generieren.</p>
Nutzungsziffer	<p>Die Überbauungsziffer beträgt oberirdisch 0.30. Dies ergibt eine maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche von 1'367 m².</p> <p>Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.8.</p>
Erwartete Einwohnerdichte	<p>Laut vorliegendem Richtprojekt ergibt sich die erwartete Einwohnerdichte wie folgt:</p> <p>Abschätzung pro Wohnung (mit 2.2 Einw./Whg): 41 x 2.2 = 90 Einw. Abschätzung pro Zimmer (mit 0.6 Einw./Zi): 134 x 0.6 = 80 Einw. Bei einer Gesamtfläche von 4'498 m² (GP-Perimeter) ergibt dies eine erwartete Einwohnerdichte von 178 bis 200 Einw./ha.</p>
Grenzabstände	<p>Gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.</p>
Anlagen ausserhalb der Baubereiche	<p>Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen der Infrastruktur wie z.B. Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Fusswege, Stützmauern, Fluchttreppen, Containerabstellplätze, Unterflur-Regenwassertänke etc. zulässig.</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Vordächer, Aussen-treppen etc. dürfen gemäss § 21^{ter} KBV maximal 1.2m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinausragen.</p>

Wohnungssitzplätze ausserhalb der Baubereiche dürfen max. 5% der Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss betragen.

Bäume entlang der Grenzen, insbesondere entlang der Mittelgäustrasse haben einen Grenzabstand von mindestens 3m einzuhalten.

Die Entsorgungsstelle kann im Baulinienabstand der Kantonsstrasse vorgesehen werden, wenn die Sichtzonen eingehalten werden und analog § 49 KBV die Höhe nicht mehr als 1.5 m und der Abstand zur Kantonsstrasse mindestens 0.5m betragen.

Gestaltung der Baukörper

Bauten und Anlagen sind bezüglich Gliederung, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild entsteht. Das Richtprojekt hat dabei richtungsweisenden Charakter.

Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren ein Fassaden-, Farb- und Materialkonzept mit Materialbemusterung der Bauten einzureichen.

Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Dachaufbauten sind, wo möglich, zusammengefasst anzuordnen.

Die Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Qualitätsanforderungen gemäss SIA 312. Von dieser Pflicht ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und Eingangsvordächer bis 15 m² Fläche, wenn diese über einen minimalen konstruktiven Aufbau verfügen und somit filigran in Erscheinung treten.



Abbildung 10 Visualisierung Südansicht nach Richtprojekt (Della Giacomina & Kruppenacher Architekten AG, Kappel)



Abbildung 11 Visualisierung Westansicht nach Richtprojekt (Della Giacoma & Kruppenacher Architekten AG, Kappel)

Umgebungsgestaltung

Das Richtprojekt Umgebung hat für das Baubewilligungsverfahren richtungswisenden Charakter. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

Grundsätzlich sollen künstliche Einfriedungen nicht zulässig sein. Geeignete gestalterische Elemente für die Umgebung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Die Bäume gemäss Gestaltungsplan sind in ihrer Anzahl richtungswisend.



Abbildung 12 Richtprojekt Umgebung (Idea Verde AG, Sursee + Della Giacoma & Kruppenacher Architekten AG, Kappel)

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Gesamtkonzept von ansprechender Qualität, mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächen einzureichen. Der langfristige Erhalt der Bepflanzung ist mit einem Pflegekonzept sicherzustellen. Weiter sind im Umgebungsplan folgende Siedlungsinfrastrukturen aufzuzeigen:

- Lage und Gestaltung der oberirdischen Besucherparkplätze und deren Zufahrt,
- Lage und Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen,
- Lage und Beschaffenheit der Notzufahrten,
- Lage und Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder,
- Lage, Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen.

Grünflächen sind als Naturwiesen oder niederwachsende Blumenrasen anzulegen. Als Bäume und Sträucher sind grundsätzlich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.

Aufenthalts- und Spielplatz

Es sind Aufenthalts- und Spielflächen für Bewohner der Überbauung mit angemessener Grösse zu erstellen.

Grünflächenziffer

Gemäss Zonenreglement gilt in den Mehrfamilienhauszonen W3 und W4 eine Grünflächenziffer von 40%. Laut vorliegendem Richtprojekt beträgt die Grünfläche rund 2'200 m², was einer Grünflächenziffer von 0.49 entspricht. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die gemäss Zonenreglement geforderte Grünflächenziffer sicherlich eingehalten werden kann.

6.3 Umwelt (§§ 13 – 18)

Lärmimmissionen

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist mit Massnahmen zum Lärmschutz zu gewährleisten.

Für den Baubereich A sowie für die lärmabgewandten Seiten des Baubereiches B gilt ES II. Für die lärmzugewandten Seiten des Baubereiches B gilt ES III.

Lichtemissionen

Im Beleuchtungskonzept sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum nachzuweisen.

Bodenschutz

Durch eine qualifizierte Fachperson ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch die zuständige Fachstelle des Amtes für Umwelt (AFU) vor der Erteilung der Baubewilligung genehmigen zu lassen. Die bodenschutzrelevanten Arbeiten sind durch einen bodenkundlichen Baubegleiter (BBB) zu begleiten.

Entsorgungskonzept	Vor der Erteilung der Baubewilligung ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Die örtliche Baubehörde beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.
Grundwasser	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein geologisches Gutachten einzuholen. Insbesondere der Thematik des Grundwassers ist Beachtung zu schenken.
Ökologischer Ausgleich	Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.
Energie	<p>Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zu Grunde liegt.</p> <p>Der zulässige gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung liegt bei max. 25 kW/m² Energiebezugsfläche (nicht Bruttogeschossfläche) für Wohnen.</p> <p>Auf den Hauptdächern der reduzierten Vollgeschosse sind Solarenergiegewinnungsanlagen zu erstellen.</p>
Entwässerung	Für Dachwasser gilt die Versickerungspflicht. Platzwasser ist oberflächlich (über die Schulter) über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.

6.4 Verkehr (§§ 19 – 21)

Erschliessung	<p>Die Ein- und Ausfahrt der Besucherparkplätze und der Tiefgarage erfolgt für alle Baubereiche ab der Mittelgäustrasse und darf gemäss Norm VSS 40'050 höchstens eine Breite von 6.0 m aufweisen.</p> <p>Im Bereich der Sichtzone sind die Bestimmungen «Sichtverhältnisse in Knoten» des Amtes für Verkehr und Tiefbau einzuhalten. Im Bereich der Sichtzone dürfen keine Mauern und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 50 cm erstellt werden.</p> <p>Notzufahrten sind für Fahrzeuge des Rettungsdienstes auf einer Breite von 3.5 m zu befestigen.</p>
Mobilität / Abstellplätze	Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt und dürfen, auf Grund der ÖV-Gütekategorie, die in § 17 Abs. 1 des kommunalen Baureglementes vorgeschriebene Anzahl um maximal 15% unterschreiten. Für diese mögliche Unterschreitung der Anzahl der erforderlichen Parkplätze ist gemäss Tarifanhang zum Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren eine Ersatzabgabe zu leisten.

Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt ausschliesslich unterirdisch.

Die unterirdischen Parkplätze müssen alle mit einer Grundinstallation versehen werden, so dass sie mit einer Ladestation für Elektroautos ausgerüstet werden können.

Für die Bedarfsermittlung und Standortwahl der Veloparkierungsanlagen sind die VSS-Normen 40'065 und 40'066 relevant. Es sind mit einer automatischen Lichtanlage ausgestattete Velo- und Mofa-Abstellplätze zu schaffen. Ein Drittel der Abstellplätze für Velos von Bewohnern und Besuchern der Überbauung ist oberirdisch anzuordnen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Erschliessungsflächen, Plätze und Gehwege sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen. Als Ausnahme können Besucherparkplätze und deren Zufahrt auch, sofern sie dem Gesamtkonzept der Umgebungsgestaltung entsprechen, asphaltiert werden.

Fussweg

Die Lage des im Gestaltungsplan eingetragenen öffentlichen Fussweges ist richtungsweisend und ist mit einer minimalen Breite von 1.5m auszuführen.

Die Gemeinde erhält ein öffentliches Fusswegrecht, welches als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird.

6.5 Ausführung (§§ 22)

Eine Etappierung der Überbauung ist nicht zulässig.

6.6 Schlussbestimmungen (§§ 23 – 24)

Der Gemeinderat oder eine entsprechender Fachbeirat kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung und der Umgebungsgestaltung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonale Bestimmungen sowie keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

7 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

7.1 Kommunales Interesse

Im Räumlichen Leitbild 2017 bezeichnete die Gemeinde das Planungsgebiet als Gebiet zur Siedlungsentwicklung von erster Priorität. Weitere Leitsätze bezüglich Siedlungsentwicklung nach innen und Generationenwechsel innerhalb der Gemeinde wurden damals formuliert.

Sowohl in der Ortsplanungsrevision als auch bei der Erarbeitung des vorliegenden Projektes wurden diese Leitsätze berücksichtigt. Die neue Überbauung kann einen quartierverträglichen Beitrag für die Weiterentwicklung von Kappel leisten und ist im Sinne des kommunalen Interesses.

Fazit kommunales Interesse

Das Vorhaben ist im Sinne der strategischen Ziele der Gemeinde Kappel. Es bestehen keine Interessenskonflikte.

7.2 Raumplanung

Zonenkonformität

Das Bauvorhaben und die vorgesehene Nutzung sind abgestimmt auf die Zonenvorschriften in den Mehrfamilienhauszonen W3 und W4 gemäss dem revidierten Zonenreglement von Kappel und sind demnach zonenkonform.

Nutzungsmaß

Als Nutzungsmaß sind laut revidiertem Zonenreglement folgende Überbauungsziffern für Vollgeschosse vorgesehen:

Zentrumszone Z3 $\dot{U}Z_{\max} = 0.30$

Mischzone W3 $\dot{U}Z_{\max} = 0.30$

Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zusätzlich mit Gestaltungsplanpflicht wird eine höhere Überbauungsziffer als verträglich erachtet. Im Sinne der angestrebten Innenentwicklung und einer verdichteten Bauweise unter effizienter Nutzung der Bauzonenfläche sowie der geplanten grossen Balkonbauten erscheint eine Erhöhung des Nutzungsmasses im vorliegenden Gestaltungsplans vertretbar.

Gewährung Nutzungsbonus

Laut § 4 Abs. 4 Zonenreglement kann die Gemeinde im Rahmen eines Gestaltungsplanes einen Bonus auf die maximale Überbauungsziffer (Überschreitung maximal 10%) oder in den Wohnzonen maximal ein zusätzliches Vollgeschoss zulassen. Der Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosshöhe zulässig (nicht kumulierbar).

Der Bonus begründet sich durch den mit der Baukommission abgestützten Erarbeitungsprozess und der damit verbundenen Qualitätssicherung. Das aufgezeigte Richtprojekt nimmt diesen Bonus bei der der Geschoszahl in Anspruch.

Mit einer Gebäudelänge von maximal 43 m (Baubereich) wird von der maximal zulässigen Gebäudelänge von 35 m (vgl. § 49 Zonenreglement) abgewichen. Überschreitungen sind im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Vorliegend wird diese Abweichung begründet mit der Geometrie des Gestaltungsplanperimeters und mit Verweis auf bestehende Gebäudelängen auf dem westseitig angrenzenden Grundstück GB Nr. 1113.

Fazit Raumplanung

Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine Interessenskonflikte.

7.3 Siedlung und Ortsbild

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ist das Ortsbild von Kappel von regionaler Bedeutung eingestuft. Das vorliegende Areal liegt ausserhalb des historisch gewachsenen Dorfkerns entlang der Dorfstrasse.

Mit der als Qualitätsverfahren durchgeführten Volumenstudie wurde auf eine rücksichtsvolle Ausrichtung und Eingliederung gegenüber der bestehenden Bebauung geachtet. Die aufgezeigte Setzung und Dichte erfüllt die ortsbaulichen Anforderungen und respektiert die Quartierverträglichkeit.

Entlang der Mittelgäustrasse sind einheimische hochstämmige Laubbäume vorgesehen.

Fazit Siedlung und Ortsbild

Betreffend Siedlung und Ortsbild besteht kein Interessenskonflikt.

7.4 Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur**Erschliessung MIV und LV**

Der Planungssperimeter ist über die «Mittelgäustrasse» (Kantonsstrasse) erschlossen, über welche die Ein- und Ausfahrt für den MIV erfolgt.

Für den Zweirad- und Fussgängerverkehr sind zusätzliche Erschliessungsmöglichkeiten in Richtung Kirchgasse bzw. Schulhausstrasse geplant.

Arealintern sind Verbindungswege für den Zweirad- und Fussgängerverkehr geplant, welche teilweise auch als Notzufahrten genutzt werden können.

Durch die geplante Überbauung und den damit in Verbindung stehenden Nutzungen ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Unter der Annahme, dass pro Parkplatz im Durchschnitt 3.5 Fahrten

	<p>pro Tag unternommen werden, kann von ca. 228 Fahrten (65 PP*3.5 Fahrten) Mehrverkehr auf den massgebenden Strassen ausgegangen werden. Gerechnet auf die Abendspitzenstunde zwischen 17:00 und 18:00 Uhr (generell 10% des durchschnittlichen täglichen Verkehrs) ergibt dies ca. 23 Fahrzeuge pro Stunde. Der Mehrverkehr kann vom übergeordneten Strassennetz (Mittelgäustrasse) aufgenommen werden. Dabei hat dieser nur geringfügige Auswirkungen auf die Kapazität des übergeordneten Verkehrsnetzes.</p>
Erschliessung ÖV	<p>Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle Kappel, Schulhaus und liegt rund 100 m entfernt, d.h. in fussläufiger Distanz. Diese Haltestelle wird von der Buslinie 507 bedient.</p> <p>Die Bushaltestelle Kreuz liegt rund 380 m entfernt und wird von den Buslinien 505, 507 und 513 bedient.</p> <p>Der Projektperimeter liegt in der ÖV-Gütekategorie D1.</p>
Abstellplätze für Fahrzeuge	<p>Die Anzahl der Abstellplätze erfolgt gemäss § 17 Abs. 6 des kommunalen Baureglementes. Demnach sind für Mehrfamilienhäuser / Gesamtüberbauungen folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.0 – 2.5 Zi-Whg: 1 Abstellplatz pro Wohnung - 3.0 – 4.5 Zi-Whg: 2 Abstellplätze pro Wohnung - 5.0 – 7.0 Zi-Whg: 3 Abstellplätze pro Wohnung - ab 7.5 Zimmerwohnungen 4 Abstellplätze pro Wohnung <p>Zusätzlich 10% Besucherparkplätze.</p> <p>Berechnete «Teilabstellplätze» werden immer auf den nächsten Abstellplatz aufgerundet.</p> <p>Laut § 19 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften kann auf Grund der Nähe zur nächsten Bushaltestelle die vorgeschriebene Anzahl Parkplätze um maximal 15% unterschritten werden.</p> <p>Das Vorhaben sieht insgesamt 69 Parkplätze vor. Davon sollen 63 unterirdische Parkplätze und die restlichen 6 Parkplätze oberirdische Parkplätze sein.</p>
Fazit Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur	<p>Die Erschliessung des Projektperimeters ist für den MIV, LV und ÖV sichergestellt. Für Bewohner und Besucher sind ausreichend Abstellplätze für Fahrzeuge vorgesehen. Im Bereich Verkehr bestehen grundsätzlich keine Interessenskonflikte.</p>

7.5 Wasserversorgung und Entwässerung

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Der Planungsperimeter ist laut der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) (RRB Nr. 448 vom 19. März 2013) noch nicht vollständig erschlossen. Unter (A) ist folgende Bemerkung enthalten: «Ob eine öffentliche Erschliessung erforderlich wird, hängt von der konkreten Parzellierung und Überbauung ab.»

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist somit definitiv zu klären, ob vorliegend eine zusätzliche öffentliche Erschliessung notwendig ist.

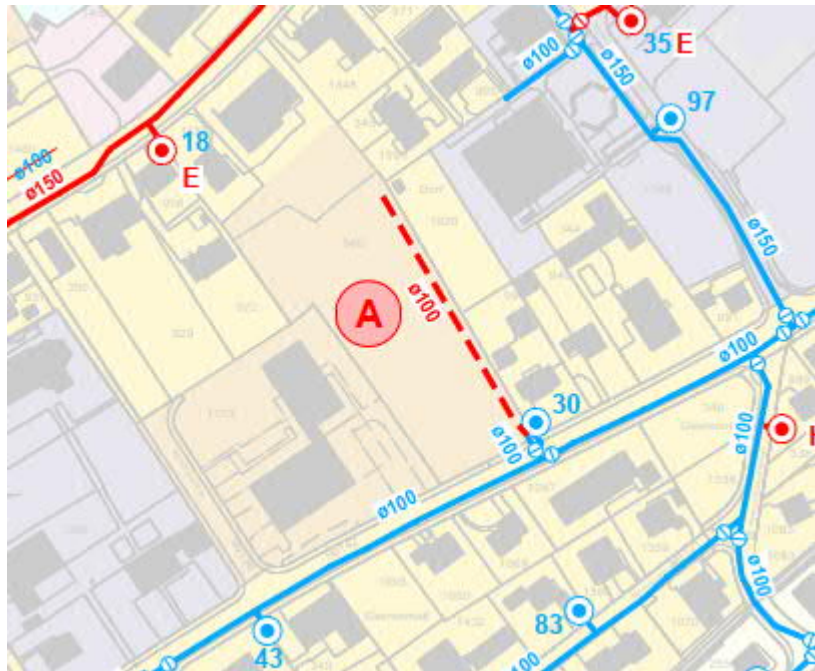


Abbildung 13 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GWP der Einwohnergemeinde Kappel (RRB 448 vom 19. März 2013)

Generelle Entwässerungsplanung GEP

Gemäss der rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP) (RRB Nr. 1790 vom 29. Oktober 2010) gilt für das Gebiet Versickerungspflicht. Die künftige Entwässerung des Gebiets wurde im GEP berücksichtigt.

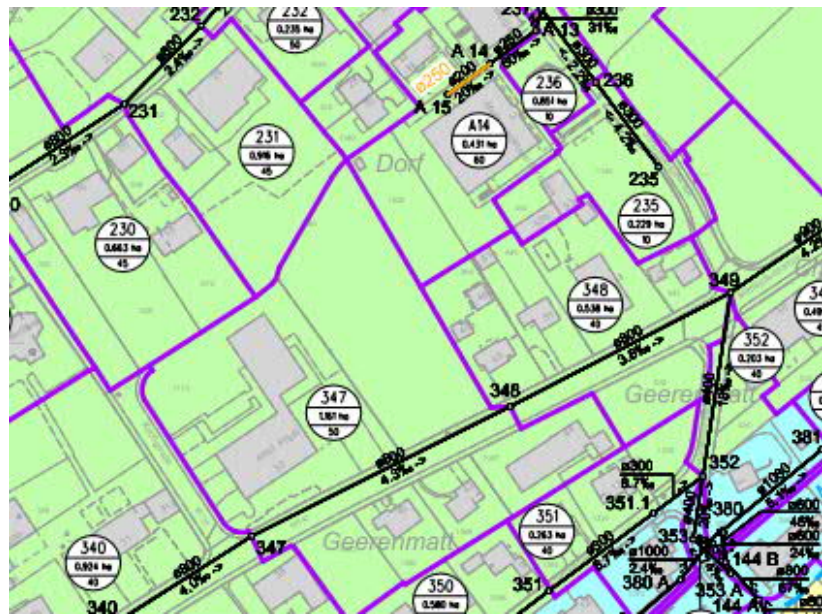


Abbildung 14 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GEP der Einwohnergemeinde Kappel (RRB 1790 vom 29. Oktober 2007)

Versickerung Aufgrund von Erfahrungswerten auf benachbarten Grundstücken wird davon ausgegangen, dass das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden kann. Entsprechende Abklärungen erfolgen als Grundlage für das Baugesuchsverfahren.

Fazit Wasserversorgung und Entwässerung

Betreffend Wasserversorgung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens gemäss rechtsgültigem GWP ergänzende Abklärungen vorzunehmen.

Im Bereich Entwässerung sind die notwendigen Abklärungen geplant. Es bestehen keine Interessenkonflikte im Bereich Wasserversorgung und Entwässerung.

7.6 Gewässer

Grundwasser

Das Areal liegt gemäss digitaler Gewässer- und Grundwasserschutzkarte vollumfänglich im Grundwasserschutzbereich A_u. Dieser umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Zusätzlich liegt das Areal im Zuströmbereich Z_u. Dieser wird festgelegt um Trinkwasserverfassungen vor Verunreinigungen (Nitrat, Pflanzenschutzmittel) zu schützen. Der höchste Grundwasserspiegel (HGW) liegt gemäss digitaler Gewässer- und Grundwasserschutzkarte auf einer Höhe von rund 421 m ü. M. und damit ca. 3 Meter unter dem gewachsenen Terrain.

Fazit Gewässer

Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Gewässer.

7.7 Natur

Naturgefahren

Auf der Naturgefahrenkarte sind für den Planungssperimeter keine Gefahrenprozesse ausgewiesen.

Boden und Altlasten

Für den Kulturerdeabtrag ist mit dem Baugesuch ein Bodenschutzkonzept einzureichen. Gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte liegen auf dem Perimeter keine Altlasten vor. Teile von GB Nr. 421 liegen jedoch im Prüfperimeter Bodenabtrag.

Lärm

Für den Perimeter muss der Immissionsgrenzwert ES II bzw. ES III eingehalten werden. Es ist ein Lärmgutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen. Gemäss dem Strassenlärmkataster Kappel 2018 für Kantonsstrassen liegt der Perimeter im kritischen Bereich, wobei die Immissionsgrenzwerte überschritten werden können.

Nicht relevante Umweltbereiche

Versickerung

Nicht relevant sind folgende Umweltbereiche:

- Erschütterung
- NIS
- Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Umweltgefährdende Organismen
- Störfallvorsorge / Katastrophenschutz
- Wald
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten
- Landschaft
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Luftreinhaltung

Fazit Umwelt

Betreffend Lärm, Boden und Altlasten wurden entsprechende Vorkehrungen in den Sonderbauvorschriften verankert. Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Umwelt.

7.8 Fazit Interessenabwägung

Der vorliegende Gestaltungsplan «Dorf» mit Sonderbauvorschriften weist keine signifikanten Interessenskonflikte mit den in der Interessenabwägung behandelten Aspekte auf. Der Erlass des Gestaltungsplans inkl. Sonderbauvorschriften ist daher recht- und zweckmässig. Das Vorhaben wird von der Gemeinde unterstützt.

8 Schlusskommentar

Unter Abwägung der raumplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte ist der vorliegende Gestaltungsplan und das Richtprojekt der Della Giacoma & Krummenacher Architekten AG aus Sicht der Gemeinde Kappel zu begrüßen. Aufgrund der in den vorhergehenden Kapiteln genannten Ausführungen hat der Gemeinderat Kappel den Gestaltungsplan «Dorf» mit SBV unter Vorbehalt der Genehmigung des Kantons gutgeheissen.

KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer



Werner Berger

Olten, 25.04.2024