

**Einwohnergemeinde Anwil**

**Zonenplan Siedlung**

**Mutation Eichmet**

**Stand: Information und Mitwirkung**

Projekt: 068.05.0873  
18. August 2023

## Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**  
Hooland 10, 4424 Arboldswil  
Tel. +41 (61) 935 10 20  
info@sutter-ag.ch

Autoren Benedikt Sutter, Fabian Vöggtli  
Pfad S:\068\05\0873\PB'ZPS'Mut'Eichmet\_ZQP.docx

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass	5
1.2 Durchlaufene Planungsschritte	5
1.3 Workshopverfahren	6
<b>2. Planungsgegenstand</b>	<b>7</b>
2.1 Grundlagen	7
2.2 Planungsinstrumente	7
2.3 Zielsetzung	7
<b>3. Organisation der Planung</b>	<b>8</b>
3.1 Beteiligte	8
3.2 Planungsablauf	8
<b>4. Voraussetzungen</b>	<b>9</b>
4.1 Allgemeine Voraussetzungen	9
4.2 Bedarf OeWA-Zonen	9
<b>5. Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
5.1 Ortsbildschutz	11
5.2 Qualität und Dichte	13
5.3 Siedlung und Verkehr	14
5.4 Richtkonzept	14
<b>6. Inhalt der Planungsvorlage</b>	<b>17</b>
6.1 Zone mit Quartierplanpflicht	17
6.2 Zonenreglement	17
<b>7. Vorprüfung</b>	<b>18</b>
<b>8. Information und Mitwirkung</b>	<b>19</b>
8.1 Ablauf	19
8.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	19
8.3 Publikation	19

<b>9. Beschluss- und Auflageverfahren</b>	<b>20</b>
9.1 Beschlussfassung	20
9.2 Planaufgabe	20
9.3 Einsprachenbehandlung	20
9.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	20
<b>Anhang</b>	<b>21</b>
Erste Vorprüfung	21
Skizzen Richtkonzept aus Workshopverfahren	21

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Die Parzelle Nr. 1053 liegt in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). Die Gemeinde Anwil beabsichtigt, eine Teilfläche dieser Parzelle in eine Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) umzuzonen, welche eine Wohnnutzung ermöglichen soll, dies unter Berücksichtigung der Ziele des ISOS. Die ursprüngliche Idee einer anderweitigen Nutzung hat die Gemeinde eingebracht; angedacht waren Alterswohnungen, was aber von der Bevölkerung nicht gutgeheissen wurde. In der weiteren Diskussion zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumplanung hat das Amt eingebracht, dass eine normale Wohnnutzung unter dem Aspekt der Innenentwicklung sinnvollerweise eine W2 oder WG2 sein müsste.

Das Ziel der Gemeinde ist es, das Areal zu entwickeln und das umgezonte Land im Baurecht abzugeben. Die noch vorhandenen unbebauten Parzellen im übrigen Gemeindegebiet sind oftmals nicht verfügbar. Insbesondere junge Familien haben es daher schwer, in Anwil einen Bauplatz bzw. Wohneigentum zu finden. Durch die gezielte Vergabe von Bauplätzen an Familien kann die Gemeinde zukünftig Einfluss auf die Entwicklung der Schülerzahlen nehmen und der Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken.

Zur Evaluation des langfristigen Flächenbedarfs in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) hat die Gemeinde vor drei Jahren die Werkhofkommission ins Leben gerufen. Die Arbeiten der Werkhofkommission umfassten nebst einer Strategie des in die Jahre gekommenen Werkhof-Gebäudes auch den zukünftigen Bedarf im Bereich Schule, Sport und Freizeit. Eine durchgeführte Bevölkerungsumfrage sowie Gespräche haben gezeigt, dass neuer Wohnraum primär jungen Familien zugänglich gemacht werden soll.

## 1.2 Durchlaufene Planungsschritte

Ursprünglich wurde von der Gemeinde eine Mutation der südlichen Hälfte der Parzelle Nr. 1053 zu einer Wohn- / Geschäftszone WG2 vorgesehen. Ebenfalls wurden Überlegungen zu einer Parzellierung angestellt und zwei Varianten mit acht respektive zehn Parzellen skizziert. Aus dem Vorprüfungsbericht vom 17.10.2022 geht als zwingende Vorgabe hervor, dass die Ziele des ISOS hinreichend zu berücksichtigen seien, was mit der damals vorgesehenen Mutation nicht erfüllt worden sei. Es fanden anschliessend zwischen Gemeinde und den kantonalen Vertretern zwei Aussprachen mit einer Begehung des Areals statt. Die Beteiligten haben sich dann auf ein Workshopverfahren verständigt, mittels welchem die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung unter Berücksichtigung des ISOS zu erarbeiten seien.

## 1.3 Workshopverfahren

Das Workshopverfahren wurde mit folgenden Beteiligten durchgeführt:

- Vertretung Gemeinderat: Gemeindepräsident Marcel König und Gemeinderätin Petra Huth
- Architekturbüro Buser + Partner, Projektierung: Hans-Peter Leibundgut
- Amt für Raumplanung, Kreisplaner: Oliver Stucki
- Amt für Raumplanung, Ortsbildpfleger: Philippe Allemann
- Architekturbüro Stauffer Rösch AG, Beratung in Landschaftsarchitektur und Städtebau: Beat Rösch
- Architekturbüro Rosenmund + Rieder AG, Beratung in Städtebau und Architektur: Heidi Rieder
- Delegation der Werkhofkommission
- Planungsbüro: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG

Nach einer Vorbereitungs- und Organisationsphase wurde ein Ablaufplan vorgestellt, welcher insgesamt drei Workshops vorsah. Am ersten Workshop wurden verschiedene städtebauliche Stossrichtungen vorgestellt, diskutiert und beurteilt. Anschliessend wurde eine Richtungsentscheidung getroffen, welche Varianten detaillierter ausgearbeitet werden sollen. Am zweiten Workshop wurden diese Varianten vorgestellt und diskutiert. Anschliessend konnte eine Variantenentscheidung getroffen werden. Am dritten Workshop wurde der Entwurf des Richtkonzepts, welcher auf der Variantenentscheidung beruhte, vorgestellt und diskutiert. Viele Kennwerte konnten bereits definiert werden, welche anschliessend vom Architekturbüro in Skizzen umgesetzt wurde. Zusammen mit der textlichen Beschreibung in Kapitel 5.4 stellen diese das Richtkonzept dar, welches im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist.

Mit dem beschriebenen iterativen Prozess und der breiten fachlichen Abstützung unter Einbezug des Amtes für Raumplanung, konnte das Konzept mit jedem Workshop konkretisiert und weiterentwickelt werden. So konnten die Beschreibungen des ISOS (siehe Kapitel 5.1) aufgenommen, eine Interessenabwägung durchgeführt und schliesslich aufgezeigt werden, unter welchen Rahmenbedingungen eine Bebauung des Areals Eichmet möglich ist.

Nach dem Workshopverfahren wurde keine zweite Vorprüfung durchgeführt, da sich die Hauptziele der Planung nicht verändert haben und eine intensive Zusammenarbeit mit dem Kanton bereits stattgefunden hatte. Da sich viele Unterlagen seit der ersten Vorprüfung stark verändert haben, wurde vor der Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung ein Austausch mit den im Workshopverfahren beteiligten kantonalen Fachstellen durchgeführt, um dennoch eine gewisse Sicherheit im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren zu erreichen.

## 2. Planungsgegenstand

### 2.1 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1422 vom 21.10.2008, Stand: 10.09.2013)
- Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 1422 vom 21.10.2008)
- Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem erwähnten Workshopverfahren

### 2.2 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

- Zonenplan Siedlung, Mutation Eichmet; Massstab 1:1'000
- Zonenreglement Siedlung, Mutation Eichmet

Gleichzeitig werden die heute gültigen Planungsdokumente im Bereich der Mutation aufgehoben.

### 2.3 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Zusätzliche Flächen schaffen für Wohnraum
- Umwidmung einer unbebauten und künftig als solche nicht benötigten Fläche für öffentliche Werke und Anlagen
- Berücksichtigung des ISOS mittels Festsetzung von Randbedingungen für eine Zone mit Quartierplanpflicht

## 3. Organisation der Planung

### 3.1 Beteiligte

Die Teilnehmer des Workshopverfahren sind unter Kapitel 1.3 erwähnt.

An der weiteren Bearbeitung der Planungsvorlage (Mutation ZVS) haben sich folgende Stellen beteiligt:

- Gemeinde: Gemeinderat und -verwaltung
- Kanton: Kreisplaner Oliver Stucki, Ortsbildpfleger Philippe Allemann
- Architektur: Buser + Partner AG, Projektleiter Hanspeter Leibundgut
- Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Projektleiter Benedikt Sutter

### 3.2 Planungsablauf

Juli 2022	Entwurfsarbeiten
22.08.2022	Vorprüfungsfreigabe Gemeinderat
23.08.2022	Einleitung Vorprüfung beim ARP
17.10.2022	Vorprüfungsbericht ARP
14.11.2022 / 09.01.2023	Aussprachen zwischen ARP und Gemeinde
Feb. – Juni 2023	Workshopverfahren
Juni – Aug. 2023	Bereinigung für Beschlussfassung Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren Beschlussfassung EGV Planauflage

## 4. Voraussetzungen

### 4.1 Allgemeine Voraussetzungen

#### **Auslastung WMZ**

Gemäss dem kantonalen Richtplan Kanton Basel-Landschaft (KRIP) ist eine Umzonung zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) möglich, wenn die prognostizierte Auslastung der WMZ in der Gemeinde über 95 % beträgt. Dies ist in Anwil der Fall, die entsprechende Auslastung liegt bei 95.5 %. Neu geschaffene WMZ sollen dicht überbaut werden und eine hohe Qualität aufweisen. Weil Anwil eine ISOS-Gemeinde ist, soll für die Sicherstellung der Qualität eine Quartierplanung durchgeführt werden. Die vorliegend geplante Zone mit Quartierplanpflicht «Eichmet» basiert bezüglich Art und Mass der Nutzung auf einer WG2-Zone.

#### **Genereller Entwässerungsplan**

Im Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Anwil ist der Bereich der vorliegenden Mutation nicht enthalten. Entsprechend liegt für die Parzelle Nr. 1053 keine rechtskräftige Entwässerungsplanung vor.

Die Prüfung der vorhandenen Leitungen im Brogliweg ergab folgende Ergebnisse:

- Die Schmutzwasserkanalisation ist mit DN 300 sehr grosszügig dimensioniert und hat Reserven, auch bei Starkregenereignissen im Gebiet Eichmet.
- Die Wasserleitung hat eine Dimension von DN 125 und ist somit richtig gewählt.

Somit sind keine neuen Leitungen notwendig, allerdings muss der GEP auf das Areal der vorgesehenen Überbauung erweitert werden. Die Überarbeitung des GEP muss spätestens bis zum Baubewilligungsverfahren abgeschlossen sein. Mit der vorliegenden Mutation zur Schaffung einer Zone mit Quartierplanpflicht lassen sich noch nicht hinreichend präzise Angaben machen, erst mit einer konkreten Quartierplanung lassen sich die hydraulischen Anforderungen enger definieren.

Die Umgebungsgestaltung wird ebenfalls entscheidende Auswirkungen auf die Entwässerung haben. Angestrebt wird ein tiefer Anteil versiegelter Flächen und ein entsprechend höherer Anteil sickerfähiger Flächen, was zu einer geringeren Belastung der Entwässerungsanlagen führt. In einer separaten Aussprache mit dem Amt für Umweltschutz und Energie wurde eine Versickerungsleistung von 12 Liter / m<sup>2</sup> als Stundenwert für das Regenwasser festgelegt, welcher über das gesamte Areal gesehen eingehalten werden muss. Dieser Wert wird als Vorgabe in die vorliegende Planung übernommen.

### 4.2 Bedarf OeWA-Zonen

Die Fläche der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) wird mit der vorliegenden Mutation reduziert. Deshalb ist der Nachweis zu erbringen, dass für die nächsten fünfzehn Jahre genügend Flächen als OeWA-Zonen zur Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde sieht auch langfristig keinen Bedarf für eine Nutzung der betroffenen Fläche der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). Alle in Anwil auf absehbare Zeit benötigten öffentlichen Werke und Anlagen sind bereits vorhanden. Sofern ein Ersatz der in die Jahre gekommenen Mehrzweckhalle im Schulhaus erforderlich wäre, käme hierfür in erster Linie der bestehende Standort in Frage respektive ein Anbau an das bestehende Gebäude. Im Workshopverfahren wurde aber auch ein solitärer Neubau zwischen Schule und Werkhof besprochen und als deutlich schlechtere Lösung in Bezug auf das ISOS beurteilt.

Zurzeit ist die von der vorliegenden Planung betroffene Fläche weitgehend ungenutzt. Es befinden sich lediglich auf einer kleinen Teilfläche Abfallcontainer und eine Grüngutmulde. Für diese Anlagen steht ein neuer Standort zur Verfügung, ebenfalls auf Parzelle Nr. 1052. In der übrigen Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist für derartige Nutzungen grundsätzlich genügend Spielraum vorhanden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird eine Konzentration derartiger Nutzungen das Ziel der Sanierung des Werkhofgebäudes sein. Weitere Anpassungen sind die Auslagerung der Kada-verannahmestelle und des Brennstofflagers. Die Dachsanierung des Werkhofgebäudes mit gleichzeitiger Aufstockung und nordseitiger Erweiterung für Räumlichkeiten zur öffentlichen Nutzung sind ebenfalls vorgesehen.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Gebäudekomplex der Schule und umfasst ausreichend Räumlichkeiten für Verwaltungsbetrieb, Schalterdienste, Schulsekretariat und Behördenarbeit. Eine Ausweitung des Verwaltungsbetriebes würde durch Kooperationen mit anderen Gemeinden absorbiert.

Die Mehrzweckhalle wird als Turnhalle für die Schule sowie auch von Vereinen genutzt. Sie muss umgehend an die neuen Anforderungen angepasst werden. Zu diesem Zweck wird ein Vorprojekt erarbeitet, welches nachgelagert zur vorliegenden Planung gestartet wird. Wenn eine räumliche Expansion der Mehrzweckhalle erforderlich ist, so kann diese südseitig erfolgen.

Die Schule und der Kindergarten verfügen bei rund vierzig Kindern über insgesamt neun Unterrichtszimmer, es besteht somit ausreichend räumliche Kapazität auch für die doppelte Kinderzahl. Aktuell werden auch Schüler aus der Nachbargemeinde Kienberg in einzelnen Fächern in den Räumlichkeiten von Anwil unterrichtet. Die Kinderbetreuung der Gemeinde ist momentan noch im ehemaligen Asylpavillon untergebracht und wird eine permanente Bleibe in einer der beiden vorerwähnten Erweiterungsoptionen finden.

Der Sportplatz und der Spielplatz benötigen keinen weiteren Raumbedarf.

Der Parkplatz nördlich des Werkhofes hat ausreichend Kapazität für Lehrkräfte und Besucher der Gemeinde.

Die Zivilschutzanlage ist ausreichend ausgestattet und bedarf keiner Erweiterung. Die letzte Schutzraumbilanz des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz stammt vom April 2022 und zeigt einen Schutzplatzdeckungsgrad von 150.38 % resp. ein Überangebot von 266 Schutzplätzen.

## 5. Rahmenbedingungen

### 5.1 Ortsbildschutz

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Anwil als Ortsbild von nationaler Bedeutung erfasst. Die Parzelle Nr. 1053 liegt nicht im Ortskern sondern angrenzend an ein bestehendes Einfamilienhausquartier sowie an die bestehende und zukünftige OeWA-Zone (beide ohne schutzwürdigen Gebäudebestand). Zur Abgrenzung des historischen Ortskerns von den neueren Quartieren wurde mit der letzten Ortsplanungsrevision eine Freihaltezone geschaffen, in der keine Hauptbauten zulässig sind. Das Mutationsgebiet grenzt an diese Freihaltezone, weist aber keine unmittelbare Nachbarschaft zur Kernzone auf.

Für die Gemeinde besteht eine Berücksichtigungspflicht des ISOS in der Nutzungsplanung. Die Gemeinde ist verpflichtet, den inventarisierten Objekten mit den zur Verfügung stehenden Mitteln Schutz zu gewähren, wobei sie über einen grossen Umsetzungsspielraum verfügt. Die im ISOS formulierten Erhaltungsziele müssen geprüft und mit detaillierten Schutzvorschriften konkretisiert werden, was, wie im vorliegenden Fall, mittels Quartierplanung geschehen kann. Das Gebiet Eichmet liegt in der Umgebungszone II mit der Beschreibung Baumgärten, Wiesenland mit Obstbäumen, zum Teil bis an die Dorfstrasse vorstossend und Erhaltungsziel «a».

Im ISOS wird der Dorfaufbau beschrieben. So schliessen sich an die bestehende Altbebauung (zum Teil Erhaltungsziel «A») west- und ostseitig Baumgärten an, welche in weite, von Obstbäumen bestandene Wiesen übergehen. In den Empfehlungen steht, dass die Baumgärten vor jeder weiteren Bebauung zu schützen sind. Diese Empfehlung ist besonders für den westlichen Teil wichtig, denn dort wurden in den letzten Jahrzehnten mehrere Ökonomiebauten und Einfamilienhäuser errichtet. Im östlichen Teil befindet sich das grosse Schulareal und der Werkhof, welche aber beide zum Ortskern hin durch Baumgärten abgetrennt sind. Östlich des Eichmet-Areals befindet sich ein Einfamilienhausquartier mit Erhaltungsziel «b».

Somit lässt sich als relevante Aussage festhalten, dass im ISOS der Übergang von den Baumgärten in das offene Wiesenland als wichtiges Element für das Gebiet Eichmet zu berücksichtigen und sicherzustellen ist. Jede zukünftige Bebauung muss dieses Element sicherstellen, damit die Empfehlung des ISOS gegen eine weitere Bebauung gegebenenfalls übersteuert werden könnte.

Das ISOS stammt aus dem Jahr 2006, die enthaltenen Fotos aus den Jahren davor. Die Beurteilung ist somit schon bald 20 Jahre alt und es fanden seither einige Veränderungen statt. Im Jahr 2008 wurde die letzte Ortsplanungsrevision genehmigt, in welcher die Parzelle Nr. 1053 von der Landwirtschaftszone in die OeWA-Zone eingezont wurde. Als Zweckbestimmung wurde «Werkhof, Entsorgung, Sport, Parkplatz, Zivilschutz» festgelegt. Im Jahr 2008 wurde anschliessend der Sportplatz gebaut, welcher die Baumgärten und das Wiesenland rund um den Ortskern von den Landwirtschaftsflächen abtrennt. Der Sportplatz stellt zwar eine Grünfläche dar, aber er entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Erhaltungsziel aus dem ISOS.

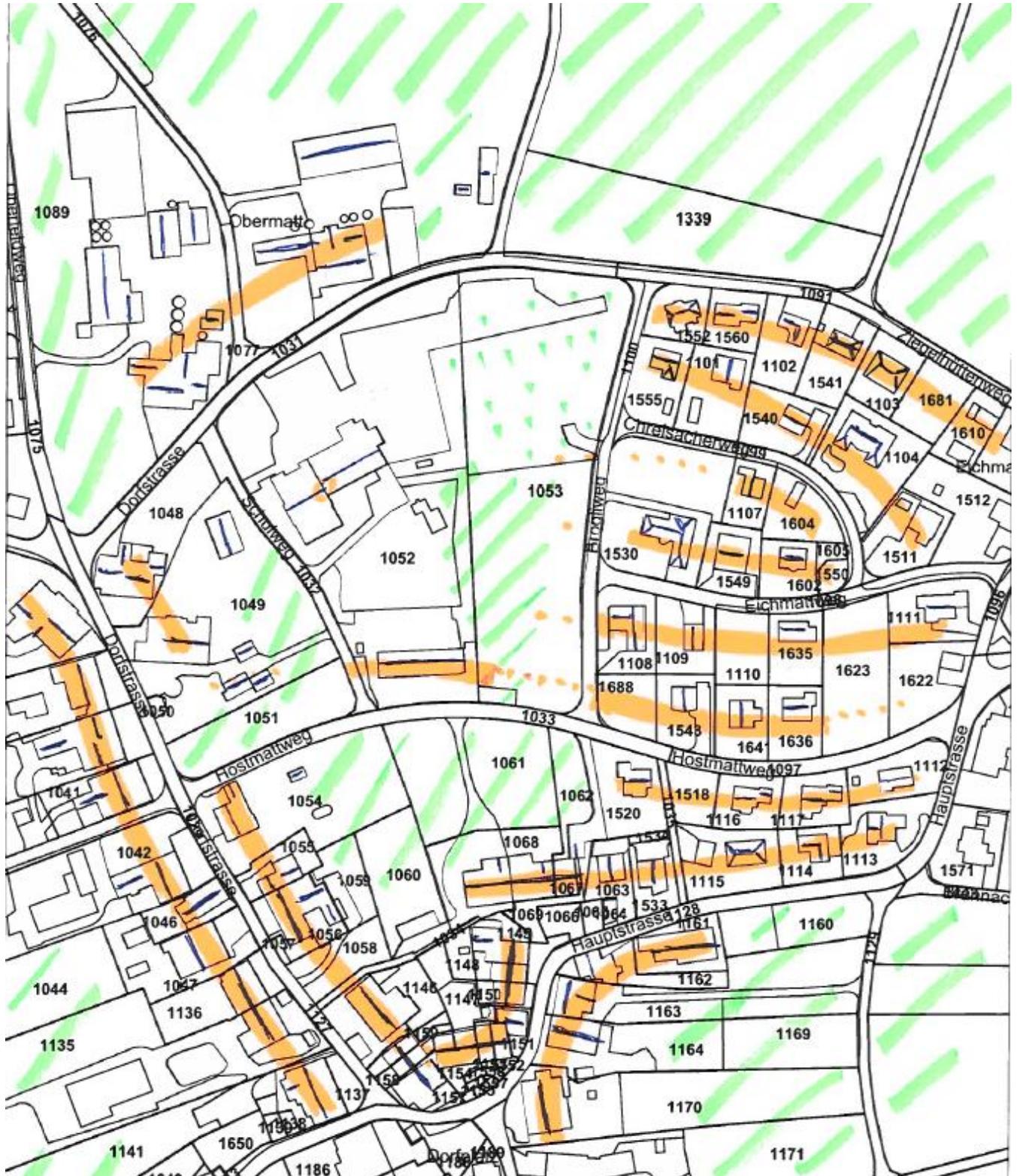


Abbildung 1: Städtebauliche Analyse heutige Situation

Die städtebauliche Analyse (siehe Abbildung 1) zeigt, dass an der Dorfstrasse die Gebäude in Nord-Süd-Richtung entlang der Strasse stehen. Bei den meisten anderen Strassen, insbesondere im östlichen Einfamilienhausquartier, verlaufen die Strassen in West-Ost-Richtung und die Gebäude sind entlang der Strassen aufgereiht. Eine Anbindung an den Ortskern ist nur an der Hauptstrasse vorhanden, alle anderen Gebäudereihen enden am Brogliweg. Beim Hostmattweg ist allerdings eine Verlängerung in Richtung Westen denkbar (in Verbindung mit dem bestehenden Werkhofgebäude). Auch die nördlich anschliessenden Gebäudereihen könnten in Richtung Westen verlängert werden. Rund um den Ortskern befinden sich Grünflächen, welche zum Teil Nebenbauten enthalten sowie Punktbauten wie die Schule. Die Grün-Verbindung im Eichmet-Areal ist sichtbar.

## 5.2 Qualität und Dichte

Der Übergang von den Baumgärten in das offene Wiesland kann mit einer reinen Wohn- / Geschäftszone WG2 über den gesamten Mutationsperimeter nicht sichergestellt werden. In der Aussprache mit dem ARP wurde sich darauf verständigt, ein Workshopverfahren durchzuführen, um die Randbedingungen für eine allfällige Bebauung, die gleichzeitig die Schutzanliegen des ISOS berücksichtigt und eine entsprechende Verbindung zwischen der Spezialzone Freihaltung und dem offenen Wiesland erkennen lässt, auszuloten. Damit die formulierten Absichten grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung festgesetzt werden können, muss ein Quartierplan erstellt werden. Deshalb hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, in einem ersten Schritt eine Zone mit Quartierplanpflicht festzulegen und die relevanten Randbedingungen für einen Quartierplan ins Zonenreglement aufzunehmen. Mit diesem Schritt kann die Gemeinde den finanziellen Aufwand begrenzen, bis weitere Sicherheiten (Genehmigungsfähigkeit des späteren Quartierplans) für die Weiterbearbeitung vorliegen. Das Workshopverfahren wurde bereits in Kapitel 1.3 beschrieben.

Die Gemeinde verfolgt einerseits das Ziel, eine Innentwicklung nahe dem Ortskern zu ermöglichen und andererseits profitiert sie als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin von einem Wertzuwachs der Flächen sowie von einem Ertrag, mit dem die Umbauten und Umnutzungen am Werkhofgebäude erst ermöglicht werden können. Die Gemeinde hat durch die Festlegung von Randbedingungen im Zonenreglement Siedlung grossen Einfluss auf die Ausgestaltung des Quartierplans, wobei aber die Planungshoheit auch im Quartierplanverfahren ohnehin bei der Gemeinde verbleibt. Ferner kann die Gemeinde, über die Vorschriften des Zonenreglements hinaus, mit den zukünftigen Baurechtnehmern zusätzliche Auflagen vereinbaren, die eine qualitativ ansprechende und sich harmonisch eingliedernde Bebauung gewährleisten. Dieses Ziel dürfte auch im Sinne der Nachbarn östlich des Brogliweges liegen, welche ihre Aussicht Richtung Ortskern und Jura möglichst ungehindert erhalten wollen.

Abgesehen von der Kernzone weist die Gemeinde Anwil heute keine Zone auf, die eine dichtere Bebauungsform als die ursprünglich vorgesehene WG2 ermöglichen würde. Auch wurde bis zum heutigen Tag keine Bebauung aufgrund einer Quartierplanung oder einer Gesamtüberbauung nach einheitlichem Plan realisiert. Aufgrund von Struktur und Lage der Gemeinde Anwil ist zudem davon auszugehen, dass für dichtere Wohnformen, z. B. mit grösseren Mehrfamilienhäusern, vorläufig keine Nachfrage besteht.

Wie zuvor erläutert, spielt der Schutz von Natur- und Aussenraum eine zentrale Rolle. Gemäss Art. 18 Abs. 1bis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sind Hecken besonders

zu schützen. Einwohnergemeinden haben zudem gemäss § 9 Abs. 2 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) unter anderem mit Feldgehölzen und Hecken für ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen zu sorgen. Auf der Parzelle Nr. 1052 entlang der Parzellengrenze zur Parzelle Nr. 1053 befindet sich eine Hecke. Diese stellt ein wertvolles ökologisches Vernetzungsobjekt im Siedlungsgebiet dar. Gemäss Richtkonzept (siehe Kapitel 5.4) wird für den westlichen Teil der Mutationsfläche eine Grünfläche vorgeschrieben, welche im nördlichen Bereich dank der Hecke noch breiter wird.

## 5.3 Siedlung und Verkehr

Mit der Umzonung und der anschliessenden Bebauung werden zusätzliche Wohneinheiten entstehen, die gegenüber dem Status quo einen Mehrverkehr generieren werden. Die Anzahl der zusätzlichen Fahrten hängt dabei von mehreren Faktoren ab. Zu nennen sind primär die Wohnungsdichte und Wohnungsbelegung im zukünftigen Quartier sowie das jeweilige Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner.

Die realistische Bebauung gemäss Richtkonzept würde aus insgesamt zehn Wohneinheiten bestehen. Bei ca. sechs täglichen Fahrten pro Wohneinheit (drei Zu- und drei Wegfahrten) läge das Gesamtaufkommen bei ungefähr 60 Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr. Diese Verkehrsmenge könnte das bestehende Strassennetz der Gemeinde Anwil problemlos bewältigen.

Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle Anwil Ausserdorf ist fussläufig knapp 200 m entfernt (ÖV-Güteklasse D). Zur Haltestelle Anwil Dorf ist es ungefähr doppelt so weit. Zwischen 6 Uhr und 20 Uhr verkehrt die Buslinie Nr. 102 an Werktagen zweimal stündlich in Richtung Gelterkinden Bahnhof bzw. Kienberg (SO). Eine entsprechende Taktung ermöglicht in der Regel auch den täglichen Arbeitsweg gut mit dem öffentlichen Verkehrsmittel zurückzulegen. Da die Schule und der Kindergarten auf der benachbarten Parzelle Nr. 1052 liegen, können Kinder den Schulweg gefahrlos zu Fuss zurücklegen.

## 5.4 Richtkonzept

Aus dem Workshopverfahren, in welchem alle zuvor erläuterten Themen diskutiert und berücksichtigt wurden, ergibt sich als Ergebnis das Richtkonzept. Die Skizzen dazu befinden sich im Anhang.

Im Richtkonzept sind entlang des Brogliweges drei zweigeschossige Doppel Einfamilienhäuser angedacht, welche maximal 7 m von der Strasse entfernt stehen und maximal 14 m Gebäudetiefe haben. Westlich angrenzend ist ein privater Aussenbereich, welcher möglichst begrenzt sein soll und eine maximale Tiefe von 9 m aufweist. Als Dachform wird jeweils ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° vorgeschrieben. Pro Baubereich dürfen maximal zwei Parkplätze auf dem Vorplatz vor dem Haus errichtet werden, weitere Parkplätze müssen am Hostmattweg erstellt werden. Die Parkplätze können alternativ auch als Garagen ins Gebäudeinnere integriert werden. Das nördlichste Haus hat einen minimalen Abstand von 10 m zum Sportplatz. Mit der Begrenzung auf zwei Geschosse fügen sich die Häuser in die Umgebung ein und die Nachbarn werden nicht unzumutbar stark eingeschränkt in ihrer Aussicht.

Am Hostmattweg steht ein weiteres Gebäude, dieses kann maximal dreigeschossig sein. Die Wohnungen sollen stockwerkweise angeordnet sein. Im Erdgeschoss ist Platz für eine Einstellhalle und allenfalls auch für Flächen zur Vermietung an Vereine, Organisationen oder Quartierbewohnende. Auch dieses Gebäude muss ein Satteldach aufweisen.

Im westlichen Bereich des Areals liegt ein öffentlicher Grünstreifen von mindestens 12.5 m Breite am südlichen Ende und ansteigender Breite gegen Norden hin. In dieser Grünfläche ist auch ein Fussweg als Nord-Süd-Verbindung zu erstellen. Eine weitere Fusswegverbindung muss in West-Ost-Richtung entlang des Sportplatzes erstellt werden. Mit der Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens wird auch das wichtigste Element, welches im ISOS beschrieben ist, aufgenommen, nämlich die Sicherstellung einer Verbindung von den Baumgärten ins offene Wiesland.

Die in Kapitel 5.1 aufgezeigten städtebaulichen Überlegungen können mit dem Richtkonzept ergänzt werden (siehe Abbildung 2). Das Gebäude am Hostmattweg schliesst die Verbindung vom Werkhof zum östlichen Einfamilienhausquartier und stellt eine verbesserte Anbindung an den Ortskern dar. Die Häuser am Brogliweg können einerseits als Verlängerung der nördlich anschliessenden Gebäudereihen verstanden werden, andererseits bilden sie auch den Anfang einer neuen Achse parallel zum Grünraum. Sichergestellt wird dies durch die Vorschreibung eines Satteldachs, die Kleinteiligkeit der neuen Gebäude sowie den Öffnungen zwischen den Gebäuden. Die neuen Fusswegverbindungen unterstützen sowohl die Anbindung des Einfamilienhausquartiers Richtung Westen wie auch die Erlebbarkeit des öffentlichen Grünraums.

Somit wird einerseits die Bebauung harmonisch erweitert und andererseits die sichtbare Grün-Verbindung nicht zerstört und sogar grundeigentümergebunden geschützt. Die Gemeinde kann eine respektvolle Innenentwicklung vornehmen, aber gleichzeitig wird auch dem ISOS Genüge getan.

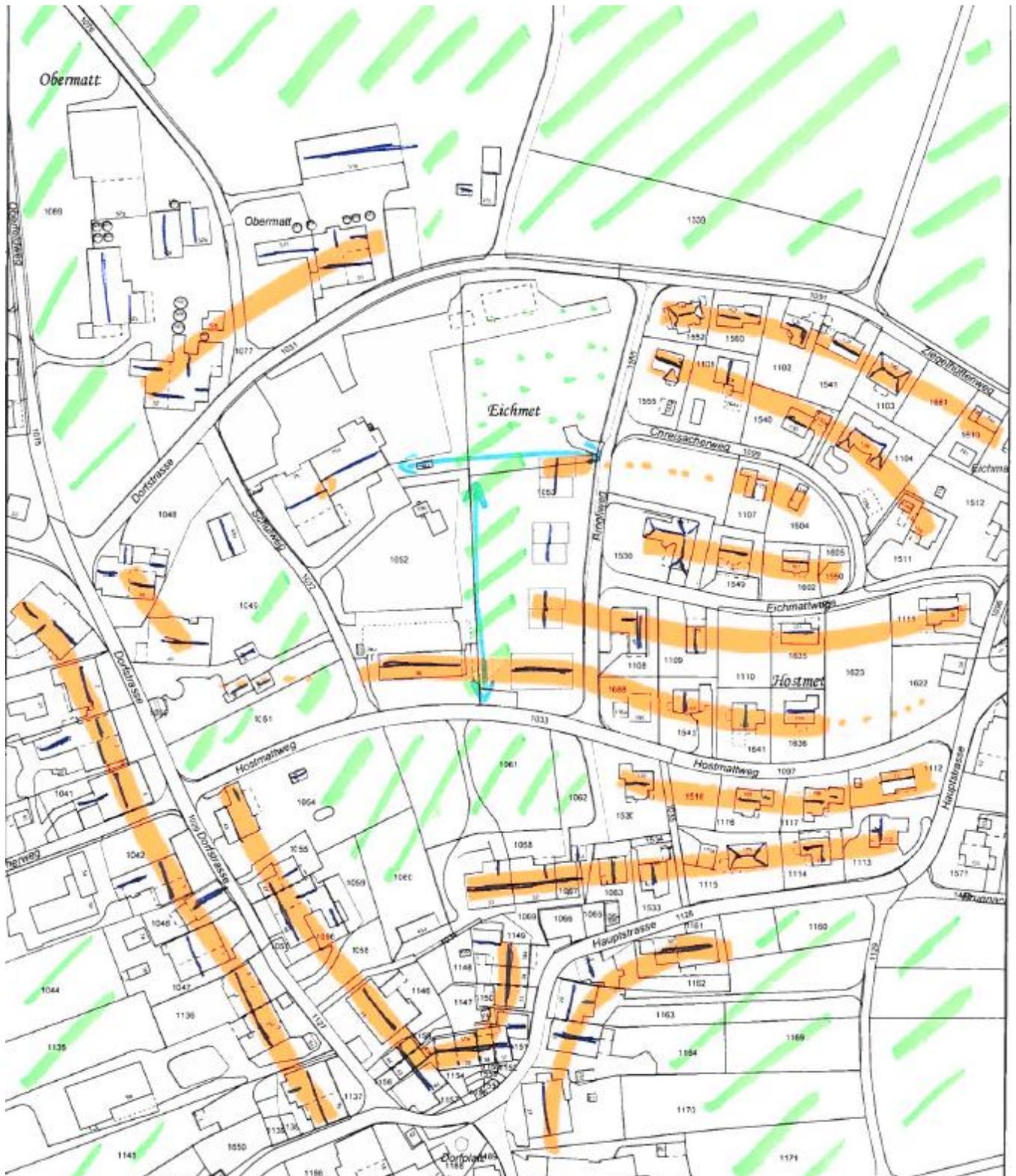


Abbildung 2: Städtebauliche Analyse Situation mit Richtkonzept

## 6. Inhalt der Planungsvorlage

### 6.1 Zone mit Quartierplanpflicht

Die Zone mit Quartierplanpflicht umfasst den südlichen Teil der Parzelle Nr. 1053, südlich des Sportplatzes. Im Richtkonzept (siehe Kapitel 5.4) wurde festgelegt, dass das nördlichste Haus mindestens 10 m Abstand vom Sportplatz hat. Mit dem erforderlichen Grenzabstand von 4 m für die vorgesehene maximale Fassadenlänge ergibt sich ein Abstand von 6 m zum Sportplatz. Dieser Abstand wird für den westlichen Bereich konsequent angewandt. Im östlichen Bereich wird einerseits das Grenzabstandspolygon vom nördlichsten Haus und andererseits die Zufahrt zum Sportplatz gemäss AV-Daten als Abgrenzung gewählt.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Flächenveränderungen der OeWA-Zone und der ZQP-Zone auf der Parzelle Nr. 1053 zusammen. Die ZQP-Zone nimmt auf Kosten der OeWA-Zone um 4'427 m<sup>2</sup> zu.

Tabelle 1: Bilanzierung der Flächenveränderungen

Parzelle Nr.	Zone	Ausgangslage	Mutation	Neuzustand
1052	OeWA	11'142 m <sup>2</sup>	-	11'142 m <sup>2</sup>
1053	OeWA	8'697 m <sup>2</sup>	-4'427 m <sup>2</sup>	4'270 m <sup>2</sup>
	ZQP	-	+4'427 m <sup>2</sup>	4'427 m <sup>2</sup>

Die Gesamtfläche der OeWA-Zone innerhalb des Zonenplans Siedlung in Anwil beträgt heute 19'839 m<sup>2</sup>. Sie setzt sich zusammen aus den Parzellen Nrn. 1052 und 1053. Die Friedhofsparzelle Nr. 1227 ist Bestandteil des Zonenplans Landschaft. Nach der Umzonung verbleiben 15'412 m<sup>2</sup> in der OeWA-Zone.

Der bestehende Sportplatz nördlich der zukünftigen ZQP ist von der Umzonung nicht betroffen. Als bauliche Massnahme muss ein Zaun versetzt werden. Die bestehende Beleuchtungsanlage kann unverändert bestehen bleiben.

### 6.2 Zonenreglement

Aus den Beschreibungen in Kapitel 5 ergeben sich mehrere Randbedingungen, welche im Zonenreglement festgehalten werden müssen, damit eine zukünftige Bebauung die Vorgaben des ISOS erfüllt. Es werden im Zonenreglement folgende Bestimmungen für die Zone mit Quartierplanpflicht festgelegt:

- Die geplante Bebauung gemäss Richtkonzept orientiert sich an den Bestimmungen einer Wohn- / Geschäftszone WG2.
- Es werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zugelassen.
- Anzahl und Ausgestaltung der Baubereiche werden teilweise vorgegeben; darunter fallen die maximalen Abmessungen von Vorplätzen, Gebäudetiefen und privaten Gärten für die Doppel Einfamilienhäuser am Brogliweg sowie auch die Festlegung eines dreistöckigen Gebäudes am Hostmattweg.
- Ausgestaltung und Breite der Grün- und Freiräume werden festgelegt. Der öffentliche Grün- und Freiraum dient als Verbindung zur Spezialzone Freihaltung.
- Die Parkierung für die Häuser am Brogliweg wird auf zwei Parkplätze pro Baubereich vor dem Haus beschränkt, weitere Parkplätze müssen entlang des Hostmattwegs oder in einer Einstellhalle vorgesehen werden.
- Es müssen je mindestens eine West-Ost- und eine Nord-Süd-Wegverbindung für den Fussverkehr geschaffen werden.
- Die erforderliche Versickerungsleistung für Regenwasser wird festgeschrieben.

## 7. Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde im Herbst 2022 durchgeführt. Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 17.10.2022 waren zwingende Vorgaben enthalten, insbesondere betreffend ISOS. Deshalb wurde das Workshopverfahren durchgeführt und die Planung komplett überarbeitet. Wie die Ausführungen aus dem Vorprüfungsbericht berücksichtigt wurden, wird im Anhang aufgezeigt.

Die kantonalen Fachstellen waren am Workshopverfahren beteiligt. Nach der Komplettüberarbeitung der Dokumente fand eine selektive Prüfung durch einzelne Fachstellen statt, auf eine zweite Vorprüfung wurde aber verzichtet.

## 8. Information und Mitwirkung

### 8.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im ... vom ... publiziert. Die Dokumente lagen vom ... bis ... in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter [www.anwil.ch](http://www.anwil.ch) abzurufen.

Zusätzlich wurde bereits an der Einwohnergemeindeversammlung vom 8. Juni 2023 über das Vorgehen zum Areal Eichmet informiert und eine Konsultativabstimmung durchgeführt.

### 8.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind keine Hinweise oder Wünsche aus der Bevölkerung eingegangen.

### 8.3 Publikation

Der Planungsbericht mit den Ergebnissen der Mitwirkung lag im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur EGV hingewiesen.

## 9. Beschluss- und Auflageverfahren

### 9.1 Beschlussfassung

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

### 9.2 Planauflage

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planauflage:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindenachrichten Nr. ... vom ...

Es sind keine Einsprachen eingereicht worden.

### 9.3 Einsprachenbehandlung

Es sind keine Einsprachen eingereicht worden.

### 9.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation Eichmet zum Zonenplan Siedlung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

# Anhang

## Erste Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 17.10.2022 enthielt die folgenden zwingenden Vorgaben:

### 1. Zonenplan Siedlung:

Im Entwurf mit einer WG2-Zone waren keine konkreten planerischen Massnahmen zur Sicherung der im ISOS beschriebenen und vor Ort festgestellten Qualitäten vorgesehen, lediglich textliche Erläuterungen im Planungsbericht. Dies wird nicht als ausreichende Auseinandersetzung mit dem ISOS akzeptiert. In den Aussprachen mit dem ARP wurde sich darauf verständigt, ein Workshopverfahren durchzuführen, um das ISOS ausreichend zu berücksichtigen, und eine Bebauung nur mit einem Quartierplan zu ermöglichen (siehe Kap. 5.1, Ortsbildschutz).

### 2. Planungsbericht, Mutationsinhalt:

Spezifizierung, wer welche Ideen eingebracht hat. Dies wird korrigiert (siehe Kap. 1.1, Anlass).

### 2. Planungsbericht, Bedarf OeWA-Zonen:

Ergänzung mit einem Bedarfsnachweis. Alle OeWA-Flächen und Zweckbestimmungen werden aufgelistet, beschrieben und es wird aufgezeigt, dass die vorhandenen Flächen ausreichen (siehe Kap. 4.2, Bedarf OeWA-Zonen).

### 2. Planungsbericht, Gewässerschutz:

Im GEP ist das Gebiet nicht enthalten, deshalb wird eine Anpassung / Mutation gefordert. Dies muss bis zum Baubewilligungsverfahren erfolgen, mit dieser Mutation des Zonenplans sind noch nicht hinreichend genaue Aussagen möglich (siehe Kap. 4.1, Allgemeine Voraussetzungen, Punkt Genereller Entwässerungsplan).

### 2. Planungsbericht, Redaktionelle Korrektur:

Wird vorgenommen.

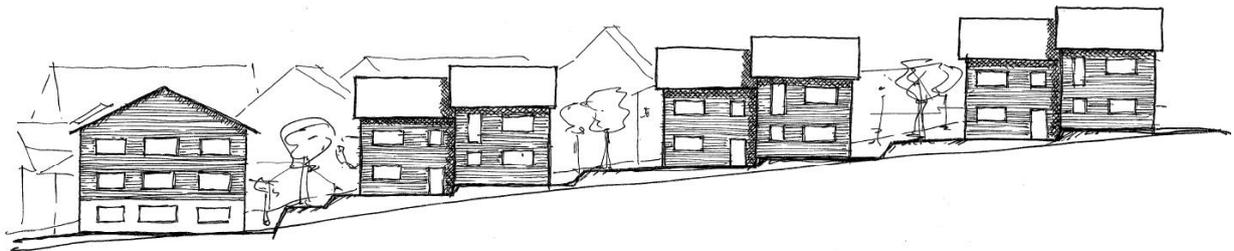
### 2. Planungsbericht, Hinweis:

Wird in den Erläuterungen ergänzt (siehe Kap. 5.2, Qualität und Dichte).

## Skizzen Richtkonzept aus Workshopverfahren

Nachfolgend ist das im Workshopverfahren ausgearbeitete Richtkonzept skizzenhaft dargestellt. Es gelten die Mindest- respektive Maximalmasse gemäss Zonenreglement Siedlung. Zum Beispiel gilt auch die ansteigende Breite des öffentlichen Grünraums, dessen exakte Breite im nördlichen Teil erst im Quartierplanverfahren festgelegt werden kann.

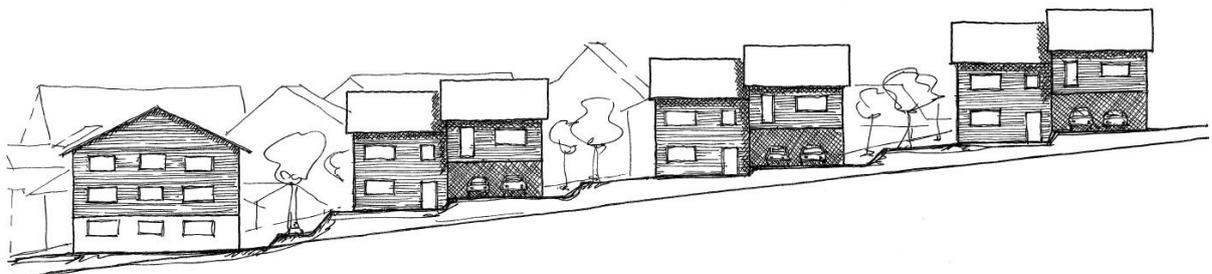




OSTFASSADE 1:250

27.06.2023

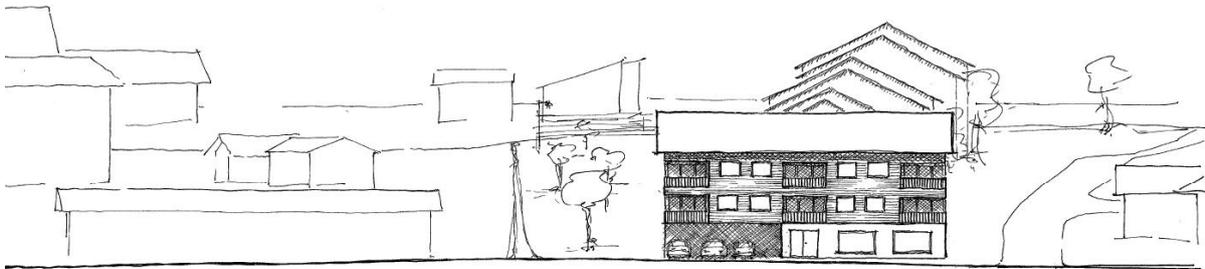
BUSER + PARTNER AG  
Dipl. Architekt ETH / SIA  
Jurastrasse 2  
5000 AARAU



OSTFASSADE 1:250  
MIT UNTERSTAND

27.06.2023

BUSER + PARTNER AG  
Dipl. Architekt ETH / SIA  
Jurastrasse 2  
5000 AARAU



SÜDPASSADE 1:250

27.06.2023

BUSER + PARTNER AG  
Dipl. Architekt ETH / SA  
Juchaczstrasse 2  
5000 AARAU