

Kanton Aargau
Gemeinde Hirschthal



Öffentliche Auflage

Gestaltungsplan Zentrum

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Aarau, 29.02.2024

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 · 5001 Aarau · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

suisse  plan

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: art7 Immobilien AG
Herr Markus Müller
Heuweg 6
5102 Rapperswil

Steiger Immobilien AG
Herr Jules Steiger
Kantonsstrasse 112
6234 Triengen

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\32 Hirschthal\06 GP Oberdorf\13 Nutzungsplan\40
öA\Ber\Ber_GP_Zentrum_40 öA.docx"

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
19.01.2023	Vorprüfung
29.02.2024	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Planungsgegenstand und Bestandteile	3
1.3	Planungsziele	3
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente	4
2.2	Planungskoordination und -abstimmung	4
2.2.1	Kommunales Leitbild	4
2.2.2	Bau- und Nutzungsordnung	5
2.2.3	Regionales Entwicklungskonzept Suhrental (REK)	7
2.2.4	Kantonaler Richtplan Aargau	8
2.2.5	ISOS	9
3	Zentrale Sachthemen	10
3.1	Gemeindeentwicklung	10
3.2	Beitrag zur Innenentwicklung	10
3.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	11
3.4	Lokalklima	13
3.5	Mehrwertabgabe	15
4	Erläuterung zum Bebauungskonzept	15
5	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	17
5.1	Abweichungen	17
5.2	Zweck Art. 1	17
5.3	Bestandteile Art. 2	17
5.4	Perimeter Art. 3	18
5.5	Verhältnis zur Grundordnung Art. 4	18
5.6	Qualitätssicherung Art. 5	18
5.7	Gestaltungsgrundsatz Art. 6	18
5.8	Baubereich für Gebäude Art. 7	19
5.8.1	Abgrenzung der Baubereiche	19

5.8.2	Ausnutzungsziffer/anrechenbare Geschossflächen	20
5.8.3	Höhenkoten	20
5.8.4	Vorspringende Gebäudeteile	21
5.8.5	Gebäudeabstände	22
5.8.6	Terrain	22
5.9	Baubereich für Balkone Art. 8	22
5.10	Baubereich für unterirdische Bauten Art. 9	22
5.11	Nutzung Art. 10	24
5.12	Dachgestaltung Art. 11	24
5.13	Fasadengestaltung Art. 12	25
5.14	Freiraumgestaltung	25
5.14.1	Grundsätze Art. 13	25
5.14.2	Bepflanzung Bestand Art. 14	26
5.14.3	Umgebungsbereich öffentlich Art. 15	26
5.14.4	Umgebungsbereich halböffentlich Art. 16	28
5.14.5	Umgebungsbereich privat Art. 17	28
5.14.6	Platzbereich halböffentlich Art. 18	28
5.14.7	Nachweis Freiraumflächen	29
5.15	Verkehrsfläche Art. 19	30
5.16	Parkierung Art. 20	31
5.17	Langsamverkehrsverbindung Art. 21	32
5.18	Notzufahrt Art. 22	32
5.19	Abstellfläche für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen Art. 23	33
5.20	Containerstandplatz Art. 24	33
5.21	Sichtlinie/-zone Talstrasse Art. 25	33
5.22	Energie Art. 26	33
5.23	Versickerung Art. 27	34
5.24	Lichtemissionen Art. 28	34
5.25	Vogelschutz am Bau Art. 29	34
5.26	Etappierung Art. 30	34
5.27	Lärmschutz	35
5.28	Rückbau Gebäude	35

5.29	Strassenprojekt Hauptstrasse und Talstrasse	35
6	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	38
6.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	38
6.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	40
6.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	40
6.4	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	42
6.4.1	Luft	42
6.4.2	Lärm	42
6.4.3	Energie	42
6.4.4	Erschütterungen	42
6.4.5	Nichtionisierende Strahlen	42
6.4.6	Abfall	43
6.4.7	Belastete Standorte (Altlasten)	43
6.4.8	Störfallvorsorge	43
6.4.9	Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)	43
6.4.10	Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)	43
6.4.11	Gewässerschutz	43
6.4.12	Wald	43
6.4.13	Jagd	43
6.4.14	Fischerei	43
7	Fazit	44
8	Berücksichtigung der Vorprüfung	46
9	Organisation und Beteiligte	54
10	Planungsablauf	54
10.1	Bisheriger Planungsablauf	54
10.2	Weitere Planungsschritte	55
10.3	Weiterer Handlungsbedarf	55

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Gewinnerprojekt Studienauftrag, Auszug Schlussabgabe Lämmler Architektur AG vom 29.10.2021	2
Abb. 2	Gewinnerprojekt Studienauftrag, Auszug Schlussabgabe Lämmler Architektur AG vom 29.10.2021	2
Abb. 3	Gewinnerprojekt Studienauftrag, Auszug Schlussabgabe Lämmler Architektur AG vom 29.10.2021	3
Abb. 4	Auszug BZP/KLP Hirschthal vom 04.12.2020; GP-Gebiet gelb umrandet	6
Abb. 5	Ausschnitt REK Suhrental, Konzeptplan Siedlung und Landschaft vom 24.11.2021	7
Abb. 6	Auszug kantonalen Richtplan, Quelle: Richtplan Gesamtkarte vom 24. März 2015, Stand 27. April 2022; GP-Gebiet rot umkreist	8
Abb. 7	Ausschnitt ISOS-Inventarblatt Hirschthal, 1978; GP-Gebiet rot umkreist	9
Abb. 8	Bevölkerungsentwicklung seit 2012 und Prognose bis 2040 Gemeinde Hirschthal, Quelle: Statistik Aargau, Grafik: eigene Darstellung	10
Abb. 9	ÖV-Güteklassen Gemeinde Hirschthal, GP-Gebiet blau umrandet, Quelle: www.ag.ch/agis	11
Abb. 10	Auszug Erschliessungsprogramm der Gemeinde Hirschthal, 13.01.2020	12
Abb. 11	Klima Planhinweiskarte Tag, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/agis	13
Abb. 12	Klima Planhinweiskarte Nacht, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/agis	14
Abb. 13	Klimaanalysekarte, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/agis	14
Abb. 14	Visualisierung der ersten Bautiefe mit dem Eckgebäude rechts (Auszug Richtprojekt «2115 Studienauftrag Oberdorf» vom 18. Juli 2022, Lämmler Architektur AG, Aarau)	16
Abb. 15	Querschnitt Haus B und C (Auszug Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» vom 18. Juli 2022, Lämmler Architektur AG, Aarau)	21
Abb. 16	Querschnitt und Ansicht Haus A, D und E (Auszug Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» vom 18. Juli 2022, Lämmler Architektur AG, Aarau)	21
Abb. 17	Skizze zur Erweiterung des unterirdischen Bereichs zwischen dem Gestaltungsplangebiet und der Parzelle-Nr. 357, 02.02.2024, Lämmler Architektur AG	23
Abb. 18	Platzbereich zwischen Baubereich A und B blau umrandet (Auszug Richtprojekt Umgebung «1566 Studienauftrag Zentrum» vom 14. Februar 2024, Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH, Adliswil)	27
Abb. 19	Auszug Situationsplan; anrechenbare Fläche für die Aufenthalts- und Spielbereiche grün umrandet	29
Abb. 20	Erdgeschossplan, Auszug Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» vom 18. Juli 2022, Lämmler Architektur AG, Aarau; Strassenprojekte rot umrandet	36
Abb. 21	Auszug Situation Vorprojekt, Umbau Bahnhof und Hauptstrasse Hirschthal, 16.09.2022, BVU und AVA	36
Abb. 22	Auszug Situation Bauprojekt, Sanierung Talstrasse Hirschthal, 01.09.2022, Gemeinde Hirschthal	37
Abb. 23	IVS, Gestaltungsplangebiet rot umrandet, Quelle: Geoportal Aargau	41

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Parkfeldbedarf Wohnen und Dienstleistung alle Baubereiche nach VSS-Norm, Stand Richtprojekt Juli 2022	32
Tab. 2	Berücksichtigung der Empfehlungen und Auflagen gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht	46

Anhangverzeichnis

Anhang A

Ausnützungsberechnung vom 27. Oktober 2022, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Anhang B

Hirschthal, Verkehrsaufkommen Überbauung Oberdorf vom 16.11.2022, Ballmer + Partner AG

Beilagen

Gestaltungsplan Zentrum, Sondernutzungsvorschriften vom 29. Februar 2024

Gestaltungsplan Zentrum, Situationsplan 1:500 vom 29. Februar 2024

Richtprojekt „2115 Studienauftrag Zentrum“ vom 18. Juli 2022, Lämmli Architektur AG

Richtprojekt Umgebung „1566 Studienauftrag Zentrum“ vom 14. Februar 2024, Bütikofer Schaffrath
Landschaftsarchitekten GmbH

Schlussbericht Studienauftrag Oberdorf vom 11. Januar 2022

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das Gestaltungsplangebiet A Oberdorf (gemäss Bau- und Nutzungsordnung) im Zentrum von Hirschthal, bestehend aus den Parzellen Nrn. 152, 153, 154, 356 umfasst eine Fläche von ca. 9'600 m². Das Areal ist vollständig im Besitz von Privatpersonen. Die bestehenden drei Gebäude weisen mehrheitlich Wohnnutzungen auf.

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hirschthal ist die Gestaltungsplanpflicht für das «Gestaltungsplangebiet A Oberdorf» bezeichnet. Um Verwechslungen mit anderen Bauprojekten innerhalb der Gemeinde zu vermeiden, wird für den vorliegenden Gestaltungsplan sowie die Richtprojekte anstelle «Oberdorf» die Bezeichnung «Zentrum» verwendet.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurde die Kernzone in Hirschthal aufgehoben und in eine Mischzone umgezont, da kein historischer Ortskern mehr existiert, nur noch wenige erhaltenswerte oder ortsbildprägende Bauten vorhanden sind und strukturell die Zäsur von Hauptstrasse und Bahnlinie wesentlich markanter wirkt als die noch vorhandenen Reste einer früheren Strassenraumbildung. Die Gemeinde will an zentraler Lage eine Zentrumsüberbauung in verdichteter Bauweise fördern und gleichzeitig die städtebauliche Qualität sicherstellen. Daher wurde auf die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen in den Gebieten Oberdorf/Unterdorf und Chaibenacher eine Gestaltungsplanpflicht gelegt. Aufgrund der zentralen Lage war der Gestaltungsplan Zentrum auf der Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (z. B. Wettbewerb, Studienauftrag in Anlehnung an SIA 142/143) zu erarbeiten.

In einem ersten Schritt führte die Gemeinde im Sommer 2019 über das gesamte Ortszentrum eine Testplanung durch. Ziel war das Erarbeiten einer Überbauungsstudie mit Freiraum- und Erschliessungskonzept zur Aufwertung des Dorfkerns mit dem Strassenraum und der Schaffung eines neuen Ortszentrums. Als favorisiertes städtebauliches Gesamtkonzept wurde das Projekt „Collier“ von PARK Architekten ausgewählt, da es einen schonenden Transformationsprozess erlaubt, ohne das Ortsbild von Hirschthal grundlegend zu verändern. Dieses Ergebnis galt als wegleitend bei der Erarbeitung des Studienauftrags.

Zwischen Juli 2021 und Januar 2022 haben die Grundeigentümerschaften art7 Immobilien AG, Rapperswil, und Steiger Immobilien AG, Triengen, einen Studienauftrag im Einladungsverfahren im Sinne einer Projektstudie mit Folgeauftrag durchgeführt. Ziel des Studienauftrags war die Erarbeitung eines nachhaltigen Überbauungs- und Freiraumkonzepts als Grundlage für die anschliessende Erarbeitung des Gestaltungsplans Zentrum. Drei interdisziplinäre Planerteams wurden dazu eingeladen und es fanden eine Zwischenbesprechung sowie eine Abschlusspräsentation statt. Das Ergebnis liegt mit dem Schlussbericht vom 11. Januar 2022 vor (vgl. Beilage).

Als Gewinnerprojekt wurde vom Beurteilungsgremium der Projektvorschlag «Continuo» der Lämmli Architektur AG mit Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH ausgezeichnet und zur Weiterbearbeitung zu einem Vorprojekt empfohlen. Es überzeugte letztlich aufgrund des auf den Ort bezogenen städtebaulichen Konzeptes und dessen Allgemeingültigkeit bei

einer angemessenen baulichen Dichte, der sehr guten Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und einem überzeugenden Freiraumkonzept. Das Ortsbild von Hirschtal wird nicht grundlegend verändert, sondern im Sinne einer qualitätsvollen Verdichtung weitergebaut.

Abb. 1 Gewinnerprojekt Studienauftrag, Auszug Schlussabgabe Lämmlli Architektur AG vom 29.10.2021

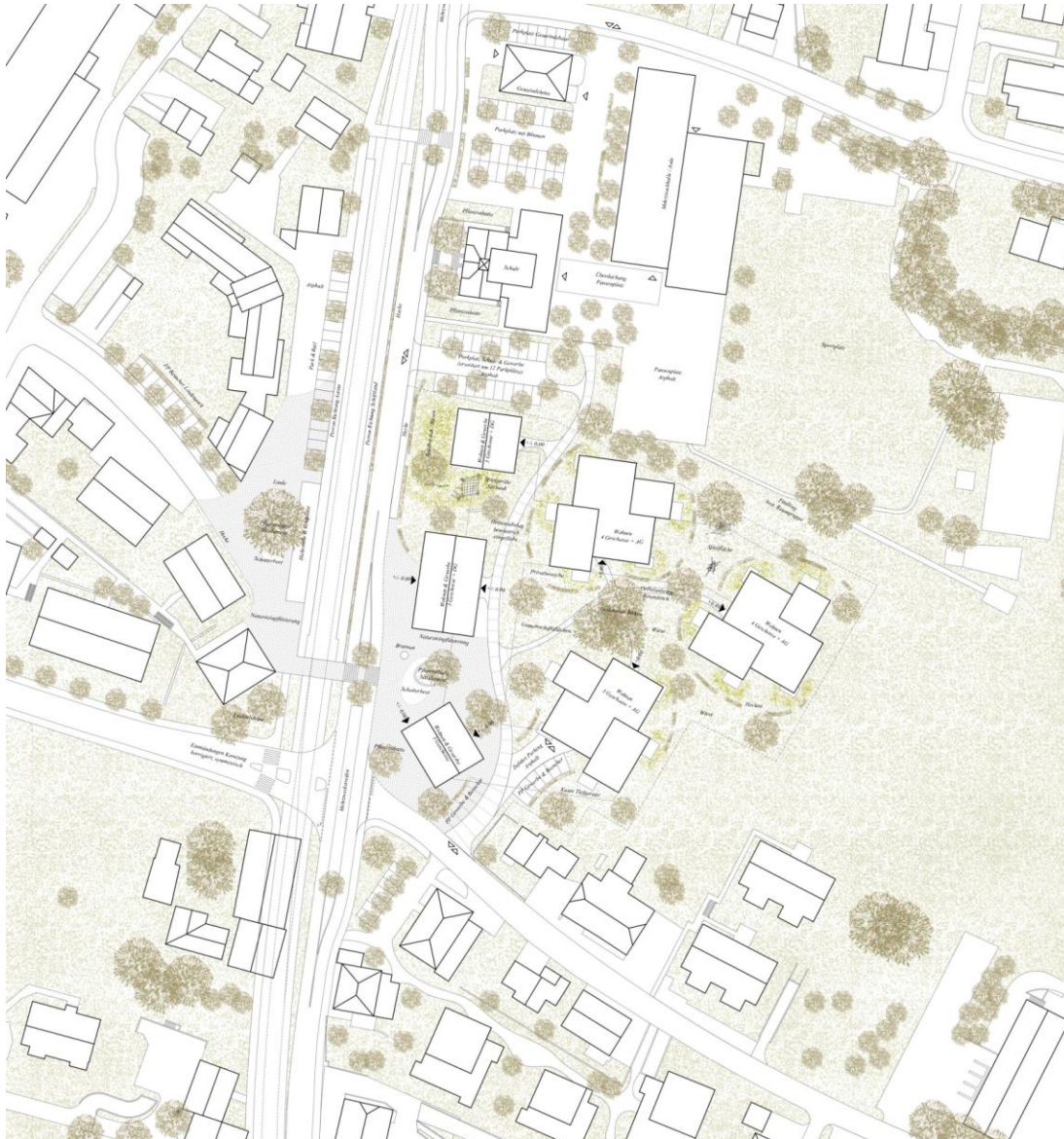


Abb. 2 Gewinnerprojekt Studienauftrag, Auszug Schlussabgabe Lämmlli Architektur AG vom 29.10.2021



Abb. 3 Gewinnerprojekt Studienauftrag, Auszug Schlussabgabe Lämli Architektur AG vom 29.10.2021



1.2 Planungsgegenstand und Bestandteile

Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Gewinnerprojekt wurde zu einem Vor- resp. Richtprojekt weiterbearbeitet und dient nun als wegleitende Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan verbindlich eingezeichneten Perimeter, welcher dem östlich der Hauptstrasse gelegenen Teil der Gestaltungsplanpflicht A Oberdorf und damit einem von maximal zwei Teil-Gestaltungsplänen für das Gebiet Oberdorf gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan entspricht.

Der Gestaltungsplan Zentrum besteht aus den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan 1:500, diese Bestandteile sind verbindlich. Das aus dem Gewinnerprojekt des Studienauftrags entwickelte Richtprojekt vom Juli 2022 mit dem Umgebungsplan vom Februar 2024 bildet die Grundlage für die Inhalte des Gestaltungsplans. Sie haben wegleitenden Charakter für die weitere Projektierung.

1.3 Planungsziele

Die Gemeinde strebt mit den Gestaltungsplanpflichten gemäss § 5 BNO eine verdichtete Bauweise und zweckmässige Erschliessung in Gestaltungsplangebieten an zentraler Lage an. Insbesondere ist eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, dies unter besonderer Berücksichtigung der Siedlungsrandgestaltung und des Übergangs zur Nichtbauzone.

Für das Gebiet Oberdorf sollte aufgrund der zentralen Lage mittels qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die Gemeinde war bei der Wahl des Verfahrens sowie bei der Durchführung in geeigneter Weise einzubeziehen. Dies ist erfolgt.

Im Gebiet Oberdorf sind unterschiedliche Wohnungstypen vorzusehen. Zentrumstypische Nutzungen, wie Gastronomiebetriebe, Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr, sind ausdrücklich erwünscht, wobei ausreichend Parkierungsflächen auszuweisen sind.

Der Zweck des vorliegenden Gestaltungsplans ist die Realisierung einer siedlungs- und landschaftsgerechten sowie architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Überbauung, die sich gut in die bauliche Umgebung einfügt und einen Beitrag zur Schaffung eines ortsbildprägenden Zentrumsbereichs leistet. Es sollen hochwertiger Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen und Flächen für zentrumstypische Nutzungen mit Publikumsverkehr erstellt werden. Gleichzeitig wird eine haushälterische Bodennutzung mit angemessener baulicher Dichte bezweckt und eine gute Freiraumgestaltung zur Schaffung attraktiver öffentlicher Freiräume entlang der Hauptstrasse sowie die Vernetzung mit den benachbarten Grünflächen angestrebt. Attraktive halböffentliche Erholungsflächen und Freizeitanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität sollen abseits des Verkehrs realisiert werden. Die zweckmässige Erschliessung und unterirdische Parkierung wird sichergestellt und sichere Fuss- und Radwegverbindungen sowie eine öffentliche Durchwegung des Areals gewährleistet. Der Strassenraum der Hauptstrasse wird aufgewertet unter Einbezug der Verbindung zur Bahnstation sowie des Kreuzungsbereichs Talstrasse.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Für den vorliegenden Gestaltungsplan sind insbesondere folgende rechtliche Grundlagen relevant:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Januar 2022,
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. Juli 2022,
- Richtplan des Kantons Aargau vom 20. September 2011, Stand 27. April 2022,
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hirschthal vom 4. Dezember 2020,
- Bauzonenplan / Kulturlandplan der Gemeinde Hirschthal vom 4. Dezember 2020.

2.2 Planungskoordination und -abstimmung

2.2.1 Kommunales Leitbild

Mit dem politischen Leitbild der Gemeinde Hirschthal vom März 2022 werden vom Gemeinderat für die verschiedenen kommunalen Ressorts Grundgedanken und Entwicklungsschwerpunkte formuliert. Für die Entwicklung des Gestaltungsplans Zentrum werden folgende Inhalte als wichtig erachtet:

- Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität in Hirschthal;
- attraktive Gestaltung des Siedlungsraums;
- der Zersiedlung mit der Förderung von verdichteten Bauformen begegnen;
- Erhaltung und Pflege der Natur fördern;
- den ländlichen Charakter des Hirschtaler Gemeindegebiets bewahren;
- Förderung der Ansiedlung neuer Firmen und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

2.2.2 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde mit Beschluss vom 4. Dezember 2020 revidiert und an die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss BauG und Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) angepasst. Im Gebiet Oberdorf wurde im Rahmen dieser Revision zudem eine Fläche von knapp 3'000 m² von der Landwirtschaftszone neu der WG3 zugewiesen. Grund dafür ist die geplante Zentrumsentwicklung in unmittelbarer Nähe von Gemeindehaus und Schule, welche zur Stärkung des Ortszentrums von zentraler Bedeutung ist. Somit liegt nun die gesamte Parzelle-Nr. 356 innerhalb der Bauzone.

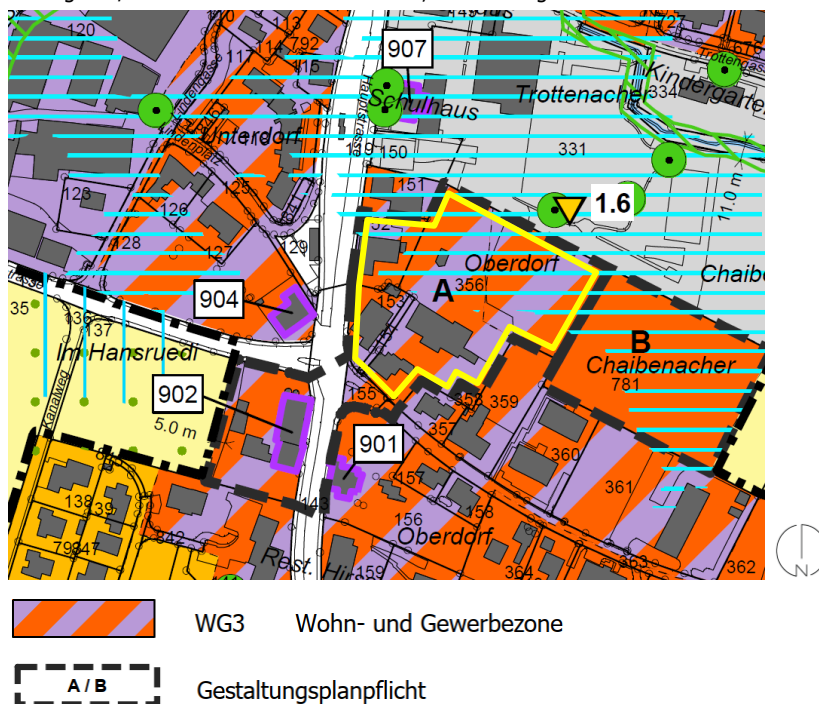
Im Norden grenzt die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA und im Osten mit dem Gestaltungsplangebiet Chaibenacher die Wohnzone W3 an das Areal. Im Süden und Westen setzt sich die WG3 fort. Die WG3 ist gemäss § 9 BNO für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Nicht und mässig störende Betriebe sind zulässig. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser können nur neu gebaut werden, wenn die Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können. Die BNO legt eine Mindest-AZ von 0.6 und eine maximale AZ von 0.85 fest. Es sind eine Fassadenhöhe von 10 m, eine Gesamthöhe von 15 m und eine Gebäudelänge von 40 m zulässig.

Mit der Gestaltungsplanpflicht wird festgelegt, dass eine verdichtete Bauweise anzustreben und die zweckmässige Erschliessung aufzuzeigen ist. Insbesondere ist eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten unter besonderer Berücksichtigung der Siedlungsrandgestaltung und des Übergangs zur Nichtbauzone. Für das Gestaltungsplangebiet A Oberdorf werden in § 5 BNO darüber hinaus folgende Zielvorgaben formuliert:

- a) Der Bericht „Hirschthal Zentrum Projekt 'Collier'“ der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 gilt für das Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept als wegleitend.
- b) Aufgrund der zentralen Lage ist der Gestaltungsplan auf der Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (z. B. Wettbewerb, Studienauftrag in Anlehnung an SIA 142/143) zu erarbeiten. Die Gemeinde ist bei der Wahl des Verfahrens sowie bei der Durchführung in geeigneter Weise mit einzubeziehen.
- c) Mit dem Konkurrenzverfahren ist aufzuzeigen, wie folgende Zielvorgaben erfüllt werden können:
 - Schaffung eines neuen Ortskerns;
 - Immissionsgeschützte, städtebaulich und architektonisch dem Ortskern förderliche Überbauung bei sehr guter Einordnung der neuen Bauten und Anlagen in die bestehende kleinteilige dörfliche Struktur mit besonderer Rücksicht auf die bestehenden Bauten, vor allem auf das benachbarte Alte Schulhaus (Kulturobjekt Nr. 907), sowie auf das historisch gewachsene Ortsbild;
 - Der Umgang mit den bestehenden Bauten sowie die haushälterische Bodennutzung inkl. einer landsparenden, unterirdischen Parkierung sind aufzuzeigen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig;
 - Die Strassenräume sind konzeptionell mit einzubeziehen, wobei der Torfunktion und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum angemessen Rechnung zu tragen ist;

- Auf die benachbarten Einzelbäume und das geologische Objekt ist Rücksicht zu nehmen;
- Die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Parkierung sind für das Gebiet gesamthaft sicherzustellen;
- Im Rahmen des Gestaltungsplans dürfen in Anwendung von § 8 Abs. 2 a) BauV die maximale Fassaden- und Gesamthöhe um je 3.00 m, höchstens jedoch gesamthaft um ein zusätzliches Geschoss erhöht werden, wenn dadurch eine ortsbaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden;
- Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das Lage und Qualität privater, teilöffentlicher und öffentlicher Freiräume aufzeigt;
- Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerverbindungen ist aufzuzeigen und gestalterisch umzusetzen;
- Vor allem im Nahbereich der Kantonsstrasse ist eine situationsgerechte Lärmschutzarchitektur vorzusehen. Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten;
- Es sind unterschiedliche Wohnungstypen vorzusehen. Zentrumstypische Nutzungen, wie Gastronomiebetriebe, Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr, sind ausdrücklich erwünscht, wobei ausreichende Parkierungsflächen auszuweisen sind;
- Es sind maximal zwei Teil-Gestaltungspläne zulässig, je einer östlich und westlich der Hauptstrasse. Ein Teil-Gestaltungsplan muss die Übergänge zum Strassenraum und zum übrigen Gestaltungsplangebiet sowie die Anschlüsse an die bestehende und geplante Erschliessung aufzeigen.

Abb. 4 Auszug BZP/KLP Hirschtal vom 04.12.2020; GP-Gebiet gelb umrandet



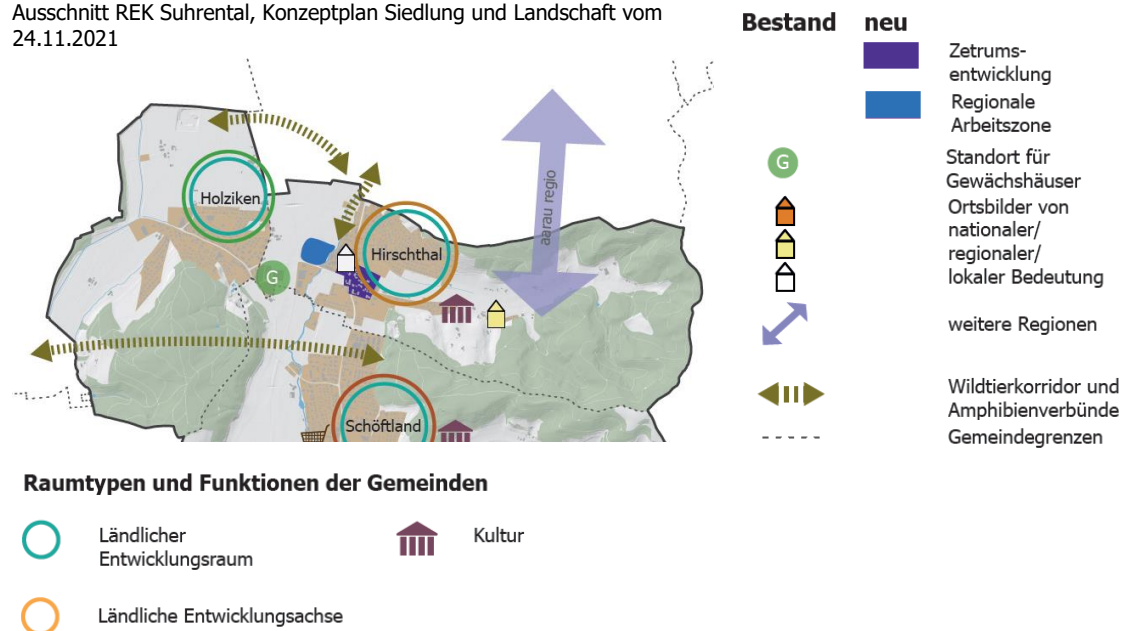
Das Richtprojekt „2115 Studienauftrag Zentrum“ vom 18. Juli 2022 der Lämmli Architektur AG, Aarau, sieht teilweise Bauten vor, die über die Regelbauweise hinausgehen. Die

Abweichungen gegenüber der gültigen Regelbauweise betreffen die Erhöhung der Ausnutzungsziffer, die Erhöhung der Gesamthöhe, die Reduktion des kleinen Grenzabstandes sowie die Reduktion von Strassenabständen. Eine detaillierte Aufzählung der Abweichungen ist dem Abs. 5.1 zu entnehmen.

2.2.3 Regionales Entwicklungskonzept Suhrental (REK)

Der Regionalverband Suhrental hat im November 2021 das vollständig überarbeitete Räumliche Entwicklungskonzept Suhrental (REK) verabschiedet. Das REK bildet die behördenverbindliche Grundlage für die Nutzungsplanung und gibt Leitlinien für die kommunale Entwicklung vor.

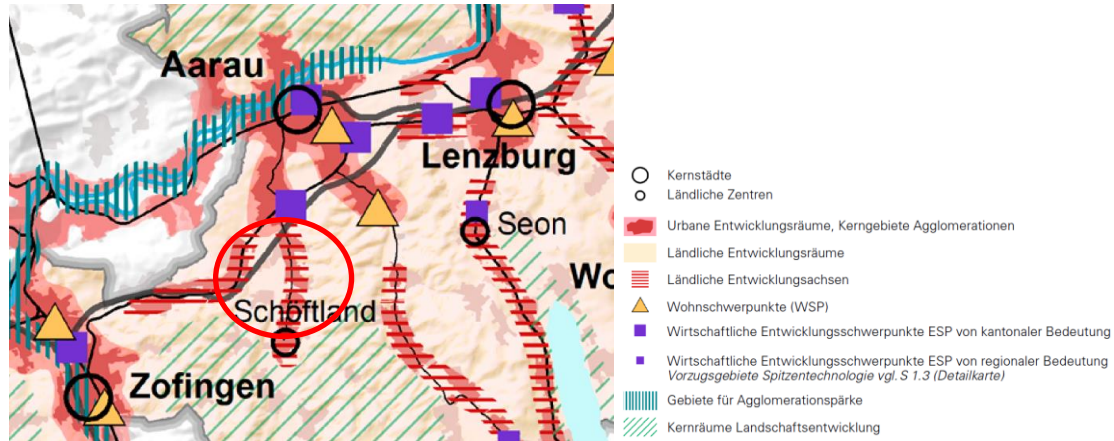
Abb. 5 Ausschnitt REK Suhrental, Konzeptplan Siedlung und Landschaft vom 24.11.2021



Für die Gemeinde Hirschthal sind neben den übergeordneten Zielen und Leitsätzen vor allem die Festlegungen bezüglich der Arbeitszone von regionaler Bedeutung, des Landschaftsschutzes, der Siedlungstrennung und dem Angebot für kombinierten Verkehr relevant. Der Gestaltungsplan Zentrum leistet einen Beitrag zur im Konzeptplan Siedlung und Landschaft abgebildeten Zentrumsentwicklung (vgl. Abb. 5).

2.2.4 Kantonaler Richtplan Aargau

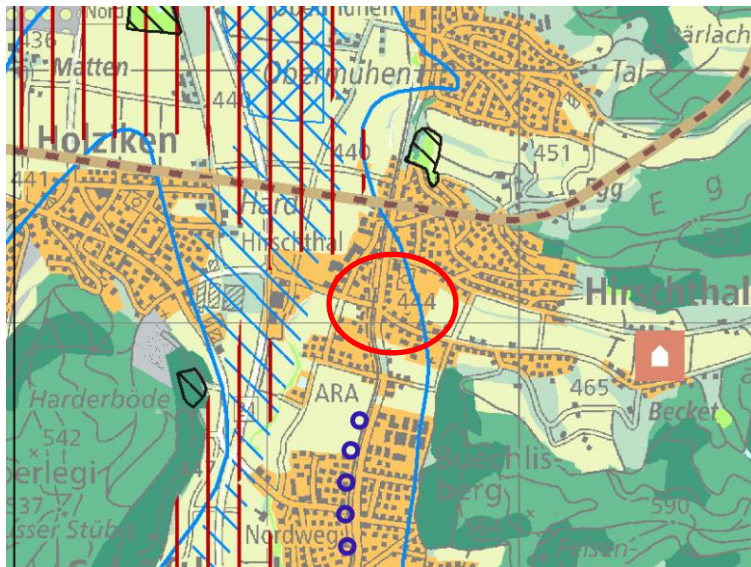
Die Gemeinde Hirschthal liegt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) auf einer ländlichen Entwicklungsachse zwischen Aarau und Schöffland.



Ländliche Entwicklungsachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt.

Im kantonalen Richtplan ist das Dorfzentrum von Hirschthal mit dem Gestaltungsplanperimeter A Oberdorf lediglich von der Festlegung „Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung V1.1“ betroffen (blaue Linie). Die Festlegung hat Auswirkungen auf den Gewässerschutz innerhalb des Perimeters.

Abb. 6 Auszug kantonalen Richtplan, Quelle: Richtplan Gesamtkarte vom 24. März 2015, Stand 27. April 2022; GP-Gebiet rot umkreist



2.2.5 ISOS

Das Ortsbild von Hirschthal ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Ersterfassung 1978 als lokal bedeutendes ehemaliges Bauerndorf mit leichter Industriean siedlung des 19. Jahrhunderts, aber ohne besondere Lagequalitäten wie folgt eingestuft worden: „Gesamthaft ohne besondere räumliche und architektur-historische Qualitäten wegen der uneinheitlichen akzentlosen Bebauung.“ Einige markante Einzelbauten im südlichen Dorfteil sowie das alte Schulhaus mit Dachreiter aus dem 19. Jahrhundert seien hingegen erwähnenswert.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich innerhalb des Gebiets 1 «Bäuerlicher Dorfteil» mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Die ausgebaute Strassenkreuzung ist erwähnt (1.0.7) und das ehemalige Strohdachhaus jenseits der Hauptstrasse weist das Erhaltungsziel A auf (integrales Erhalten der Substanz). Von der historischen Struktur sind nur noch wenige erhaltenswerte oder ortsbildprägende Bauten vorhanden, es existiert kein ursprünglicher Ortskern mehr. Innerhalb des Gestaltungsplangebiets befinden sich keine weiteren erhaltenswerten oder in der BNO geschützten Objekte.

In unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplangebiet liegen vier Gebäude, die gemäss der rechts-gültigen BNO unter kommunalem Substanzschutz stehen: villenartiges Wohnhaus (HIR 901), klassizistisches Bauernhaus (HIR 902), ehemaliges Strohdachhaus (HIR 904; ISOS 1.0.7), Altes Schulhaus (HIR 907).

Im Rahmen der vorgelagerten Testplanung wurde der ursprünglichen dörflichen Bebauungsstruktur und insbesondere den Schutzobjekten explizit Rechnung getragen. Das Siegerprojekt «Collier» hat am besten aufgezeigt, wie das Dorf mit Rücksicht auf die historische Struktur weitergebaut werden kann. Darum wurde der Bericht „Hirschthal Zentrum Projekt 'Collier'“ der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 in den Anforderungen zur Gestaltungsplanpflicht verankert (§ 5 BNO). Mit dem Studienauftrag für den vorliegenden Gestaltungsplan wurden die Prinzipien umgesetzt.

Abb. 7 Ausschnitt ISOS-Inventarblatt Hirschthal, 1978; GP-Gebiet rot umkreist

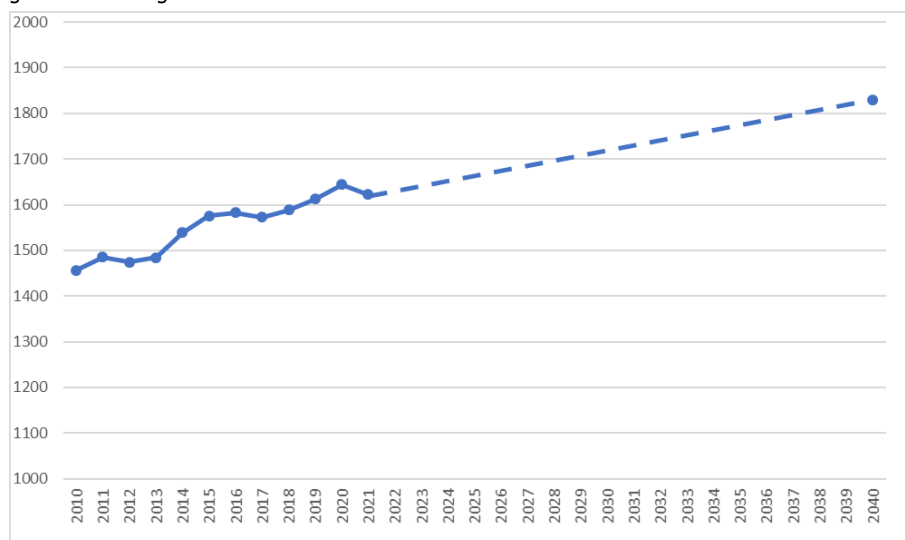


3 Zentrale Sachthemen

3.1 Gemeindeentwicklung

Ende 2021 zählte die Gemeinde Hirschthal 1'622 Einwohner (gemäss Statistik Aargau). Seit 2010 war die Bevölkerungszahl schwankend und ist nach einem Anstieg 2021 erneut gesunken. Dennoch konnte seit 2010 ein Anstieg von 1'457 auf 1'622 Einwohner verzeichnet werden, was einem Wachstum von 11.3 % insgesamt und durchschnittlich 1 % pro Jahr entspricht. Gemäss Planungsbericht zur Nutzungsplanungsrevision 2014-2020 wird mit einer Zunahme der Einwohnerzahl von Hirschthal auf 1'830 Personen bis zum Jahr 2040 gerechnet. Dies entspricht einem Anstieg ab 2022 von 12.8 % oder 0.67 % pro Jahr. Das würde eine leichte Abschwächung des Wachstumstrends der letzten elf Jahre bedeuten (vgl. Abb. 8).

Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung seit 2012 und Prognose bis 2040 Gemeinde Hirschthal, Quelle: Statistik Aargau, Grafik: eigene Darstellung



3.2 Beitrag zur Innenentwicklung

Da die kommunale Siedlungsentwicklung praktisch vollumfänglich innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen stattfinden soll, müssen die vorhandenen Baugebietsreserven verfügbar gemacht und mit einer angemessenen Dichte überbaut werden. Das Gebiet Oberdorf ist eines der wichtigen Entwicklungsgebiete. Es wurde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision 2014-2020 als Schlüsselgebiet identifiziert, da es im Hinblick auf eine hochwertige Zentrumsentwicklung von Bedeutung ist und durch die zentrale Lage das Ortszentrum stärken kann.

Gemäss Bericht zum Stand der Erschliessung 2021 sind in Hirschthal von 44.01 ha Wohn- und Mischzonen 42.33 ha überbaut und 1.67 ha unüberbaut. Per Ende 2021 lebten in Hirschthal 1'622 Personen, dies entspricht einer Einwohnerdichte von 38.3 E/ha.

Das Richtprojekt weist 74 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern aus. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.2 Personen (durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Schweiz Ende 2021) ergibt das ca. 160 zusätzliche Einwohner. Bei einer Arealfläche von ca. 9'600 m² würde dies einer Einwohnerdichte von gut 160 E/ha entsprechen, die somit deutlich über den

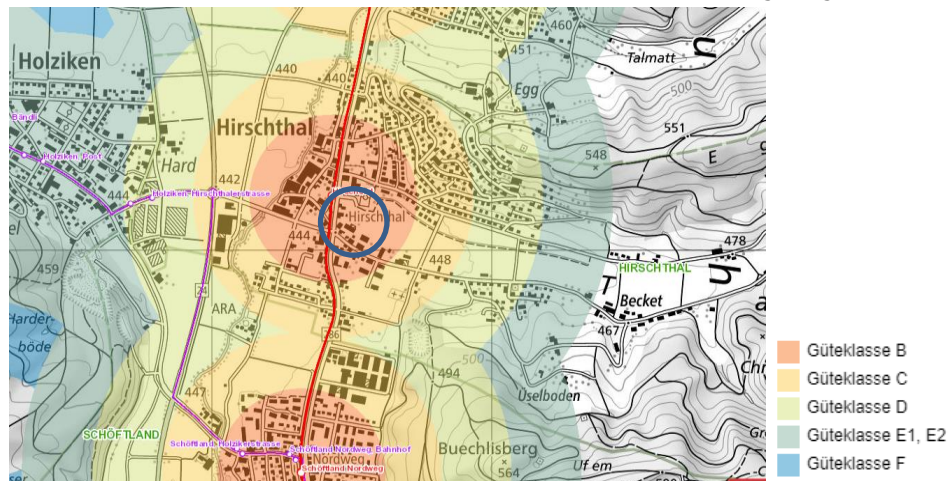
aktuellen Dichtewerten der Gemeinde und über der kantonalen **Mindestdichte** für unüberbaute Wohn- und Mischzonen von 70 E/ha liegt. Damit leistet das Areal einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung der Gemeinde.

Geht man von einem Wohnungsbezug der ersten Etappe ab 2025 aus und einem Bauphasenintervall von jeweils zwei Jahren der maximal drei möglichen Etappen, kann ab 2030/31 mit einem vollständigen Bezug des Areals gerechnet werden.

3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Hirschthal verfügt über ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Ein kommunaler Gesamtplan Verkehr besteht nicht, gravierende Verkehrsprobleme kennt die Gemeinde zurzeit nicht und es zeichnen sich auch in naher Zukunft keine ab. Sie weist eine zweckmässige Anbindung an das regionale Verkehrsnetz auf. Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde durch die S14 von Aargau Verkehr AG gut erschlossen, die werktags im 15-Minuten-Takt zwischen Menziken, Aarau und Schöftland verkehrt. Das Gebiet Oberdorf befindet sich unmittelbar neben der Bahnstation «Hirschthal», Buslinien verkehren keine durch das Dorf. Für das Gestaltungsplangebiet wird die öV-Güteklasse B definiert. Mit dem motorisierten Individualverkehr sind Zofingen und Aarau über die Kantons- und Nationalstrasse schnell zu erreichen. Auch das benachbarte ländliche Zentrum Schöftland ist über die Lokalverbindungsstrasse schnell zu erreichen.

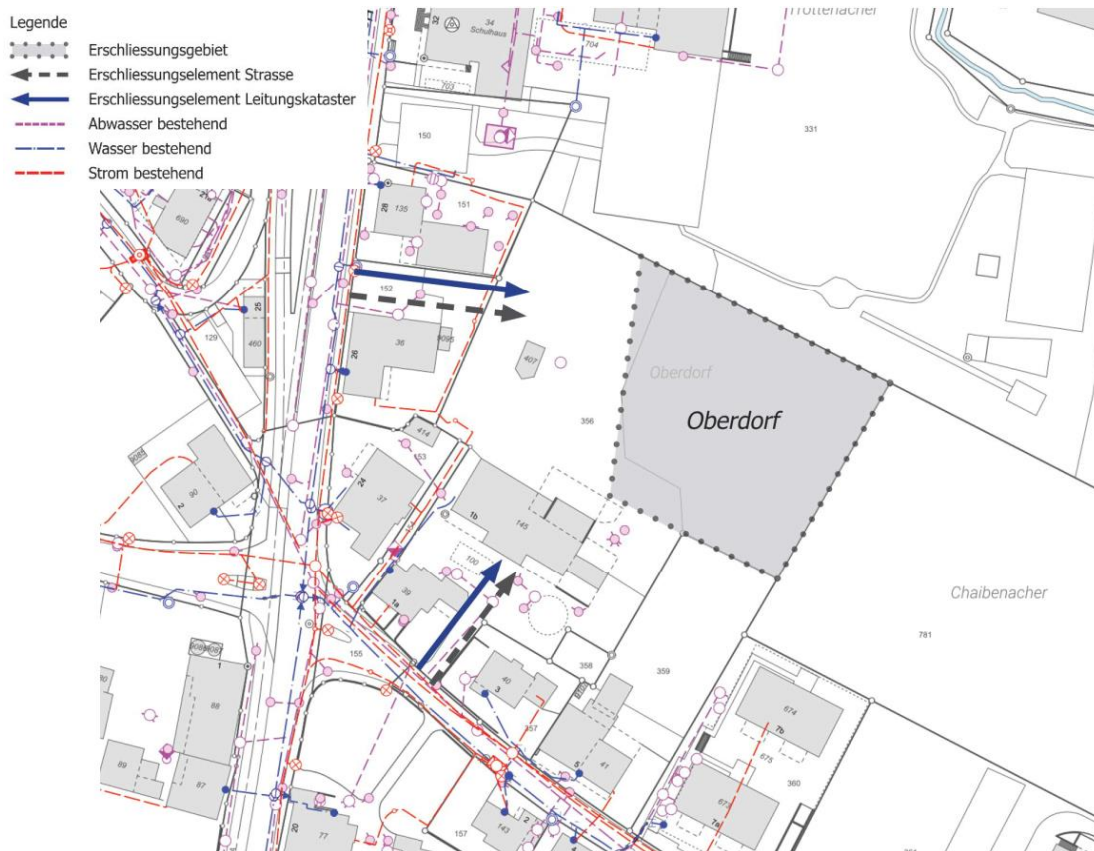
Abb. 9 ÖV-Güteklassen Gemeinde Hirschthal, GP-Gebiet blau umrandet, Quelle: www.ag.ch/agis



Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurde das Erschliessungsprogramm der Gemeinde überarbeitet und am 13. Januar 2020 vom Gemeinderat genehmigt. Der östliche Bereich der Parzelle-Nr. 356 wurde neu eingezont, weshalb Erschliessungsmassnahmen gemäss Erschliessungsprogramm geplant sind. Konkret sind die Zufahrt für den motorisierten Verkehr, den Langsamverkehr und die Leitungen neu zu erstellen und ab der Haupt- bzw. der Talstrasse zu erschliessen (vgl. Abb. 10). Die Erschliessung wird im Rahmen des Gestaltungsplans aufgezeigt und mit dem Baugesuch definitiv festgelegt.

Die Anforderungen an die Erschliessung für den Langsamverkehr sind in der BNO festgehalten, das Gebiet ist für öffentliche Fusswegverbindungen durchgängig zu machen. Die Erschliessung wird zusammen mit der Überbauung auf der Parzelle-Nr. 356 erfolgen.

Abb. 10 Auszug Erschliessungsprogramm der Gemeinde Hirschthal, 13.01.2020



Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde durch das Fachbüro Ballmer + Partner AG, Aarau, ein Kurzbericht zum Verkehrsaufkommen der Bebauung Oberdorf/Zentrum mit Datum vom 16. November 2022 verfasst (vgl. Anhang B).

Als grobe Annahme kann gemäss Erfahrungswerten davon ausgegangen werden, dass ein Parkfeld für Wohnnutzung ca. 3 Fahrten pro Tag und ein Parkfeld für Dienstleistung ca. 3.3 Fahrten pro Tag erzeugt. Für die Berechnung des Verkehrsaufkommens wird von einer Parkfeldanzahl von mindestens 89 (vgl. Abs. 5.16), was einer Fahrtenzahl von mindestens 268 pro Tag entspricht. In der Abendspitzenstunde (17 bis 18 Uhr) werden ca. 44 Ein- und Ausfahrten erwartet (vgl. Anhang B). Dass der durch die Entwicklung des Gebiets Oberdorf/Zentrum erzeugte Mehrverkehr die Kreuzung Hauptstrasse/Holzikerstrasse/Talstrasse zusätzlich belastet – wie auch andere Knoten in der Region –, ist selbstverständlich und im Rahmen der Nutzungsplanung so vorgesehen. Die bekannten Verkehrszahlen auf der Haupt- und der Holzikerstrasse lassen allerdings den Schluss zu, dass die zusätzlichen 43 bis 44 Fahrten in der Abendspitze zu einer vertretbaren Zunahme der Fahrtenzahlen der Knoten führen werden.

3.4 Lokalklima

Durch den Klimawandel ergeben sich neue Herausforderungen für die Siedlungsentwicklung aufgrund zunehmender Hitzeperioden im Sommer, längerer Trockenperioden und häufigeren Starkregenereignissen. Der Kanton stellt für die Umsetzung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung: Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) liefern Analysen und zeigen den Handlungsbedarf, im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Zur Bewertung der klimatischen Tagessituation (14 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden wird die bioklimatische Belastungssituation ermittelt (vgl. Karte in Abb. 11). In der Karte ist gut ersichtlich, dass im Siedlungsgebiet von Hirschthal tagsüber eine sehr starke Belastung herrscht. Dies ist unter anderem auf einen hohen Versiegelungsgrad in den Einfamilienhausquartieren, auf fehlende Beschattung sowie die topografische Lage zwischen zwei Hügelzügen zurückzuführen. Auch der bebauten Teil des Gebiets Oberdorf ist tagsüber bioklimatisch sehr stark belastet. Die Grün-/Freiflächen in Zentrumsnähe und damit auch der unbebaute Teil des Gebiets Oberdorf weist bezüglich der Wärmebelastung nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Abb. 11 Klima Planhinweiskarte Tag, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/agis



Die Planhinweiskarte Nacht (vgl. Karte in Abb. 12) stellt eine Bewertung der Nachtsituation (4 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden dar. Sie ermöglicht eine Einschätzung, wo die bioklimatische Situation aufgrund der nächtlichen Überwärmung (Wärmeinseleffekt) für die Einwohnenden besonders ungünstig ist. Zusätzlich zeigt die Karte, wo wichtige Kaltluftleitbahnen und Leitbahnkorridore liegen. Es ist zu erkennen, dass in der Nacht in den allermeisten Gebieten ein günstiges Bioklima mit keiner nächtlichen Überwärmung besteht. Dies ist unter anderem auf eine gute Durchlüftung der bestehenden Siedlungsstruktur zurückzuführen, die künftig unbedingt zu gewährleisten ist. Dies trifft auch auf das Gebiet Oberdorf zu, auf das ein nächtliches Kaltluftströmungsfeld von Osten her trifft. Dieses entfaltet seine Wirkung im Zentrum von Hirschthal.

Die Grundlagen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung waren Bestandteil des Programms zum Studienauftrag. Mit dem Richtprojekt und dem Gestaltungsplan Oberdorf wird das Kaltluftströmungsfeld berücksichtigt und seine Wirkung im Zentrum unterstützt. Im Gegensatz zur Tag-Situation weisen die Grün-/Freiflächen in Zentrumsnähe und damit auch der unbebaute

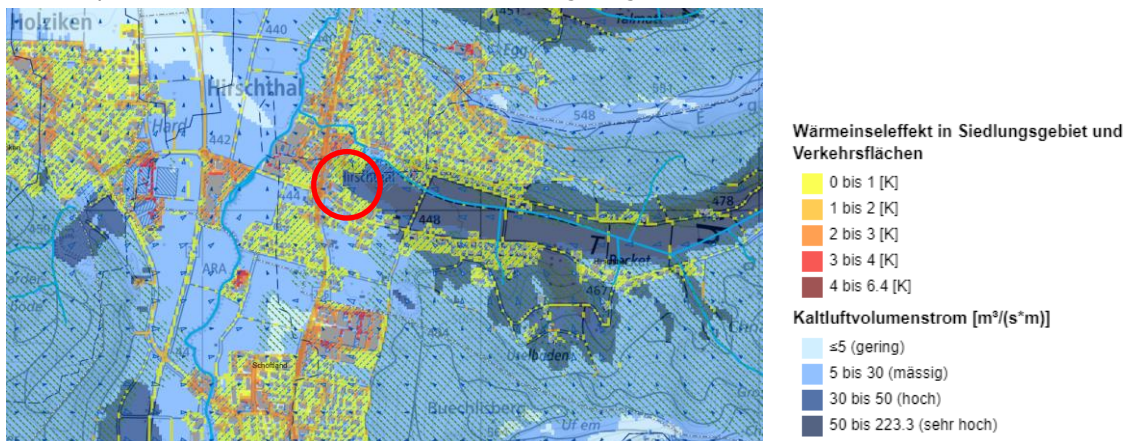
Teil des Gebiets Oberdorf bezüglich der Wärmebelastung in der Nacht eine hohe bioklimatische Bedeutung auf.

Abb. 12 Klima Planhinweiskarte Nacht, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/agis



Die Klimaanalysekarte gibt generell Auskunft über den Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet und von Verkehrsflächen und den Kaltluftvolumenstrom. Sie zeigt, dass Hirschtal in den Quartieren nur einen geringen Wärmeinseleffekt aufweist, dieser zum Zentrum hin jedoch zunimmt und dass von Osten her ein kräftiger Kaltluftvolumenstrom auf das Zentrum Hirschtal trifft. Das Gebiet Oberdorf befindet sich diesbezüglich an einer Schlüsselstelle und übernimmt eine Schlüsselrolle. Im Oberdorf trifft der geringe auf den mittleren Wärmeinseleffekt und der Kaltluftvolumenstrom auf die Siedlung. Mit dem Gestaltungsplan Zentrum wird dieser Schlüsselrolle durch die Anordnung der Bauten und das Freiraumkonzept Rechnung getragen. Die bestehenden Bäume sind soweit möglich zu erhalten, eine reduzierte Unterbauung des Areals erlaubt die Pflanzung neuer tiefwurzelnder Bäume.

Abb. 13 Klimaanalysekarte, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/agis



3.5 Mehrwertabgabe

Auf 1. Mai 2017 ist das revidierte BauG in Kraft getreten mit einem neuen Abschnitt zum Ausgleich von Planungsvorteilen. Gemäss § 28a leisten Grundeigentümerschaften, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Für die neu eingezonte Fläche im Gebiet Oberdorf/Zentrum auf der Parzelle-Nr. 356 von knapp 3'000 m² wurde mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine Mehrwertabgabe fällig. Die Grundeigentümerschaft wurde über die Höhe der Abgabe bereits informiert und die Verfügungen wurden mit der Genehmigung der Nutzungsplanung im Grundbuch angemerkt.

4 Erläuterung zum Bebauungskonzept

Das Gewinnerprojekt «Continuo» des Studienauftrags Oberdorf wurde zu einem Vor- resp. Richtprojekt weiter ausgearbeitet und dient nun als Grundlage für den Gestaltungsplan.

Ziel der Bebauung ist die Schaffung eines neuen und belebten Dorfzentrums als Ersatz bzw. Ergänzung der bestehenden dörflichen Struktur. Entlang der Hauptstrasse wird eine Mischnutzung mit einer attraktiven zentrumstypischen EG-Nutzung vorgesehen, welche den angrenzenden Platz belebt und ihm einen öffentlichen Charakter zukommen lässt. In der zweiten Bautiefe liegen an ruhigerer Lage reine Wohnbauten mit unterschiedlichen Wohnungstypen.

Das städtebauliche Grundkonzept sieht in der ersten Bautiefe entlang der Hauptstrasse zwei freigestellte murale Baukörper vor, die sich in ihrer Volumetrie und der Dachgestaltung an den bestehenden Bauten entlang der Hauptstrasse orientieren. In der vorgelagerten Testplanung hat das Siegerprojekt «Collier» diese Setzung von Einzelbauten im Strassenbereich bereits aufgezeigt, um der historischen Struktur Rechnung zu tragen und diese weiterzuführen.

Das Gebäude an der Ecke Hauptstrasse/Talstrasse übernimmt mit seiner Setzung die Schrägstellung des abgebrochenen Restaurants Frohsinn und verweist auf den historischen Strassenverlauf vor dem Bau der Hauptstrasse. Mit dem gegenüberliegenden, ebenfalls schräg gestellten Gebäude (Hochstudhaus) wird so eine Torsituation geschaffen.

Die Dachgestaltung des Eckgebäudes sieht vor, die Fassaden des obersten Geschosses als modernes Mansardendach abzuschrägen und die Dachfläche flach auszugestalten. Mit dieser prägenden Dachgestaltung als Alleinstellungsmerkmal und der Setzung im Kreuzungsbereich kommt dem Gebäude eine zentrale Bedeutung zu.

In der zweiten Bautiefe im östlichen, heute weitgehend unbebauten Teil des Grundstücks stehen drei im Grundriss deutlich grössere, jedoch geschickt gestaffelte Baukörper mit drei respektive vier Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss.

Die gegenüber den Bauten an der Hauptstrasse deutlich grösseren und teilweise höheren Gebäude erlauben trotz der entsprechend höheren Dichte die Realisierung grosszügiger Freiräume. Die Setzung der Bauten und ihr verhältnismässig kleiner Fussabdruck ermöglichen überraschende Durchblicke in den angrenzenden Grünraum.

Die Baukörper in der ersten Bautiefe orientieren sich in ihrer Materialität (Verputz, Sichtbeton), der symmetrischen Fassadengestaltung und den Schrägdächern an historischen Bauten. Die drei Bauten der zweiten Bautiefe fügen sich durch die Staffelung im Grundriss und in der Höhe gut in die Umgebung ein. Verstärkt wird die Integration durch die eher dunkle Fassadengestaltung.

Die Bauten der zweiten Bautiefe weisen somit eine andere Architektursprache auf als jene der ersten Bautiefe. So ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Gestaltung und Nutzung eine spannende und abwechslungsreiche Bebauung, welche sich sehr gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt und damit die Funktion eines neuen Dorfzentrums vollumfänglich erfüllen kann.

Abb. 14 Visualisierung der ersten Bautiefe mit dem Eckgebäude rechts (Auszug Richtprojekt «2115 Studienauftrag Oberdorf» vom 18. Juli 2022, Lämmli Architektur AG, Aarau)



5 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Abweichungen

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich Bauweise und Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen, Nutzungsart, Herabsetzung der Parkfelderzahl und der Lärmempfindlichkeitsstufe. Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Der Gemeinderat Hirschthal beauftragte eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahme.

Folgende Abweichungen werden mit dem Gestaltungsplan beantragt:

- Erhöhung der Ausnützung von 0.85 (Regelbauweise) auf 1.07 inkl. einem Projektierungsspielraum im GP (1.01 AZ gemäss Richtprojekt vgl. Berechnung Anhang A);
- Erhöhung der Gesamthöhe in den Baubereichen C und E; die übrigen Baubereiche entsprechen der Regelbauweise;
- Reduktion des kleinen Grenzabstandes beim Baubereich C gegenüber Parzelle-Nr. 331 von 5 m auf 2 m durch Näherbaurecht (vgl. Situationsplan);
- Reduktion des Strassenabstandes gegenüber der Hauptstrasse (Kantonsstrasse K208, Parzelle-Nr. 143) beim Baubereich A von 6 m auf 5.5 m (vgl. Situationsplan);
- Reduktion des Strassenabstandes gegenüber der Talstrasse (Gemeindestrasse, Parzelle-Nr. 155) beim Baubereich A von 4 m auf 2.9 m (vgl. Situationsplan);
- Reduktion der Gebäudeabstände von 14 m auf stellenweise bis zu 11 m (vgl. Situationsplan);
- Punktuelle Abweichung der Regelung gemäss § 21 BauV Abs. 1, wonach vorspringende Gebäudeteile nicht breiter als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts sein dürfen, durch die Festlegung der Baubereiche für Balkone;
- Aufhebung des unterirdischen Grenzabstandes in einem Teilbereich zwischen den Parzellen-Nr. 357 und 356 (vgl. Situationsplan und Abs. 5.10).

5.2 Zweck Art. 1

Die weiter oben beschriebenen Entwicklungsziele sowie Zielvorgaben aus der BNO wurden in einem Zweckartikel zusammengefasst. Dieser dient bei der Beurteilung der Bauprojekte als Rahmen.

5.3 Bestandteile Art. 2

Der Gestaltungsplan besteht aus den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan 1:500, diese Bestandteile sind grundeigentümerverbindlich. Das Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» vom 18. Juli 2022, Lämmli Architektur AG, Aarau sowie der Umgebungsplan «1566 Studienauftrag Zentrum» vom 14. Februar 2024, Bütikofer Schaffrath

Landschaftsarchitekten, Adliswil bilden die Grundlage für die Inhalte des Gestaltungsplans. Sie haben wegleitenden Charakter und sind bei der Projektierung und der Beurteilung der Bauvorhaben beizuziehen. Zur Erläuterung der Planungsinhalte dient der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

5.4 Perimeter Art. 3

Der Gestaltungsplanperimeter ist im Situationsplan eingetragen und umfasst die Parzellen-Nrn. 152, 153, 154, 356. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9'600 m². Das Gebiet liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3.

5.5 Verhältnis zur Grundordnung Art. 4

Wo der Situationsplan und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hirschthal.

5.6 Qualitätssicherung Art. 5

Die Vorlage leistet einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Siedlungsqualität und der inneren Verdichtung an zentraler Lage. Die Grundeigentümer haben mit dem vorgängigen Studienauftrag ein aufwändiges qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt und mit dem Gewinnerprojekt die beste Variante bezüglich Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept gekürt.

Das daraus resultierende Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» wird als wegleitend für die qualitative Beurteilung aller Etappen im Gestaltungsplan verankert und mit prägenden qualitativen Merkmalen beschrieben, welche bei der Projektierung umzusetzen sind.

Da die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde ein wichtiges Anliegen ist, wird Bauwilligen empfohlen, sich vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojektes mit der Baubehörde abzustimmen. So wird gewährleistet, dass über die verschiedenen Etappen die gleichen qualitativen Anforderungen gelten.

5.7 Gestaltungsgrundsatz Art. 6

Mit der Umsetzung des Gestaltungsplans soll eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht, eine sehr gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet und eine ansprechende Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Adressierung und Eingangsbereiche der Gebäude sind dazu je nach Öffentlichkeitsgrad der Nutzung auf die Langsamverkehrsverbindungen oder die Hauptstrasse auszurichten.

Die rechteckigen, für Punktbauten und Gebäuderiegel vorgesehenen Baubereiche erlauben eine grosse Planungsflexibilität. Im Richtprojekt sind zwei- bis fünfspannige Grundrisse aufgeführt. Aufgrund der Platzierung der Baubereiche ist die optimale Anordnung und Ausrichtung der Wohnungen möglich.

Gemäss dem Überbauungskonzept und aufgrund der angestrebten architektonischen Gestaltung sind keine fensterlosen Rückfassaden zu bilden, lange geschlossene Fassaden sind zu vermeiden. Die Wohnungen des ersten Vollgeschosses, also die Erdgeschosswohnungen, haben in der Regel einen Zugang zum Aussenraum aufzuweisen, um diesen erlebbar zu machen.

5.8 Baubereich für Gebäude Art. 7

5.8.1 Abgrenzung der Baubereiche

Die Baubereiche für Gebäude wurden abgeleitet aus den äusseren Fassaden des Richtprojektes, diese wurden generalisiert und mit einem ausreichenden Projektierungsspielraum festgelegt. Somit wären auch vom Richtprojekt abweichende Gebäudeformen möglich, das Konzept der Punktbauten und kurzen Gebäuderiegeln wird hingegen gesichert.

Die Abgrenzungen der Baubereiche wurden basierend auf dem Richtprojekt festgelegt. Grundsätzlich beträgt der Spielraum gegenüber dem Richtprojekt 0.5 m, die Ecken wurden generalisiert, sodass rechteckige Baubereiche entstehen.

In den Baubereichen ist jeweils nur ein Gebäude zulässig. Dadurch können Körnung und Setzung der Gebäude entlang der Hauptstrasse sowie beim Übergang zu den angrenzenden Quartieren gewährleistet werden.

Gemäss § 7 der BNO von Hirschthal gilt in der Wohn- und Gewerbezone WG3 ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m. Die Grenzabstände müssen im Rahmen der Gestaltungsplanung lediglich gegenüber den Parzellengrenzen entlang der Gestaltungsplanperimeters eingehalten werden. Der grosse Grenzabstand ist gemäss § 26 BauV senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten.

Zur optimalen Ausnutzung des Areals wird der Baubereich C bis 2 m an die Grenze zur Parzelle-Nr. 331 (Schulhausliegenschaft) festgelegt. Dieser reduzierte Grenzabstand wird für die Setzung der Gebäude als notwendig erachtet und mit einem Näherbaurecht zwischen der Grundeigentümerschaft und der Einwohnergemeinde Hirschthal grundbuchlich vermerkt.

Der Erscheinung des Gebäudes im Baubereich A an der Ecke zur Kreuzung kommt eine wichtige Bedeutung zu, da hier über lange Zeit der ortsbildprägende Gasthof Frohsinn seinen Standort hatte. Der schräg gestellte Baubereich rückt daher nahe an die Tal- und die Hauptstrasse, um die Bedeutung des Gebäudes mit dem Bezug zur Strassenkreuzung als Ankunftsbereich und Auftakt zum neuen Dorfzentrum zu stärken. Diese Aussage stützt sich auf das Gewinnerprojekt «Continuo» des Studienauftrags Oberdorf, womit die erforderliche siedlungsgealterische bessere Qualität gegenüber der Regelbauweise aufgezeigt ist. Gegenüber Kantonsstrassen (Hauptstrasse) gilt ein ordentlicher Abstand von 6 m, gegenüber Gemeindestrassen (Talstrasse) sind es 4 m (§ 111 BauG). Im Rahmen des Gestaltungsplans wird daher beantragt, den Abstand gegenüber der Hauptstrasse auf 5.5 m und gegenüber der Talstrasse auf 2.9 m zu reduzieren, um eine optimale Anordnung dieses Gebäudes entsprechend seiner Funktion zu gewährleisten. Bereits der Gasthof Frohsinn wies aufgrund seiner historischen Bedeutung einen Abstand zur Hauptstrasse an der schmalsten Stelle von 1.0 m auf. Ein reduzierter Strassenabstand für Neubauten ist dadurch legitim.

5.8.2 Ausnützungsziffer/anrechenbare Geschossflächen

Die anrechenbaren Geschossflächen werden pro Baubereich zugewiesen. Diese orientieren sich an den anrechenbaren Geschossflächen gemäss Richtprojekt. Mit dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung wird mit dem vorliegenden Richtprojekt eine Ausnützungsziffer (AZ) von 1.01 erreicht. Zugunsten des Projektierungsspielraumes wurden die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) jeweils um ca. 7 % aufgerundet und in den Sondernutzungsvorschriften pro Baubereich festgelegt (vgl. Art. 7 SNV und Anhang A). Im Gestaltungsplan ist somit gesamthaft eine AZ von 1.07 möglich. Die Mehrausnutzung um ca. 26 % gegenüber der Regelbauweise (AZ = 0.85) wird aufgrund der Bedeutung und der Funktion als neues Dorfzentrum sowie der angestrebten Verdichtung an zentralen und für die Innenentwicklung wichtigen Lagen als vertretbar erachtet. Es wird ein merklicher Beitrag zur geforderten Innenentwicklung von Hirschthal geleistet. Mit dem vorgeschalteten Studienauftrag wird dem Grundsatz der qualitätsvollen Verdichtung angemessen Rechnung getragen. In der Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen werden die Geschossflächen der Attikageschosse mit eingerechnet.

Neben dem Gewinnerprojekt des Studienauftrags hat bereits die Testplanung Zentrum aus dem Jahr 2018 gezeigt, dass an diesem Ort eine verdichtete Bauweise sinnvoll und zweckmässig ist. Die Erhöhung der AZ dient somit der haushälterischen Bodennutzung sowie der geforderten qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung wird demnach beantragt, die gültige AZ der Wohn- und Gewerbezone WG3 von aktuell 0.85 auf 1.07 zu erhöhen.

Die Übertragung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist zulässig. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche darf dadurch pro Baubereich um höchstens 10 % überschritten werden. Übertragungen sind im Grundbuch einzutragen, sofern es sich um unterschiedliche Bauetappen handelt.

5.8.3 Höhenkoten

Für die Höhenbegrenzung werden die Vollgeschosszahl sowie die maximale Höhenkote pro Baubereich und eine Höhenkote für das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) festgelegt. Die maximale Höhenkote wird bei den Flach- und Schrägdächern am höchsten Punkt der Dachkonstruktion resp. an der Oberkante Brüstung bzw. Geländer gemessen.

In der Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG3 ist gemäss § 7 BNO eine Fassadenhöhe von 10 m resp. eine Gesamthöhe von 15 m zulässig. Eine Gesamthöhe von 15 m entspricht drei Vollgeschossen und einem Dach- bzw. Attikageschoss. Gestaltungspläne dürfen gemäss § 8 Abs. 2 BauV von dieser Regelung abweichen, höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss resp. um 3.2 m. Für die Baubereiche C und E wird beantragt, die Gesamthöhe auf 17 m resp. die Geschosszahl auf vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zu erhöhen. Mit dieser Erhöhung in den genannten Baubereichen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäss Richtprojekt gewährleistet und dem Ziel der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung zu tragen (vgl. Querschnitte in Abb. 15 und Abb. 16). Die höheren Gebäude in den Baubereichen C und E in Kombination mit ihrem verhältnismässig kleinen Fussabdruck tragen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung und ermöglichen die Realisierung von grosszügigen Freiräumen sowie überraschende Durchblicke in den angrenzenden Grünraum. Die erforderliche siedlungs- und landschaftsgestalterisch

bessere Qualität wird bereits im Richtprojekt resp. im Gewinnerprojekt des Studienauftrags aufgezeigt.

Nördlich der Baubereiche C und E liegt die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Durch die Erhöhung um ein Vollgeschoss wird diese Zone nicht negativ beeinträchtigt, zumal in dieser Zone keine Wohnnutzungen zulässig sind und auf dem angrenzenden Bereich derzeit ein Spielbereich und eine grössere Freifläche bestehen. Der Baubereich E befindet sich an der Parzellengrenze zur Parzelle-Nr. 781, welche in der Wohnzone W3 mit einer Gestaltungsplanpflicht liegt. Die Erhöhung des Baubereichs E um ein Vollgeschoss wird als vertretbar erachtet, da in der Wohnzone W3 gemäss BNO ebenfalls eine Gesamthöhe von 15 m gilt, welche mit einem Gestaltungsplan um ein Vollgeschoss erhöht werden kann.

Abb. 15 Querschnitt Haus B und C (Auszug Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» vom 18. Juli 2022, Lämmli Architektur AG, Aarau)

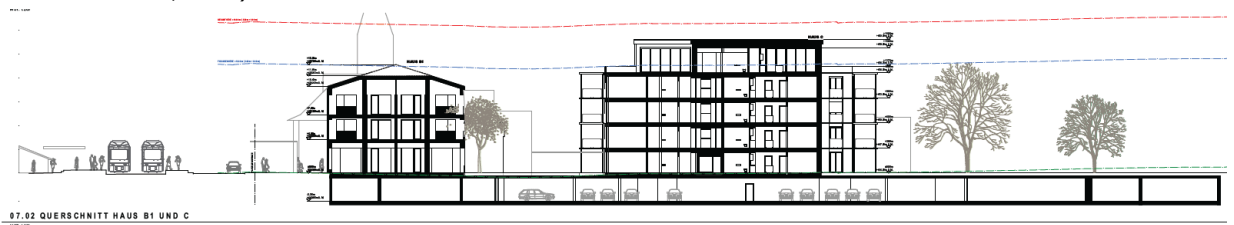


Abb. 16 Querschnitt und Ansicht Haus A, D und E (Auszug Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» vom 18. Juli 2022, Lämmli Architektur AG, Aarau)



Gegenüber dem Richtprojekt wird im Gestaltungsplan bei der maximalen Höhenkote ein Spielraum von 1.0 m gegeben. Die maximale Höhenkote darf nur durch technisch notwendige Aufbauten und Anlagen sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten und sind in die Architektur des Gebäudes zu integrieren, sodass eine besonders gute Gesamterscheinung resultiert.

Für die Höhenkote des 1. Vollgeschosses (EG) wird ein Spielraum von ± 0.50 m gewährt, sofern die Erschliessung und die Übergänge gemäss Freiraumkonzept gewährleistet und zweckmässig realisierbar sind. Mit dieser Regelung kann eine optimale Lösung bei der Geländemodellierung umgesetzt werden.

5.8.4 Vorspringende Gebäudeteile

Da gemäss Richtprojekt grosszügige Balkone mit einer Tiefe von ca. 3 m geplant sind, wird dafür ein separater Baubereich festgelegt (vgl. Art. 8 SNV und Erläuterungen unter Abs. 5.9). Aus diesem Grund wird unter Art. 7 Abs. 9 SNV explizit festgehalten, dass vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 Abs. 1 BauV wie Balkone und Dachvorsprünge, höchstens 1.50 m über den Baubereich herausragen dürfen, sofern sie pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des dazugehörigen Fassadenabschnitts sind.

5.8.5 Gebäudeabstände

In der Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG3 beträgt der Gebäudeabstand 14 m (Summe der Grenzabstände). Um der Wohnhygiene Rechnung zu tragen und dennoch die haushälterische Nutzung des Areals zu begünstigen, können die Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen A und D, C und E sowie D und E auf 11.0 m bis 13.1 m reduziert werden. Das Richtprojekt zeigt durch die Setzung der Gebäudekörper auf, dass bei den Gebäudeabständen auf den Hauptwohnseiten den wohnhygienischen Anforderungen Rechnung getragen wird. Zwischen den übrigen Baubereichen sind die gesetzlichen Gebäudeabstände eingehalten.

5.8.6 Terrain

Terrainveränderungen bis zu einer Höhe oder Tiefe von 80 cm bedürfen gemäss § 49 Abs. 1 BauV keiner Bewilligung. Gemäss Richtprojekt sind keine grösseren Terrainveränderungen vorgesehen.

5.9 Baubereich für Balkone Art. 8

Gemäss Richtprojekt sind grosszügige Balkone vorgesehen, welche das Mass gemäss § 21 Abs. 1 BauV (höchstens 1.5 m über Fassadenflucht, pro Gebäudeeinheit nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts) überschreiten. Für diese Balkone werden separate Baubereiche entlang der Fassaden festgelegt. Diese Baubereiche weisen eine Grösse von 3.0 m x 10.0 m auf. Die maximale Abmessung der Balkone darf maximal 3.0 m x 5.0 m betragen. Somit besteht ein Projektierungsspielraum für die Balkone. Pro Baubereich für Balkone ist nur ein Balkon zulässig. In diesen Baubereichen sind die Balkone von der Regelung gemäss § 21 BauV Abs. 1 ausgenommen, wonach vorspringende Gebäudeteile nicht breiter als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts sein dürfen.

5.10 Baubereich für unterirdische Bauten Art. 9

Der Baubereich für unterirdische Bauten wird auf der Grundlage des Richtprojektes festgelegt. Er stützt sich grundsätzlich auf die Aussenkante des Untergeschosses und wird unter sämtlichen Baubereichen für Gebäude ergänzt, damit deren Unterkellerung zulässig ist. Zwischen den Baubereichen C, D und E wird ein Bereich definiert, welcher nicht unterkellert werden darf. Dieser dient unter anderem dem Erhalt der bestehenden Birkengruppe. Weiter werden die Bereiche zwischen den Baubereichen und der Perimetergrenze freigehalten, um auch dort eine attraktive Bepflanzung mit grösseren Bäumen gemäss Umgebungskonzept zu gewährleisten. Die unterirdischen Bauten müssen technisch so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt Umgebung, wie im verbindlichen Umgebungsplan abgebildet, einschliesslich der erforderlichen Retention sowie Notzufahrten an den vorgesehenen Stellen möglich sind.

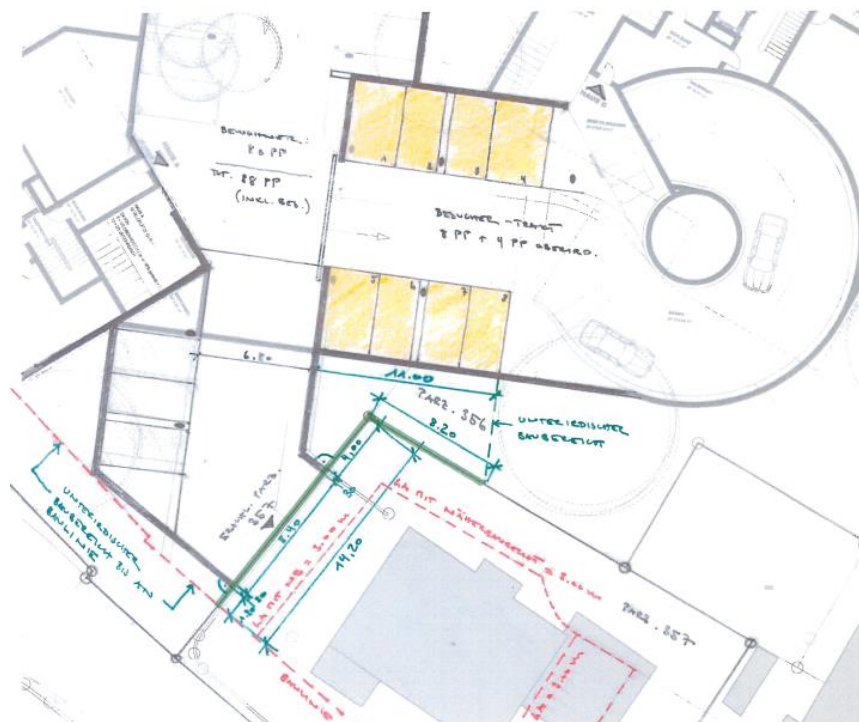
Im Richtprojekt ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, welche sämtliche Baubereiche miteinander verbindet. Zwischen den Baubereichen C und D wird der unterirdische Baubereich gegenüber der Tiefgarage gemäss Richtprojekt um 5.0 m nach Osten erweitert. Dies soll eine

etappierte Bebauung ermöglichen, bei der die Baubereiche C bis E zuerst realisiert und zugleich die Erschliessung der Tiefgarage zu diesen Baubereichen gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der Mitwirkung wurde angeregt, dass aufgrund der geltenden Sichtzonen keine Parkplätze auf der Parzelle-Nr. 357 entlang der Talstrasse mehr erstellt werden können. Zwischen den Eigentümern des Gestaltungsplangebiets und der Parzelle-Nr. 357 wurde dazu die Einigung gefunden, dass in der Tiefgarage des Gestaltungsplans den Mitwirkenden Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können und die Tiefgarage unterirdisch mit der Liegenschaft auf der Parzelle-Nr. 357 verbunden werden kann.

Dazu wird der Baubereich für unterirdische Bauten südlich der Baubereiche A und D bis an die Parzellengrenze der Parzelle-Nr. 357 erweitert, um einen künftigen Anschluss resp. unterirdischen Zusammenschluss der Parzellen-Nrn. 356 und 357 zu gewährleisten (vgl. Abb. 17). Das unterirdische Grenzbaurecht wurde von beiden Parteien schriftlich festgehalten.

Abb. 17 Skizze zur Erweiterung des unterirdischen Bereichs zwischen dem Gestaltungsplangebiet und der Parzelle-Nr. 357, 02.02.2024, Lämli Architektur AG



Im gesamten Perimeter sind Notausgänge sowie Entlüftungsschächte für die Tiefgarage zulässig. Die Notausgänge können auch als Aufgänge in die Umgebung genutzt werden und dienen als Alternativen zu den gebäudeinternen Tiefgaragenzugängen. Die sichtbaren Bauten und Anlagen sind in ihrer Erscheinung attraktiv zu gestalten und müssen sich gut in die Umgebung einordnen, um das robuste Gerüst des Umgebungskonzepts nicht zu beeinträchtigen. Weiter sind sie an die Langsamverkehrsverbindungen anzubinden, damit der Zugang zu den Baubereichen und Platzbereichen gewährleistet ist.

5.11 Nutzung Art. 10

Zulässig sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gastbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen. Die Anordnung der Nutzungen ist frei.

Neben den Wohnnutzungen ist auch die Realisierung von öffentlichen Nutzungen vorgesehen, insbesondere zentrumstypische Nutzungen. Diese sind vorzugsweise in den Baubereichen A und B in der eher öffentlichen Umgebung zu realisieren. Die Baubereiche C bis E sind vorzugsweise mit Wohnnutzungen auszustatten. Es werden keine Nutzungsanteile festgelegt.

5.12 Dachgestaltung Art. 11

Die Dachgestaltung unterscheidet sich nach der Bautiefe. In der ersten Bautiefe entlang der Strasse sind im Baubereich A sämtliche Fassaden des obersten Vollgeschosses als modernes Mansardendach abzuschrägen und die Dachfläche ist flach auszugestalten. Bei der Vorschrift zum Mansardendach geht es lediglich um eine Gestaltungsvorgabe zur Einhaltung des städtebaulichen Konzepts gemäss Richtprojekt. Der Erscheinung dieses Gebäudes an der Ecke zur Kreuzung kommt eine wichtige Bedeutung zuteil. Die Schrägstellung des Gebäudes verweist auf den historischen Strassenverlauf vor dem Bau der Hauptstrasse, und mit dem auf der anderen Seite der Hauptstrasse liegenden, ebenfalls schräg gestellten Gebäude wird so eine Tor-situation geschaffen. Mit der prägenden Dachgestaltung wird die Bedeutung dieses Gebäudes gestärkt.

Das Gebäude im Baubereich B wird gemäss Richtprojekt mit einem Walmdach ausgestaltet und orientiert sich damit an der Dachgestaltung bestehender Gebäude entlang der Hauptstrasse.

Die Gebäude in der zweiten Bautiefe weisen eine einheitliche Gestaltung auf, die sich von den Bauten entlang der Hauptstrasse abhebt. Daher sind in den Baubereichen C bis E nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden. Solaranlagen sind idealerweise mit einer zweckmässigen Begrünung zu kombinieren. Zur Begrünung ist die Norm SIA 312 von 2013 massgebend, welche Vorgaben betreffend der Schichtdicke für eine attraktive Begrünung enthält. Zur Förderung der Artenvielfalt und zur Gewährleistung, dass genügend ökologische Ausgleichsflächen im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden, sind gesamthaft mindestens 360 m² Dachflächen ökologisch wertvoll zu gestalten. Damit können sie zu 50 % zum ökologischen Ausgleich dazu gerechnet werden (vgl. Abs. 5.14.7).

Diese drei Baubereiche dürfen je ein Attikageschoss aufweisen, die Anordnung wird nicht speziell geregelt und richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung (§ 25 BauV).

Zur Förderung von erneuerbaren Energien sind Anlagen für die Nutzung von Solarenergie auf sämtlichen Dächern zulässig und ausdrücklich erwünscht. In den Baubereichen A und B sind dazu Photovoltaikanlagen mit einem Indach-System anzustreben. Auf den Dächern der Baubereiche C bis E dürfen sie auf den Dachflächen aufgestellt werden, dürfen die Dachflächen jedoch um maximal 1.0 m überragen und sind von der Fassade im mindestens 1.0 m oder im 45°-Winkel zurückzusetzen. Dadurch wird eine gute Gesamterscheinung gewährleistet.

5.13 Fassadengestaltung Art. 12

Im Sinne einer ruhigen und auf den Ort abgestimmten Gesamtwirkung sind die Fassaden in unauffälliger Farbe oder mit natürlichen Materialien zu gestalten. Grelle Farben oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Werden die Fassaden mit Photovoltaik-Elementen zur Nutzung von Solarenergie gestaltet, sind diese von der Regelung ausgenommen.

Die optische Differenzierung der beiden Baureihen trägt massgeblich zur architektonischen Leitidee bei und wird als gestalterische Vorgabe in den Vorschriften festgelegt. Daher soll mit dem ersten Baugesuch ein Material- und Farbkonzept aller Fassadentypen eingereicht werden. Darin soll das städtebauliche Konzept der «massiven», den Strassenraum prägenden ersten Baureihe gegenüber der «leichten hinterlüfteten» zweiten Baureihe mit den vertikal gegliederten und gestaffelten Baukörpern – idealerweise in Holzbauweise - umgesetzt werden.

5.14 Freiraumgestaltung

5.14.1 Grundsätze Art. 13

Das Richtprojekt Umgebung „1566 Studienauftrag Zentrum“ hat bezüglich der Freiraumgestaltung wegleitenden Charakter und konkretisiert die Festsetzungen im Gestaltungsplan. Das Freiraumkonzept mit den verschiedenen Typologien bildet den Rahmen für die Überbauung. Ihm liegen die Grundsätze der klimaangepassten Siedlungsentwicklung zugrunde. Daher wird in den SNV festgehalten, dass der Freiraum nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten ist, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird, die auch zur Hitzeminderung und einem angenehmen Lokalklima beiträgt. Dabei sind der Öffentlichkeitsgrad der einzelnen Flächen sowie die angrenzenden Nutzungen insbesondere in den 1. Vollgeschossen (Erdgeschoss) zu berücksichtigen. Das Richtprojekt Umgebung zeichnet sich dadurch aus, dass die Übergänge zur Landschaft offen und für den Kaltluftstrom durchlässig bleiben. Die entstehenden Grünräume und die Bepflanzung erfüllen Trittsteinfunktionen in der Vernetzung mit den nahen Landschaftskammern. Zudem öffnen sich Blickachsen mit Bezug zur weiteren Umgebung. Die Durchgrünung des Freiraumes mit Bäumen unterstützt die Kühlung des Siedlungsraums. Der Baubereich für unterirdische Bauten wurde so festgelegt, dass grössere Flächen nicht unterbaut werden, um die Pflanzung tiefwurzelnder grosskroniger Bäume zu erlauben. Bei der Bepflanzung ist daher eine standortgerechte, vielfältige und überwiegend einheimische Artenauswahl zu treffen.

Zusammen mit dem Baugesuch ist jeweils ein auf das Richtprojekt abgestimmter Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Freiraumbereiche mit den Grünflächen, den Kinderspiel- und Ruheflächen sowie den Langsamverkehrsverbindungen und Erschliessungsflächen macht. Wird das Areal etappiert oder durch verschiedene Bauherrschaften überbaut, sind im jeweiligen Umgebungsplan die Freiräume mit den angrenzenden, innerhalb des Gestaltungsplans liegenden Freiraumbereiche abzustimmen, damit eine ganzheitliche und harmonische Planung der Umgebung gewährleistet wird (vgl. Art. 30 SNV).

Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind einzelne Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche von maximal 40 m² und einer traufseitigen Fassadenhöhe von 3 m gemäss § 19 BauV

zulässig. Damit die attraktive Gestaltung des Freiraums nicht geschmälert wird, sind sie im Umgebungsplan auszuweisen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.

5.14.2 Bepflanzung Bestand Art. 14

Im Gestaltungsplangebiet befindet sich eine bestehende Birkengruppe. Sie ist grundsätzlich zu erhalten und bei natürlichem Abgang oder einem aus Sicherheitsgründen notwendigen Fällen durch eine angemessene Ersatzpflanzung zu ersetzen. Der Baubereich für unterirdische Bauten für die Tiefgarage wird so dimensioniert, dass ein Erhalt der Birken möglich ist.

5.14.3 Umgebungsbereich öffentlich Art. 15

Der öffentliche Umgebungsbereich erstreckt sich entlang der Hauptstrasse in der ersten Bautiefe um die Baubereiche A und B. Er dient als öffentlicher zentraler Begegnungsort und Aufenthaltsbereich, für den Langsamverkehr sowie im südlichen Bereich für den motorisierten Verkehr als Zufahrt zur Tiefgarage und für einzelne Besucherparkplätze. Der Platz zwischen den Baubereichen A und B (vgl. Abb. 18) ist als attraktiv gestalteter Platz mit einigen prägenden Elementen so auszustatten, dass ein hohes Identifikationspotenzial für die Öffentlichkeit und die Bewohnerschaft geschaffen wird.

Für eine attraktive Platzgestaltung mit guter Aufenthaltsqualität ist eine hochwertige und klimatisch angepasste Aussenraumgestaltung bedeutend. Dazu wird vorgeschrieben, dass mindestens drei grosskronige Bäume, u. a. als Schattenspender, gepflanzt werden müssen und weitere Massnahmen zur Hitzeminderung, wie Grün- und Wasserflächen, zu prüfen sind. Die Entsiegelung von Flächen trägt ebenfalls zur Hitzeminderung bei. Daher darf maximal ein Anteil von 60 % des öffentlichen Umgebungsbereichs, abzüglich der Verkehrsfläche und der Langsamverkehrsverbindung, versiegelt werden. Die übrigen Bereiche sind als Rasen, als Staudenbepflanzungen oder chaussiert zu gestalten.

Abb. 18 Platzbereich zwischen Baubereich A und B blau umrandet (Auszug Richtprojekt Umgebung «1566 Studienauftrag Zentrum» vom 14. Februar 2024, Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH, Adliswil)



Im Rahmen des Strassenprojektes Hauptstrasse ist zudem geplant, dass entlang des Strassenraumes, beim Lindenplatz, beim Schulhaus und beim Parkplatz der Schule weitere Bepflanzungen vorgesehen sind, welche eine positive Auswirkung auf die Hitzeminderung und das Lokalklima haben.

Die Realisierung und Gestaltung des Bereichs erfolgt mit der Überbauung der Baubereiche A und B. Die Nutzung als Aussenfläche für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ist zulässig und erwünscht. Die Gestaltung des Bereichs ist auf die Umgestaltung der Hauptstrasse und die neuen Querungen abzustimmen.

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist ein unkontrolliertes Zu- und Wegfahren auf den Platz zu verhindern. Da im Bereich des Fussgängerstreifens der Gehweg abgesenkt ist, ist bei der Gestaltung dieses Bereichs darauf zu achten, dass ein Befahren mit Motorfahrzeugen verhindert wird.

Die öffentliche Benützung dieses Umgebungsbereichs ist vor der Baueingabe mittels öffentlich-rechtlicher Verträge zu sichern. Die Realisierung des Platzbereichs muss eine Befahrbarkeit für Notfallfahrzeuge gemäss Art. 22 SNV ermöglichen.

Weiter wird festgehalten, dass Bauten und Anlagen, welche für den Betrieb und die Funktion des öffentlichen Umgebungsbereichs notwendig sind, im Unterabstand zur

Kantonsstrassenparzelle nicht erstellt werden dürfen. Der Abstand von Bauten und Anlagen zu Kantonsstrassen beträgt gemäss § 111 BauG 6 m.

5.14.4 Umgebungsbereich halböffentlich Art. 16

Der nördliche Teil des Baubereichs B und die Baubereiche der 2. Bautiefe stehen in einem grosszügigen Grünraum, erschlossen durch ein frei geformtes Wegnetz, das auch die Anbindung an das Schulhausareal im Norden gewährleistet. Dieser halböffentliche Umgebungsbereich dient der Bewohnerschaft und ist bis auf die Langsamverkehrsverbindungen, der Platzbereiche und der notwendigen Veloabstellflächen, unversiegelt als Grünfläche zu gestalten. Der Raum enthält unterschiedlich gestaltete attraktive Platz- und Ruheflächen für sämtliche Nutzergruppen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen zu erfolgen, die wechselnde Stimmungen und Färbungen erzeugen. In den nicht unterbauten Räumen zwischen den Baubereichen und am Arealrand sind hoch wachsende Bäume zu pflanzen, die Schatten spenden und einen wichtigen Beitrag zu einem angenehmen Lokalklima, zur Biodiversität sowie zum Regenwassermanagement auf dem Areal leisten.

Die im Situationsplan ausgewiesenen ökologischen Ausgleichsflächen an den Arealrändern sind als Blumenwiesen und mit standortgerechten und einheimischen Bepflanzungen zu gestalten und ausschliesslich extensiv zu nutzen.

5.14.5 Umgebungsbereich privat Art. 17

Angrenzend an die Baubereiche B bis E sind private Gärten und Aussenräume für die Wohnungen im 1. Vollgeschoss (EG) vorgesehen. Die Lage ist im Plan schematisch dargestellt, die Flächen können anders angeordnet werden. Sie sind grösstenteils unversiegelt als Grünfläche zu gestalten. Eine gestalterische Abgrenzung von den öffentlichen und halböffentlichen Umgebungsbereichen mit gemischten Strauch- und Staudenpflanzungen und Hecken bis 1.8 m Höhe ist zulässig. Sie sind offen zu gliedern und artenreich zu gestalten. Der Gräser- und Staudensaum um die Häuser herum schützt einerseits die Privatsphäre der Bewohner und schmückt gleichzeitig die Eingangsbereiche einladend und jahreszeitlich divers. Sichtschutzvorrichtungen wie Mauern und Wände hingegen sind nicht zulässig.

5.14.6 Platzbereich halböffentlich Art. 18

Zwischen den Baubereichen C, D und E sind im halböffentlichen Umgebungsbereich zwei Platzbereiche vorgesehen. Diese sollen den Bewohnern als differenziert ausgestaltete Aufenthalts-, Spiel- und Ruhefläche dienen und allen Altersgruppen und Bedürfnissen entsprechen. Alltagsnutzungen, die sämtlichen Bewohnern dienen, sowie periodische Veranstaltungen sollen ermöglicht werden. Nach Bedarf ist eine sparsame Möblierung anzubringen. Damit die Plätze auch an heissen Sommertagen benutzt werden können und als Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung, ist eine Beschattung durch Bäume oder spezielle Vorrichtungen (z. B. Sonnensegel) sicherzustellen. Die Lage ist im Plan schematisch dargestellt.

kantonalen Praxis dem gesamten Gestaltungsplanperimeter. Diese beträgt 9'600 m². Es ergibt sich folgende Berechnung:

$$9'600 \text{ m}^2 \times 15 \% = 1'440 \text{ m}^2$$

Für die ökologischen Ausgleichsflächen sind spezielle Bereiche an den Arealrändern vorgesehen mit insgesamt 1'260 m². Weiter werden Dachflächen im Umfang von 360 m² als ökologisch wertvoll gemäss der Norm SIA 312 (Begrünung von Dächern) vorgeschrieben, welche zu 50 % zum ökologischen Ausgleich dazu gerechnet werden können (= 180 m²). Mit diesen Massnahmen wird die geforderte Fläche ausgewiesen (1'260 m² + 180 m² = 1'440 m²). Damit ist auch dieser Nachweis erbracht und das erforderliche landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis ist nachgewiesen. Die in den SNV vorgeschriebene naturnahe Gestaltung gewährleistet die Funktion des ökologischen Ausgleichs.

Da die übergeordnete Gesetzgebung (BauG und BNO) bereits Vorgaben zur Grösse von Aufenthalts- und Spielbereichen sowie ökologischen Ausgleichsflächen festhält, werden in den Sondernutzungsvorschriften keine weiteren Bestimmungen zu deren Mindestgrössen erlassen. Die entsprechenden Nachweise und die Anordnung der Flächen sind jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen und im Umgebungsplan auszuweisen.

5.15 Verkehrsfläche Art. 19

Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr ab der Talstrasse im Süden erschlossen. Der Knoten Talstrasse/Hauptstrasse weist aus heutiger Sicht genügend Kapazitäten auf, um die zusätzlichen Fahrten aufzunehmen (vgl. Abs. 3.3 und Anhang B). Die Verkehrsfläche ist im Bereich des öffentlichen Umgebungsbereichs im Situationsplan schraffiert dargestellt, da dieser Bereich eine Mehrfachfunktion für die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Parkplätzen, als Durchgang für den Fuss- und Radverkehr und als Eingang von der Talstrasse her aufweist. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Verkehrsfläche. Sie ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle anzubringen und kann bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Zufahrtslösung verschoben resp. anders angeordnet werden.

Mit dieser Lösung bleibt das Wohnareal autofrei, was für eine qualitätsvolle sichere Wohnumgebung und ein attraktives Dorfzentrum sorgt.

Da das Gestaltungsplangebiet gemäss Bauzonenplan der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen ist und in den Baubereichen A und B Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastbetriebe zulässig sind, werden die Zufahrten sekundär auch von Lieferwagen benutzt. Da die Zufahrt von der Talstrasse her als Notzufahrt sowie als Zufahrt für eine allfällige Leerung von Unterflurcontainern dient (Leerungsfahrzeug mit Kran), weist sie eine genügende Dimension für die Zufahrt mit Lieferwagen auf (vgl. Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum», Plan Gesamtübersicht Erdgeschoss in der Beilage).

5.16 Parkierung Art. 20

Die Anzahl Pflichtparkfelder wie auch die der maximal zulässigen Parkfelder wird nach § 43 BauV resp. der VSS-Norm 40 281 sowie der BNO für den Standort Typ D ermittelt. Die Zuweisung zum Standorttyp D erfolgt aufgrund des übergeordneten Strassenverkehrsnetzes und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Auf die Festlegung einer Obergrenze der Parkfelder wird verzichtet, um auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner wie auch die jeweilige Nachfrage reagieren zu können. Wird im Rahmen eines Mobilitätskonzepts ein reduzierter Pflichtbedarf ausgewiesen, ist eine Herabsetzung der Anzahl Parkfelder zulässig und.

Im Weiteren sind abgestimmt auf die Bewohnerstruktur ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, für Motorräder sowie für Elektrofahrzeuge mit Vorrichtungen für Ladestationen sicherzustellen. Für die Ladestationen sind die Vorinstallationen mindestens mit Ausbaustufe A gemäss dem SIA-Merkblatt 2060 auszuführen (leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und für Kommunikation/Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzrichtungen und allfällige Stromzähler). Auf die Festlegung eines Anteils oder einer bestimmten Anzahl Parkfelder für Motorräder oder Ladestationen wird im Rahmen des Gestaltungsplans verzichtet, da die künftige Entwicklung gerade im Markt der Elektromobilität schwierig vorherzusehen ist. Die genaue Anzahl ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

Das Richtprojekt sieht grundsätzlich nur unterirdische Parkplätze vor. Einzelne Besucher- und Behindertenparkplätze können dennoch oberirdisch im öffentlichen Umgebungsbereich und im Bereich der Verkehrsfläche angeordnet werden.

Die unterirdische Parkierung erfolgt über die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten. Die Anordnung der Tiefgarage ist dem Abs. 5.10 zu entnehmen.

Das Richtprojekt weist 74 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern aus. Gemäss Vorgaben zur Berechnung beträgt die Anzahl Pflicht-Parkfelder mindestens 82, davon 74 für Bewohner und 8 für Besucher. Für die Berechnung wird angenommen, dass pro Wohnung ein Parkplatz erstellt wird. Eine Reduktion aufgrund des Standorttyps ist bei Wohnnutzungen nicht möglich.

In den Baubereichen A und B werden insgesamt 316 m² Bruttogeschossflächen (BGF) für Dienstleistungsbetriebe ausgewiesen. Aufgrund des Standorttyps D ist eine Reduktion der Anzahl Pflicht-Parkfelder auf 70 bis 90 % möglich. Demnach sind mindestens 5.5 resp. 7.1 Parkfelder für die Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung zu stellen.

Insgesamt sind mindestens 89 Parkfelder für Bewohner, Besucher, Personal und Kunden zur Verfügung zu stellen (vgl. Tab. 1). Im Richtprojekt werden insgesamt 95 Parkfelder ausgewiesen, womit die Machbarkeit der Erstellung von genügenden Parkfeldern aufgezeigt ist. Die genaue Anzahl Parkfelder ist im Baugesuch auszuweisen.

Tab. 1 Parkfeldbedarf Wohnen und Dienstleistung alle Baubereiche nach VSS-Norm, Stand Richtprojekt Juli 2022

	Berechnung nach VSS 40 281			Ist-Zustand gemäss Richtprojekt
	Richtwerte	PF-Angebot 70 %	PF-Angebot 90 %	
<i>Dienstleistung</i>				
Personal	2 PF / 100 m ² BGF	4.4	5.7	
Kunden	0.5 PF / 100 m ² BGF	1.1	1.4	
<i>Wohnen</i>		<i>Keine Reduktion</i>		
Bewohner	1 PF / Whg	74	74	
Besucher	0.1 PF / Whg	7.4	7.4	
Total (gerundet) mindestens		87	89	95

5.17 Langsamverkehrsverbindung Art. 21

Die Langsamverkehrsverbindungen entsprechen der Führung gemäss Richtprojekt. Durch genügend Verbindungen für den Langsamverkehr können direkte und kurze Wege im Quartier sowie schnelle Zugänge zum übergeordneten Langsamverkehrswegnetz garantiert werden. Sie sind barrierefrei zu gestalten. Eine minimale Breite muss daher nicht festgelegt werden. Die Langsamverkehrsverbindungen sind im Plan schematisch dargestellt und nach deren Öffentlichkeitsgrad differenziert.

Gemäss § 5 Abs. 4 lit. c) BNO ist mit dem Gestaltungsplan die Durchgängigkeit des Areals für den öffentlichen Fussverkehr aufzuzeigen. Dies wird mit der öffentlichen Langsamverkehrsverbindung umgesetzt, welche das Schulhausareal via öffentlichem Platz mit der Hauptstrasse verbindet und von dort direkt zum Bahnhof weiter führt. Als sekundäre Verbindung wird das Schulhaus mit der Talstrasse verbunden. So wird abseits von der Hauptstrasse eine zweite sichere Achse für den Langsamverkehr geschaffen. Eine öffentliche Benützung ist vor der Baueingabe mittels öffentlich-rechtlicher Verträge zu sichern.

Die halböffentlichen Langsamverkehrsverbindungen dienen primär dem Anschluss der Baubereiche an die öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen. Die Langsamverkehrsverbindungen sind gemäss Richtprojekt so zu gestalten, dass sie als Notzufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge nutzbar ist.

5.18 Notzufahrt Art. 22

Gemäss der Aargauischen Gebäudeversicherung ist für Feuerwehrnotzufahrten die „Richtlinie für die Zufahrt der Feuerwehr“ der AGV-Kommandoakten Führung, Kap. 6.5, massgebend. Die Minimalbreite der Zufahrt muss 3.5 m, die Grösse der Stellflächen pro Fahrzeug mindestens 6 m x 11 m betragen. Die Stellflächen müssen zur Abstützung des Hubrettungsfahrzeugs mit einem Gesamtgewicht von mindestens 18 t einem punktuellen Auflagedruck standhalten und sind im Baugesuch auszuweisen.

Die Notzufahrten sind an den im Situationsplan eingezeichneten Stellen zu erstellen und werden teilweise über die Langsamverkehrsverbindungen innerhalb der Flächen des öffentlichen und halböffentlichen Umgebungsbereichs geführt.

5.19 Abstellfläche für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen Art. 23

Die Veloabstellplätze sind gemäss § 43 und 44 BauV resp. VSS-Norm SN 40 065 zu ermitteln und zu erstellen. Es ist zu unterscheiden zwischen offenen Anlagen (Kurzzeitparkplätzen) und überdachten, evtl. abschliessbaren Anlagen (Langzeitparkplätzen).

Gemäss Richtprojekt sind die Veloabstellplätze sowohl als gedeckte Aussenabstellflächen in der Nähe der Hauseingänge als auch im Untergeschoss des jeweiligen Gebäudes angeordnet. Überdachte Veloabstellanlagen können somit auch ausserhalb der Baubereiche für Gebäude erstellt werden. Sie haben den Anforderungen nach § 19 BauV für Klein- und Anbauten zu entsprechen, sind im Rahmen des Baugesuchs auszuweisen und haben sich bezüglich ihrer Gestaltung gut in die Umgebung einzuordnen.

Um die derzeitige Entwicklung der Elektromobilität zu berücksichtigen sowie eine familien- und altersfreundliche Umgebung zu realisieren, sind Ladevorrichtungen für Elektrowelos und Abstellplätze für Spezialfahrzeuge wie Anhänger, Cargovelos, Kinderwagen, Rollatoren etc. vorzusehen.

5.20 Containerstandplatz Art. 24

Für die Entsorgung sind Containerstandplätze einzurichten. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Containerstandplatz in der Nähe der Ein-/Ausfahrt Tiefgarage vorgesehen. Bei einer besseren Lösung ist der Standort verschiebbar. Der Standplatz muss sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die Umgebungsbereiche zu beeinträchtigen.

Zurzeit können in Hirschthal noch keine Unterflurcontainer entleert werden. Die Erstellung von Unterflurcontainern mit oberirdischer Einwurfstelle ist aber zulässig, sofern die Gemeinde mit einer entsprechenden Entsorgungsfirma zusammenarbeitet und Unterflurcontainer entleert werden können.

5.21 Sichtlinie/-zone Talstrasse Art. 25

Für die Ausfahrt des motorisierten Verkehrs in die Talstrasse sind die Sichtlinien und -zonen im Situationsplan nachgewiesen. Die Sichtzone wird verbindlich festgelegt, die Sichtlinie hat orientierenden Charakter. Es bestehen keine Konflikte mit den angrenzenden Baubereichen. Der erforderliche Sichtraum bei einer Bepflanzung ist freizuhalten.

5.22 Energie Art. 26

Für die Wärmeerzeugung in den Räumlichkeiten und das Brauchwarmwasser sind primär erneuerbare Energieträger einzusetzen, prioritär Grundwasser-Wärmepumpen. Um den Eigenstrombedarf teilweise decken zu können, ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und/oder

an der Fassade vorzusehen. Festlegungen zur Gestaltung der Solar- resp. Photovoltaikanlage sind dem Art. 11 SNV zu entnehmen.

Neben der Vorgabe zu Grundwasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen haben Neubauten mindestens den Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2e der kantonalen Bauverordnung (BauV) zu entsprechen. Demnach ist der MINERGIE®-Standard zu erreichen oder die Gebäude dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und der Wärmebedarf für das Warmwasser ist mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

Mit den Grundwasserwärmepumpen und einer Photovoltaikanlage kann ein Grossteil der benötigten Energie auf dem Areal selbst erzeugt werden. Somit wird eine zukunftsgerichtete Energieversorgung gewährleistet.

5.23 Versickerung Art. 27

Das anfallende Regenabwasser von Dächern, Plätzen und Grünflächen ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig. Die Umgebungsflächen sind da, wo es der Untergrund zulässt, versickerungsfähig zu gestalten, die Verkehrsfläche ist davon ausgenommen. Die Retentionsmassnahmen wie auch eine mögliche Regenwassernutzung sowie das Ableiten in ein Oberflächengewässer sind im Rahmen des Baugesuches und nach den Baugrunduntersuchungen gemäss einem Entwässerungskonzept konkret auszuweisen.

5.24 Lichtemissionen Art. 28

Übermässiges künstliches Licht beeinträchtigt die Lebensräume nachtaktiver Tiere und hat einen negativen Effekt auf die Gesundheit des Menschen. Kunstlicht hat zudem durch die Aufhellung des Nachthimmels auch einen negativen Einfluss auf das nächtliche Erscheinungsbild. Negative Wirkungen von Lichtemissionen sind deshalb möglichst zu minimieren und künstliche Beleuchtung nur dort einzusetzen, wo sie zwingend notwendig ist. In den Sondernutzungsvorschriften wird auf den 7-Punkte-Plan der Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021, des Bundesamts für Umwelt (BAFU) verwiesen.

5.25 Vogelschutz am Bau Art. 29

Zur Verminderung von Vogelkollisionen wird ein Artikel zum Vogelschutz am Bau festgelegt. Dieser stammt aus der Muster-Bau- und Nutzungsordnung des Kantons und stützt sich auf den Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte.

5.26 Etappierung Art. 30

Die Etappierung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht, um das Bevölkerungswachstum für die Gemeinde und ihre Infrastruktur verträglich zu gestalten. Mit der Baueingabe sind städtebaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Bei der Realisierung der Etappen sind

die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.

Damit die angrenzende Bevölkerung nicht durch viele einzelne Bauphasen gestört wird, ist eine möglichst geringe Anzahl an Etappen anzustreben. Deshalb ist die Bebauung des Gestaltungsplanperimeters in maximal drei Etappen zu realisieren. Eine Abfolge der Bauetappen wird nicht festgelegt, da dies für die technische Umsetzung der Infrastrukturanlagen nicht massgebend ist. Dies soll den Eigentümerschaften und Investoren den grösstmöglichen Spielraum bieten. Bei einer etappenweisen Bebauung ist jedoch nachzuweisen, dass die zweckmässige Erschliessung der Tiefgarage gewährleistet ist.

Mit jeder Etappe ist aufzuzeigen, wie die Anordnung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume sowie der Erschliessung sich in das Umgebungskonzept für das gesamte Gestaltungsplangebiet einfügen. Zudem ist der jeweils an die Baubereiche angrenzende Umgebungsbereich soweit zu gestalten und zu realisieren, dass genügend Spiel- und Aufenthaltsflächen für die realisierten Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden können, dabei jedoch die Realisierung der nächsten Etappe nicht beeinträchtigt wird. Dadurch wird gewährleistet, dass der hohen Qualität des Umgebungskonzeptes auch im Rahmen der Etappierung Rechnung getragen wird und die Bewohnerschaft die attraktiven Freiflächen angemessen nutzen kann.

5.27 Lärmschutz

Da die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von Gesetzes wegen nachgewiesen werden muss (Art. 31 LSV), wird diesbezüglich keine Festlegung in die Sondernutzungsvorschrift aufgenommen.

Nach ersten Abklärungen können die Immissionsgrenzwerte bei den beiden Baubereichen A und B entlang der Hauptstrasse gemäss Richtprojekt eingehalten werden. Weitere Ausführungen sind dem Abs. 6.4.2 zu entnehmen.

5.28 Rückbau Gebäude

Die bestehenden Gebäude im Gestaltungsplanperimeter haben Bestandesgarantie und können im Rahmen der Überbauung des Gestaltungsplans rückgebaut werden. Die entsprechenden Gebäude sind im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt.

5.29 Strassenprojekt Hauptstrasse und Talstrasse

Im Zusammenhang mit der langfristigen Planung eines Doppelspurausbaus der S14 der Aargau Verkehr AG (AVA) werden am Bahnhof Hirschthal die Perrons verlängert und ausgebaut. Die Zugänge zum Bahnhof für den Fussverkehr erfolgen weiterhin mittels Fussgängerquerungen über die Hauptstrasse. Diese Querungen werden ausgebaut und mit einer Mittelinsel ergänzt. Dies hat zur Folge, dass sich voraussichtlich die Trottoirkante an der westlichen Gestaltungsplanperimetergrenze nach Osten verschiebt und die Grenzen der Parzellen-Nrn. 152 und 153 verlegt werden (vgl. Abb. 20 und Abb. 21).

Weiter wird die Einmündung der Talstrasse in die Hauptstrasse neu konzeptioniert. Dazu werden voraussichtlich die Liegenschaftsgrenzen leicht an die neue Strassen- resp. Trottoirkante im Bereich der Parzelle-Nr. 356 angepasst (vgl. Abb. 20 und Abb. 22).

Die Flächen, welche voraussichtlich für die beiden Projekte beansprucht resp. verlegt werden, sind im Situationsplan des Gestaltungsplans als Informationsinhalte «Strassenprojekt Hauptstrasse/Talstrasse» aufgeführt und im Richtprojekt ebenfalls dargestellt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird der Gestaltungsplan auf die Projekte abgestimmt, sofern aktuellere Plangrundlagen vorliegen.

Abb. 20 Erdgeschossplan, Auszug Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» vom 18. Juli 2022, Lämli Architektur AG, Aarau; Strassenprojekte rot umrandet

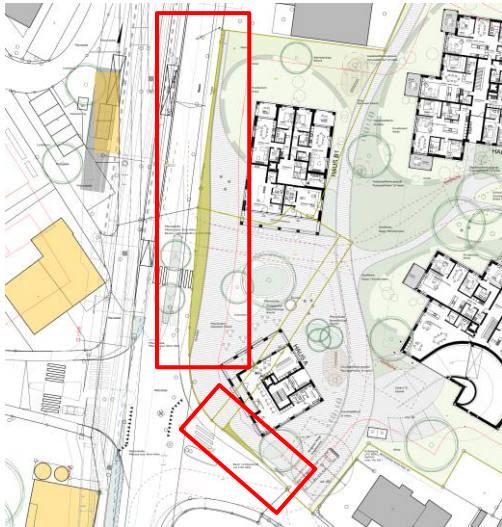


Abb. 21 Auszug Situation Vorprojekt, Umbau Bahnhof und Hauptstrasse Hirschtal, 16.09.2022, BVU und AVA

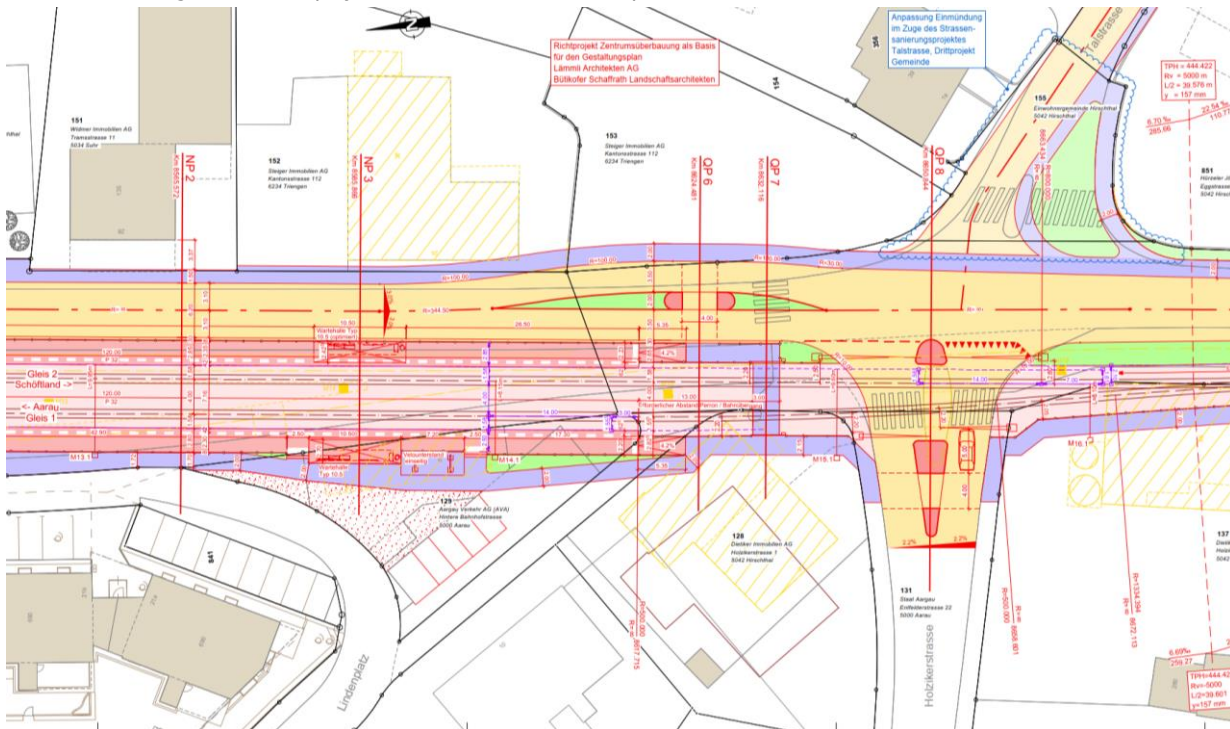
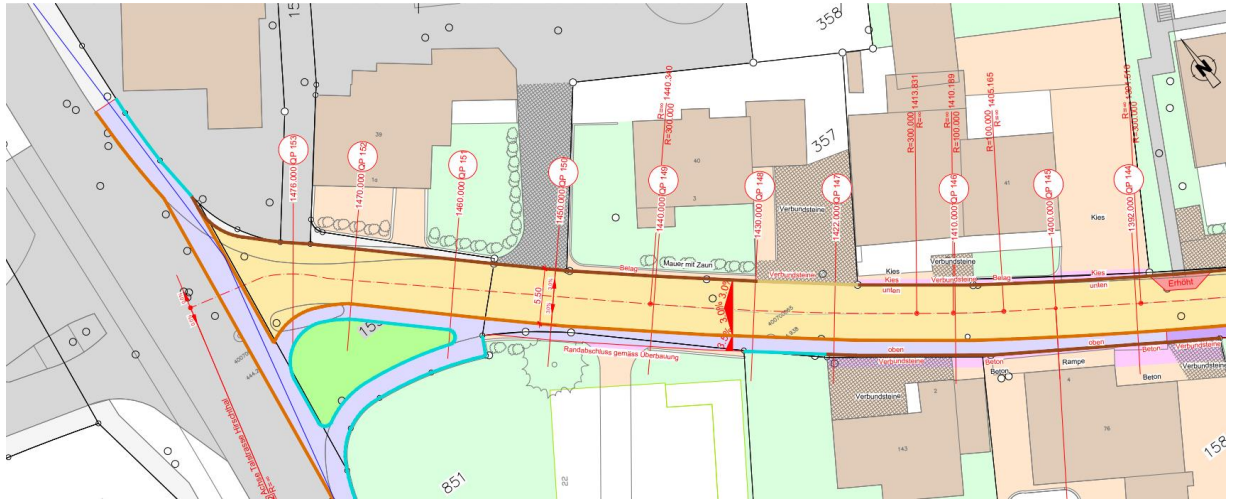


Abb. 22 Auszug Situation Bauprojekt, Sanierung Talstrasse Hirschthal, 01.09.2022, Gemeinde Hirschthal



6 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Gemäss Art. 2 und 3 der Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen.

6.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Mit der Erstellung des Gestaltungsplans soll eine Fläche an einem gut erschlossenen Standort in der Wohn- und Gewerbezone WG3 einer hochwertigen Überbauung zugeführt werden. Das Areal ist zurzeit grösstenteils nicht überbaut. Eine vollständige und verdichtete Bebauung an zentraler, gut erschlossener Lage ist im Sinne der haushälterischen Bodennutzung.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Durch die Festlegungen im Gestaltungsplan werden die natürlichen Lebensgrundlagen (wie Luft, Wasser etc.) angemessen geschützt. Mit ökologischen Ausgleichsflächen und einer naturnahen Siedlungsrandgestaltung wird der Biodiversität und der Siedlungsökologie Rechnung getragen.	
Art. 1 Abs. 2 a bis	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Mit dem Gestaltungsplan wird eine grösstenteils nicht überbaute Fläche an zentraler, gut erschlossener Lage einer vollständigen Überbauung zugeführt und kann dichter bebaut werden als mit der Regelbauweise, was einen wertvollen Beitrag zur inneren Verdichtung leistet. In den Sonderbauvorschriften werden hohe Anforderungen an die Wohnqualität der Überbauung gestellt.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Das Siedlungsgebiet wird nicht vergrössert, sondern innerhalb der Bauzone wird eine Baulücke an gut erschlossener Lage geschlossen. Der Gestaltungsplan sieht eine Überbauung aus Mehrfamilienhäusern und Gewerbe/Dienstleistung mit einer hohen Ausnützung vor, sodass eine kompakte homogene Siedlung entsteht.	
Art. 1 Abs. 2 b bis	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung eines neuen Dorfzentrums geschaffen. In den Sonderbauvorschriften wird die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen festgelegt, eine Nutzungsdurchmischung und die Belebung des öffentlichen Raums wird angestrebt.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
nicht relevant	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb der Bauzone. Es ist kein Kulturland betroffen.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Mit den gestellten Anforderungen an die Überbauung und die attraktive hochwertige Freiraumgestaltung wird eine gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung erreicht.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Nicht Relevant, es befinden sich keine Gewässer im Gestaltungsplangebiet.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Nicht relevant, im Gestaltungsplangebiet befindet sich kein relevanter naturnaher Erholungsraum. Angrenzend an das Gebiet befindet sich das Schulareal mit dem attraktiv aufgewerteten Talbach als Erholungsraum. Dieser wird durch die vorliegende Planung jedoch nicht tangiert. Die Arealränder werden naturnah bzw. als ökologische Ausgleichsflächen gestaltet.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Nicht relevant, es ist kein Wald direkt oder indirekt betroffen.	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Die zweckmässige Zuordnung ist im Zonenplan bereits bestimmt. Es ist eine Wohn- und Gewerbezone WG3 ausgewiesen. Mit dem Gestaltungsplan wird der Rahmen für eine gemischte Nutzung und die Schaffung eines neuen Dorfzentrums gesetzt, in der zweiten Baureihe sind zentrumsnahe Wohnbauten für verschiedene Bedürfnisse vorgesehen.	
Art. 3 Abs. 3 a bis	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Mit dem Gestaltungsplan wird eine teilweise nicht genutzte Fläche innerhalb der Bauzone dicht überbaut, was einen massgeblichen Beitrag zur inneren Verdichtung leistet.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Der durch die Wohnnutzung verursachte Verkehr wird aus der unterirdischen Tiefgarage direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. So werden die angrenzenden Wohnquartiere wie auch das Quartier selbst vor übermässiger Belastung durch den induzierten Verkehr verschont. Das Areal bleibt abgesehen von der Tiefgaragenzufahrt und einzelnen Besucherparkplätzen autofrei. Aufgrund der Anordnung der Bauten entlang der Hauptstrasse werden die geltenden Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufen eingehalten.	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege
Arealintern werden neue Langsamverkehrsverbindungen geschaffen, welche direkte Verbindungen innerhalb des Areals, zwischen den angrenzenden Quartieren wie auch zu den bestehenden Wegen gewährleisten. Weiter wird eine Durchwegung erstellt, welche das Schulareal direkt mit dem Bahnhof und der Talstrasse verbindet und so eine sichere Verbindung abseits der Hauptstrasse schafft, die auch zur Schulwegsicherheit beiträgt.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Das Areal liegt unmittelbar im Ortskern von Hirschthal, welcher eine Grundversorgung bietet. Gewerbliche Nutzungen und Gastbetriebe sind im Gestaltungsplangebiet zulässig und im Sinne einer Aufwertung des Ortszentrums erwünscht. So wird zu einer Verbesserung der Versorgungssituation beigetragen.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften wird ein attraktives Freiraumkonzept mit Grünräumen und eine vielfältige naturnahe und standortgerechte Bepflanzung umgesetzt.	

Die weiteren Planungsgrundsätze sind nicht relevant.

6.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Im Rahmen des Studienauftrags fand nach dessen Abschluss zwischen dem 13. und 15. Januar 2022 eine öffentliche Ausstellung der eingereichten Projekte statt. Die Bevölkerung wurde somit bereits über dessen Resultat informiert.

Die Bevölkerung erhielt im Rahmen der Mitwirkung vom 17. Februar bis 20. März 2023 die Gelegenheit, sich zum Gestaltungsplan zu äussern. Während dieser Frist ist eine Mitwirkungseingabe eingetroffen. Den Mitwirkenden wurden an einer Besprechung die beanstandeten Sachverhalte erläutert und in sämtlichen Punkten wurde eine Einigung gefunden. Die Einigung führte zu folgenden Anpassungen des Gestaltungsplans:

- Betreffend die Trennung zwischen MIV und Fuss- resp. Radverkehr ist angedacht, dass der Fuss- und Radverkehr nicht primär nur östlich vom Haus A auf die Talstrasse gelangt, sondern quer über den öffentlichen Platz direkt zur neuen Fussgängerquerung der Hauptstrasse geführt wird (vgl. Situationsplan und Abs. 5.17).
- Bei einem allfälligen Ausbau der Parkplätze auf der Parzelle-Nr. 357 müssten ebenfalls die Sichtzonen eingehalten werden. Damit die Parkplätze auf der Parzelle-Nr. 357 nicht entlang der Parzellengrenze zur Talstrasse und somit innerhalb der Sichtzone erstellt werden müssen, sind die Investoren des GP Zentrum bereit, Parkplätze in der Tiefgarage des GP den Mitwirkenden zur Verfügung zu stellen und die Tiefgarage unterirdisch mit der Liegenschaft auf der Parzelle-Nr. 357 zu verbinden. Dazu wird der Baubereich für unterirdische Bauten südlich der Baubereiche A und D bis an die Parzellengrenze der Parzelle-Nr. 357 erweitert, um einen künftigen Anschluss resp. unterirdischen Zusammenschluss der Parzellen-Nrn. 356 und 357 und zu gewährleisten (vgl. Situationsplan und Abs. 5.10). Das unterirdische Grenzbaurecht wurde von beiden Parteien schriftlich festgehalten.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage erhält die betroffene Bevölkerung die Gelegenheit, allfällige Einwendungen gegen die Planungsvorlage hervorzubringen.

6.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Es sind keine Sachpläne und Konzepte des Bundes betroffen.

Bundesinventare

Mit dem BGE Rütli aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleich kommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

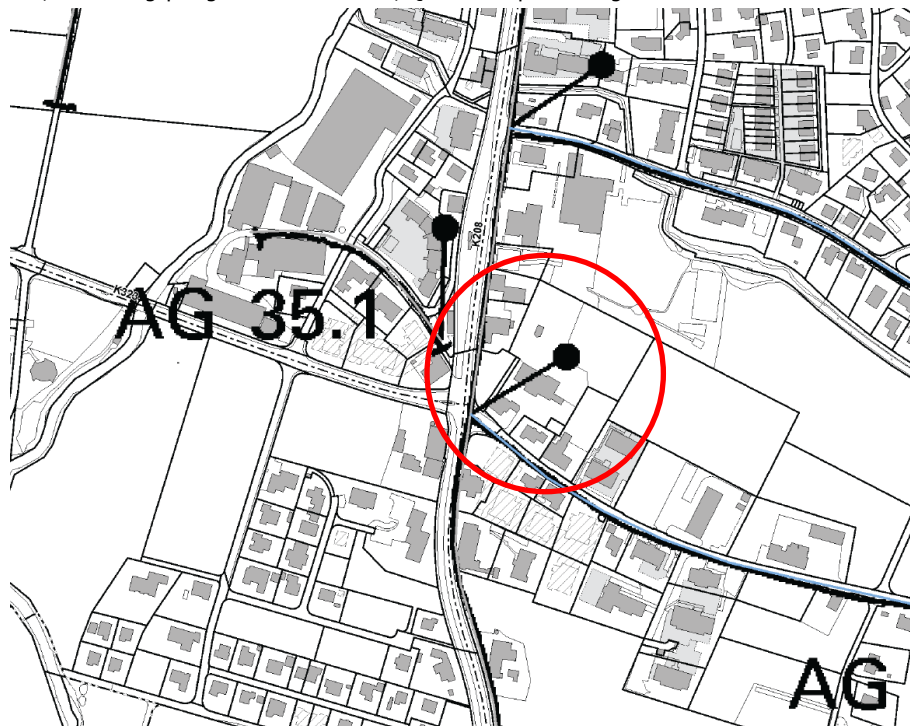
Das Ortsbild von Hirschthal ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Ersterfassung 1978 als lokal bedeutendes ehemaliges Bauerndorf mit leichter Industriean siedlung des 19. Jahrhunderts, aber ohne besondere Lagequalitäten eingestuft worden (vgl. Abs. 2.2.5).

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Hauptstrasse von Hirschthal (AG 35.2) sowie die Teilstrecke 35.1 liegen auf der IVS-Strecke Aarau-Schöftland und sind gemäss IVS-Inventar von nationaler Bedeutung. Die Talstrasse (AG 543) weist eine lokale Bedeutung auf und erschliesst das Dorfzentrum mit den Gebieten Tal und Becket.

Die historische Teilstrecke ist nicht im Gestaltungsplangebiet enthalten, grenzt jedoch direkt daran an. Im Richtprojekt wird der historische Strassenverlauf aufgenommen und das Gebäude an der Kreuzung mit Bezug darauf schräg gestellt. Damit wird der Kreuzungssituation eine höhere Beachtung geschenkt und mit dem auf der gegenüberliegenden Strassenseite ebenfalls schräg angeordneten Gebäude entsteht somit eine Torfunktion.

Abb. 23 IVS, Gestaltungsplangebiet rot umrandet, Quelle: Geoportal Aargau



Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Hirschthal ist von keinem BLN-Gebiet betroffen.

6.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

Wohnüberbauungen müssen erst ab 500 Parkplätzen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchführen, die geplante Überbauung ist nicht UVP-pflichtig.

6.4.1 Luft

Nicht relevant

6.4.2 Lärm

Die Emissionspegel des Strassenlärms auf der Hauptstrasse K208, Abschnitt 1585, betragen gemäss Emissionskataster (www.ag.ch/agis, Abfrage Nov. 2022) tagsüber 73.5 dB(A) und nachts 61.3 dB(A). Bei einem Mindestabstand von der Strassenmitte zum Baubereich A von ca. 12 m und zum Baubereich B von ca. 13.5 m können die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (IGW Tag: 65 dB(A) und IGW Nacht: 55 dB(A)) aufgrund der Abstandsämpfung (Lärminderung aufgrund des Abstandes) von ca. 11 dB(A) eingehalten werden. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss mit den dannzumaligen Verkehrsmengen und unter Berücksichtigung der Dichte der Überbauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite, d. h. allfälligen Reflexionen, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an den Fenstern von lärmempfindlichen Räumen detailliert gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung nachgewiesen werden.

Der Emissionspegel der Eisenbahnlinie S14 (AVA) ist wegen der geringen Frequenz nicht lärmrelevant.

Der durch die geplante Nutzung des Gestaltungsplanperimeters generierte Lärm, wie z. B. Parkierlärm, Lüftungslärm etc. muss in Detail im Rahmen des Baugesuchsverfahrens für die Fenster an lärmempfindlichen Räumen nachgewiesen werden.

6.4.3 Energie

Die Standortbeurteilung für die Nutzung von Erdwärme mittels der Eignungskarte Erdwärmee-nutzung zeigt auf, dass auf dem Areal Zentrum Grundwasserwärmepumpen möglich sind (Quelle: www.ag.ch/agis).

Die Gemeinde Hirschthal erarbeitet aktuell eine Energieplanung über das gesamte Gemeindegebiet. In dieser wird das Gestaltungsplangebiet als Eignungsgebiet für einen Wärmeverbund und/oder als Standort für Grundwasserwärmepumpen festgelegt.

6.4.4 Erschütterungen

Nicht relevant

6.4.5 Nichtionisierende Strahlen

Nicht relevant

6.4.6 Abfall

Nicht relevant

6.4.7 Belastete Standorte (Altlasten)

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind keine Altlasten im Gestaltungsplangebiet kartiert.

6.4.8 Störfallvorsorge

Nicht relevant

6.4.9 Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)

Das im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragene geologische Objekt (Nr. 1.6, Felsblock) sowie der Einzelbaum, welche sich in unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplangebiet befinden, werden nicht tangiert und bleiben erhalten.

6.4.10 Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)

Die relevanten Schutzverordnungen betreffend ISOS und IVS sind im Abs. 6.3 abgehandelt. Weitere Schutzverordnungen sind nicht betroffen.

6.4.11 Gewässerschutz

Das gesamte Dorfzentrum liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss GSchV dürfen in diesem Bereich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserhöchstspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserhöchstspiegel im Gestaltungsplanperimeter liegt ca. zwischen 424 m ü. M. im Nordwesten und 425 m ü. M. im Südosten. Das Terrain im Perimeter liegt auf ca. 444 m ü. M.

Gemäss Richtprojekt ist eine eingeschossige Tiefgarage geplant, welche eine maximale Tiefe von 440 m ü. M. aufweist. Der mittlere Grundwasserspiegel wird dadurch nicht tangiert.

6.4.12 Wald

Nicht relevant

6.4.13 Jagd

Nicht relevant

6.4.14 Fischerei

Nicht relevant

7 Fazit

Die Eignung des Gebiets Oberdorf für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung bzw. Erweiterung eines attraktiven Dorfkerns wurde bereits im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision nachgewiesen, als das Areal mit einer Einzonung vergrössert und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wurde. Mit der Testplanung Zentrum wurde aufgezeigt, in welche Richtung sich das Areal und auch die Bauten entlang der Strasse entwickeln können. Dies hat sich gemäss der umfassenden Interessenabwägung bestätigt.

Die Gemeinde strebt mit den Gestaltungsplanpflichten gemäss § 5 BNO eine verdichtete Bauweise und zweckmässige Erschliessung in Gestaltungsplangebieten an zentraler Lage an. Insbesondere ist eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, dies unter besonderer Berücksichtigung der Siedlungsrandgestaltung und des Übergangs zur Nichtbauzone.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Studienauftrag durchgeführt, der die heutigen Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Verdichtung erfüllt. Das daraus hervorgegangene Richtprojekt überzeugt durch die ortsbauliche Setzung der Baukörper, die klare Unterscheidung der Bautypologie der Gebäude in der 1. und 2. Bautiefe gemäss ihren unterschiedlichen Funktionen und die hohe Qualität der durchdachten funktionalen Grundrisse. Es wird ein neues, belebtes und attraktives Dorfkern geschaffen. Dabei werden Flächen für zentrumstypische Nutzungen mit Publikumsverkehr und hochwertiger Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen zur Verfügung gestellt. Durch die Festlegung von qualitativen Merkmalen der Architektur in den Sondernutzungsvorschriften wird gewährleistet, dass das Richtprojekt, das aus dem Siegerprojekt des Studienauftrags weiterentwickelt wurde, als massgebliches städtebauliches Konzept bei der Beurteilung der Bauprojekte umgesetzt wird. Mit der Stellung der Bauten wird einerseits optimal auf die Situation entlang der Hauptstrasse reagiert, andererseits eine attraktive Bebauung in der zweiten Bautiefe mit überraschenden Durchblicken in den angrenzenden Grünraum realisiert.

Das Freiraumkonzept, abgebildet im Richtprojekt Umgebung, bildet ein robustes Gerüst mit naturnahen Grünräumen und einer vielfältigen standortgerechten Bepflanzung. Die Übergänge zur Landschaft bleiben offen und für den Kaltluftstrom durchlässig. Die entstehenden Grünräume und die Bepflanzung wie auch die begrünter Dächer erfüllen Trittsteinfunktionen in der Vernetzung mit den nahen Landschaftskammern. Mit diversen hitzemindernden Massnahmen wird ein wichtiger Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung und einem angenehmen Lokalklima im Ortszentrum von Hirschthal geleistet. Ein besonderes Augenmerk wird auf den Arealrand mittels Gestaltung von ökologischen Grünflächen gelegt. Die einheitliche und eigenständige Form der Bebauung und die Gestaltung des Aussenraums stiften Identität und lassen vielfältige Verbindungen des Langsamverkehrs mit den angrenzenden Quartieren, insbesondere mit dem Schulareal und dem Bahnhof zu. Es wird ein neues Quartier mit attraktiven öffentlichen und halböffentlichen Räumen geschaffen.

Die vorliegende Gestaltungsplanung fördert die Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gemeinde, indem eine mehrheitlich unüberbaute und unternutzte zentrumsnahe Fläche innerhalb der Bauzone auf der Grundlage eines hochwertigen städtebaulichen Projekts erschlossen und der Baureife zugeführt wird. Eine angemessene

bauliche Dichte trägt dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung und leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung von Hirschthal.

Die genannten Punkte führen zu einem besseren Ergebnis bezüglich Siedlungs- und Landschaftsgestaltung und legitimieren die Abweichungen von der Regelbauweise, namentlich die Erhöhung der Ausnützung, die Erhöhung der Gesamthöhe sowie die punktuelle Reduktion beim kleinen Grenzabstand sowie beim Strassenabstand (vgl. Abs. 5.1).

8 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 23. Januar 2023 hat die Gemeinde Hirschthal den Gestaltungsplan Zentrum Hirschthal zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung bei der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) verabschiedet. Mit Datum vom 14. November 2023 wurde der Gemeinde der abschliessende Vorprüfungsbericht zugestellt. Die ARE beurteilt den vorbildlich durchgeführten Planungsprozess und die sorgfältig erarbeitete Planungsvorlage, mit Ausnahme weniger Vorbehalte, als genehmigungsfähig. Die Vorbehalte, wichtigen Hinweise und Hinweise wurden wie folgt umgesetzt:

Tab. 2 Berücksichtigung der Empfehlungen und Auflagen gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht

Betreff	Bewertung ARE	Erläuterung Umsetzung, Verweise
Abweichungen von der Grundordnung	Vorbehalt: Die erfolgten Abweichungen gegenüber der Grundnutzung sind im Planungsbericht insbesondere im Hinblick auf das gemäss § 21 Abs. 2 BauG erforderliche siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen. Dabei hat sich der Planungsbericht im Rahmen der Interessenabwägung auch hinsichtlich allfällig entgegenstehender (Dritt-) Interessen zu äussern (vorliegend insbesondere zu den möglichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke).	umgesetzt: Die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, wurde im Planungsbericht punktuell präzisiert
Abweichungen von der Grundordnung	Wichtiger Hinweis: Die Ausführungen sind entsprechend den Anforderungen gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) zu präzisieren oder die erläuternden Planungsunterlagen mit der in Kapitel 5.1 erwähnten, durch den Gemeinderat in Auftrag gegebenen Fachstellungnahme zu ergänzen.	umgesetzt: Der Planungsbericht wurde punktuell präzisiert, dass das erforderliche siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis deutlicher zur Geltung kommt.
Ortsbild und Städtebau	Hinweis: Insbesondere die vertikale Gliederung trägt neben der Staffelung des Volumens merklich dazu bei, dass die grosse Masse optisch verkleinert wird. Dieses gestalterische Element ist ebenfalls in die qualitativen Vorgaben aufzunehmen, um Wirkungen der Fassadengestaltung der hinteren Bautiefe beizubehalten. Es wird empfohlen, die Vorgaben in Art. 12 oder Art. 5 SNV zu den Anforderungen an die Fassadengestaltung in der ersten und der zweiten Bautiefe entsprechend zu ergänzen.	umgesetzt: Art. 12 Fassadengestaltung ergänzen: «Mit dem ersten Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept aller Fassadentypen einzureichen. Die Fassadenpläne und -muster, die Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind mit dem Baugesuch durch die Baubehörde der Gemeinde Hirschthal bewilligen zu lassen. Die Materialisierung der Fassaden ist nach dem Konzept und der Hierarchie gemäss Richtprojekt Architektur zu gestalten, welche das städtebauliche Konzept als Leitidee von der «massiven», den Strassenraum prägenden ersten Baureihe zur «leichten hinterlüfteten» zweiten Baureihe mit den vertikal gegliederten und gestaffelten Baukörpern widerspiegelt.» Vgl. Art. 12 Abs. 2; Kap. 5.13

Betreff	Bewertung ARE	Erläuterung Umsetzung, Verweise
Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum	Wichtiger Hinweis: Für einen attraktiven Dorfplatz mit guter Aufenthaltsqualität ist eine hochwertige und klimatisch angepasste Aussenraumgestaltung bedeutend. Es wird daher dringend empfohlen, die Gestaltung des Strassenraums und des Platzes zwischen den Baufeldern A und B hinsichtlich räumlicher Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Hitzeminderung zu überarbeiten. Das Richtprojekt Umgebung ist dahingehend zu überarbeiten sowie die Kriterien der Platzgestaltung gemäss Art. 15 Abs. 2 SNV zu ergänzen.	umgesetzt: Die Platzgestaltung wird hinsichtlich räumlicher Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Hitzeminderung im Richtprojekt Umgebungsplan überarbeitet und im GP verankert. Ergänzungen SNV: Auf dem Platz sind mind. drei grosskronige Bäume zu pflanzen (Lage bleibt schematisch). Max. 60 % des öffentlichen Umgebungsbereichs, abzüglich Verkehrsfläche und LV-Verbindung, sind als versiegelte Fläche zu gestalten. Vgl. Art. 15 Abs. 3; Kap. 5.14.3
Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum	Wichtiger Hinweis: Mit der aktuellen Vorgabe gemäss Art. 17 Abs. 1 SNV könnte eine durchgehende Hecke mit einer Höhe von 1,8 m entstehen. Es wird daher empfohlen, die Vorschrift dahingehend anzupassen, dass eine offene Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur vorzusehen ist, damit eine zu starke Abschottung vermieden werden kann.	umgesetzt: Anpassung Art. 17 Abs. 1: «Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.8 m zulässig, <i>sofern sie offen gegliedert und artenreich gestaltet sind.</i> » Vgl. Art. 17 Abs. 1; Kap. 5.14.3
Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum	Wichtiger Hinweis: Spiel- und Aufenthaltsbereiche: Die Vorgaben gemäss Art. 15 und 16 SNV sind zu ergänzen/präzisieren. Im Planungsbericht ist mittels Flächennachweis aufzuzeigen, inwiefern die Anforderungen gemäss § 39 BNO eingehalten werden können.	umgesetzt: Der Flächennachweis wird im Planungsbericht präzisiert und mit einem Planausschnitt planerisch nachgewiesen. Vgl. Kap. 5.14.7
Natur im Siedlungsgebiet	Vorbehalt: Im Planungsbericht (Seite 26) wird ein ökologischer Ausgleich von 13 % der vom Projekt veränderten Fläche beziehungsweise 940 m ² ausgewiesen und im Situationsplan festgelegt. Dies entspricht einer ökologischen Ausgleichsfläche von lediglich 10 % (im Vergleich zum gesamten GP-Perimeter). Zu prüfen ist, inwiefern zusätzliche ökologische Ausgleichsflächen (wie beispielsweise gemäss Art. 11 Abs. 4 SNV begrünzte Dachflächen) ausgewiesen und im Situationsplan oder in den SNV verbindlich gesichert werden sollen. Darüber hinaus ist Art. 16 Abs. 2 SNV dahingehend zu ergänzen, dass die für den ökologischen Ausgleich vorgesehenen Flächen von jeglichen Bauten und Anlagen (beispielsweise Wege, Plätze, Versickerungsanlagen, Elektroverteilerkasten, vorspringende Gebäudeteile und dergleichen) freigehalten werden. Hierzu gehört auch die gemäss Richtprojekt Umgebung vorgesehene Veloabstellfläche.	umgesetzt: Die ökologischen Ausgleichsflächen werden im Umgebungsplan erweitert und es wird vorgeschrieben, welche Dachflächen entsprechend begrünt werden müssen, damit sie zum ökologischen Ausgleich angerechnet werden können (zu 50 %). Im GP und den SNV werden diese Flächen verankert; damit können die geforderten 15 % erreicht werden. Vgl. Art. 11 Abs. 4; Kap. 5.12 und 5.14.7

Betreff	Bewertung ARE	Erläuterung Umsetzung, Verweise
Vogelschlag	Wichtiger Hinweis: Gemäss § 36b Abs. 1 BauV (Vogelfreundliches Bauen mit Glas) sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen zu prüfen und bei Bedarf geeignete Massnahmen in den Sondernutzungsvorschriften festzusetzen.	umgesetzt: Vorschlag aus Muster-BNO: «Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.» Vgl. Art. 29; Kap. 5.25
Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	Wichtiger Hinweis: Aus klimatischer Sicht ungünstig sind die grossflächigen Hartbeläge mit geringer Beschattung durch Bäume entlang der Hauptstrasse und zwischen den Baufeldern A und B. Es wird daher dringend empfohlen, Art. 15 SNV dahingehend zu ergänzen, dass mit einer ausreichenden Beschattung und weiteren Massnahmen zur Hitzeminderung für ein angenehmes Lokalklima und eine gute Aufenthaltsqualität gesorgt wird.	umgesetzt: Vgl. Art. 15 Abs. 3; Kap. 5.14.3
Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	Hinweis: Es wird zudem empfohlen, oberirdische Retentionselemente so in die Freiraumgestaltung zu integrieren, dass sie nicht abgezäunt werden müssen.	Nicht umgesetzt: aufgrund der Positionierung der Gebäude und der Anordnung der privaten und halböffentlichen Umgebungsbereiche sind die Restflächen ungeeignet für Retentionsmulden; es könnte eher eine unterirdische Versickerungsanlage vorgesehen werden. Dies ist gemäss Art. 27 SNV im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
Abstimmung von Siedlung und Verkehr	Wichtiger Hinweis: Da das Gebiet im Bauzonenplan der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen ist, ist zusätzlich die Anlieferung des Gewerbes zu erläutern, wofür ein Lieferwagen zu berücksichtigen ist. Es wird empfohlen, den Planungsbericht dahingehend zu ergänzen.	umgesetzt: Der Planungsbericht wird hinsichtlich der Anlieferung für das Gewerbe ergänzt. Vgl. Kap. 5.15
Erschliessung	Hinweis: Es wird empfohlen, die beiden Strassenprojekte gemäss aktuellem Planungsstand mit ihrer Geometrie (Fahrbahn mit Gehweg, Fussgängerquerung mit Inseleinbauten) im Planungsbericht aufzuzeigen.	umgesetzt: Der Planungsbericht wird mit den aktuellen Plänen der beiden Strassenprojekte ergänzt. Vgl. Kap. 5.28
Erschliessung	Vorbehalt: Art. 15 SNV ist entsprechend zu präzisieren (Verweis auf Festlegungen im Situationsplan) beziehungsweise ist zu ergänzen, dass im Unterabstand zur Kantonsstrassenparzelle keine betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.	umgesetzt: Ergänzung von Art. 15 gemäss Vorschlag ARE übernommen (geltende Abstände gemäss BauG: 6 m für Bauten und Anlagen; 1-2 m für Einfriedungen). Vgl. Art. 15 Abs. 6; Kap. 5.14.3
Erschliessung	Vorbehalt: Vorliegend ist im Bereich des Fussgängerstreifens der Gehweg abgesenkt, was ein ungehindertes Befahren mit Fahrzeugen ermöglicht. Art. 15 Abs. 2 SNV ist daher wie folgt zu ergänzen: «Der Bereich zwischen	umgesetzt: Ergänzung von Art. 15 Abs. 2 gemäss Vorschlag ARE übernommen. Vgl. Art. 15 Abs. 2; Kap. 5.14.3

Betreff	Bewertung ARE	Erläuterung Umsetzung, Verweise
	<p>den Baubereichen A und B ist als attraktiv gestalteter Platz mit einigen prägenden Elementen so auszustatten, dass ein hohes Identifikationspotenzial für die Öffentlichkeit und die Bewohnerschaft geschaffen wird. <u>Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigen, dass ein Befahren mit Motorfahrzeugen verhindert wird. [...]</u>»</p>	
Parkierung	<p>Hinweis: Art. 20 Abs. 1 SNV: Der Verweis auf die VSS-Norm 40 281 ist zu datieren (vom 31. März 2019).</p>	umgesetzt: Datum ergänzt
Lärm	<p>Hinweis: Trotz alldem ist die Lärmbelastung bei den strassenzugewandten Fenstern hoch und für eine gute Wohnqualität ist es entscheidend, dass sämtliche Wohneinheiten auch strassenabgewandte Räume aufweisen, was beim vorliegenden Richtprojekt nicht der Fall ist.</p>	<p>Nicht umgesetzt: Die Gebäude A und B weisen in ihrer Typologie Loggien auf, welche «strassenabgewandte» Räume wie Zimmer oder Wohn- und Essbereiche ermöglichen, die in dieser Hinsicht besser vom Lärm geschützt sind. Eine «Optimierung» würde aus architektonischer und städtebau-/typologischer Sicht lediglich bedeuten, eine komplett neue Typologie zu entwickeln. Die Werte werden bereits im Rahmen des Richtprojektes eingehalten, daher wird das typologische Grundrisskonzept von den Häusern A und B belassen.</p>
Lärm	<p>Hinweis: Im Dachgeschoss sind es drei Schlafzimmer, die auf die Zufahrt zur Tiefgarage ausgerichtet sind. Hier muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 7 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden.</p>	<p>Nicht umgesetzt: Haus D lässt sich bei Bedarf grundrisstechnisch optimieren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen von Art. 7 LSV eingehalten werden.</p>
Lärm	<p>Hinweis: Im Bereich der Kantonsstrasse könnte beispielsweise der geplante Brunnen so gestaltet werden, dass er den vorhandenen Strassenverkehrslärm im Aussenbereich erträglicher macht (siehe dazu die Publikation Wassergeräusche und Verkehrslärm im Themenordner des Cercle Bruit).</p>	<p>Nicht umgesetzt: die Realisierung des Brunnens ist nicht vorgeschrieben; die attraktive Platzgestaltung kann auch mit anderen Elementen realisiert werden. Ein plätschernder Brunnen könnte allenfalls die Anwohner mehr stören als der Strassenlärm.</p>
Licht	<p>Wichtiger Hinweis: Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, hierzu auf dem 7-Punkte-Plan des Bundesamts für Umwelt (BAFU) aus der Vollzugshilfe "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" abzustützen.</p>	<p>Teilweise umgesetzt: Auf konkrete Vorgaben gemäss dem 7-Punkte-Plan wird verzichtet; es wird allerdings auf den 7-Punkte-Plan in einem neuen Artikel zu Lichtemissionen verwiesen: «Die Aussenbeleuchtung ist so zu planen, dass das Licht nur dorthin gelangt, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt. Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das funktional Notwendige zu reduzieren. Dabei sind die Grundsätze gemäss 7-Punkte-Plan anzuwenden.</p>

Betreff	Bewertung ARE	Erläuterung Umsetzung, Verweise
Energie	<p>Wichtiger Hinweis: Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² besteht die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a Energiegesetz des Bundes (EnG) und § 26a kantonale Energieverordnung (EnergieV)). Eine solche Pflicht könnte beim vorliegenden Vorhaben zum Tragen kommen.</p> <p>Solaranlagen: Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die Thematik vorausschauend zu berücksichtigen und eine Integration ins Richtprojekt vorzusehen.</p>	<p>Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten und mit intelligenter Steuerung zu versehen. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.» Vgl. Art. 28; Kap. 5.24</p> <hr/> <p>Umgesetzt: Im Richtprojekt wurde geprüft, welche Dachflächen sich für PV-Anlagen eignen; in den SNV werden gestalterische Vorgaben der PV-Anlagen aufgenommen: Ergänzung Art. 7 SNV Abs. 7: «Die maximale Höhenkote Baubereich darf nur durch technisch erforderliche Aufbauten und Anlagen (<i>Entlüftungsbauteile, Dachaufgänge, Anlagen der Haustechnik, u. dgl.</i>) sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten und in die Architektur des Gebäudes so zu integrieren, dass eine besonders gute Gesamterscheinung resultiert.» Ergänzung Art. 11 SNV Abs. 5: <i>Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen dürfen die Dachfläche der Baubereiche C bis E um maximal 1.0 m überragen. Sie müssen grundrissmässig um mindestens 1.0 m oder im 45°-Winkel von der Fassade zurückversetzt sein.</i>» Zusätzlich wird der Planungsbericht entsprechend ergänzt: 1. Baureihe: Photovoltaik-Anlage mit Indach-System 2. Baureihe: Photovoltaik-Anlagen auf den Hauptdächern. Weitere Festlegungen müssen nicht in die SNV aufgenommen werden, da das übergeordnete Recht gilt. Vgl. Art. 7 und Art. 11; Kap. 5.8.3 und 5.12</p>
Archäologie	<p>Wichtiger Hinweis: Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Gestaltungsplans Zentrum Hirschthal sind die Hinweise der Kantonsarchäologie zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme; für GP nicht relevant, zu berücksichtigen im weiteren Verfahren</p>

Betreff	Bewertung ARE	Erläuterung Umsetzung, Verweise
Sondernutzungsvorschriften		
Art. 2 Abs. 2	Hinweis: Es wird empfohlen, den Planungsbericht nach Art. 47 RPV als erläuternde Grundlage zu ergänzen.	Umgesetzt; vgl. Art. 2; Kap. 5.3
Art. 5 Abs. 1	Hinweis: Hier werden die Begriffe "Vor- und Rücksprünge" verwendet. In der IVHB sind die Begriffe "vor- und rückspringende Gebäude- teile" definiert. Bitte diese Begriffe verwenden, wenn diese gemeint sind.	Nicht umgesetzt: es geht hier nicht um Beschreibung von Baubegriffen, sondern um die architektonische Gestaltung der Gebäude
Art. 6 Abs. 1	Hinweis: § 5 Abs. 4 lit. c BNO verlangt eine sehr gute Einordnung der neuen Bauten und Anlagen in die bestehende kleinteilige dörfliche Struktur. Die BNO und die SNV sind diesbezüglich in Einklang zu bringen.	umgesetzt: in Art. 6 Abs. 1 die «sehr» gute Einordnung ergänzen; Vgl. Art. 6
Art. 7 Abs. 5	Wichtiger Hinweis: Hier wird die Übertragung der anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen geregelt. Im Planungsbericht (Seite 20) wird erläutert, dass die Übertragungen im Grundbuch einzutragen sind, sofern es sich um unterschiedliche Baue- tappan handelt. Es wird empfohlen, dies in den SNV zu ergänzen.	umgesetzt: SNV ergänzen; Vgl. Art. 7 Abs. 5
Art. 7 Abs. 7	Hinweis: Es wird empfohlen, für die technisch bedingten Dachaufbauten Masse festzulegen und/oder zu regeln, dass sie nicht grösser dimensioniert werden dürfen als für Ihre Funkti- onalität notwendig.	Teilweise umgesetzt: Ergänzung bei Abs. 7: «[...] Diese sind einheitlich zu gestalten <i>und in die Architektur des Ge- bäudes so zu integrieren, dass eine be- sonders gute Gesamterscheinung resul- tiert.</i> »; auf konkrete Masse wird verzich- tet, damit die bestmöglichen techni- schen Geräte installiert werden können.
Art. 8 Abs. 1	Vorbehalt: Baubereiche sind aus rechtlicher Sicht verbindlich zu verorten und nicht sche- matisch darzustellen. Hinweis: So kann die Gemeinde beispiele- weise Bereiche festlegen, innerhalb derer die Balkone zu liegen kommen. Die zulässigen Masse der Balkone sind in den SNV festzule- gen. Hinweis: Zudem ist zu klären, welches Mass gemäss Art. 7 Abs. 9 SNV gemeint ist. Es wer- den zwei Masse festgelegt (1,5 m und 1/3). Bitte präzisieren, ob mit diesen Baubereichen auch von der 1/3-Regelung abgewichen wer- den darf.	umgesetzt: im Bereich der Balkone ge- mäss Richtprojekt werden im GP Baube- reiche für Balkone mit 3 x 10 m festge- legt. Die maximale Abmessung der Bal- kone darf 3 x 5 m betragen. Somit be- steht ein Anordnungsspielraum bei der Projektierung. Vgl. Art. 8; Kap. 5.9 umgesetzt: In Kap. 5.9 beschrieben, dass die Balkone, welche die Masse (1.5 m und 1/3 des Fassadenabschnitts) überschreiten, in separaten Bauberei- chen erstellt werden dürfen.
Art. 9 Abs. 2	Vorbehalt: Das Richtprojekt Umgebung ist in Art. 2 sowie Art. 13 SNV als wegleitende Grundlage verankert. Demnach kann die Ge- staltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt vorliegend nicht als verbindlich festgelegt wer- den. Die Formulierung ist entsprechend anzu- passen.	umgesetzt: nicht auf Richtprojekt ab- stützen, sondern auf den zu erstellen- den Umgebungsplan; Vgl. Art. 9; Kap. 5.10

Betreff	Bewertung ARE	Erläuterung Umsetzung, Verweise
Art. 11 Abs. 1	Wichtiger Hinweis: Mansarden- und Tonnendächer dürfen grundsätzlich nur erstellt werden, wenn die BNO oder die SNV solche Dächer ausdrücklich gestatten. Vorliegend scheint es jedoch lediglich um eine Gestaltungsvorgabe für das oberste Vollgeschoss zu gehen. Dies ist im Planungsbericht zu erläutern. Ausserdem ist in Art. 11 Abs. 1 SNV zu präzisieren, dass <i>das oberste</i> Vollgeschoss gemeint ist.	umgesetzt: Erläuterung in Planungsbericht ergänzt (Kap. 5.12) und Art. 11 Abs. 1 angepasst
Art. 11 Abs. 4	Vorbehalt: Rechtlich sind nur statische Verweise auf private Normen zulässig. Der Verweis auf eine Nachfolgeregelung ist daher zu streichen.	umgesetzt: Verweis auf Nachfolgeregelung gestrichen; Vgl. Art. 11 Abs. 4
Art. 13 Abs. 2	Vorbehalt: Der Begriff "Erdgeschoss" ist nicht IVHB-konform und daher zu ersetzen (1. Vollgeschoss).	umgesetzt: Begriff ersetzt; Vgl. Art. 13 Abs. 2; Kap. 5.14.1
Art. 13 Abs. 4	Wichtiger Hinweis: Es ist grundsätzlich nicht möglich, eine Bauherrschaft dazu zu verpflichten, im Baubewilligungsverfahren eine Umgebungsgestaltung über ihre Parzelle hinaus zu planen. Ebenfalls nicht zulässig ist es, ein Dokument aus einem Baubewilligungsverfahren einer anderen Bauherrschaft als verbindlich entgegenzuhalten. Entsprechend ist in den SNV zu präzisieren oder mindestens im Planungsbericht zu erläutern, was mit "angrenzenden Freiraumbereiche" gemeint ist.	umgesetzt: in Planungsbericht erläutert, was mit "angrenzenden Freiraumbereiche" gemeint ist: Freiraumbereiche innerhalb des GP-Perimeters, welche in unterschiedlichen Etappen geplant/gebaut werden. Vgl. Kap. 5.14.1
Art. 15 Abs. 2 und 3	Hinweis: Aus diesen Formulierungen geht nicht klar hervor, wo genau die Festlegungen gelten. Der Gemeinde wird empfohlen, die sprachliche Umschreibung zu schärfen oder die Flächen im Situationsplan zu verorten.	Teilweise umgesetzt: Bereich zwischen den Baubereichen A und B genügend klar formuliert; im Planungsbericht präzisiert, welcher Bereich gemeint ist. Vgl. Kap. 5.14.3
Art. 16 Abs. 1	Hinweis: Gemäss Vorschrift wird verlangt, dass der halböffentliche Umgebungsbereich mit Ausnahme der im Situationsplan schematisch dargestellten Langsamverkehrsverbindungen unversiegelt als Grünfläche zu gestalten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass dies möglicherweise im Widerspruch zu den Vorgaben gemäss Art. 18 SNV (Platzbereich halböffentlich) sowie zu anderen gemäss Richtprojekt vorgesehenen Elemente im Umgebungsbereich (zum Beispiel Veloabstellflächen) stehen könnte. Die Festlegungen sind dahingehend zu überprüfen und entsprechend aufeinander abzustimmen.	umgesetzt: Platzgestaltungen und Veloabstellflächen ebenfalls als Ausnahmen in Art. 16 Abs. 1 erwähnt, welche von der unversiegelten Grünfläche ausgenommen sind. Vgl. Art. 16 Abs. 1; Kap. 5.14.4
Art. 19 Abs. 2	Vorbehalt: Es ist unklar, was mit "verschiebbar" gemeint ist. Die Ein- und Ausfahrt Tiefgarage wird schematisch dargestellt, das heisst, es besteht ein Anordnungsspielraum. Sollte	teilweise umgesetzt: In SNV umgeschrieben, dass TG-Einfahrt anders angeordnet werden kann. Falls sich im Baubewilligungsverfahren herausstellt,

Betreff	Bewertung ARE	Erläuterung Umsetzung, Verweise
	dies gemeint sein, ist dieser Zusatz zu streichen. Soll darüber hinaus eine Verschiebung der Festlegung möglich sein, ist zu präzisieren, inwiefern und in welchem Bereich dies möglich sein soll.	dass eine andere Position der TG-Einfahrt besser geeignet ist, kann sie umplatziert werden. Vgl. Art. 19 Abs. 2
Art. 22 Abs. 1	Vorbehalt: Vgl. Ausführungen zu Art. 11 Abs. 4 SNV zum statischen Verweis.	umgesetzt: Verweis auf «jeweils aktuelle Richtlinie» gestrichen. Vgl. Art. 22 Abs. 1
Art. 27 Abs. 1	Wichtiger Hinweis: Gemäss Planungsbericht (Seite 30) sind die Retentionsmassnahmen, eine mögliche Regenwassernutzung und das Ableiten in ein Oberflächengewässer im Rahmen des Baugesuchs und nach den Baugrunduntersuchungen gemäss einem Entwässerungskonzept konkret auszuweisen. In der SNV wird dies jedoch nicht so festgelegt und ist entsprechend zu ergänzen.	umgesetzt: Die SNV ist ergänzt (letzten Satz von Kap. 5.23 übernommen): « <i>Die Retentionsmassnahmen wie auch eine mögliche Regenwassernutzung sowie das Ableiten in ein Oberflächengewässer sind im Rahmen des Baugesuches und nach den Baugrunduntersuchungen gemäss einem Entwässerungskonzept konkret auszuweisen.</i> » Vgl. Art. 27 Abs. 2
Art. 28 Abs. 1	Wichtiger Hinweis: Diese Bestimmung kann gestrichen werden. Der Schutz vor Lärm ist – wie im Planungsbericht korrekt ausgeführt wird – im Bundesrecht abschliessend geregelt (vgl. Art. 31 LSV).	umgesetzt: Art. 28 SNV gestrichen; Erläuterungen im Bericht belassen; Vgl. Kap. 5.27
Art. 30 Abs. 1	Vorbehalt: Grundsätzlich ist für eine Abweichung eine Anpassung des Gestaltungsplans erforderlich. Ohne eine solche Anpassung braucht es für Abweichungen von kommunalen Nutzungsplänen eine Ausnahmegewilligung (§ 67 f. BauG). Dieser Absatz ist daher zu streichen, da die Voraussetzungen der Ausnahmegewilligung gleichermassen gegeben sein müssen.	umgesetzt: Art. 30 Ausnahmen gestrichen.
Situationsplan		
Vermassung	Wichtiger Hinweis: Die im Situationsplan erfolgten Vermassungen sind zweckmässig. Der Abstand des Baubereichs E zur angrenzenden Parzelle 331 ist noch zu vermessen.	umgesetzt: Vermassung zur Parzelle 331 (Schulhaus) ergänzt.
Verkehrsfläche	Vorbehalt: Anhand der Vorschriften gemäss Art. 19 SNV ist nicht ersichtlich, weshalb im Situationsplan zwei verschiedene Signaturen für die Verkehrsfläche verwendet werden. Dies ist entsprechend zu klären oder zumindest im Planungsbericht zu erläutern.	umgesetzt: Im Planungsbericht den Unterschied zwischen den beiden Signaturen für die Verkehrsfläche erläutert. Vgl. Kap. 5.15
Schematische Lage	Vorbehalt: Bitte prüfen, ob alle Festlegungen, die schematisch dargestellt werden sollen, im Situationsplan auch als solche bezeichnet sind. Zudem weisen auch die SNV nur unvollständig auf die schematische Darstellung hin (vgl. Art. 21 Abs. 1 SNV). Bitte vereinheitlichen.	umgesetzt: sämtliche «schematischen Darstellung» überprüft und in der SNV und dem Plan vereinheitlicht.

Betreff	Bewertung ARE	Erläuterung Umsetzung, Verweise
Bepflanzung Bestand	<p>Wichtiger Hinweis: Die im Situationsplan als Orientierungsinhalt eingetragene "Bepflanzung Bestand" wird in Art. 14 SNV als "bestehende Birkengruppe" bezeichnet. Bitte im Plan und in den Bestimmungen einheitliche Bezeichnung verwenden.</p> <p>Vorbehalt: Darüber hinaus sind Festlegungen gemäss SNV im Situationsplan im Genehmigungsinhalt dazustellen. In den Orientierungsinhalt gehören grundsätzlich Inhalte, die anderweitig festgelegt und daher nur Orientierend dargestellt werden.</p>	umgesetzt: Der Eintrag» «Bepflanzung Bestand» wurde zum verbindlichen Inhalt verschoben und in den SNV und dem Plan als «Bepflanzung Bestand» benannt.

9 Organisation und Beteiligte

Nach Abschluss des Studienauftrags setzten die Investoren der art7 Immobilien AG und die Steiger Immobilien AG zur Erstellung des Gestaltungsplans ein Planungsteam ein. Das Planungsteam besteht aus Vertretungen der Investoren, der Lämmli Architektur AG, der Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH und der suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft. Weitere Fachplaner wurden beigezogen.

Wichtige Zwischenentscheide, wie die Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung, zur kantonalen Vorprüfung oder zur öffentlichen Auflage, werden vom Gemeinderat auf Antrag des Planungsteams getroffen.

10 Planungsablauf

10.1 Bisheriger Planungsablauf

Zur Erarbeitung eines geeigneten Nutzungs- und Bebauungskonzepts wurde von Grundeigentümern bzw. Investoren zwischen Juli und November 2021 ein Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Als Gewinnerprojekt wurde vom Beurteilungsgremium der Projektvorschlag der Lämmli Architektur AG mit Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH ausgewählt. Das Ergebnis liegt mit dem Schlussbericht vom Studienauftrag vom 11. Januar 2022 vor. Das Gewinnerprojekt wurde weiterbearbeitet, mit dem Beurteilungsgremium des Studienauftrags reflektiert und zu einem Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgearbeitet. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde im November 2022 dem Gemeinderat eingereicht. Dieser hat den Gestaltungsplan geprüft und gab den Planverfassern eine Rückmeldung mit zu prüfenden Empfehlungen zur Überarbeitung der Unterlagen. Die Empfehlungen des Gemeinderates wurden geprüft und allfällige Anpassungen flossen in das Dossier ein. Nach der Beschlussfassung zur Verabschiedung des Gestaltungsplans wurde das Dossier zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und im Zeitraum vom 17. Februar bis 20. März 2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Mit Datum vom 14. November 2023 hat die Abteilung Raumentwicklung des

Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) die Vorlage abschliessend vorgeprüft. Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte. Dies sind im Abs. 8 abgehandelt.

10.2 Weitere Planungsschritte

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wurde die Vorlage gemäss den Anregungen, Hinweisen und Vorbehalte bereinigt. Es folgt die öffentliche Auflage mit dem Einwendungsverfahren, die Auswertung allfälliger Einwendungen und die Ergänzung der Unterlagen. Der Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat erlassen und anschliessend dem zuständigen Departement zur Genehmigung eingereicht.

10.3 Weiterer Handlungsbedarf

Allfällige Abstimmungen mit der Umgestaltung der Hauptstrasse infolge des Ausbaus des Bahnhofs sowie der Neukonzeptionierung der Einmündung der Talstrasse in die Hauptstrasse fliessen in die weitere Planung ein und sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath, Philipp Baur

Anhang A

Ausnützungsberechnung vom 27. Oktober 2022, suisseplan Ingenieure AG raum +
landschaft

Ausnutzungsberechnung Richtprojekt und Gestaltungsplan

Baubereich	aGF Richtprojekt [m ²]	aGF SNV [m ²]	Projektierungs- spielraum
A	837	900	8%
B	1032	1100	7%
C	2905	3100	7%
D	1984	2100	6%
E	2907	3100	7%
Total aGF	9664	10300	
aGSF	9599	9599	
AZ	1.01	1.07	7%

Abkürzungen:

aGF = anrechenbare Geschossfläche

aGSF = anrechenbare Grundstücksfläche

AZ = Ausnutzungsziffer

Anhang B

Hirschthal, Verkehrsaufkommen Überbauung Oberdorf vom 16.11.2022, Ballmer + Partner AG

Hirschthal

Verkehrsaufkommen Überbauung Oberdorf

1. Ausgangslage

Auf den Parzellen 152, 153, 154 und 356 im Oberdorf in Hirschthal plant die Lämmli AG eine Wohnüberbauung. Die Erschliessung erfolgt aktuell über die Talstrasse. Ballmer + Partner wurde beauftragt die Fahrtenzahlen zu ermitteln.

2. Parkplatzberechnung

Grundlagen für die Berechnung sind die Norm VSS 40 281 (März 2019) und die BNO der Gemeinde Hirschthal. Massgebend für die Parkplatzberechnung ist der Standorttyp D. Dies bedeutet, dass die Anzahl an Parkfelder für Gewerbenutzungen auf 70 bis 90% reduziert werden muss. Für Wohnungen gibt es keine Reduktion und die BNO schreibt vor, dass pro Wohnung ein Parkfeld zu erstellen ist, zuzüglich 10% für Besucher. Dies ergibt:

- 74 Parkfelder für die Wohnungen
- 7.4 Parkfelder für Besucher
- 5.3 bis 7.1 Parkfelder für die Dienstleistungsbetriebe
- Total ergeben sich folglich 87 bis 89 Parkfelder

3. Fahrtenzahl

Die Berechnung der Fahrtenzahl beruht auf der Norm VSS 40 283. Pro Tag ergeben sich 262 bis 268 Fahrten und in der Abendspitzenstunde (17 – 18 Uhr) 43 bis 44 Ein- und Ausfahrten.

Ob der Knoten Hauptstrasse/Holzikerstrasse/Talstrasse eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, kann abschliessend nur aufgrund einer Knotenausählung beurteilt werden. Die bekannten Verkehrszahlen auf Hauptstrasse und Holzikerstrasse lassen den Schluss zu, dass die zusätzlichen 43 bis 44 Fahrten in der Abendspitze den Knoten nicht überlasten werden.

Standort-Typ

Objekt	Hirschthal
Zuständig	Philipp Baur, suisseplan Ingenieure AG
PLZ. Ort, Standort:	5042 Hirschthal
Anlass:	Neubau
Nutzung:	Wohnen, Dienstleistung
Verfahren	gemäss Kapitel D (vereinfachtes Verfahren)
Berechnungsgrundlage	VSS 40 281 (März 2019)

Zumutbare Fussdistanz zur ÖV-Haltestelle

		Distanz (Luftlinie)	Beurteilung
Bahnhaltestelle	Hirschthal	100 m	

Annahme für die gewichtete Bedienungshäufigkeit ÖV

Frequenz Bahn pro Richtung

Hauptverkehrszeit	4
Zwischenzeit	4

Annahme

>1 - 4-mal pro h

Annahme für Anteil LV

Lage: Ortsmitte, Nutzung lokal

Annahme

< 25%

Standort-Typ aus Anteil LV und Bedienhäufigkeit

		min.	max.
Annahme:	Standort-Typ D	70%	90%

Bedarf an Parkfeldern

Objekt	Hirschthal
Zuständig	Philipp Baur, suisseplan Ingenieure AG
PLZ, Ort, Standort:	5042 Hirschthal
Anlass:	Neubau
Nutzung:	Wohnen, Dienstleistung
Verfahren	gemäss Kapitel D (vereinfachtes Verfahren)

Berechnungsgrundlage VSS 40 281 (März 2019)

Nutzung	Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot (PF)		Parkfelder-Angebot Standort-Typ D	
	Bezugsgrösse Einheit		Min. 70%	Max. 90%
V1 Verkauf intensiv	Verkaufsfläche m ²	2.0 PF/ 100m ² VF Personal		
		8.0 PF/ 100m ² VF Kunden		
Personal		0	0.0	0.0
Besucher	0	0.0	0.0	0.0
V2 Verkauf übrige	Verkaufsfläche m ²	1.5 PF/ 100m ² VF Personal		
		3.5 PF/ 100m ² VF Kunden		
Personal		0	0.0	0.0
Besucher	0	0.0	0.0	0.0
D1 Dienstleistung intensiv	BGF m ²	2.0 PF/ 100m ² BGF Personal		
		1.0 PF/ 100m ² BGF Kunden		
Personal		0	0.0	0.0
Besucher	0	0.0	0.0	0.0
D2 Dienstleistung übrige	BGF m ²	2.0 PF/ 100m ² BGF Personal		
		0.5 PF/ 100m ² BGF Kunden		
Personal		316	6.3	4.4
Besucher	316	1.6	1.1	1.4
R Restaurant (Halle) Café	Sitzplätze Anzahl	0.2 PF/Sitzplatz		
Personal + Besucher		0	0.0	0.0
W Wohnen	WE	1.0 P/WE Bewohner	keine Reduktion	
		0.1 P/P(Bewohner) Besucher		
Bewohner	74	74.0	74.0	74.0
Besucher	74	7.4	7.4	7.4
	BGF m ²	1.0 P/100m ² BGF Bewohner	keine Reduktion	
		0.1 P/P(Bewohner) Besucher		
Bewohner	0	0.0	0.0	0.0
Besucher	0	0.0	0.0	0.0
Total PF Personal / Bewohner		80.3	78.4	79.7
Total PF Kunden / Besucher		9.0	8.5	8.8
abzüglich Mehrfachnutzung (Restaurant / Café)			0.0	0.0
Total PF (aufgerundet)		90	87	89

PF: Parkfelder VF: Verkaufsfläche BGF: Geschossfläche

Verkehrsaufkommen

Objekt Hirschthal
Zuständig Philipp Baur, suisseplan Ingenieure AG
PLZ. Ort, Standort: 5042 Hirschthal
Anlass: Neubau
Nutzung: Wohnen, Dienstleistung
Verfahren gemäss Kapitel D (vereinfachtes Verfahren)

Berechnungsgrundlage VSS 40 283 (März 2019) / EAR 05 (D)

Nutzung	Angebot PF Standort-Typ D		Fahrten/Tag			Fahrten / Abendspitze					
	Min. 70%	Max. 90%	pro PF	Min Fahrten	Max Fahrten	Ein %	Aus %	Min Ein	Aus	Max Ein	Aus
V1 Verkauf Lebensmittel	-	-	14.3	-	-	10%	11%	0	0	0	0
V2 Verkauf übrige	-	-	5.2	-	-	8%	8%	0	0	0	0
D Dienstleistung intensiv / übrige	6	7	3.3	18	23	4%	17%	1	3	1	4
W Wohnen	81	81	3.0	244	244	10%	6%	24	15	24	15
Total Fahrten				262	268			25	18	25	19
								43		44	