

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

5. März 2026

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.25.187 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Hirschthal  
Bezeichnung: Gestaltungsplan Gestaltungsplan Chaibenacher, Parzelle 781, Hirschthal

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Situationsplan 1:500 vom 1. Juli 2025
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 1. Juli 2025

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 1. Juli 2025
- Protokollauszug Gemeinderat vom 14. Juli 2025
- Dokumentation Richtprojekt Architektur vom 23. April 2025
- Plan "Umgebungsgestaltung, Richtprojekt, Basis für den Gestaltungsplan" 1:200 vom 23. April 2025
- Bericht "Auswertung der Empfehlungen Regionale Bauverwaltung / Ortsplaner" vom 25. Juni 2025
- Bericht "Workshopverfahren Chaibenacher B, Hirschthal Prozessbeschrieb" vom 3. Februar 2025

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die rund 0,65 ha grosse Parzelle 781 liegt zentral in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus, dem Dorfplatz sowie dem Bahnhof. Für das Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Aufbauend auf einem Richtprojekt mit vorangegangenen Workshopverfahren wurde von privater Seite der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet.

Nebst den allgemeinen Zielen gemäss § 5 Abs. 1-3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für Gestaltungsplangebiete sind in § 5 Abs. 5 BNO die spezifischen Zielvorgaben für das Gebiet Chaibenacher festgehalten:

- a) Bezüglich Übergängen und Einordnung sind die Ergebnisse der Testplanung gemäss dem Bericht "Hirschthal Zentrum Projekt Collier" der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 für das Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept zu berücksichtigen.
- b) Die oberirdische und die unterirdische Erschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen. Die Erschliessung über die Nachbarparzellen ist vor der Genehmigung des Gestaltungsplans grundbuchlich zu sichern.
- c) Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

Das bisher unüberbaute Areal "Chaibenacher" in der Wohnzone W3 stellt ein wichtiges Gebiet der Innenentwicklung in Hirschthal dar (sogenanntes Schlüsselgebiet gemäss Richtplankapitel S 1.2). Durch den Gestaltungsplan soll eine attraktives und marktfähiges Wohnraumangebot mit qualitätsvoller Gesamtgestaltung realisiert werden.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Das Richtprojekt wurde auf der Basis eines Workshopverfahrens erarbeitet. Zur Beurteilung der Einordnung in die Umgebung des Workshop-Ergebnisses wurde die geplante Überbauung des inzwischen rechtskräftigen, benachbarten GP "Zentrum" (genehmigt am 2. Dezember 2024) einbezogen. Das Workshopverfahren wurde von einem Begleitgremium aus Vertretenden der Gemeinde sowie Fachexpertinnen und -experten begleitet. Diese Vorgehensweise wird insbesondere mit Blick auf den angrenzenden, für die Planung relevanten Gestaltungsplan, als angemessen beurteilt.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung ist die Vorlage jedoch noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig. Es besteht insbesondere Anpassungsbedarf in den Bereichen Erschliessung, Abwasserentsorgung sowie den SNV.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist zu ergänzen bei den Themen (siehe nachfolgende Ziffern):

- Erschliessung, (Ziffer 3.2.4)
- Abwasserentsorgung (Ziffer 3.2.5)
- Sondernutzungsvorschriften (Ziffer 3.2.6).

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Gemeinde Hirschthal liegt gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) auf der ländlichen Entwicklungsachse zwischen Schöftland und Aarau. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

Im Planungsbericht wird anstelle der ländlichen Entwicklungsachse von ländlichen Entwicklungsräumen gesprochen.

► Dies ist noch anzupassen. **(Hinweis)**

### **3.2 Sondernutzungsplan**

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Im rechtskräftigen Bauzonenplan ([BZP], genehmigt vom Regierungsrat am 7. April 2021) ist das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplans der Wohnzone W3 zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (Gebiet B, Chaibenacher). Der Gestaltungsplan ergänzt den bestehenden Gestaltungsplan "Zentrum" (Gestaltungsplanpflichtgebiet A, Oberdorf).

Für die Wohnzone W3 wird gemäss § 7 BNO folgendes festgelegt: Ausnützungsziffer 0.75, drei Vollgeschosse plus Attika, Gesamthöhe 15 m, Grenzabstand klein/gross = 6/12 m. Gemäss § 8 BNO dient die Wohnzone W3 dem Wohnen in Mehrfamilienhäusern und anderen verdichteten Wohnformen.

#### **3.2.1 Abweichungen von der Grundordnung**

Die Abweichungen von der Grundordnung werden in Kapitel 5 des Planungsberichts ausgeführt. Die Abweichungen erfolgen hinsichtlich folgender Vorgaben:

- Ausnützungsziffer 0.91 anstelle 0.75
- vier Vollgeschosse plus Attika anstelle drei Vollgeschosse plus Attika
- Erhöhung der Gesamthöhe um rund 0,8 m
- Unterschreitung der Grenzabstände an gewissen Stellen

Die erfolgten Abweichungen werden im Kapitel 5 des Planungsberichts erläutert und begründet. Die Ausführungen sind sachgerecht.

#### **3.2.2 Siedlungsentwicklung nach innen**

##### **Schlüsselgebiet nach S 1.2**

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend eine namhafte Wohnzonen-Reserve aktiviert wird (sogenanntes Schlüsselgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird. Gemäss Raumkonzept sind die Wohn- und Mischzonenreserven – über alles gesehen – mit 70 E/ha zu entwickeln.

Der Planungsbericht zeigt auf, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Wohnraum für rund 98 Einwohnerinnen und Einwohner (E) geschaffen werden soll. Dies entspricht einer Dichte von rund 150 E/ha, womit die Richtplanvorgaben bei weitem übertroffen werden.

## Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

### 3.2.3 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. (§§ 13, 15 und 46 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Beim Gestaltungsplangebiet handelt es sich um eine bisher unbebaute Fläche am Siedlungsrand von Hirschthal. Das Gebiet grenzt östlich an das Zentrum mit Bahnhof, Schule und Dorfläden. Gegen Westen öffnet sich das Gebiet ins Hirschthal. Die Gemeinde weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auf, worin das Gebiet als Umgebungzone IV eingetragen ist.

Im Zug der Planung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, aus dem die Richtprojekte Architektur und Freiraum hervorgingen, die dem vorliegenden Gestaltungsplan Chaibenacher zugrunde liegen. Gemäss § 2 Abs. 3 SNV sind die Richtprojekte für die Beurteilung der Bauprojekte wegleitend.

Die regionale Bauverwaltung hat mit Schreiben vom 13. Juni 2025 beurteilt, ob die erhöhten Anforderungen an einen Gestaltungsplan erfüllt sind und ob allfällige Abweichungen von der Regelbauweise zu einem besseren Ergebnis führen. In diesem Schreiben wurde gewürdigt, dass die Abweichungen angemessen sind und zu einem besseren Ergebnis führen. Es wurden zudem empfohlen, verschiedene Qualitätsmerkmale des Richtprojekts Architektur in den Sonderbauvorschriften zu sichern. Die auf dieser Grundlage vorgenommenen Anpassungen wurden im Planungsbericht dokumentiert.

### Ortsbild und Städtebau

Die als Vierspanner organisierten Punktbauten orientieren sich hinsichtlich Volumen und der Anordnung der Attikageschosse am angrenzenden Gestaltungsplan Zentrum. Die gestaffelten Grundrisse ermöglichen eine Gliederung und mildern in Kombination mit den quer strukturierten Fassaden und der Anordnung der Attikageschosse die Höhenwirkung am Siedlungsrand. Mit der Anordnung der drei Punktbauten definiert sich ein Innenhof sowie ein grosszügig gestalteter Freiraum, der einen sanften Übergang zur offenen Landschaft zulässt.

Gemäss § 5 Abs. 5 BNO sind für die Richtkonzepte bezüglich der Übergänge und Einordnung die Ergebnisse der Testplanung gemäss Bericht "Hirschthal Zentrum Projekt Collier" zu berücksichtigen.

- Die Erwägungen aus der Workshopdokumentation sollten in den Planungsbericht integriert werden, insbesondere inwiefern die verschiedenen Grundlagen in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen sind. **(Wichtiger Hinweis)**

### Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Die Freiraumgestaltung leistet einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungs- und Wohnqualität und trägt zur guten Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung bei. Hochwertige Freiräume bieten ein vielfältiges Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen, begünstigen ein angenehmes Lokalklima und fördern die Biodiversität.

Das vorliegende Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 23. April 2025 bildet eine gute Grundlage für die Freiraumgestaltung. Insbesondere die Gliederung in halbprivate Spiel- und Aufenthaltsbereiche und Privatgärten, die Realisierung einer öffentlichen Fusswegverbindung zum Schulareal, eine auf die Freiraumgestaltung und die Baumpflanzung abgestimmte Anordnung der Tiefgarage und die Integration der Tiefgaragenzufahrt in das Gebäude werden als wichtig erachtet.

In den SNV wurden die relevanten Freiraumthemen wie generelle Freiraumgestaltung, zentraler Hof, Spiel- und Aufenthaltsbereich, Privater Freiraum und Umgebungsplan sachgerecht gesichert. Es wird

begrüss, dass die Erdgeschosskoten der Baubereiche definiert werden. Damit das gemäss § 8 Abs. 3 BauV geforderte bessere siedlungs- und landschaftsgestalterische Ergebnis gesichert werden kann, sind nachfolgende Aspekte zu prüfen **(Wichtige Hinweise)**.

- ▶ § 5 Abs. 3 SNV ist dahingehend zu präzisieren, dass ein Pavillon realisiert werden kann und Kleinstbauten wie Veloständer ausserhalb der Baubereiche möglich sind, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild einpassen.
- ▶ Die Anordnung der Zufahrt im Baubereich A wird hinsichtlich der Freiraumgestaltung positiv beurteilt und sollte in dieser Form realisiert werden. Die Formulierung "Bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Zufahrtslösung kann sie anders angeordnet werden" in § 18 Abs. 2 SNV sollte gestrichen oder dahingehend formuliert werden, dass die Zufahrt nicht losgelöst von den Baubereichen realisiert werden kann.

Gemäss Planungsbericht soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Wohnraum für rund 98 E entstehen. Auf die Erstellung von Gemeinschaftsräumen soll jedoch verzichtet werden. Innenliegende Gemeinschaftsräume haben eine andere Qualität als die vorgesehenen gedeckten Aussenräume.

- ▶ Es wird daher dringend empfohlen, ausreichend gedeckte Innenräume zur gemeinschaftlichen Nutzung festzulegen. Die Anforderung zur Erstellung von ausreichend Gemeinschaftsräumen gemäss § 54 Abs. 2 BauG ist im Baugesuchsverfahren zu überprüfen. Im Sinne des besseren Ergebnisses und zur Abstimmung mit weiteren gemeinschaftlichen Nutzungen im Aussenraum, wird dringend empfohlen, diese bereits im Gestaltungsplan vorzusehen. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Im Richtprojekt Umgebung werden die ökologisch wertvollen Flächen dargestellt. Abzüglich der unterkellerten Flächen, die nicht anrechenbar sind, soll rund 1/5 der Parzellenfläche dem ökologischen Ausgleich gewidmet werden. In § 12 Abs. 3 SNV werden diese verbindlich gesichert. Diese über die Anforderung gemäss § 40a BauG hinausgehende Fläche wird im Sinne eines siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses ausdrücklich begrüsst.

- ▶ Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die ökologischen Ausgleichsflächen ausschliesslich mit einheimischen Wildformen zu gestalten. So kann sichergestellt werden, dass diese Flächen einen hohen ökologischen Wert aufweisen, da einheimische Pflanzen optimal an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind und die Lebensgrundlage für die heimische Tierwelt bilden. **(Wichtiger Hinweis)**

Gemäss § 5 Abs. 3 BNO ist bei der guten Einordnung der Siedlung in die Landschaft insbesondere der Siedlungsrand zu berücksichtigen. Im Workshopverfahren bildete der Siedlungsrand ein wichtiges Kriterium.

- ▶ Hierzu sollte § 15 Abs. 3 SNV zum naturnahen Freiraum dahingehend präzisiert werden, dass beispielsweise offen gegliederte und artenreich ausgestaltete Wildhecken vorzusehen sind. **(Wichtiger Hinweis)**

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen wird in § 29 SNV die Aussenbeleuchtung geregelt. Dies ist im Hinblick auf die östlich angrenzende offene Landschaft sinnvoll und notwendig. Um diese wirksam und im Sinne vom Richtplankapitel S 1.7, Planungsgrundsatz C sowie Art. 11 Abs. 1 und 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vor Lichtimmissionen zu schützen, ist § 29 SNV weiter zu präzisieren.

- ▶ Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, hierzu auf dem 7-Punkte-Plan des Bundesamts für Umwelt (BAFU) aus der Vollzugshilfe "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen"<sup>1</sup> abzustützen. **(Wichtiger Hinweis)**

---

<sup>1</sup> <https://www.bafu.admin.ch/de/vollzugshilfen-licht>

## Klimaanpassung im Siedlungsgebiet (Hitzeminderung)

Gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel H7 Klima setzen Kanton und Gemeinden mit einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsstrukturen um und nutzen bei raumplanerischen Massnahmen wo immer möglich Synergien mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel. Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. e Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Im Planungsbericht wird die Anpassung an den Klimawandel in den Kapitel 2.4.4 und 6.3 aufgegriffen. Das vorliegende Richtprojekt Umgebung leistet mit dem hohen Anteil an Bäumen und Grünflächen sowie aufgrund des geringen Anteils an versiegelten Flächen einen Beitrag an ein angenehmes Lokalklima. Die Stellung der Gebäude sind so angeordnet, dass der vorhandene nächtliche Kaltluftstrom aus östlicher Richtung möglichst wenig behindert wird.

- ▶ Um die Qualitäten des Freiraums und die Massnahmen zur Hitzeminderung zu sichern, sind die Bäume gemäss Richtprojekt (Lage schematisch) in den Situationsplan zu übernehmen und als Genehmigungsinhalt aufzuführen **(Vorbehalt)**.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Broschüre "Solaranlagen – Grundlagen zur Erstellung" des Departement Bau, Verkehr und Umwelt per Mai 2025 aktualisiert wurde. Unter anderem wird darin festgehalten, dass Solaranlagen, Begrünung und Wasserrückhaltung kombiniert werden können.

- ▶ Die Formulierung der §§ 11 Abs. 3 und 4 SNV sowie der Planungsbericht (Seite 37) sind basierend auf der aktualisierten Broschüre zu überarbeiten (siehe auch Ziffern 3.2.5 und 3.2.6). **(Vorbehalt)**

### 3.2.4 Erschliessung

Im Planungsbericht wird ausgeführt, der Gestaltungsplanperimeter entspreche dem Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss BNO. Soweit ersichtlich, trifft dies nicht zu: Das gestaltungsplanpflichtige Gebiet gemäss allgemeiner Nutzungsplanung umfasst keinen Verbindungskorridor zur Talstrasse. Vielmehr ist in § 5 Abs. 5 lit. b BNO vorgesehen, dass die Erschliessung über die Nachbarparzellen vor der Genehmigung grundbuchlich zu sichern sei.

Dass die Erschliessung öffentlich-rechtlich mit einer Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters über das gestaltungsplanpflichtige Gebiet hinaus sichergestellt wird, ist zweckmässig. Die Erschliessung wird im Planungsbericht jedoch zu wenig ausführlich thematisiert. Namentlich werden keine Erschliessungsvarianten geprüft und es erfolgt keine Interessenabwägung. Zwar kommt der Erschliessungskorridor auf der Parzelle 361 zu liegen, die offenbar der Einwohnergemeinde Hirschtal gehört. Von der neuen Erschliessung ist aber auch die benachbarte Parzelle 360 betroffen, die voraussichtlich mehr Lärm und Verkehr ausgesetzt sein wird.

- ▶ Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, welche Erschliessungsvarianten geprüft worden sind, und die erforderliche Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV ist vorzunehmen. **(Vorbehalt)**

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Sichtzonen nicht vollständig innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen. Die Parzelle 361 gehört der Gemeinde, auf der Parzelle 360 ist eine Ein- und Ausfahrt von der Sichtzone betroffen, die wohl ohnehin freigehalten werden muss.

- ▶ Vor diesem Hintergrund erscheint es vertretbar, auf die entsprechende Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters zu verzichten. **(Hinweis)**

### Parkierung und Anlieferung

Gemäss Planungsbericht und § 19 Abs. 1 SNV soll sich die Anzahl der Pflichtparkfelder beziehungsweise die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für Bewohnende und Besuchende nach § 43 BauV

beziehungsweise der entsprechenden VSS-Norm richten. Diese Regelung wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Diesbezüglich wird jedoch auch auf § 36 Abs. 2 BNO aufmerksam gemacht, wonach bei Mehrfamilienhäusern und grösseren Wohnsiedlungen pro Wohnung ein überdeckter oder unterirdischer Abstellplatz für Bewohnende und zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkplätze für Besuchende zu erstellen sind.

- ▶ Bei 50 Wohneinheiten, einer Nutzfläche (NF) von 5'115,30 m<sup>2</sup> und einem Parkfeldangebot von total 79 PW-Parkfeldern (72 Tiefgarage + 7 oberirdisch) weist das Richtprojekt ein massives Überangebot an PW-Parkfeldern auf. **(Hinweis)**

Gemäss § 55 BauG sind bei Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher sowie die erforderliche Verkehrsfläche für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Parkierungs- und die Verkehrsflächen müssen gemäss § 56 BauG so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Langsamverkehr sowie die Möglichkeit, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

Bei einer Überbauung mit 50 Wohneinheiten (gemäss Richtprojekt) ist zumindest die Erschliessung mit einem Lieferwagen (Umzug, Paketzustellung, Handwerker, usw.) vorzusehen.

- ▶ Im Planungsbericht werden diesbezüglich keine Angaben gemacht. Im Baugesuchsverfahren ist sicherzustellen, dass die notwendigen Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. **(Hinweis)**

### **Fuss- und Veloverkehr**

Die kantonale Veloroute R570 ist vom Gestaltungsplangebiet über die Talstrasse und die K323 (Holzikerstrasse) erreichbar. Allerdings fehlt auf der K323 bislang noch eine entsprechende Veloinfrastruktur, um eine optimale Anbindung zu gewährleisten. Eine allfällige künftige Infrastruktur wird im Rahmen des Erhaltungsmanagements der K323 geprüft.

Die WSB<sup>2</sup> Haltestelle Hirschthal ist über die Talstrasse und die K208 ebenfalls gut erreichbar. Die Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals mittels öffentlicher Fusswegverbindung in Richtung nördlichem Schulareal wird begrüsst. Der Verlauf der Fusswegverbindung im Bereich der Tiefgaragenschliessung erscheint konfliktbehaftet und sollte in Bezug auf die Verkehrssicherheit geprüft werden.

Die öffentliche Fussverbindung ist zu sichern. Dies kann beispielsweise mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags (Anmerkung im Grundbuch) erfolgen.

- ▶ In den SNV ist zu ergänzen, dass der öffentlich-rechtliche Vertrag spätestens bei der (ersten) Baueingabe beziehungsweise vor der Erteilung der ersten Baubewilligung vorliegen muss. **(Vorbehalt)**

Gemäss Planungsbericht, Kapitel 6.4, hat die Erschliessung für den Veloverkehr ab der Talstrasse zu erfolgen. In den SNV bestehen diesbezüglich keine Regelungen und im Situationsplan wird nur eine öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch) dargestellt. Vorzugsweise wird die Erschliessung des Veloverkehrs in den SNV ebenfalls geregelt und im Situationsplan dargestellt. Veloabstellplätze können im Situationsplan verortet werden.

- ▶ Sollte eine mit dem Fussweg kombinierte Variante in Betracht gezogen werden, hätte dies Auswirkungen auf die Minimalbreite (vgl. § 22 Abs. 2 SNV). **(Hinweis)**

---

<sup>2</sup> Wynental- und Suhrentalbahn

Die Durchgängigkeit zum Gestaltungsplangebiet Zentrum (Parzelle 356) wird aus siedlungsgestalterischer Sicht ebenfalls als wichtig erachtet. Im Richtprojekt Umgebung ist der Anschluss als Option enthalten.

- Es wird dringend empfohlen, in Abstimmung auf die Planung Gestaltungsplan Zentrum, diesen Anschluss zu prüfen und gegebenenfalls zu sichern. **(Hinweis)**

### 3.2.5 Weitere materielle Hinweise

#### Oberflächenabfluss

In der Gefahrenkarte Oberflächenabfluss des Bundes<sup>3</sup> wird für den Planungsperimeter ein Gefahrenpotenzial ausgewiesen. § 12 Abs. 4 SNV sieht Massnahmen zur Minderung Bodenversiegelung im Freiraum vor. Der generelle Schutz vor Oberflächenabfluss wird mit § 36c BauV übergeordnet abschliessend geregelt.

#### Abwasserreinigung und Siedlungsentwässerung

Die Parzelle 781 ist im aktuell gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Hirschtal aus dem Jahr 2009 nicht berücksichtigt, womit die Parzelle im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b BauG zum aktuellen Zeitpunkt nicht als baureif gilt. Der GEP der zweiten Generation befindet sich aktuell in Erarbeitung. Es erscheint daher nicht sinnvoll, eine Überarbeitung des bestehenden alten GEP mittels Teil-GEP anzustreben. Stattdessen wäre es sinnvoller, dass die Parzelle im GEP 2 berücksichtigt wird. Die Situation ist mit den GEP-Verantwortlichen der Gemeinde zu besprechen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt einer zukünftigen Baueingabe die Abwasserentsorgung sichergestellt ist. Allenfalls ist ein Teil-GEP zu erstellen und der Abteilung für Umwelt zur Genehmigung einzureichen.

- Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. **(Vorbehalt)**

#### Lärm

Aus fachlicher Sicht wird das Planungsgebiet als raumplanerisch noch nicht hinreichend erschlossen angesehen. Demzufolge darf das Gebiet nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 30 Lärmschutz-Verordnung [LSV]). Das Planungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 110 Meter zur Kantonsstrasse K208. Aufgrund dieser Distanz kann davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Planungswerte auf dem ganzen Planungsgebiet eingehalten und somit die Anforderungen von Art. 30 LSV erfüllt sind.

Die Umgebungsgestaltung des Richtprojekts enthält viele Massnahmen der Klangraumgestaltung im Freiraum (wie beispielsweise gegliederte, unversiegelte Bodenflächen, unterschiedliche Höhenstufen, Bäume etc.). Diese tragen zu einer guten akustischen Qualität bei und werden aus fachlicher Sicht ausdrücklich begrüsst.

#### Energie

Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> 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]). Wie der Planungsbericht korrekt festhält, könnte beim vorliegenden Vorhaben eine solche Pflicht zum Tragen kommen.

§ 26 Abs. 1 SNV fordert, dass Neubauten mindestens die Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2e BauV einhalten müssen. Diese Forderung entspricht den minimalen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss BauV des Kantons Aargau. Weiter fordert § 27 SNV, dass die Erstellung und Nutzung der Gebäude möglichst ressourcenschonend auszuführen sind.

---

<sup>3</sup> <https://www.bafu.admin.ch/de/oberflaechenabfluss>

Minergie-Gebäude stehen für einen besonders hohen Standard an Energieeffizienz, Wohnkomfort und nachhaltiger Bauqualität. Voraussetzung für die Erfüllung des Minergie-Standards ist, eine gute Wärmedämmung, Einsatz erneuerbarer Energien, einen kontrollierten Luftaustausch, eine Eigensstromproduktion mittels PV-Anlagen und dass Grenzwerte für die Graue Energie einzuhalten sind. Dies unterscheidet sich wesentlich von der Vorgabe in § 39 BauV "Arealüberbauungen", dass die Gebäude höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs benötigen dürfen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken haben.

Der Minergie-Baustandard unterscheidet sich nur gering von den gesetzlichen Anforderungen. Der Minergie-P-Standard jedoch bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie. Insbesondere durch eine herausragende Gebäudehülle. Durch die Vorgabe der systematischen Lüfterneuerung ist die Luftqualität in Minergie-Gebäuden immer gut. Die Frischluft von aussen wird gefiltert und die in der Innenluft angereicherten Schadstoffe und Feuchtigkeit werden abtransportiert. Dies trägt insbesondere in lärmbelasteten Gebieten dazu bei, eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Weiter wird auch das Risiko für Schimmelbefall und andere Bauschäden vermindert. Es ist aber jederzeit möglich die Fenster zu öffnen.

- Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, mindestens den Minergie-Standard, besser jedoch den Minergie-P Standard mit der entsprechenden Zertifizierung zu fordern. **(Hinweis)**

## Archäologie

Im Perimeter des Gestaltungsplans Chaibenacher liegen bisher keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen. Er befindet sich jedoch innerhalb der historisch belegten Ortsbebauung der Gemeinde (vgl. Michaeliskarte 1837-43), die ihre erste urkundliche Erwähnung im Jahr 924 erfährt. Es ist daher auf der Grundlage von Erfahrungswerten mit archäologischen Hinterlassenschaften älterer Vorgängersiedlungen zu rechnen, die im Umfeld des Mündungsbereichs des Talbachs in die Suhre zu suchen sind und möglicherweise bis in das frühe Mittelalter zurückreichen. Hinzu kommt der süd-nord-ausgerichtete Verlauf der heutigen Hauptstrasse als Altwegeverbindung durch das Suhrental, an der sich eine Reihe römischer Villen orientiert [vgl. Fundstellen-Signatur: 7(A)1]. Durch den Fund eines einzelnen bronzezeitlichen Keramikfragments [Fundstellen-Signatur: 7(B)3] randlich zum Perimeter besteht auch die Möglichkeit des Auftretens weiterer, bisher unentdeckter, archäologischer Hinterlassenschaften prähistorischer Epochen.

Aus oben dargelegten Gründen ist im Rahmen der baulichen Umsetzung des Gestaltungsplans Chaibenacher folgendes zu beachten **(Wichtiger Hinweis)**:

- Die Kantonsarchäologie ist über die weiteren Projektschritte und Massnahmen, insbesondere über konkrete Baugesuche, Arealbepflanzungen oder auch geologische Baugrundsondierungen, so bald als möglich zu informieren. Dies gewährleistet, dass die Terminierung der weiteren Schritte mit archäologischen Massnahmen koordiniert werden kann. Die Kantonsarchäologie beabsichtigt zudem, die während der Bauphase vorzunehmenden Bodeneingriffe nach Möglichkeit zu begleiten. Sollten hierbei archäologische Befunde freigelegt werden oder Funde zum Vorschein kommen, ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit zu deren Untersuchung und Dokumentation einzuräumen. Die vor Ort arbeitenden Personen sind hierzu vorgängig über die archäologische Situation und über ein mögliches Fundvorkommen zu unterrichten und explizit auf die Meldepflicht nach § 41 Kulturgesetz (KG) für archäologische Funde hinzuweisen.
- Unabhängig von der Mitwirkung der Kantonsarchäologie sind sämtliche Bodeneingriffe mit der nötigen Aufmerksamkeit vorzunehmen. Bei einem archäologischen Fund (Mauern, Steinsetzungen, Gruben, Brandschichten, Knochen, Feuersteinwerkzeuge, Keramikfragmente, Kleinfunde aller Art, etc.) muss die Arbeit an der betreffenden Stelle selbständig unterbrochen und die Kantonsarchäologie unverzüglich informiert werden. Gegebenenfalls sind anschliessende Weisungen der Kantonsarchäologie verbindlich. Die Kantonsarchäologie behält sich vor auf dem Gelände archäologische Prospektionsmethoden anzuwenden.

## Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Der vorliegende Gestaltungsplan tangiert das IVS<sup>4</sup>-Objekt AG 543 (lokale Bedeutung, historischer Verlauf). Es ist jedoch keine IVS-relevante Substanz betroffen und der historische Verlauf wird nicht verändert.

### 3.2.6 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Allerdings werden noch die Begriffe Erdgeschoss und Erdgeschosskoten verwendet. Bitte IVHB-konform anpassen.

### Zu den Sondernutzungsvorschriften

- § 5 Der Titel der Bestimmung ist mit der Bezeichnung der hier geregelten Baubereiche auf dem Situationsplan in Übereinstimmung zu bringen. Bitte anpassen.
- § 5 Abs. 2 Baubereiche umfassen definitionsgemäss jene Bereiche, die abweichend von Abstandsvorschriften bebaubar sind (Ziffer 7.4 Anhang 1 BauV). Zu regeln, dass trotz Festlegung von Baubereichen unter Umständen doch Abstände eingehalten werden müssen, widerspricht dieser Definition.
- ▶ § 5 Abs. 2 SNV ist zu streichen. Bei Bedarf ist die Abgrenzung der Baubereiche im Situationsplan anzupassen, damit feuerpolizeilichen und wohhygienischen Bedenken Rechnung getragen wird. Bitte anpassen. **(Vorbehalt)**
- § 7 Der Verweis auf § 30 Abs. 1 BNO ist zu streichen. Was unter nicht störenden Betrieben zu verstehen ist, ist seit November 2021 in der BauV kantonal geregelt (vgl. § 15c BauV); kommunale Definitionen zum Störungsgrad der Betriebe sind nicht mehr anwendbar. Bitte anpassen. **(Vorbehalt)**
- § 8 Abs. 2 Im letzten Satz ist vorgesehen, dass Übertragungen von Geschossflächen im Grundbuch einzutragen sind, sofern es sich um unterschiedliche Bauetappen handelt. Die Baubereiche befinden sich alle auf derselben Parzelle. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass eine grundbuchliche Sicherung nicht möglich sein wird, da dieselbe Parzelle berechtigt und belastet wäre. Bitte prüfen, wie eine Sicherung stattdessen erfolgen könnte und bei Bedarf regeln.
- § 9 Abs. 1 Bitte zusätzlich regeln, wo die Erdgeschosskote gemessen wird.
- § 10 Abs. 4 Aus dem Wortlaut der Bestimmung geht nicht klar hervor, welche baulichen Veränderungen und Anpassungen hier geregelt werden sollen. Es könnte verstanden werden, dass es um Veränderungen geht, die nachträglich nach der Erstüberbauung vorgenommen werden. Gemäss Ausführungen auf Seite 37 des Planungsberichts sind jedoch offenbar Veränderungen gegenüber dem Richtprojekt gemeint. Bitte den Wortlaut der Bestimmung entsprechend anpassen und Klarheit schaffen.
- § 11 Abs. 3 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass neu auch Solaranlagen an Fassaden bewilligungsfrei zulässig sind, soweit keine besonderen Schutzinteressen betroffen sind, namentlich Schutzobjekte oder Objekte in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild (vgl. [Newsletter Abteilung Raumentwicklung vom 18. Dezember 2025](#)). Es erscheint nicht zweckmässig, in den SNV für Solaranlagen auf Dächern eine "gute Einordnung" zu statuieren und solche an Fassaden nicht zu erwähnen.
- ▶ Bitte prüfen und anpassen. Dabei ist zu beachten, dass Solaranlagen auf Dächern oder an Fassaden weitgehend direkt im Bundesrecht geregelt sind. Sollen in den SNV Vorgaben

---

<sup>4</sup> Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

gemacht werden, haben diese den zulässigen Spielraum für kommunale Bestimmungen zu respektieren.

Weiter wird hier eine alte Fassung der Broschüre "Solaranlagen – Grundlagen zur Erstellung" zitiert. Die aktualisierte Fassung stammt vom Mai 2025. Allerdings ist festzustellen, dass die Broschüre das neue Bundesrecht noch nicht berücksichtigt.

► Bitte prüfen, ob vor diesem Hintergrund überhaupt auf die punktuell überholte Broschüre verwiesen werden soll.

§ 19 Abs. 2 Beim zitierten Dokument handelt es sich um ein SIA-Merkblatt, nicht um eine eigentliche SIA-Norm.

§ 21 Abs. 3 Bitte Verweis auf § 5 Abs. 4 SNV prüfen und gegebenenfalls anpassen. Dort werden Vorbereiche innerhalb der Baubereiche geregelt; es erscheint nicht zweckmässig, für Veloabstellplätze ausserhalb der Baubereiche darauf zu verweisen. Die Ausführungen im Planungsbericht lassen vermuten, dass wohl § 5 Abs. 3 SNV gemeint ist.

§ 26 Abs. 3 Wie im Planungsbericht korrekt ausgeführt wird, ist die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie bei Gebäuden im kantonalen Recht geregelt. Soweit ersichtlich wird diese vorliegend zum Tragen kommen.

► Auf § 26 Abs. 3 SNV ist zu verzichten. Bitte streichen.

§ 30 Gemäss § 36b BauV sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Massnahmen gegen Vogelkollisionen zu prüfen. Der Mehrwert von § 30 SNV ist fraglich. Soweit bereits klar ist, dass eine Glasfläche > 5 m<sup>2</sup> erstellt wird, wäre es angezeigt, im vorliegenden Geschäft Massnahmen zu prüfen und diese bei Bedarf in den SNV zu verankern. Andernfalls kann im Baubewilligungsverfahren direkt gestützt auf § 36b BauV das Prüfen und gegebenenfalls Treffen von Massnahmen gefordert werden. Eine zusätzliche SNV ist nicht erforderlich.

§ 32 Abs. 2 Streichen **(Vorbehalt)**. Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (vgl. Art. 21 Abs. 1 RPG), auch für die Behörde selbst. Soll von den verbindlichen Vorgaben des Gestaltungsplans abgewichen werden, ist hierzu eine Anpassung des Gestaltungsplans im dafür vorgesehenen Verfahren notwendig. Ohnehin ist nicht ersichtlich, weshalb Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan notwendig sein sollten; der Gestaltungsplan lässt für das Bauprojekt einen ausreichenden Projektierungsspielraum. Bei Bedarf kann punktuell zusätzlicher Spielraum im Gestaltungsplan vorgesehen werden.

### 3.2.7 Verschiedenes und Formelles

Die Baubereiche werden mit Koordinaten festgelegt. Aus Gründen der Leserfreundlichkeit sind dennoch die wichtigsten Masse zu ergänzen, damit die Abstände und die Dimensionierung der Gebäude auch für Laien ablesbar sind. Bitte ergänzen. **(Hinweis)**

## 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne weitestgehend mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Thomas Frei  
Sektionsleiter



Nicole Kesting  
Kreisplanerin