



Kanton Aargau
Gemeinde Hirschthal

Gestaltungsplan «Chaibenacher B»

Auswertung der abschliessenden kantonalen Vorprüfung

Hinweis:

Die Verweise in diesem Dokument beziehen sich noch auf den Planungsstand der kantonalen Vorprüfung bzw. öffentlichen Mitwirkung. Die Verweise in den Dokumenten der öffentlichen Auflage unterscheiden sich teilweise davon, da sich die Paragraphen (z.B. Anzahl und Reihenfolge) verändert haben.

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel. 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Florian Sturzenegger
Petra Brodmann

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
3.1	<p><u>Kantonaler Richtplan</u></p> <p>Im Planungsbericht wird anstelle der ländlichen Entwicklungsachse von ländlichen Entwicklungsräumen gesprochen. (Hinweis)</p>	<p><i>Der Planungsbericht wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst.</i></p>
3.2.3	<p><u>Ortsbild und Städtebau</u></p> <p>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.</p> <p>Die Erwägungen aus der Workshopdokumentation sollten in den Planungsbericht integriert werden, insbesondere inwiefern die verschiedenen Grundlagen in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen sind. (wichtiger Hinweis)</p>	<p><i>Der Planungsbericht wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst.</i></p>
3.2.3	<p><u>Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum</u></p> <p>§ 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. (wichtiger Hinweis)</p>	<p><i>§ 5 Abs. 3 SNV wurde gemäss wichtigem Hinweis Kanton angepasst: «Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sowie Kleinstbauten gemäss § 49 Abs. 2 lit. d) BauV (wie beispielsweise Veloständer) sind unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild einpassen.»</i></p> <p><i>§ 13 Abs. 2 regelt bereits die Realisierungsmöglichkeit des Pavillons</i></p>
3.2.3	<p><u>Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum</u></p> <p>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. (wichtiger Hinweis)</p>	<p><i>§ 18 Abs. 2 SNV wurde gemäss wichtigem Hinweis Kanton angepasst: «Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat über den im Situationsplan eingezeichneten Bereich zu erfolgen. Bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Zufahrtslösung kann sie anders angeordnet werden, darf jedoch nicht losgelöst von den Baubereichen realisiert werden.»</i></p>

Nr. Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
<p>3.2.3 <u>Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum</u></p> <p>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.</p> <p>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)</p>	<p><i>Im Workshopverfahren wurden Gemeinschaftsflächen/räume intensiv diskutiert. Es wurde damals bewusst auf einen geschlossenen Gemeinschaftsraum verzichtet. Dafür wurden im Aussenraum mit den überdachten Vorbereichen der Gebäude sowie dem Pavillon entsprechende Bereiche vorgesehen. Der Pavillon soll wetterseitig geschlossen sein. Der Planungsbericht wurde entsprechend zu den Überlegungen ergänzt. Auf eine Ergänzung der SNV wurde verzichtet.</i></p>
<p>3.2.3 <u>Natur im Siedlungsgebiet</u></p> <p>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)</p>	<p><i>§ 12 Abs. 3 wurde gemäss wichtigem Hinweis Kanton ergänzt: «Mindestens 20% der Parzellenfläche sind als extensiv genutzte, natürlich bepflanzte Flächen mit hohem ökologischem Wert auszugestalten. Diese Flächen sind ausschliesslich mit einheimischen Pflanzen zu gestalten und sind auf den im Situationsplan bezeichneten Flächen des naturnahen Freiraums anzuordnen.»</i></p>
<p>3.2.3 <u>Natur im Siedlungsgebiet</u></p> <p>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</p> <p>Hierzu sollte § 15 Abs. 3 SNV zum naturnahen Freiraum dahingehend präzisiert werden, dass beispielsweise offen gegliederte und artenreich ausgestaltete Wildhecken vorzusehen sind. (wichtiger Hinweis)</p>	<p><i>§ 15 Abs. 3 wurde gemäss wichtigem Hinweis Kanton ergänzt: « (...) Hecken sind offen gegliedert und artenreich zu gestalten.»</i></p>
<p>3.2.3 <u>Natur im Siedlungsgebiet</u></p>	<p><i>§ 29 wurde gemäss wichtigem Hinweis Kanton ergänzt:</i></p>

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
	<p>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.</p> <p>Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, hierzu auf dem 7-Punkte-Plan des Bundesamts für Umwelt (BAFU) aus der Vollzugshilfe "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen"¹ abzustützen. (wichtiger Hinweis)</p>	<p>« (...) <i>Wegleitend dazu ist der 7-Punkte-Plan des Bundesamts für Umwelt (BAFU) aus der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (Ausgabe 2021).</i>»</p>
3.2.3	<p><u>Klimaanpassung im Siedlungsgebiet (Hitzeminderung)</u></p>	
	<p>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)</p>	<p><i>Der Situationsplan wurde gemäss dem Vorbehalt des Kantons angepasst. Die Baumstandorte wurden im Plan dargestellt.</i></p>
3.2.3	<p><u>Klimaanpassung im Siedlungsgebiet (Hitzeminderung)</u></p>	
	<p>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.</p> <p>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)</p>	<p><i>Planungsbericht und § 11 Abs. 3 und 4 wird gemäss Vorbehalt Kanton angepasst und zusammengefasst:</i></p> <p><i>«Sämtliche Dachflächen sind soweit technisch möglich zur Energiegewinnung zu nutzen und gemäss SIA-Norm 312 (Stand 2013) zu begrünen.»</i></p> <p><i>Einordnung in Dachlandschaft wird weggelassen, da dies bereits im Bundesrecht geregelt ist.</i></p>
3.2.4	<p><u>Erschliessung</u></p>	
	<p>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</p>	<p><i>Die Interessensabwägung gemäss Art. 3 RPV zu den Erschliessungsvarianten wurde aufgezeigt. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</i></p>

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
	<p>kommt der Erschliessungskorridor auf der Parzelle 361 zu liegen, die offenbar der Einwohnergemeinde Hirschthal gehört. Von der neuen Erschliessung ist aber auch die benachbarte Parzelle 360 betroffen, die voraussichtlich mehr Lärm und Verkehr ausgesetzt sein wird.</p> <p>Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, welche Erschliessungsvarianten geprüft worden sind, und die erforderliche Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV ist vorzunehmen. (Vorbehalt)</p>	
3.2.4	<p><u>Erschliessung</u></p> <p>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.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint es vertretbar, auf die entsprechende Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters zu verzichten. (Hinweis)</p>	<p><i>Der Perimeter des Gestaltungsplan wurde belassen.</i></p> <p><i>Der Planungsbericht wurde gemäss dem Hinweis des Kantons ergänzt.</i></p>
3.2.4	<p><u>Parkierung und Anlieferung</u></p> <p>Bei 50 Wohneinheiten, einer Nutzfläche (NF) von 5'115,30 m² und einem Parkfeldangebot von total 79 PW-Parkfeldern (72 Tiefgarage + 7 oberirdisch) weist das Richtprojekt ein massives Überangebot an PW-Parkfeldern auf. (Hinweis)</p>	<p><i>Im Planungsbericht wurde ein Beschrieb zu den Parkfeldern ergänzt.</i></p>
3.2.4	<p><u>Parkierung und Anlieferung</u></p> <p>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)</p>	<p><i>Der Planungsbericht wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst.</i></p>
3.2.4	<p><u>Fuss- und Veloverkehr</u></p> <p>Die öffentliche Fussverbindung ist zu sichern. Dies kann beispielsweise mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags (Anmerkung im Grundbuch) erfolgen.</p>	<p><i>§ 22 Abs. 3 wurde gemäss Vorbehalt Kanton ergänzt:</i></p> <p><i>«Die öffentliche Fusswegverbindung (inkl. Regelungen zum Unterhalt) ist mittels öffentlich-rechtlichen Vertrages zu sichern. Dieser muss vor der Erteilung der ersten Baubewilligung vorliegen.»</i></p>

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
	<p>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)</p>	
<p>3.2.4 Fuss- und Veloverkehr</p> <p>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.</p> <p>Sollte eine mit dem Fussweg kombinierte Variante in Betracht gezogen werden, hätte dies Auswirkungen auf die Minimalbreite (vgl. § 22 Abs. 2 SNV). (Hinweis)</p>	<p><i>Der Planungsbericht wurde zu den Überlegungen zur Veloführung ergänzt. Die Erschliessung für den Veloverkehr erfolgt ebenfalls ab der Talstrasse über die Verkehrsfläche. Eine Ergänzung im Plan wurde nicht als notwendig erachtet.</i></p>	
<p>3.2.4 Fuss- und Veloverkehr</p> <p>Die Durchgängigkeit zum Gestaltungsplangebiet Zentrum (Parzelle 356) wird aus siedlungsgestalterischer Sicht ebenfalls als wichtig erachtet. Im Richtprojekt Umgebung ist der Anschluss als Option enthalten.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, in Abstimmung auf die Planung Gestaltungsplan Zentrum, diesen Anschluss zu prüfen und gegebenenfalls zu sichern. (Hinweis)</p>	<p><i>Für die Gemeinde und die künftigen Bewohnenden ist diese Fusswegverbindung von Bedeutung. Da jedoch im GP-Zentrum keine Verpflichtung vorgesehen ist, wird auch im GP-Chaibenacher auf die Verpflichtung verzichtet. Die Möglichkeit zum Anschluss wurde in den SNV ergänzt und im Planungsbericht beschrieben:</i></p> <p><i>«Es besteht die Möglichkeit einen Fussweganschluss zum GP-Zentrum umzusetzen. Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 ist hierfür wegleitend. Ein solcher Fussweganschluss ist grundbuchamtlich mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 356 zu sichern.»</i></p>	
<p>3.2.5 Weitere materielle Hinweise (Abwasserreinigung und Siedlungsentwässerung)</p> <p>Die Parzelle 781 ist im aktuell gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Hirschthal 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 be-</p>	<p><i>Die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf Dach- und Oberflächen ist gesehen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Eine Abstimmung mit den Nachbarparzellen erscheint nicht notwendig.</i></p> <p><i>Die geplante Bebauung im Chaibenacher wird in der Planung des GEP 2 bereits berücksichtigt. Konkret ist der Anschluss über die neue</i></p>	

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
	<p>findet 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.</p> <p>Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. (Vorbehalt)</p>	<p><i>Strasse an die Talstrasse vorgesehen. Es wird empfohlen, ein Teiltrennsystem umzusetzen (Versickerung und Anschluss an Kanalisation).</i></p> <p><i>Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</i></p>
<p>3.2.5 <u>Weitere materielle Hinweise (Energie)</u></p> <p>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.</p> <p>Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, mindestens den Minergie-Standard, besser jedoch den Minergie-P Standard mit der entsprechenden Zertifizierung zu fordern. (Hinweis)</p>	<p><i>Die Vorhabe gemäss § 39 Abs. 2e BauV wird beibehalten.</i></p>	
<p>3.2.5 <u>Weitere materielle Hinweise (Archäologie)</u></p> <p>Aus oben dargelegten Gründen ist im Rahmen der baulichen Umsetzung des Gestaltungsplans Chaibenacher folgendes zu beachten:</p> <p>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 weite-</p>	<p><i>Der Planungsbericht wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst.</i></p>	

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
	<p>ren 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. (wichtiger Hinweis)</p> <p>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. (wichtiger Hinweis)</p>	
3.2.6	<p><u>Sondernutzungsvorschriften (SNV)</u></p> <p>Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Allerdings werden noch die Begriffe Erdgeschoss und Erdgeschosskoten verwendet. Bitte IVHB-konform anpassen.</p>	<p><i>Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht wurden gemäss Hinweis Kanton angepasst.</i></p>
3.2.6	<p><u>Sondernutzungsvorschriften (SNV)</u></p> <p>§ 5</p> <p>Der Titel der Bestimmung ist mit der Bezeichnung der hier geregelten Baubereiche auf dem Situationsplan in Übereinstimmung zu bringen. Bitte anpassen.</p>	<p><i>Der Titel § 5 wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst.</i></p> <p><i>§ 5 Oberirdischer Baubereich</i></p>

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
§ 5 Abs. 2	<p>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.</p> <p>§ 5 Abs. 2 SNV ist zu streichen. Bei Bedarf ist die Abgrenzung der Baubereiche im Situationsplan anzupassen, damit feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Bedenken Rechnung getragen wird. Bitte anpassen. (Vorbehalt)</p>	<i>§ 5 Abs. 2 wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst.</i>
§ 7	<p>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)</p>	<i>§ 7 als Ganzes wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst.</i>
§ 8 Abs. 2	<p>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.</p>	<p><i>§ 8 Abs. 2 wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst.</i></p> <p><i>«Der Transfer von Geschossfläche in einen anderen Baubereich ist im Umfang von 10 % der maximal anrechenbaren Geschossfläche des empfangenden Baubereichs zulässig. Übertragungen sind im Grundbuch einzutragen, sofern es sich um unterschiedliche Bauetappen handelt. Übertragungen sind mit der jeweiligen Baubewilligung auszuweisen.»</i></p>
§ 9 Abs. 1	<p>Bitte zusätzlich regeln, wo die Erdgeschosskote gemessen wird.</p>	<p><i>§ 9 Abs. 1 SNV und der Planungsbericht wurde ergänzt. Gemeint ist «Oberkante Fertigboden».</i></p>
§ 10 Abs. 4	<p>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</p>	<p><i>Gemäss Wortlaut sind die baulichen Veränderungen nach dem Bau gemeint.</i></p> <p><i>§ 10 Abs. 4 wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst:</i></p>

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
	<p>Ausführungen auf Seite 37 des Planungsberichts sind jedoch offenbar Veränderungen gegenüber dem Richtprojekt gemeint. Bitte den Wortlaut der Bestimmung entsprechend anpassen und Klarheit schaffen.</p>	<p>«Bauliche Veränderungen und Anpassungen <i>nach der Erstüberbauung wie Wintergärten, Balkonverglasungen, Markisen, Windfänge, Pavillons, Grillstellen und Verkleidungen von offenen Geländern müssen sich besonders gut in das Gesamtbild der Überbauung integrieren. Es ist auf eine hochwertige Materialisierung und eine dem ortsbaulichen Kontext angemessene Farbwahl zu achten.</i>»</p>
<p>§ 11 Abs. 3</p> <p>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.</p> <p>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 gemacht werden, haben diese den zulässigen Spielraum für kommunale Bestimmungen zu respektieren.</p> <p>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.</p> <p>Bitte prüfen, ob vor diesem Hintergrund überhaupt auf die punktuell überholte Broschüre verwiesen werden soll.</p>	<p><i>Siehe Rückmeldung zu Kap. 3.2.3</i></p>	
<p>§ 19 Abs. 2</p>	<p><i>§ 19 Abs. 2 wurde gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst:</i></p>	

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
	Beim zitierten Dokument handelt es sich um ein SIA-Merkblatt, nicht um eine eigentliche SIA-Norm.	« (...) Massgebend ist dabei die Ausbaustufe A gemäss SIA-Merkblatt 2060:2020.»
	<p>§ 21 Abs. 3</p> <p>Bitte Verweis auf § 5 Abs. 4 SNV prüfen und gegebenenfalls anpassen. Dort werden Vorbereiche <u>innerhalb</u> der Baubereiche geregelt; es erscheint nicht zweckmässig, für Veloabstellplätze <u>ausserhalb</u> der Baubereiche darauf zu verweisen. Die Ausführungen im Planungsbericht lassen vermuten, dass wohl § 5 Abs. 3 SNV gemeint ist.</p>	<p>Verweis in § 21 Abs. 3 wurde angepasst: «Witterungsgeschützte Veloabstellplätze sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie den Anforderungen gemäss § 5 Abs. 3 entsprechen.»</p>
	<p>§ 26 Abs. 3</p> <p>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.</p>	<p>§ 26 Abs. 3 wurde gemäss dem Hinweis des Kantons gestrichen.</p>
	<p>§ 30</p> <p>Gemäss § 36b BauV sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 5 m² Massnahmen gegen Vogelkollisionen zu prüfen. Der Mehrwert von § 30 SNV ist fraglich. Soweit bereits klar ist, dass eine Glasfläche > 5 m² 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.</p>	<p>§ 30 wurde gemäss dem Hinweis des Kantons gestrichen.</p>
	<p>§ 32 Abs. 2</p> <p>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 abge-</p>	<p>§ 32 Abs. 2 wurde gemäss dem Vorbehalt des Kantons gestrichen.</p>

Nr.	Resultate der abschl Vorprüfung	Erläuterungen und Anpassungen am Dossier
	<p>wichen 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. (Vorbehalt)</p>	
3.2.7	<u>Verschiedenes und Formelles</u>	<i>Der Situationsplan wurde gemäss des Hinweis des Kantons angepasst.</i>
	<p>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)</p>	