

Provisorische kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
2.3	Planungsrechtliches Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Mitwirkung wurde durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich zugänglich zu machen. ▶ Hinweis: Die Baureife des Areals bedingt den mit dem Erschliessungsplan 'Austrasse' sichergestellten Ausbau der Ausstrasse mit Wendemöglichkeit und Verbreiterung des Weges auf der Parzelle 2180. GP und EP sind zu koordinieren. 	BVUARE: Baubewilligung ist erst nach erfolgtem Ausbau der Austrasse möglich. Anforderungen: Grundbegegnungsfall PW / PW und Ausweichbucht PW / LKW.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, Hinweis in Ordnung ➤ Kenntnisnahme: Formelle / materielle Abstimmung ist weiterhin vorgesehen.
3.1	Kantonaler Richtplan	Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.	BVUARE: Beim Gebiet 'Au Rieden' handelt es sich aufgrund der Lage um ein Schlüsselgebiet Innenentwicklung.	Kenntnisnahme <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kein Handlungsbedarf
3.2	Regionale Abstimmung	Eine weitergehende Abstimmung ist nicht notwendig.	BVUARE: Die regionale Abstimmung erfolgt im Grundsatz im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenplanung.	Kenntnisnahme <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kein Handlungsbedarf
3.3	Sondernutzungsplan	Die Stellungnahme (nach § 8 Abs. 3 BauV) liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.	Kenntnisnahme; § 8 Abs. 3 BauV wurde allerdings auf den 1. Nov. 2021 angepasst. Eine Stellungnahme muss nicht mehr zwingend aufgelegt werden.	Das formell zwingende Erfordernis entfällt. Allerdings kann die Stellungnahme unterstützende Wirkung erzielen, indem die Abweichungen begründet sind. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Stellungnahme trotzdem mit auflegen
3.3.1	Siedlungsentwicklung nach innen Schlüsselgebiet nach S 1.2	Die Richtplanzielwerte von 90 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen werden erreicht. <ul style="list-style-type: none"> ▶ Da vorliegend eine namhafte Siedlungsreserve aktiviert wird (Schlüsselgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird. 	BVUARE / Planungsbericht, Seite 4: 40 Wohnungen bei durchschnittlicher Belegungsdichte von 2 Bewohnerinnen / Bewohnern pro Wohnung ergeben rund 80 Einwohnerinnen / Einwohner (E) auf der Gesamtfläche von 0.49 ha.	Im Planungsbericht (2.1) bereits so ausgeführt; noch etwas präzisieren gemäss kantonalen Stellungnahme: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ergänzung Planungsbericht / Kap. 2.1: Schlüsselgebiet, baldige Realisierung
3.3.1	Siedlungsentwicklung nach innen Ausgleich anderer Planungsvorteile	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Andere Planungsvorteile, die durch Um- / Aufzonen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtl. Vertrags ausgeglichen werden. 	Kenntnisnahme, eine 'Mehrwertabgabe' wurde bereits mit der Umzonung von der Grünzone in die Wohnzone W2 gesichert.	Kenntnisnahme <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wurde bereits im Sinne des kantonalen Hinweises im Rahmen der letzten Revision Nutzungsplanung gesichert
3.3.2	Siedlungsqualität Ortsbild und Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Empfehlung; Baukommission im weiteren Projektverlauf gezielt durch interdisziplinär zusammengesetzte Fachpersonen zu stärken (<i>Hinweis</i>). ▶ Im weiteren Planungsprozess kann eine unabhängige Fachperson einbezogen werden (§ 20 SNV). Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, zur kontinuierlichen Sicherung der Siedlungsqualitäten diese Fachperson im Baubewilligungsverfahren für ein Fachgutachten beizuziehen (<i>Hinweis</i>). 	Vgl. Reglement 'Expertenbeizug Ortsbildgestaltung' (01.07.2019). Ist insbesondere bei Arealüberbauungen, Gestaltungsplanungen und bei wichtigen Vorhaben an topografisch anspruchsvollen Hanglagen oder bei massgeblicher Beeinflussung des Orts-, Landschafts- oder Strassenbildes vorgesehen.	In Anwendung des Reglements und gemäss Praxis der Gemeinde mit Fachleuten in der Baukommission, der Planungskommission sowie externen Ortsbildberatern ist eine fachliche Begleitung gewährleistet. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kein Handlungsbedarf; Einsetzung Fachperson(en) / Kommission(en) zu gegebener Zeit ohnehin vorgesehen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.2	Siedlungsqualität Ortsbild und Städtebau (Fortsetzung)	► Der Dichtesprung (im Bereich der Ausnutzungsziffer [AZ] für eine Wohnzone W3) liegt am oberen Rahmen für einen Gestaltungsplan und ist daher bezüglich der Gesamtqualität, aber auch der formellen Nachvollziehbarkeit vertieft zu prüfen. (<i>Hinweis</i>)	BVUARE; max. zulässige Geschossfläche (aGF) in § 7 SNV ergibt eine AZ von rund 0.65 gegenüber der Grundnutzung von 0.40 in der Wohnzone W2. Entspricht einer Erhöhung von 65% mit entsprechenden Anforderungen an die Gesamtqualität (vgl. § 21 Abs. 2 BauG).	Der Dichtesprung wird bezüglich der Gesamtqualität und der formellen Nachvollziehbarkeit näher erläutert. ➤ Ergänzung im Planungsbericht (vgl. nachfolgende Punkte)
3.3.2 (V)	Siedlungsqualität Ortsbild und Städtebau (Fortsetzung)	Die Austrasse ist inklusive Wendemöglichkeit und der Erschliessungsflächen der Parzellen 1715 und 2175 auf der Parzelle 2180 der Feinerschliessung zuzuordnen und somit von der aGSF abzuziehen. Der Dichtesprung und die Beanspruchung der Grundordnung bezüglich der nächsthöheren Grundzone wird dadurch weiter erhöht. ► Die Ausnutzungsberechnung transparent ausweisen und gegebenenfalls anpassen (Vorbehalt).	BVUARE: Die Ausnutzungsberechnung ist noch nicht schlüssig. Im Planungsbericht (S, 32) werden 4'877 m ² aGSF ausgewiesen. Nach § 32 Abs. 4 BauV gehören bestehende oder projektierte Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur aGSF.	Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von 4'877 m ² . Die aGSF beträgt 4'667 m ² (AZ 0.66; ohne Wegflächen / Wendebereich). Der aGSF angerechnet ist die restliche Wegfläche der öffentl. Fusswegverbindung (382 m ² ; ohne diese Fläche wäre aGSF 4'285 m ² / AZ 0.72) ➤ Ausnutzungsberechnung im Planungsbericht, Kap. 6.2 anpassen / Bonus begründen
3.3.2 (V)	Siedlungsqualität Ortsbild und Städtebau (Fortsetzung)	► Eine Abweichung von der Regelbauweise bei der Ausnutzung von über 50 % bedingt einer Sonderbegründung, die über die vorhandenen Begründungen hinausgehen. (Vorbehalt).	BVUARE: Als Sonderbegründungen infrage kommen können die Ziele und Grundsätze nach Art. 1 und 3 RPG, die Interessen nach § 21 Abs. 1 und 2 BauG sowie das Raumkonzept Aargau.	Sonderbegründung im Planungsbericht (6.2) vornehmen. ➤ Planungsbericht ergänzen gemäss Erwägungen und weiteren Argumenten
3.3.2	Siedlungsqualität Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum	Der Fussweg parallel zur Kantonsstrasse ist eine wertvolle Fusswegbeziehung zwischen Siggenthalerbrücke und Bushaltestelle "Rieden AG". Da diese "Grüne Gasse" insbesondere durch die Lage unterhalb Strassenniveau mit Stützmauer und als Hauszugang anspruchsvoll bezüglich Sicherheitsaspekten (z.B. Beleuchtung) ist, gelten aus fachlicher Sicht erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Nutzerfreundlichkeit. ► Prüfen, ob in § 14 SNV noch weitere Bestimmungen aufgenommen werden sollten (<i>Hinweis</i>).	§ 14 Abs. 1 SNV enthält bereits umfangreiche Qualitätskriterien wie attraktiver Zugangs- und Ankunftsort sowie offener, übersichtlicher, repräsentativer Charakter. In der konkreten Situation ist einzig der zusätzliche Aspekt der Sicherheit (Beleuchtung) noch zweckmässig.	Eine 'leichte' Präzisierung der Sondernutzungsvorschriften erscheint zweckmässig. ➤ § 14 Abs. 1 SNV ergänzen mit dem Aspekt der Sicherheit im Bereich "Grüne Gasse"

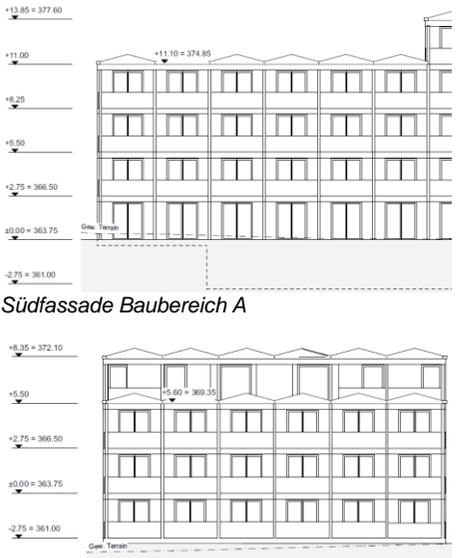
Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.2	Siedlungsqualität Natur im Siedlungs- gebiet	<p>► Dachbegrünung: Es wird empfohlen, die Formulierung bezüglich einer ökologisch wertvollen Substratstärke von 12 cm zu ergänzen und eine Kombination von Begrünung und Photovoltaik als Möglichkeit zuzulassen (<i>Hinweis</i>).</p> <p>► Klimaangepasste Siedlungsentwicklung: Empfehlung, bzgl. Speichern / Wiederverwenden Präzisierungen in § 15 SNV aufzunehmen (<i>Hinweis</i>).</p>	<p>Aus klimatischer und ökologischer Sicht zweckmässiger Hinweis bzw. Ergänzung § 19 Abs. 2 SNV: <i>Dachbegrünungen auf eine Substratstärke von mind. 12 cm aufzuweisen und sind in Kombination mit Photovoltaikanlagen zu realisieren, soweit die qualitativen Anforderungen erfüllt werden können.</i></p> <p>BVUARE; vgl. "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung - Leitfaden für Gemeinden" auf www.ag.ch</p>	<p>Eine 'leichte' Präzisierung der Sondernutzungsvorschriften erscheint zweckmässig.</p> <p>➤ § 19 SNV ev. ergänzen / präzisieren (<i>Dachbegrünung</i>)</p> <p>➤ § 15 SNV ev. ergänzen / präzisieren: <i>Das anfallende Regenwasser ist so weit möglich am Ort zu speichern, zurückzuhalten und wieder zu verwenden oder versickern zu lassen.</i></p>
3.3.3 (V)	Erschliessung	<p>Um eine genügende Zufahrt zu gewährleisten, muss auch die Wegparzelle 2180 verbreitert werden.</p> <p>► Erschliessungsplan bezweckt planungsrechtliche Sicherstellung der für ein Gebiet nötigen Erschliessung. Daher ist es aus rechtlicher und fachlicher Sicht notwendig, dass die Wendemöglichkeit und Erschliessung auf der Parzelle 2180 als essenzieller Strassenbestandteil materiell im Erschliessungsplan zu regeln sind (Vorbehalt).</p>	<p>BVUARE: Wendepplatz und Verbreiterung Strassenparzelle Nr. 2180 im Gestaltungsplan zu sichern, ist nicht komplett ausgeschlossen (dies Aussage ist im Widerspruch zum Vorbehalt).</p> <p>Wendemöglichkeit und Verbreiterung Parzelle Nr. 2189 sind im Gestaltungsplan enthalten, weil diese Elemente erst durch die Überbauung im Gestaltungsplanareals ausgelöst werden.</p>	<p>Gestaltungsplan- / Erschliessungsplanperimeter ergänzen sich zweckmässig. Sie überlagern sich nicht. Wendemöglichkeit wird gestalterisch in Bereich Kanzel / Vorplatz integriert. So oder so müssen die beiden Sondernutzungsplanungen das Verfahren parallel durchlaufen.</p> <p>➤ Festhalten an Unterteilung der Festlegungen; <i>im Situationsplan effektiv benötigten Wendehammer mit Strassenlinie belegen</i></p>
3.3.3	Erschliessung (Fortsetzung)	<p>Die Hochbauten halten die Abstandsvorschriften gemäss § 111 BauG ein. Eine allgemein zugängliche Wegverbindung unterschreitet zwar die Abstandsvorschriften, ist jedoch aufgrund der örtlichen Verhältnisse vertretbar. Dadurch kann eine zusätzliche Fusswegverbindung geschaffen werden, § 11 SNV regelt die Details.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>➤ Kein Handlungsbedarf</p>
3.3.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr Parkierung	<p>Im Mobilitätskonzept wird erwähnt, dass in der Werklobby auch (externe) Veranstaltungen durchgeführt werden können. Dies kann Auswirkungen auf den Pflichtbedarf der Anzahl Parkfelder haben.</p> <p>► In den SNV und im Planungsbericht ist diese Nutzung nicht erwähnt und um das prüfen zu können, bedarf es diesbezüglich noch genaueren Erläuterungen (<i>Hinweis</i>)</p>	<p>Es sind keine externen Veranstaltungen vorgesehen. Der Hinweis im Mobilitätskonzept (Seite 9, 2. Abschnitt) wird herausgenommen.</p>	<p>Eine entsprechende Klarstellung im Planungsbericht und in den SNV erscheint zweckmässig.</p> <p>➤ <i>Mobilitätskonzept: Text anpassen</i></p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.5	Weitere materielle Hinweise Wald	Der Waldabstand des Projekts beträgt 17 m. Der gesetzliche Waldabstand wird demnach geringfügig mit einer Ecke des Baufeldes A um 1 m unterschritten. Die Unterschreitung ist unwesentlich. Die restlichen Baufelder, welche die Überbauung der Parzelle ermöglichen, halten den Waldabstand ein. Somit kann eine Ausnahmegewilligung nach § 67 BauG erteilt werden. Der Bereich für die Tiefgarage hält den gesetzlichen Waldabstand von mind. 8 m ein.	Kenntnisnahme; betroffen von der Unterschreitung ist lediglich der Baubereich für durchgehende Balkonschichten.	Kenntnisnahme ➤ Kein Handlungsbedarf
3.3.5 (V)	Weitere materielle Hinweise Lärm	Art. 29 LSV legt fest, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten, oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Art. 29 LSV sieht im Gegensatz zu Art. 30 LSV keine Ausnahmen von der Einhaltung der Planungswerte vor. Für die Lärmberechnungen sind die Emissionen des kantonalen Emissionskatasters zu verwenden. Die ausgewiesenen Beurteilungspegel können nicht ganz nachvollzogen werden (keine Angaben zu den Emissionen). ▶ In den SNV sind grundeigentümergebundene Vorgaben zu machen, damit die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten werden (Vorbehalt).	BVUARE; ▶ Die angenommene Pegelreduktion für die Loggien von 3 dB gilt es mit dem Balkon und Loggia-Berechnungstool des Cercle Bruit zu überprüfen ▶ Es gilt darauf hinzuweisen, dass höchstens eine kleine Teilverglasung zulässig ist, da die Lüftungsfenster ins Freie führen müssen. Eine geschlossene Loggia ist nicht zulässig.	Die kantonalen Hinweise sind nachvollziehbar, so dass eine plausible Herleitung bezüglich Einhaltung der Lärmgrenzwerte basierend auf dem Emissionskataster nötig ist. ➤ Das Lärmgutachten wurde entsprechend angepasst. ➤ Anschliessend wurde auch § 16 SNV angepasst
3.3.5	Weitere materielle Hinweise Lärm (Fortsetzung)	▶ Empfehlung; mit einem detaillierten Lärmgutachten, welches die Emissionen der Kantonsstrassen aus dem Emissionskataster des Kantons berücksichtigt, den Nachweis erbringen, dass die Anforderungen von Art. 29 LSV beim Richtprojekt eingehalten werden können (<i>Hinweis</i>).		➤ Das Lärmgutachten wurde entsprechend angepasst.

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.5	Weitere materielle Hinweise (Fortsetzung) Energie	<p>§ 15 SNV verlangt den Minergie-P Eco Standard oder "gleichwertige" Lösungen. Die Beurteilung, was eine "gleichwertige" Lösung darstellt, gibt meist zu Diskussionen Anlass und kann schwer geprüft werden.</p> <p>► Es wird empfohlen, einen bestimmten Standard wie den Minergie-P Eco Standard zu fordern und die Formulierung "oder eine gleichwertige Lösung" zu streichen (<i>Hinweis</i>).</p> <p>► Um dezentraler Energiegewinnung und Elektromobilität mehr Gewicht zu verleihen, wird empfohlen, weitere Präzisierungen in §§ 9 und 10 SNV vorzunehmen. Dazu gehört zum Beispiel, dass pro 5 Parkplätze ein Parkplatz mit einer entsprechenden Steckdose für Elektroautos auszurüsten ist oder die Zweiradabstellplätze mit einer solchen Lademöglichkeit auszurüsten sind (<i>Hinweis</i>).</p>	<p>Grundsätzlich wird ein hoher Energiestandard vorgegeben. Mit der angedachten Konzeption wird voraussichtlich weiter gegangen. Trotzdem soll die Flexibilität bestehen, vom Standard abweichen zu können.</p> <p>Kriterien "energetisch" / "ökologisch" lassen sich fachlich gut beurteilen, z.B. kann gleichwertige Lösung infolge Verlust beim Verzicht auf kontrollierte Lüftung rechnerisch ermittelt werden und / oder mittels Art / Herkunft erneuerbarer Energien und zusätzlicher Dämmung ausgeglichen werden.</p>	<p>Die Bestimmungen gehen bezüglich Mobilität und Energie schon weit, auch liegen sie deutlich über den Standard üblicher Gestaltungspläne im Kanton Aargau.</p> <p>► § 15 SNV belassen</p> <p>► Anstelle von §§ 9 / 10 SNV neuen § 15 Abs. 5 SNV einfügen: Ergänzung gemäss kantonalem Hinweis</p>
3.3.6 (V)	Sondernutzungsvorschriften SNV § 4 Abs. 2 SNV	<p>Die IVHB regelt den Begriff und die Handhabung (Bezug auf Fassadenflucht) der vorspringenden Gebäudeteile und jenen des Baubereichs abschliessend.</p> <p>► Regelung respektiert dies nicht (Vorbehalt).</p>	<p>§ 21 Abs. 4 BauV erwähnt hinsichtlich vorspringender Gebäudeteile folgendes: <i>Abweichende Bestimmungen in Sondernutzungsplänen und Strassenbauprojekten bleiben vorbehalten.</i></p>	<p>Kantonaler Vorbehalt ist rechtlich nicht gerechtfertigt. § 4 Abs. 2 SNV bezweckt, Volumen nicht zusätzlich mit Balkonen, Treppenhäuser und dgl. zu vergrössern.</p> <p>► Beibehaltung § 4 Abs. 2 BauV</p>
3.3.6	§ 4 Abs. 3 SNV	<p>► Die Formulierung scheint missglückt und sollte optimiert werden (<i>Hinweis</i>).</p>	<p>Unklar, was mit dem Hinweis gemeint ist; vom Lärm abgeschirmte Sitzplätze, Balkone, Loggien und dgl. sollen primär in diesen Bereichen platziert werden.</p>	<p>► Beibehaltung § 4 Abs. 3 SNV</p>
3.3.6 (V)	§ 4 Abs. 4 SNV	<p>► Es ist zu regeln, bis zu welchem Ausmass je genannte Baute ausserhalb der Baubereiche gebaut werden kann. Womöglich handelt es sich um Kleinbauten. Andernfalls sind massgeschneiderte Baubereiche vorzusehen (Vorbehalt).</p>	<p>Präzisierung: Gedeckte Unterstände (gemäss § 14 Abs. 5 SNV) sowie Kurzzeit-Veloabstellplätze und Entsorgungsstellen mit max. je 20 m² Gebäudefläche / alle mit max. 4 m Gesamthöhe.</p>	<p>► Anpassung / Ergänzung § 4 Abs. 4 SNV im Sinne der Erwägungen</p>
3.3.6 (V)	§ 6 SNV	<p>IVHB kennt Begriff Dachrandabschlüsse nicht. Erwähnt sind lediglich sogenannt technisch bedingte Aufbauten, die nicht an die Gesamthöhe anzurechnen sind.</p> <p>► Falls mit Dachrandabschlüssen zackenförmige Dachkonstruktion gemeint ist, so zielt die Regelung ins Leere und ist nicht rechtmässig (Vorbehalt).</p>	<p>Die zackenförmige Dachkonstruktion stellt die Photovoltaikanlage dar, sind also technische Aufbauten.</p> <p>Der Begriff Dachrandabschlüsse ist in Fachkreisen klar. Damit ein klarer Abschluss / Übergang von der Fassade auf die Dachfläche ermöglicht werden.</p>	<p>► Anpassung § 6 Abs. 2 SNV: Begriff Dachrandabschlüsse streichen</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.6 (V)	§ 7 SNV	§ 32 BauV und § 44 BNO regeln abschliessend, was aGF sind und inwiefern diese im Rahmen der Ausnützungsberechnung zu berücksichtigen sind. ► Die Vorschrift muss Doppelnennungen vermeiden (Vorbehalt).	Gemeinschaftsräume sind gemäss § 32 Abs 2b BauV nicht anrechenbar. Infolge der speziellen Nutzungskonzeption ergeben sich Grenzfälle, die im kantonalen Recht nicht geregelt sind. § 54 Abs. 2 BauG verlangt genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen. Deshalb wird ein Minimalwert und ein Maximalwert definiert.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung § 7 Abs. 2 SNV: "gemeinschaftlich nutzbare Räume" streichen ➤ Planungsbericht ergänzen, welche Raumnutzungen unter diesem Begriff verstanden werden
3.3.6 (V)	§ 8 Abs. 3 SNV	Der Wendebereich ist unabdingbarer Teil der Erschliessung des gesamten Gebiets "Austrasse". Entsprechend ist eine Sicherung dieses Anlageteils im Erschliessungsplan "Austrasse" mittels Strassenlinien und Enteignungstitel zu sichern. ► § 8 Abs. 3 SNV ist ungenügend (Vorbehalt).	Vgl. Erwägungen im Abschnitt 3.3.3; nicht der gesamte Wendebereich ist zum Wenden nötig. Die gemäss § 8 Abs. 3 BNO benötigte Teilfläche kann zusätzlich mit einer Strassenlinie gesichert werden.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung Situationsplan 1:500
3.3.6	§ 10 Abs. 1 SNV	► Es wird empfohlen, diesen Absatz mit Blick auf den Vollzug als echte Vorschrift auszugestalten (<i>Hinweis</i>).	Erster Satz umfasst übergeordnetes Recht. Zweiter Satz gibt eine Grössenordnung für Spezialvelos vor, die gesetzlich nicht geregelt ist und je nach Situation flexibel anwendbar sein muss.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ § 10 Abs. 1 SNV lediglich 1. Satz leicht umformulieren
3.3.6	§ 11 SNV	Es bleibt unklar, worin der genaue Unterschied zwischen den beiden im Situationsplan festgelegten Fusswegverbindungen liegt. Eine ist öffentlich zugänglich, die Andere allgemein. Keine wird im Grundbuch als Dienstbarkeit gesichert. ► Für die öffentliche Fusswegverbindung ist eine Dienstbarkeit z.G. spätestens mit der Erteilung der ersten Baubewilligung zu sichern (<i>Hinweis</i>).	Die öffentliche Fusswegverbindung besteht bereits und ist auch im Grundbuch eingetragen. Bewusst wird zwischen öffentlicher Fusswegverbindung (bereits grundbuchlich gesichert) und allgemein zugänglicher Fusswegverbindung (ohne öffentliches Wegrecht, aber durchgehend) unterschieden.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine Anpassungen nötig, Erläuterungen im Sinne der Erwägungen,
3.3.6 (V)	§ 13 Abs. 3 SNV	► Diese Vorschrift ist in der vorliegenden Form bezüglich der Sicherstellung des gleichwertigen Ersatzes nicht vereinbar mit §§ 33 und 34 BNO. Die zwingenden Gründe einer Rodung sind zudem eingehender zu erläutern (Vorbehalt).	§ 34 Abs. 3 BNO lässt aus zwingenden Gründen eine Rodung zu: Bei der Unterschutzstellung hatte die Hecke primär eine optische abschirmende Funktion der Stützmauer. Die überlagernde Darstellung ist auch eher symbolischer Art. Im Interesse einer lärmgerechten Überbauung ist entlang der Landstrasse ein Längsbau unabdingbar. Dadurch verändert sich die Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten.	Die gleichwertigen Interessen einer lärmgerechten Überbauung und eines durchgehenden Fussweges lassen eine Reduktion der Hecken als vertretbar erscheinen. Mit dem ökologischen Ausgleich / Ersatz wird eine mehr als gleichwertige Lösung gesichert. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Zwingende Gründe im Planungsbericht, Kap. 6.3, darlegen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.6 (V)	§ 16 Abs. 1-3 SNV	<p>Aus raumplanungsrechtlicher Sicht werden die Inhalte nicht verstanden. Zur Schalldämmung der Aussenbauteile (De) müssen keine Anforderungen definiert werden, da im Baubewilligungsverfahren unabhängig der Vorgaben aus dem Gestaltungsplan die Anforderungen der SIA2-Norm 181 einzuhalten sind (Art. 32 Abs. 1 LSV).</p> <p>► Hier besteht formell bis womöglich materiell Nachbesserungsbedarf (Vorbehalt).</p>		<p>Die kantonalen Hinweise sind nachvollziehbar, so dass eine plausible Herleitung bezüglich Einhaltung der Lärmgrenzwerte basierend auf dem Emissionskataster nötig ist.</p> <p>➤ Das Lärmgutachten wurde entsprechend angepasst.</p> <p>➤ Anschliessend wurde auch § 16 SNV angepasst</p>
3.3.7	Verschiedenes und Formelles Situationsplan	<p>► Im Wendebereich sind Bäume, ein Veloparkplatz "Kurzzeit" und der Parkplatzbereich überlagert. Diese Überlagerungen stehen im Interessenskonflikt der Wendemöglichkeit. Empfehlung, diese im Wendebereich aus dem Orientierungsinhalt entfernen (<i>Hinweis</i>).</p>	<p>Das Ziel besteht darin, einen gestalteten Platz zu sichern und keine verkehrsdominierte Fläche zu erhalten. Alle diese Bedürfnisse müssen in der funktionalen und gestalterischen Konzeption beachtet werden, und zwar als Genehmigungsinhalt.</p>	<p>Die effektiv zum Wenden benötigte Fläche wird mittels Strassenlinien gesichert, vgl. auch Abschnitt 3.3.3</p> <p>➤ Keine Anpassungen, Erläuterung im Planungsbericht im Sinne der Erwägungen</p>
		<p>► Treffender wäre es vorliegend mit Blick auf die kantonalrechtliche Definition eines Attika nicht von Teilbaubereich, sondern von Baubereich zu sprechen (Attika je Baubereich). Andernfalls wäre die Attika als 100 % der Fläche des Teilbaubereichs zu lesen und würde nicht mehr der Definition eines Attika entsprechen (<i>Hinweis</i>).</p>	<p>Da insgesamt 3 Baubereiche ausgedehnt werden, ist der kantonale Hinweis nachvollziehbar.</p>	<p>➤ Legende Situationsplan 1:500 anpassen Maximale Höhenkote je Baubereich</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.7 (V)	Verschiedenes und Formelles Situationsplan	<p>Inwiefern die max. Höhenkoten sicherstellen, dass die gemäss BNO zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen (11 m und 14 m) eingehalten sind, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Aus den Richtprojektplänen lässt sich dies womöglich ableiten. Eine grobe Überprüfung zeigt, dass für das Gebäude im Baubereich A grössere Fassaden- und Gesamthöhen als 11 und 14 m nötig werden könnten. Dies unter Berücksichtigung der Dachkonstruktion, die in den Richtprojektplänen jeweils mit keinen Koten versehen ist.</p> <p>► Hierzu sind die Unterlagen so zu ergänzen, das sich einwandfrei feststellen lässt, dass sowohl das Richtprojekt und insbesondere die im Situationsplan festgeschriebenen Höhenkoten konform zu den Vorgaben der BNO sind; einschliesslich der (fassadenbildenden) Dachkonstruktion bei der Fassaden- als auch bei der Gesamthöhe (Vorbehalt).</p>	<p>Im Richtprojekt sind die relevanten Fassaden dargestellt mit den zugehörigen Angaben des massgebenden Terrains und den vermassten Höhen der Gebäude.</p>  <p>Südfassade Baubereich A</p> <p>Südfassade Baubereich B</p>	<p>Höhen sind im Richtprojekt (Seite 13 / 14) bereits plausibilisiert. Sie können noch im Planungsbericht erläutert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Höhenmasse mit Fassadenschema im Planungsbericht erläutern ➤ § 6 Abs. 1 SNV. Dachrandabschlüsse nicht mehr als technisch bedingte Aufbaute bezeichnen
3.3.7 (V)	Verschiedenes und Formelles Situationsplan	<p>► Der Erschliessungsplan "Austrasse" hat gestützt auf die rechtlichen Vorgaben die Erschliessung des gesamten Gebiets langfristig sicherzustellen und die Wendemöglichkeit zur Koordination im Gestaltungsplan als Orientierungsinhalt einzutragen (Vorbehalt).</p>	<p>Vgl. Erwägungen und Fazits im Abschnitt 3.3.3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Festhalten an Unterteilung der Festlegungen; effektiv benötigten Wendehammer mit Strassenlinie belegen ➤ Anpassung Situationsplan 1:500 und Ergänzung in § 8 Abs. 3 SNV