

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

12. Dezember 2023

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.20.1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Niederwil  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Hubelstrasse"

---

**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**

- Gestaltungsplan (GP) "Hubelstrasse", Situation 1:500 vom 2. Juni 2023
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 2. Juni 2023

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. Juni 2023
- Fachgutachten, Husistein & Partner AG vom 2. Dezember 2021
- Verkehrserschliessung Umfeldanalyse, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH vom 27. August 2021
- Richtprojekt Hubelstrasse, Roefs Architekten AG vom 10. März 2023
- Umgebungskonzept iten landschaftsarchitekten GmbH vom 3. April 2023
- Ortsbauliche Analyse, Roefs Architekten AG vom 23. Februar 2017
- Situationsanalyse Dorfkern, KIP Siedlungsplan AG, vom 21. April 2021
- Lärmgutachten Richtprojekt Anlieferung, Grolimund + Partner AG vom 24. August 2021
- Lärmgutachten Strassenlärm, Grolimund + Partner AG vom 25. August 2021
- Lärmgutachten Tiefgarageneinfahrt, Grolimund + Partner AG vom 25. August 2021
- Geschwindigkeitsmessungen Auswertung der Messdaten, Innolutions vom 6. Juli 2021
- Stellungnahme Landi Freiamt vom 12. April 2021
- Auswertung Mitberichtsverfahren (Mitwirkungsbericht) vom 14. März 2023

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Das rund 0,7 ha grosse, mehrheitlich überbaute jedoch unternutzte Areal im Zentrum von Niederwil soll mit einer angemessenen Dichte sowie einer besonders guten Einpassung in die ortsbaulich wichtige Situation neu überbaut werden. Das Areal liegt in der Dorfzone sowie der Wohnzone W2

und untersteht der Gestaltungsplanpflicht. Die westliche Hälfte des Areals liegt zudem im Ortsbildschutzperimeter, wo sich Neu- und Umbauten besonders sorgfältig ins Ortsbild einfügen müssen.

Die Gemeinde hat parallel zur vorliegenden Sondernutzungsplanung die Teiländerung des Bauzonenplans (BZP) zur Anpassung des Gestaltungsplanperimeters Hubelstrasse zur Vorprüfung eingereicht (BVUARE.23.1). Diese Anpassung wurde inzwischen ohne Vorbehalte abschliessend vorgeprüft und zur öffentlichen Auflage freigegeben (Stellungnahme vom 6. Juli 2023).

Der vorliegende Gestaltungsplanentwurf ist an den geänderten Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht angepasst.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Die Gemeinde hat zu Beginn des Projektierungsprozesses eine unabhängige und ausgewiesene Fachperson zur Unterstützung der kommunalen Interessen sowie zur fachlichen Beratung beauftragt. Der Gemeinderat liess zudem eine Ortsanalyse erstellen, woraus Leitlinien für die Zentrumsentwicklung und die betroffenen Quartiere definiert wurden. Dieses Vorgehen ist vorbildlich und hat massgeblich zur vorliegenden Lösung beigetragen.

Das Bauungskonzept wurde im Verlauf der letzten Jahre mehrfach grundlegend überarbeitet und jeweils mit Vertretern des Kantons besprochen. Es liegen umfassende und sorgfältig erarbeitete Planungsgrundlagen sowie erläuternde Berichte vor. Aus fachlicher Sicht wurde ein in verschiedener Hinsicht überzeugendes Bauungskonzept mit einem klar ausgearbeiteten Zielbild entworfen. Die geplante Entwicklung und angestrebte Aufwertung des Dorfkerns werden ausdrücklich begrüsst.

Parallel zum GP wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept an der Hauptstrasse/Hubelstrasse (K413) erarbeitet. Die beiden Planungen wurden aufeinander abgestimmt.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen**

Die erarbeiteten ortsbaulichen Bauungskonzepte wurden mit der Abteilung Raumentwicklung, der kantonalen Denkmalpflege sowie den Abteilungen Tiefbau und Verkehr im beratenden Sinne vorbesprochen.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

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

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan (RP)**

Die Gemeinde Niederwil liegt gemäss Raumkonzept im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt

dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Es liegen keine regionalen Grundlagen vor, die in der vorliegenden Planung zu beachten sind (Planungsbericht, Kapitel 2.3). Aus fachlicher Sicht ist für die vorliegende Planung keine regionale Abstimmung gemäss § 13 Abs. 1 BauG<sup>1</sup> notwendig.

### **3.3 Sondernutzungsplan (SNP)**

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP 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 GP vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

#### **3.3.1 Planungserimeter**

Der Planungserimeter entspricht bis auf eine kleine Fläche in der südwestlichen Ecke (Teilfläche der Parzelle 335) dem Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht gemäss der abschliessend vorgeprüften Teiländerung des BZP "Anpassung Perimeter Gestaltungsplan Hubelstrasse" (BVUARE.23.1).

Der vorliegende GP setzt die Genehmigung der Teiländerung des BZP "Anpassung Perimeter Gestaltungsplanpflicht Hubelstrasse" voraus.

- ▶ Die Planungsunterlagen (inklusive Darlegungen im Planungsbericht) sind konsequent auf die geänderten Festlegungen im BZP anzupassen.
- ▶ Es wird empfohlen, im Planungsbericht das Abweichen vom Gestaltungsplanperimeter im Bereich der Parzelle 335 zu begründen.

#### **3.3.2 Siedlungsentwicklung nach innen**

##### **Handlungsgebiet nach Richtplankapitel 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.

Das Richtprojekt sieht insgesamt 52 Wohneinheiten zwischen 1,5 bis 5,5 Zimmern vor. Die Einwohnerdichte wird über das ganze Planungsgebiet gesehen, auf 156 E/ha<sup>2</sup> geschätzt. Für die Wohnzone resultiert eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.53 und für die Dorfzone eine AZ von 0.85, was insgesamt einer AZ von 0.75 entspricht (Planungsbericht, Kapitel 4.1).

Die maximal zulässige Geschossfläche wird pro Baubereich festgelegt (§ 11 SNV). Die Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen (aGF) ist unter bestimmten Voraussetzungen (mitunter, dass

---

<sup>1</sup> Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

<sup>2</sup> Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare

die gesamthafte Ausnützung je Zonentyp nicht geändert werden darf) im Umfang von maximal 10 % zulässig. Es müssen mindestens 80 % der Geschossflächenkontingente realisiert werden.

Die mit dem GP ermöglichte Ausnützung trägt massgeblich zur geforderten Innenentwicklung gemäss RP bei. Aus fachlicher Sicht wird die ermöglichte Einwohnerdichte von rund 150 E/ha für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum jedoch als sehr hoch beurteilt. Dies kommt auch in der sehr engen Stellung der Gebäude/Baubereiche zueinander zum Ausdruck. Die räumliche Verdichtung wird im Fachgutachten der Husstein & Parter AG als in gewachsenen Dorfkernen üblich und das Mass der Ausnützungserhöhung als vertretbar beurteilt. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, eine solche Entwicklung abschliessend zu beurteilen.

### **3.3.3 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Gemäss § 9 Abs. 7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind innerhalb des speziell gekennzeichneten Bereichs der Dorfzone (Ortsbildschutzzone im Dorfkern) Neu- und Umbauten besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Mit der vorliegenden Planung soll eine besonders gute Einpassung in die ortsbaulich wichtige Situation östlich der denkmalgeschützten Kirche erreicht werden (§ 1 SNV). Ferner soll eine hohe Wohnqualität und eine gute Umgebungsgestaltung mit attraktiven Spiel- und Aufenthaltsbereichen sichergestellt werden. Es ist eine zusammengefasste und platzsparende Verkehrserschliessung ab der Hubelstrasse zu ermöglichen. Der Strassenraum der Hauptstrasse soll aufgewertet und mit publikumsorientierten Nutzungen belebt werden.

### **Ortsanalyse und Leitlinien**

Der Gemeinderat hat im Zusammenhang der Zentrumsentwicklung entlang der Hauptstrasse, insbesondere als Grundlage für die Neugestaltung des Dorfplatzes, für das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) sowie für den vorliegenden GP, eine Ortsanalyse erstellen lassen. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurden Leitlinien für das Zentrum, den Dorfplatz, den Dorfeingang sowie die Hubelstrasse definiert. Mitunter soll bei einer Neubebauung die Charakteristik der dicht an der Hauptstrasse gelegenen Bebauung erhalten werden.

### **Ortsbild und Umgebungsschutz**

Der Ortsteil Niederwil ist gemäss ISOS<sup>3</sup> von lokaler Bedeutung. Da insbesondere entlang der Hauptstrasse Festlegungen im Umgebungsbereich der Kirche, im Unterabstand zum Strassenmark der Kantonsstrasse sowie im Bereich der Baugruppe 1.1 gemäss ISOS (Erhaltungsziel A, Erhaltung der Substanz) getroffen werden, ist eine fundierte Interessenabwägung notwendig.

In der Erarbeitungsphase des Überbauungskonzepts erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit dem Ortsbild sowie den Anforderungen bezüglich Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Kirche. Das Richtprojekt zur Bebauung zeigt, dass mit verschiedenen strukturellen, typologischen und gestalterischen Massnahmen auf die sensible Situation reagiert wird. Das Richtprojekt wurde am Modell auch in Bezug auf die angrenzenden Quartiere überprüft. Im Planungsbericht (Kapitel 5.1) werden die Festlegungen entlang der Hauptstrasse K414 im Kontext der ortsbaulichen Anforderungen erörtert und begründet.

Der Prozess zur Lösungsfindung sowie der Entwurf der zukünftigen Überbauung zeugen von einer fundierten Auseinandersetzung mit dem Gebot zur Einpassung ins Ortsbild.

---

<sup>3</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

## **Bebauungskonzept**

Als Grundlage für den GP wurde ein Richtprojekt zur Bebauung sowie ein Umgebungskonzept erarbeitet. Diese Grundlagen sind zur Beurteilung der Qualität der Bauprojekte wegleitend (§ 21 Abs. 5 SNV).

Die Überbauung sieht sieben Mehrfamilienhausbauten vor, wobei die Anzahl Wohnungen in den Baubereichen F und G (W2) auf acht Einheiten limitiert wird. Die zulässige Anzahl Geschosse wird baubereichsspezifisch, in Abhängigkeit der Lage und Zone festgelegt (§ 8 SNV).

Die Anordnung der Baubereiche und Ausrichtung der Gebäude entlang der Hauptstrasse orientiert sich, mit Ausnahme des Baubereichs C, an der Lage und Stellung der bestehenden Gebäude. Gemäss den Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 5.1) erfolgt dies bewusst im Sinne der ortstypischen Struktur. Insbesondere die strassennahe Bebauung wird als für das Ortsbild charakteristisch beurteilt. Die Baubereiche A und C kommen im Unterabstand zum Strassenmark zu liegen. Die der Hauptstrasse zugewandten Fassaden in den Baubereichen A bis C werden mit einer Pflichtbaulinie verbindlich vorgegeben. Mit der vorgerückten Stellung und giebelständiger Position des Gebäudes im Baubereich C soll bewusst eine Engstelle im Strassenraum (ortsbauliche Geste) gegenüber dem geschützten Gebäude auf der Parzelle 292 geschaffen werden. Die Gebäude (inklusive vorspringender Gebäudeteile, wie Balkone) müssen einen Mindestabstand von 7,5 m einhalten (§ 6 Abs. 1 SNV). Die Anordnung der Baubereiche schafft Raum für einen zentralen und lärmabgewandten Freiraum innerhalb des Areals.

Aus fachlicher Sicht wurde ein in verschiedener Hinsicht überzeugendes Bebauungskonzept mit einem klar ausgearbeiteten Zielbild entworfen. Das Bebauungskonzept ist mit dem Einpassungsgebot gemäss § 9 Abs. 7 BNO sowie den Zweckbestimmungen gemäss § 1 SNV im Grundsatz vereinbar.

## **Bereich für nachgelagertes Verfahren**

Die Parzelle 324 wird im vorliegenden GP mangels Interessen der Bauherrschaft für eine bauliche Entwicklung nicht beplant und soll gemäss § 6 Abs. 5 SNV vor einer Neuüberbauung im Rahmen einer Teiländerung des GP oder eines separaten GP separat beplant werden.

- Es wird empfohlen, die Bestimmungen zum Bereich für nachgelagertes Verfahren in einem separaten Paragraphen festzulegen (es wurde kein Baubereich festgelegt).

## **Architektonische Qualitäten**

Die Gestaltung der Bauten ist sowohl in Bezug auf die geforderte besonders gute Einpassung (§ 1 SNV) als auch bezüglich der Aufenthaltsqualität im Freiraum von zentraler Bedeutung. Im Richtprojekt sind zur architektonischen Ausformulierung der Bauten klare Qualitäten erkennbar. In § 20 SNV werden die qualitativen Merkmale zur Gestaltung der Bauten und Anlagen stufengerecht erfasst und festgelegt.

## **Nutzung**

Die Erdgeschossnutzung in den Baubereichen A bis C ist auf der Ebene der Hauptstrasse der publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzung vorbehalten (§ 10 SNV). Entsprechend wird die Raumhöhe auf maximal 4,5 m festgelegt.

Im Baubereich C soll gemäss Richtprojekt die Ansiedlung eines Detailhändlers ermöglicht werden. Der bereits im Dorf angesiedelte Laden ist aus betrieblichen Gründen auf neue Räumlichkeiten und auf eine bessere Erschliessung angewiesen. Die Verortung des Detailhändlers an den Standort im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Situationsanalyse Dorfkern der KIP Siedlungsplan AG überprüft. Die Verlegung an den neuen Standort trägt aus der Sicht der Gemeinde zur Stärkung der Neuausrichtung des Dorfkerns bei.

Gemäss § 10 Abs. 3 SNV sind in den ersten Vollgeschossen auf Ebene Hof der Baubereiche A und F hindernisfreie Gemeinschaftsräume anzuordnen. Diese Festlegung wird ausdrücklich begrüsst.

### **Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum**

Das Überbauungskonzept schafft relativ enge aussenräumliche Situationen; umso wichtiger ist die Qualität dieser Räume. Das Umgebungskonzept überzeugt aus fachlicher Sicht weitgehend.

In den SNV werden die Grundsätze und qualitativen Anforderungen zur Umgebungsgestaltung, zum Vorplatzbereich Hauptstrasse und zum Spiel- und Begegnungsbereich differenziert und stufengerecht festgelegt (§§ 17 bis 19 SNV).

Die privaten Aussenbereiche werden im Situationsplan gestützt auf das Richtprojekt verortet (Orientierungsinhalt), jedoch nicht vermasset. Die qualitativen Anforderungen zur Bepflanzung/Abgrenzung der privaten Aussenbereiche werden hingegen im § 17 Abs. 5 SNV festgelegt.

Gemäss § 42 Abs. 2 BNO sind 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als Spielplätze auszuweisen. Im Planungsbericht (Kapitel 6.1.4) werden die drei festgelegten Spiel- und Begegnungsbereiche flächenmässig ausgewiesen. Entsprechend dieser Auslegung kann die Vorgabe der BNO erfüllt werden.

Für den Geländesprung beim Baubereich C werden minimale gestalterische Anforderungen gestellt (§ 17 Abs. 6 SNV). Der Geländesprung zwischen den Baubereichen A und B soll gemäss Richtprojekt Umgebungsgestaltung mit bepflanzten Sitzstufen überwunden werden. Die Realisierung von Sitzstufen wird im § 19 Abs. 3 SNV im Grundsatz verankert.

Der Vorplatzbereich Hauptstrasse muss gestützt auf ein einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche mit Sitzmöglichkeiten gestaltet werden. Dies hat in enger Abstimmung mit dem BGK an der Hauptstrasse zu erfolgen (§ 18 Abs. 5 SNV).

### **Adressierung und Durchwegung**

Im Situationsplan werden die öffentlichen und halböffentlichen Fusswegverbindungen festgelegt. Die Breite der Fusswegverbindungen muss 2,5 m betragen (§ 16 Abs. 4 SNV). Die Hauszugänge ergeben sich aus der Verortung der öffentlichen und halböffentlichen Fussverbindungen und sind mit dem Richtprojekt abgestimmt. Für die Baubereiche A und B wird die Anordnung der Hauptzugänge auf der strassenseitigen Gebäudefassade verbindlich vorgegeben (§ 20 Abs. 2 SNV).

### **Einzelbäume**

Im Situationsplan ist eine stattliche Anzahl an Einzelbäumen im Strassenraum zur Hauptstrasse, im Bereich Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie im übrigen Aussenbereich festgelegt und schematisch verortet. Diese Einzelbäume kommen ausserhalb des Baubereichs unterirdische Bauten zu liegen. Bestimmte Standorte kommen innerhalb des Gehsteigs gemäss aktuellem BKG zu liegen. Für zwei Einzelbäume ist eine Aussparung im Baubereich unterirdische Bauten festgelegt. Weitere Bäume werden im Situationsplan im Orientierungsinhalt angedeutet, die sich gemäss Richtprojekt zu orientieren haben.

### **Ökologischer Ausgleich**

Gemäss § 17 Abs. 1 SNV ist der Aussenraum mitunter ökologisch hochwertig zu gestalten. Im Richtprojekt Umgebungsgestaltung sind die Flächen, die im Situationsplan keiner konkreten Kategorie zugeordnet sind (weisse Flächen), mehrheitlich als Blumenrasen dargestellt.

- Die Festlegungen zu den Standorten der Einzelbäume und/oder der zu den Baubereichen/Pflichtbaulinien sind zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

- Es wird empfohlen, den Umgang mit den "weissen Bereichen" in den SNV präziser zu regeln. Diese Flächen sollten aus fachlicher Sicht möglichst hochwertig im Sinne des ökologischen Ausgleichs gestaltet werden.

### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau ([www.ag.ch/klimakarten](http://www.ag.ch/klimakarten)) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ([www.ag.ch/klimawandel-siedlung](http://www.ag.ch/klimawandel-siedlung)) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Die Planhinweiskarte Tag zeigt im Planungssperimeter eine sehr starke Hitzebelastung, was unter anderem auf die geringe Beschattung zurückzuführen ist. Die Planhinweiskarte Nacht zeigt ebenfalls eine gewisse Wärmebelastung. Das Kaltluftströmungsfeld aus westlicher Richtung vermag das Siedlungsgebiet bereits heute nicht ausreichend zu kühlen.

Die Planungsvorlage wurde hinsichtlich der Anforderungen einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung geschärft. Im Planungsbericht (Kapitel 5.11) wird dargelegt, mit welchen Massnahmen der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung entsprochen wird. Aus fachlicher Sicht wird insbesondere die Festlegung einer stattlichen Anzahl an Einzelbäumen als wichtige Massnahme begrüsst.

### **Etappierung**

Die etappenweise Überbauung ist zulässig und setzt den Nachweis der gestaltungsplankonformen Überbauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung voraus (§ 6 Abs. 4 SNV).

#### **3.3.4 Qualitätssicherung**

§ 21 SNV gibt vor, dass die Bauprojekte frühzeitig dem Gemeinderat anzuzeigen sind sowie durch ein Fachgremium aus zwei bis drei vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern zu begleiten ist. Zudem besteht die Möglichkeit, ein Fachgutachten auf Kosten der Bauherrschaft einzufordern.

Die Bebauung und die Umgebungsgestaltung haben über das gesamte Areal eine einheitliche Architektursprache beziehungsweise ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen (§ 21 Abs. 4 SNV). Zur Beurteilung der Qualität der Bauprojekte sind das Richtprojekt und das Umgebungskonzept wegleitend.

Die Bestimmungen zum Zweck der Qualitätssicherung werden begrüsst.

#### **3.3.5 Siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis**

Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan sowie die strengeren Vorgaben gegenüber der Regelbauweise werden im Planungsbericht (Kapitel 6.2) tabellarisch aufgezeigt. Es liegt zudem ein Fachgutachten der "Husistein & Partner AG" zu den ortsbaulichen Aspekten vor, welches das Überbauungs- und Freiraumkonzept im Detail wie im Allgemeinen sowie die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan beurteilt. Das dem GP zu Grunde liegende Richtprojekt sei detailliert ausgearbeitet und von sehr überzeugender Qualität. Es wird attestiert, dass mit der vorliegenden Planung qualitätsvolle Räume entstehen und gesichert werden können.

Das geforderte siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis wird gemäss Fachgutachten mit den vorliegenden Festlegungen erreicht. Aus fachlicher Sicht wird diese Einschätzung gestützt. Mit Protokollauszug vom 14. Februar 2022 bestätigt der Gemeinderat die sorgfältige Erarbeitung des Richtprojekts sowie der Planungsunterlagen und befürwortet ausdrücklich die damit einhergehenden städtebaulichen und architektonischen Absichten.

Das Fachgutachten ist – als Bestandteil des Planungsberichts – mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

### **3.3.6 Schutzobjekte**

Das Planungsareal grenzt direkt an das kantonale Denkmalschutzobjekt Röm-kath. Pfarrkirche, Schulweg 4 (DSI-NIW002) sowie dem kommunalen Substanzschutzobjekt Altes Gemeindehaus, Hauptstrasse 8 (KI-NIW901). Aus fachlicher Sicht wird den Schutzobjekten und dessen Umgebungsschutz genügend Rechnung getragen.

#### *Hinweis für das nachgelagerte Verfahren*

Die Fassaden- und Dachgestaltung der Baubereiche A, B und C sind betreffend Struktur, Materialisierung und Farbgebung frühzeitig der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen.

### **3.3.7 Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)**

Das Planungsgebiet grenzt auf der West- und Nordseite an die Kantonsstrasse K413 (Hauptstrasse und Hubelstrasse), auf welcher auch die kantonale Radroute verläuft. Die Kantonsstrasse K413 ist als Regionalverbindungsstrasse (RVS) klassiert und zählt somit zum übergeordneten Kantonsstrassennetz.

Der GP steht in direkter Abhängigkeit zum BGK der K383 / K384 / K413. Gemäss aktuellem Planungsstand des BGK reicht der projektierte Strassenraum (Strasse und Gehweg) über die Strassenparzelle hinaus. Der Flächenbedarf muss, aufgrund des Denkmalschutzobjekts auf der Westseite der K413, auf der Ostseite, das heisst auf Grundstücken innerhalb des Planungssperimeters, sichergestellt werden. Die BGK-Bestvariante ist im vorliegenden Situationsplan berücksichtigt (Orientierungsinhalt).

Zum BGK läuft zurzeit eine kantonsinterne und -externe Vernehmlassung (voraussichtlich bis Ende Dezember 2023). Danach werden die Erkenntnisse der Vernehmlassung in das BGK eingearbeitet. Im Frühjahr 2024 ist eine Bevölkerungsinformation vorgesehen. Danach wird das BGK abgeschlossen.

### **Abstände gegenüber dem Strassenmark**

Die Abstände zum Strassenmark gemäss § 111 Abs. 2 BauG können durch SNP erhöht oder namentlich zum Schutz von Ortsbildern herabgesetzt werden. Die Festlegungen im Unterabstand setzen eine umfassende Interessenabwägung voraus.

Im Situationsplan werden verschiedene Festlegungen im Unterabstand zum Strassenmark der Kantonsstrasse getroffen, wie die Baubereiche für Hochbauten A und C mit Pflichtbaulinien, der Baubereich unterirdische Bauten, der Vorplatzbereich Hauptstrasse mit Einzelbäumen, der Standort Anlieferbereich sowie ein Direktanschluss für die Parkierung (mitunter Sichtzonen). Diese Abstände werden infolge der Verbreiterung der Strasse (siehe BGK) stellenweise nochmals reduziert.

Die strassennahe Bebauung ist für das Ortsbild charakteristisch. Aus ortsbaulicher Sicht gilt es, die räumlichen Qualitäten des differenziert gestalteten Strassenraums zu erhalten (siehe ISOS, Bereich 1.1, Erhaltungsziel A). Dies sollte primär durch den Erhalt der Substanz erreicht werden. Das Richtprojekt sieht jedoch vor, die bestehenden Gebäude entlang der Hauptstrasse mit Neubauten zu ersetzen. Diese richten sich gemäss Fachgutachten folgerichtig an den Vorgängerbauten, wobei die



Neubauten in den Baubereichen A und C etwas weniger stark in den Strassenraum ragen als im Bestand. Bezüglich der Beurteilung der Verortung der Baubereiche stützt sich die Gemeinde auf das Fachgutachten "Husstein & Partner AG" ab, das die städtebauliche Setzung der Neubauten als überzeugend beurteilt und die Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands befürwortet.

Die Festlegung des Baubereichs unterirdische Bauten im Unterabstand zum Strassenmark ist nicht mit den Baubereichen zu den Gebäuden A bis C beziehungsweise den entsprechenden Pflichtbaulinien abgestimmt. Die Abweichung wird nicht begründet.

### **Vorplatzbereich Hauptstrasse und Anlieferung**

Die Gestaltung des Vorplatzbereichs richtet sich nach § 18 SNV. Für die Anlieferung wurde im Rahmen der Umfeldanalyse der "Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH" verschiedene Varianten vertieft geprüft und bewertet. Im Situationsplan ist dafür ein vermasster Bereich festgelegt. Die Verortung dieses Bereichs ist offensichtlich nicht mit dem aktuellen Stand des Strassenbauprojekts abgestimmt. Mit der Anlieferung via Vorplatzbereich kann das innere Areal verkehrsfrei gehalten werden. Die Anlieferungsfläche kann vorwärts angefahren und vorwärts verlassen werden. In der Umfeldanalyse wird aufgezeigt, dass die Anlieferung bei einem Ausbau der Kantonsstrasse sowie einem 2 m breiten Gehweg funktional möglich ist. Gemäss Richtprojekt können Schlafräume lärmabgewandt angeordnet werden.

### **Interessenabwägung**

Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 5.1) zur ortsbaulichen Struktur und zu den Festlegungen im Strassenraum (mit Ausnahme des Baubereichs unterirdische Bauten) sind aus fachlicher Sicht grundsätzlich schlüssig. Die Abweichungen zu den Vorgaben gemäss § 111 BauG sind nachvollziehbar begründet.

- ▶ Da aus fachlicher Sicht keine massgebenden Änderungen am BGK zu erwarten sind, jedoch nicht ausgeschlossen werden können, ist die Abstimmung des GP mit der abschliessenden Beurteilung des BGK vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen. Wesentliche Änderungen am GP setzen womöglich nochmals eine Vorprüfung im ordentlichen Verfahren voraus. Aus fachlicher Sicht stehen der Beschlussfassung durch den Gemeinderat keine Interessen entgegen. Dies setzt die Abstimmung mit dem abgeschlossenen BGK voraus.
- ▶ Die Abgrenzung des Baubereichs unterirdische Bauten ist mit den Festlegungen zumindest mit den Baubereichen A und C abzustimmen. Abweichungen davon sind im Rahmen einer Interessenabwägung schlüssig zu begründen. (**Vorbehalt**)
- ▶ Der Bereich Anlieferung ist mit dem aktuellen Projektstand des BGK abzustimmen (gegebenenfalls mit etwas Spielraum).
- ▶ Der Vorplatzbereich Hauptstrasse ist mit Ausnahme der Anlieferungsfläche und der Zufahrt zu den Parkfeldern so zu gestalten, dass er nicht von Motorfahrzeugen befahren werden kann. Dies ist in geeigneter Form in § 18 SNV festzulegen. (**Vorbehalt**)

### *Hinweis*

Wenn der Baubereich unterirdische Bauten entlang dem Baubereich B nicht auf die Pflichtbaulinie zurückversetzt wird, muss sichergestellt werden, dass die Tiefgarage die Last des oberirdischen Anlieferungsbereichs stützen kann.

Sollte künftig festgestellt werden, dass der Anlieferungsbereich als Parkfeld missbraucht wird, muss die Möglichkeit bestehen, diesen entsprechend zu markieren und/oder zu signalisieren. Die Markierung/Signalisation hat gemäss der Signalisationsverordnung (SSV) zu erfolgen.

### 3.3.8 Erschliessung

Die Erschliessung, ausgenommen der Kundenparkfelder südlich des Baubereichs C und der Anlieferung der Gewerbenutzung, soll ab der Hubelstrasse erfolgen. Im Planungsbericht wird aufgezeigt und erläutert, dass dies in Abwägung sämtlicher Interessen die Bestvariante darstellt und eine rückwärtige Anlieferung unverhältnismässig wäre. Das Erschliessungskonzept wird unter Berücksichtigung des Abstimmungserfordernisses zum BGK grundsätzlich als sachgerecht beurteilt.

Die Sicherstellung der Erschliessung beziehungsweise der Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgt mittels Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG. Ebenso wird entlang der Hubelstrasse die Fläche für die Realisierung eines 2 m breiten Gehsteigs mit Strassenlinien gesichert. Die Realisierung dieses Gehsteigs soll spätestens mit der Überbauung der Parzelle 324 erfolgen (§ 12 Abs. 5 SNV).

- ▶ Strassenlinien bezeichnen gemäss § 6 BauV die räumliche Ausdehnung neuer oder neu zu gestaltender Verkehrswege. Auf die Festlegung der Strassenlinie entlang der Strassenparzelle (Hubelstrasse) ist zu verzichten.

#### *Hinweis für das nachgelagerte Verfahren*

Die Sicherstellung des Gehwegs hinter der Anlieferungsfläche durch Strassenlinien, ist spätestens mit der Baueingabe aufzuzeigen.

### 3.3.9 Sichtzonen

Im Situationsplan werden gegenüber der Hauptstrasse und der Hubelstrasse die für die Sichtzonen massgebenden Sichtbeziehungen festgelegt. Festzulegen sind jedoch die Sichtzonen als Fläche und nicht die Sichtlinien. Da die genaue Lage der Zu- und Wegfahrt bei den Kundenparkfeldern auf das BGK und die Gestaltung des Vorplatzbereichs abgestimmt werden muss, sind die Sichtzonen auf den wahrscheinlichsten Fall auszurichten. Die Festlegung "Bereich Zufahrt Parkplätze" kann durch ein Legendensymbol "Zu- und Wegfahrt Parkplätze (Lage schematisch)" ersetzt werden.

- ▶ Die Sichtzonen sind im Situationsplan flächenhaft darzustellen beziehungsweise als Genehmigungsinhalt aufzuführen. Die Informationen zu den Sichtbeziehungen gelten als Orientierungsinhalt. (**Vorbehalt**)
- ▶ Im Situationsplan sind die Sichtzonen beim Bereich "Parkfelder für Kunden" gestützt auf die Sichtbeziehungen zum Veloverkehr (25 m) festzulegen (siehe "Klärung Anlieferung" Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH vom 19. August 2022). Das Richtprojekt sowie die Abbildung 17 im Planungsbericht sind anzupassen. (**Vorbehalt**)
- ▶ Die Festlegung "Bereich Zufahrt Parkplätze" ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

### 3.3.10 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist im Planungsbericht, Kapitel 5.5 bis 5.7 zweckmässig dargelegt.

### 3.3.11 Parkierung

#### **Parkierungskonzept**

Sämtliche Pflichtparkfelder sind mit Ausnahme der Parkfelder für Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden unterirdisch anzuordnen (§ 13 Abs. 1 SNV). Für die Tiefgarage wird ein Baubereich unterirdische Bauten festgelegt. Die Standorte Veloparkplätze werden abgestimmt mit dem Richtprojekt im Situationsplan festgelegt und § 14 SNV regelt die Details. Das Parkierungskonzept wird aus fachlicher Sicht ausdrücklich begrüsst.

Die Berechnung der Anzahl Pflichtparkfelder für das Wohnen sowie für das Gewerbe beruht auf den VSS<sup>4</sup>-Normen. Eine Limitierung der Anzahl Parkfelder für das Wohnen ist aufgrund der mässig guten Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr nicht vorgesehen.

Die im Planungsbericht (Kapitel 4.1) beschriebene mögliche Erweiterung der Einstellhalle unter die Parzelle 324 ist im Richtprojekt angedeutet. Gemäss § 13 Abs. 5 SNV hat die Parkierung mit Bezug zur Parzelle 324 über die bestehende Garage im Perimeter zu erfolgen.

### **Parkierung Detailhändler**

Die für den Detailhändler notwendige oberirdische Parkierung ist gestützt auf eine Umfeldanalyse und ein Variantenstudium im Bereich des bestehenden Parkplatzes im Zwischenraum zum Restaurant Schwyzerhus vorgesehen. Die ausgewählte Variante besticht durch die Ansätze, das innere Areal verkehrsfrei zu halten und dass auf Längsparkfelder vor den Baubereichen A und B verzichtet werden kann.

Der Parkierungslösung zwischen dem Baubereich C und dem Restaurant Schwyzerhus mit Direktausfahrt auf die Hauptstrasse kann zugestimmt werden.

- Es wird empfohlen, die Grundlage für den Anschluss der Parzelle 324 an die Tiefgarage im Situationsplan symbolhaft und/oder mit der Anpassung des Baubereichs Tiefgarage zu verdeutlichen.

### **3.3.12 Weitere materielle Hinweise**

#### **Lärm**

##### *Bauen im lärmbelasteten Gebiet*

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.8) gilt das Gebiet als erschlossen und überbaut. Demnach sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Anhang der Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Diese Einschätzung wird aus fachlicher Sicht gestützt. Der Nachweis der Einhaltung der IGW muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden.

Für das Richtprojekt wurde ein Lärmschutznachweis erstellt. Im Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass bei den Gebäuden in den Baubereichen A und B die IGW der ES III bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten sind. Beim Gebäude im Baubereich C werden die massgebenden Grenzwerte bei einem Fenster eines lärmempfindlichen Raums (Wohnzimmer) um 1 dB(A) am Tag überschritten. Dieser Raum kann allerdings über seitlich zur Kantonsstrasse angeordnete Fenster belüftet werden.

Die Grundrisse im Richtprojekt sind grundsätzlich lärmgerecht konzipiert. In den Gebäuden im Baubereich B und C sind jeweils sämtliche Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet und nur die Wohn-/Essbereiche sind zur Kantonsstrasse ausgerichtet. Diese können allerdings seitlich zur Kantonsstrasse belüftet werden. Beim Gebäude im Baubereich A ist allerdings pro Wohneinheit ein Zimmer strassenseitig angeordnet. Hier wäre es aus Lärmschutzgründen wünschenswert, auch wenn die IGW der ES III bei den strassenseitigen Fenstern eingehalten sind, dass auch dieses Zimmer auf die lärmabgewandte Seite verschoben und dafür ein Teil des Wohn-/Essbereichs strassenseitig angeordnet würde.

##### *Lärmimmissionen der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage*

Gemäss Richtprojekt ist eine Tiefgarage mit 82 Parkplätzen geplant. Die Rampe der unterirdischen Einstellhalle ist in das Gebäude im Baubereich F zu integrieren (§ 12 Abs. 2 SNV).

---

<sup>4</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist als Neuanlage nach Art. 7 LSV zu beurteilen. Die Anlage liegt in der W2. Es gelten die Planungswerte (PW) der ES II als massgebende Grenzwerte.

Im Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass bei den bestehenden Liegenschaften im Umfeld der Tiefgarageneinfahrt und den 5 oberirdischen Parkfeldern im Bereich der Tiefgarageneinfahrt die massgebenden PW eingehalten werden können. Beim Gebäude im Baubereich F werden die PW bei einem Fenster eines Wohn-/Essbereiches im 1. Vollgeschoss sowie einem Schlafzimmerfenster im 2. Vollgeschoss, welches direkt über der Einfahrt zur Tiefgarage zu liegen kommt, in der Nacht um 2 beziehungsweise 1 dB(A) überschritten. Diese Räume können über Zweitfenster, bei welchen die PW eingehalten sind, belüftet werden. Grundsätzlich müssen die Anforderungen von Art. 7 LSV bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Aus fachlicher Sicht ergibt es keinen Sinn, auf die von PW-Überschreitungen betroffenen Fenster zu verzichten, da dies für die Wohnqualität schlechter wäre als die PW-Überschreitung. Aus fachlicher Sicht könnten für diese Fenster Ausnahmen von der Einhaltung der PW gewährt werden.

Die zusätzliche Lärmbelastung der Zufahrt zur Tiefgarage bei einer allfälligen Erweiterung der Tiefgarage auf die Parzelle 324, wird als vertretbar beurteilt.

#### *Hinweis für das nachgelagerte Verfahren*

Damit die geplanten Freiräume auch eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen, ist der Akustik in diesen Räumen die nötige Beachtung zu schenken. Die Klangqualität bestimmt massgeblich, ob man sich an einem Ort wohlfühlt, auch wenn diese oft nur unbewusst wahrgenommen wird. Wie man durch akustisch wirksame Interventionen (zum Beispiel Terrainmodellierung, vielfältige Bodenmaterialien etc.) die Aufenthaltsqualität des Orts positiv beeinflusst, kann den Dokumenten zur Klangraumgestaltung entnommen werden, die auf der Homepage des Cercle Bruit aufgeschaltet sind ([www.cerclebruit.ch](http://www.cerclebruit.ch) > Themenordner > Klangraumgestaltung).

## **Energie**

Der Grosse Rat (GR) hat eine Gesamtenergiestrategie beschlossen. Im Vordergrund steht die Reduktion des Energieverbrauchs von Gebäuden und die Energieeffizienz sowie die Nutzung des Potenzials an erneuerbarer Energie.

§ 22 SNV macht Vorgaben für die Nutzung von erneuerbaren Energien. Wenn möglich, soll der Anschluss an das Fernwärmenetz/Wärmeverbund angestrebt werden. Auf sämtlichen Dachflächen mit Südost- und Sudwestausrichtung sind vollflächige Indach-Photovoltaik-Anlagen vorgeschrieben.

### **3.3.13 Sondernutzungsvorschriften**

#### **Umsetzung IVHB<sup>5</sup>**

Der GR hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die rechtskräftige BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Die Umsetzung der IVHB erfolgt im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung (aNP).

SNP, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, müssen gemäss § 64 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV mit der Regelung der IVHB konform sein. SNP dürfen folglich auf keine Begriffe und Messweisen abstellen, die den vereinheitlichten Regelungsgegenständen der IVHB widersprechen.

Die vorliegende SNV stimmen mit den Begriffen und Messweisen der IVHB überein.

#### **Überprüfung der einzelnen Bestimmungen**

Die nachstehenden Anträge verstehen sich als **Vorbehalte**, soweit dies nicht anderweitig deklariert wird.

---

<sup>5</sup> Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

- § 6 Abs. 5 SNV ... Ein Neubau muss zu den Gebäuden (?) in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** A und D auf der Parzelle 323 einen Gebäudeabstand von 8,5 m wahren.
- ▶ Bitte überprüfen und gegebenenfalls anpassen.
- § 6 Abs. 2 SNV Nachdem ein Baubereich für unterirdische Bauten im Situationsplan festgelegt wurde, macht die Aufzählung der unterirdischen Bauten unter lit c) keinen Sinn (siehe auch Antrag zu § 6 Abs. 3 SNV). Der Begriff ist ersatzlos zu streichen.
- § 6 Abs. 3 SNV Der Begriff "Baubereich" ist in Ziffer 7.4 Anhang 1 BauV abschliessend definiert. Danach kann der Baubereich als solcher von den generellen Abstandsregeln und von Baulinien abweichen. Das Bauen über die Baubereichsgrenzen hinaus ist gemäss erstem Satz beziehungsweise nach der erforderlichen Anpassung von § 6 Abs. 2 lit c) SNV nicht zulässig.
- ▶ Die Bestimmungen sind bis auf den ersten und letzten Satz zu streichen.
  - ▶ Es wird empfohlen, die Bestimmungen zum Baubereich unterirdische Bauten nicht unter Baubereiche für Gebäude, sondern in einem separaten Paragraphen aufzuführen. Anstelle wäre die Marginalie auf den Begriff "Baubereiche" zu beschränken.
- § 9 Abs. 1 SNV Es ist nicht sinnvoll, auf einzelne Bestimmung in der BNO zu verweisen, da sich diese im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ändern können.
- § 18 Abs. 1 SNV Der letzte Satz ist ersatzlos zu streichen, da Sichtzonen festzulegen sind.

### 3.3.14 Verschiedenes und Formelles

Im Situationsplan wird für die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle (§ 12 Abs. 1 SNV) der Begriff "Arealzufahrt" verwendet.

- ▶ Die Begriffe sind zu vereinheitlichen.

Der vorliegende Planungsbericht ist stellenweise nicht auf die aktuellen Festlegungen abgestimmt. Dies kommt beispielsweise im Kapitel 5.11 zum Ausdruck, wonach für Solaranlagen keine Pflicht besteht (gemäss § 22 Abs. 3 SNV sind aber auf bestimmten Dächern Solaranlagen vorgeschrieben).

- ▶ Die Darlegungen im Planungsbericht sind mit den aktuellen Festlegungen abzustimmen.

## 4. Weiteres Vorgehen

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

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

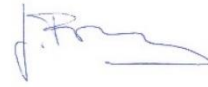
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Jürg Frey  
Kreisplaner