



Kanton Aargau

Gemeinde Birrhard



Objekt **Gestaltungsplan «Mitteldorfstrasse»**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

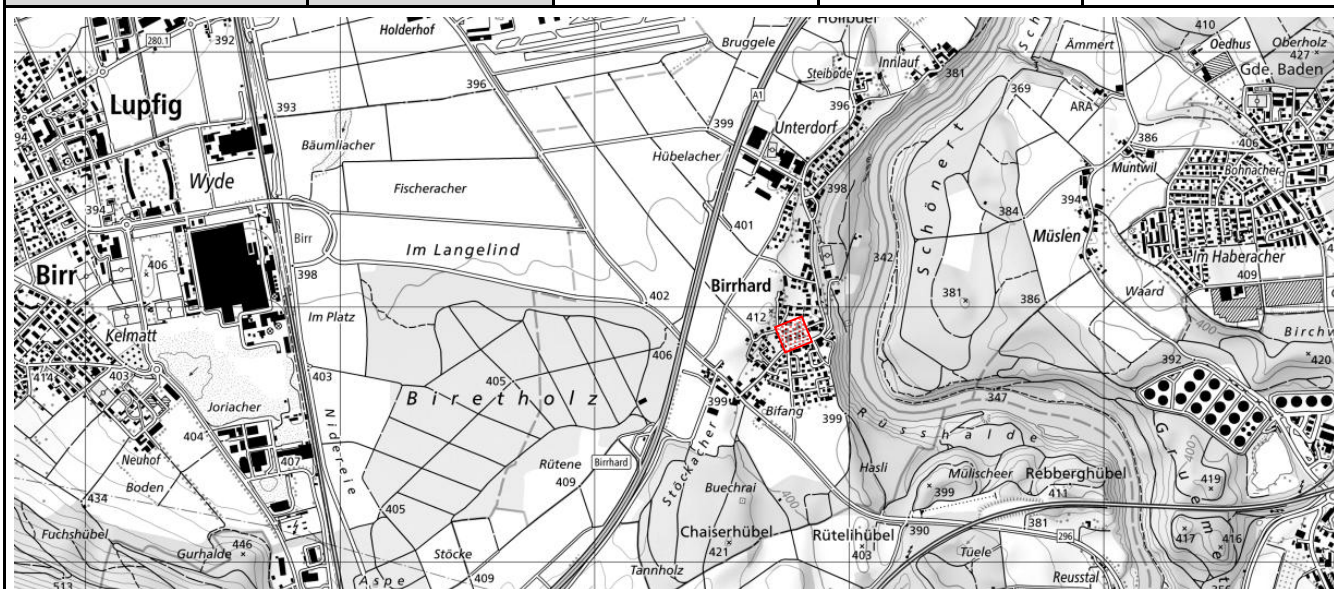
Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



KIP

SIEDLUNGSPLAN

Unternehmen der planora⁺ Gruppe

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11

T 056 618 30 10

wohlen@planora.ch

www.planora.ch

Doku Nr.: 13.01.08

Erstellung:

Datum: 06.05.2025

Verfasser:

ym / rr

Änderungen:

Impressum

Auftraggeber: Strüby Immo AG
Steinbislin 2
6423 Seewen SZ

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
wohlen@planora.ch

Projektteam: Reto Ribolla, MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung
Yannick Marti, BSc Raumplanung FH
Sebastian Quinten, MSc. Geographie UZH

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage</i>	<i>1</i>
2	<i>Grundlagen.....</i>	<i>5</i>
3	<i>Gebietsanalyse</i>	<i>15</i>
4	<i>Richtprojekt.....</i>	<i>18</i>
5	<i>Schwerpunktthemen</i>	<i>23</i>
6	<i>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</i>	<i>39</i>
7	<i>Auswirkungen.....</i>	<i>45</i>
8	<i>Projektorganisation und Planungsablauf.....</i>	<i>48</i>
9	<i>Anhang.....</i>	<i>51</i>

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand und bisherige Planungsschritte

Die Strüby Immo AG beabsichtigt, die in der Dorfzone gelegenen Parzellen Nrn. 110, 195 und 196 in der Gemeinde Birrhard zu entwickeln. Das Planungsgebiet liegt zentral im Gebiet «Tannerai» an der südlich angrenzenden Dorfstrasse K400. Das Gebiet wird über die westlich liegende Tanneraistrasse erschlossen, welche an die Dorfstrasse K400 angebunden ist. Im Norden bildet der Föhrenweg die Abgrenzung. Inmitten des Perimeters liegt die Mitteldorfstrasse.

Die Parzellen Nrn. 110 und 195 sind gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Gemeinde mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Sie dürfen gemäss § 4 Abs. 1 BNO nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Die Strüby Immo AG hat eine Projektstudie (datiert mit 22.07.2022) erarbeitet lassen, welche das Entwicklungspotenzial des Gebiets aufzeigt. Der Planungsperimeter umfasste dabei zusätzlich die Parzelle Nr. 196 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 517 (Wohnzone 2), welche nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind. Die Parzelle 517 wurde im späteren Planungsprozess wieder aus dem Perimeter entlassen. Dafür wurde die Parzelle 286 der AEW (Trafostation) in den Perimeter mitintegriert.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich aktuell im Eigentum von Monika und Rolf Haller. Teil des Perimeters ist zudem ein Abschnitt der Mitteldorfstrassenparzelle Nr. 120, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde Birrhard liegt. Die Gesamtfläche des Planungsperimeters umfasst rund 5'700 m² (exkl. Mitteldorfstrasse). Die Projektstudie wurde seitens Strüby Immo AG dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat begrüsst die qualitative Weiterentwicklung des Dorfkerns.

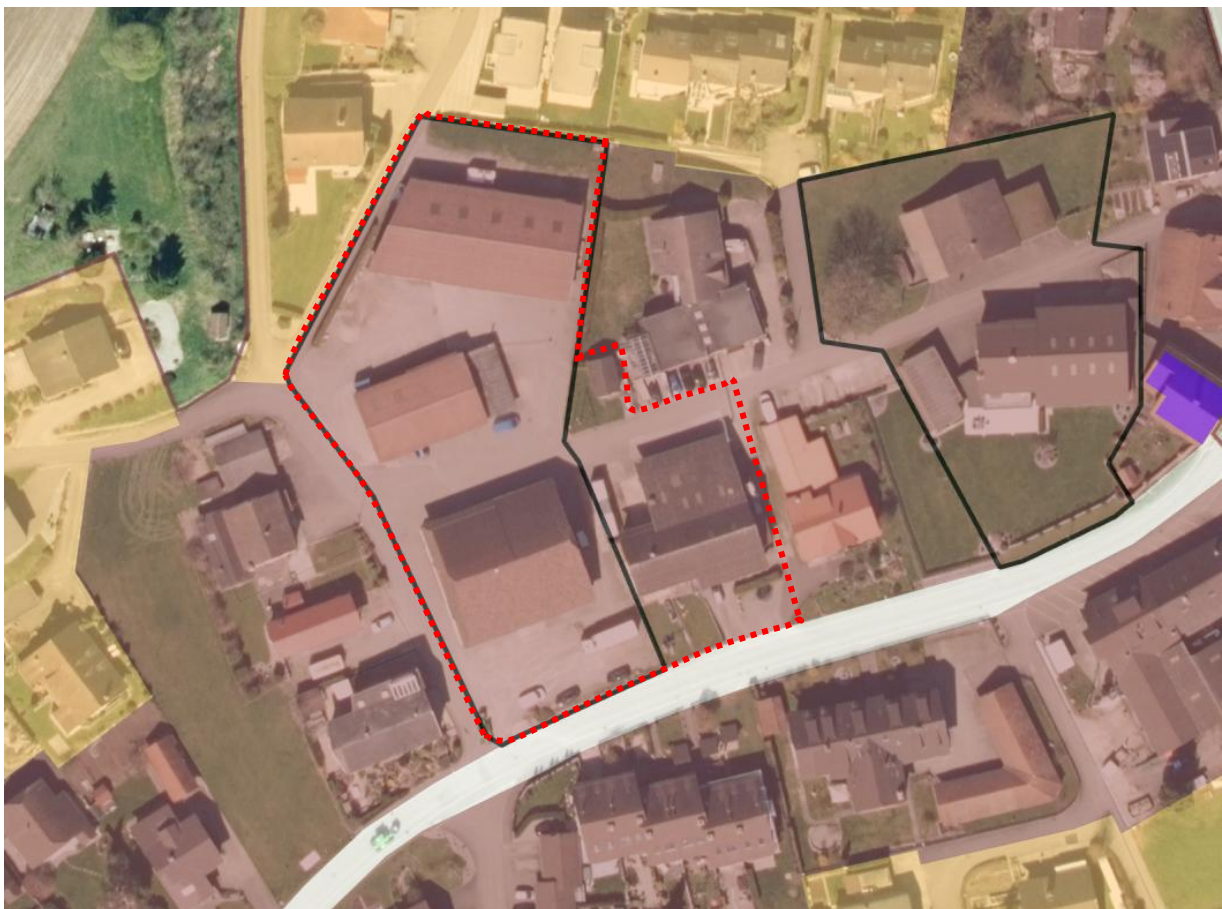


Abbildung 1 Orthophoto 2023 / Bauzonenplan mit Planungsperimeter (Quelle: AGIS)

1.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Bebauung geschaffen werden. Es gelten die Zielsetzungen gemäss § 4 Abs. 2 BNO sowie des Richtprojekts Bebauung und Umgebung.

1.3 Bisherige Planungshistorie

Richtprojekte und Gestaltungsplanung

Die Strüby Immo AG verantwortet die Erstellung des Richtprojekts Bebauung als Basis für den Gestaltungsplan.

Nebst dem Richtprojekt Bebauung wurde ein Richtprojekt Umgebung durch das Landschaftsarchitekturbüro Iten Landschaftsarchitekten GmbH, Unterägeri erstellt. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde das Büro KIP Siedlungsplan AG, Wohlen beauftragt.

Die Strüby Immo AG stellte das Vorhaben am 8. August 2022 dem Gemeindeammann Daniel Knappe und Gemeinderat Markus Wernli vor. An einer anschliessenden Sitzung vom 15. August 2022 legte der Gemeinderat das Vorgehen fest. Der Gemeinderat studierte die Unterlagen eingehend und hat diese im Rat mehrmals besprochen. In diesem Zusammenhang wurden Anforderungen, Ideen und Denkanstösse des Gemeinderates stichwortartig in einem Protokoll vom 24. Oktober 2022 zu folgenden Themen festgehalten:

- Ausnützungsziffer / Gestaltungsplanbereich
- Ortsbauliche Struktur / Bebauung
- Freiraumnutzung / Freiraumgestaltung
- Nutzung / Funktionen / Vielfalt
- Mobilität / Erschliessung / Parkierung
- Energie / Klima / Umwelt
- Räumliches Erscheinungsbild

Am 29. April 2024 wurde dem Gemeinderat das Projekt Gestaltungsplan Mitteldorfstrasse (GP Haller Dorf) vorgesellt. Aufgrund der zentralen Lage veranlasste der Gemeinderat die Prüfung einer Integration eines Dorfladens in die Überbauung. Dazu wurden seitens Strüby Immo AG diverse Retailer angefragt. Die Rückmeldungen haben ergeben, dass ein Verkaufsladen erst ab einer Bevölkerungszahl ab 3'000 Einwohnenden realisiert würde.

Am 17. Juni 2024 fand eine Ausschusssitzung statt an welcher die Integration eines Verkaufsladens und Cafés in der Überbauung thematisiert wurde. Weitere Punkte waren der unterirdische Einbau der Trafostation und die Überarbeitung des Standortes und der Gestaltung des Entsorgungsplatzes. Da die Retailer aufgrund der Einwohnerzahlen kein Interesse an einem Verkaufsladen haben, wird dies nicht weiterverfolgt. Die weiteren Punkte werden in der Bearbeitung durch die Projektleitung und die Bauherrschaft geprüft und bearbeitet (Protokoll vom 24.06.2024).

Am 5. September 2024 fand zusammen mit den Vertretern der Gemeinde (Ausschuss Gemeinderat inkl. Bauverwaltung und Gemeindeschreiberin) und der Bauherrschaft eine Besprechung mit Kreisplanerin stv. Nicole Kesting (DBVUARE) statt (Stellvertretung von Kreisplanerin Hanna Jäggi), in welcher das Richtprojekt Bebauung und Umgebung vorgestellt und diskutiert wurde.

Die Kreisplanerin hat im Nachgang zur Sitzung die Unterlagen eingehend geprüft und Hinweise auf mögliche Problematiken zu den folgenden Themen gegeben:

Themen	Hinweise und Anregungen
Verkehr und Erschliessung	Die unterirdische Anordnung aller Parkplätze (bis auf die Besucherparkplätze) wird sehr positiv bewertet.
	Die Zufahrtssituation zum Areal überzeugt in der vorliegenden Fassung noch nicht. Dass die Zufahrt zur Tiefgarage nicht direkt über die Kantonsstrasse geführt wird, wird begrüsst. Trotz der Grösse des Areals liegt die Einfahrt jedoch dicht hinter dem Kreuzungsbereich und würde bei Einfahrt von Richtung Osten fast einen U-Turn erfordern, sodass künftige Konflikte vermutet werden. Inwiefern die VSS-Normen eingehalten werden, hätte nicht überprüft werden können, zumal hierzu keine Angaben eingereicht wurden.
	Es sollen zusätzliche Zufahrtsoptionen geprüft und im Planungsbericht dokumentiert werden. Die Interessen für die Varianten sind im Planungsbericht miteinander abzuwägen.
	Eine Ampelanlage ist nicht direkt beim Zugang auf das Areal, sondern vor der Garageneinfahrt vorstellbar. Eine Erweiterung auf zwei Fahrstreifen für die gesamte Zufahrtssituation wird als nicht zweckmässig erachtet.
	Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Lage der Tiefgarage zu thematisieren. Inwiefern bei dem zu erwarteten Fahrtenaufkommen eine doppelspurige oder eine einspurige Ein-/Ausfahrt mit ausreichend dimensioniertem Aufstellbereich erforderlich ist, hängt von weiteren Fragenstellungen ab und wird aktuell nicht thematisiert.
	Die Unterbauung der Mitteldorfstrasse mittels einer durchgehenden Tiefgarage ist ungewöhnlich. Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den notwendigen Regelungen im Gestaltungsplan weitere vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Bauherrschaften notwendig sind.
	Die Erschliessung der Parzelle LIG 197 im GP erfolgt als Gewohnheitsrecht. Sie ist jedoch nicht grundbuchlich gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die getroffene Erschliessungslösung mindestens im Planungsbericht erwähnt werden muss. Ob die Sicherung der Erschliessung mittels einer Dienstbarkeit und/oder Festlegung im GP geschieht, ist abhängig von der gewählten Lösung.
Ortsbildschutz und ortsbauliche Setzung	Es wird festgestellt, dass es sich bei den Gebäuden um grosse, voluminöse Bauten handelt, die im Vergleich zur direkten Umgebung (Einfamilienhausquartier und weitere Gebäude in der Dorfzone) zu einem übermässigen Dichtesprung führen. Zudem wird offenbar noch weitere Ausnützung eines Grundstücks in einer anderen Zone transferiert. Die notwendige, aber aktuell noch fehlende Einordnung wird seitens ARE als sehr kritisch beurteilt. Diese Einschätzung wird von der Fachstelle Ortsbild gestützt.

Ortsbildschutz und ortsbauliche Setzung	Die Auseinandersetzung mit dem vielfältigen Angebot an Aussen- und Begegnungsräumen wird begrüsst. Im Rahmen des Gestaltungsplandossiers sollte aufgezeigt werden, welches öffentliche Räume für die Gemeinde, halböffentliche für das Quartier und private Aussenräume sind.
	Die Herleitung der Gebäudetypologie sei nicht vollends nachvollziehbar (Haupt- und Nebenbau). Gemäss den Erläuterungen sind Zeilenbauten mit einem "Anbau" geplant. Die Gebäudetypologie lässt den "Anbau" jedoch nicht erkennen. Stattdessen entfalten die Volumen die Wirkung von «L»-förmigen Bauten.
	Die Herleitung der ortsbaulichen Setzung ist nicht schlüssig. Die Gebäude sollen auf den südlichen Parzellen möglichst weit nach Norden rutschen, damit im Süden private Gärten entstehen können.
	Die Überbauung «Mitteldorfstrasse» sei für das zukünftige Ortsbild von Birrhard sehr wichtig – es gelte entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Daher wird vorgeschlagen, z.B. die südlichen Gebäude näher an die Kantonsstrasse zu schieben, um damit die Beziehung zur Kantonsstrasse zu stärken. Daraus würde ggf. auch eine konfliktärmere Lage der Tiefgaragen-Zufahrt möglich. Auch sollte überdacht werden, wo die Vorderseite und die Rückseite der Gebäude anzuordnen sind.
	Weitere Hinweise zur Bedeutung der Strassenräume in Gemeinden können folgender Publikation "Ortsdurchfahrten, Anleitung zu attraktiven Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet" des BVU entnommen werden.

In der Folge wurde das Richtprojekt Bebauung und Umgebung entsprechend den eingegangenen Hinweisen und Anregungen kritisch überprüft und wo aus Sicht Gemeindeausschuss und der Planenden sinnvoll und verhältnismässig justiert bzw. angepasst. Die Änderungen betreffen insbesondere folgende Punkte:

- Verzicht auf Einbezug Parzelle 517 in Perimeter
- Verschiebung der Tiefgaragenein- und Ausfahrt nach Norden (vom südlichen Bereich nahe der Kantonsstrasse auf Höhe des Gebäudes C), Ein- und Ausfahrt innerhalb Gebäude statt in der Umgebung
- Verschiebung der Linienführung der Mitteldorfstrasse nach Süden mit Verbesserung der Einlenksituation und der Sichtverhältnisse
- Verschiebung der Gebäude C und D nach Süden in Richtung Kantonsstrasse (Schaffen eines Vorgartenbereiches)
- Leichte Verschiebung des Gebäudes B nach Südosten
- Erstellung Versatz am Anbau des Hauptgebäudes
- Vergrösserung Quartierplatz Mitteldorfstrasse (durch Verschiebung der Gebäude C und D nach Süden)
- Erhöhung Anzahl Besucherparkfelder (von 5 auf 6)
- Anordnung Feuerwehrrstellplatz nördlich des Gebäudes D

Am 11. Dezember 2024 wurden die Erkenntnisse und Ergebnisse der Besprechung mit der zuständigen Kreisplanerin verabschiedet (Sitzungsprotokoll), das überarbeitete Richtprojekt Bebauung und Umgebung der Gemeinde vorgestellt und diskutiert sowie offene Fragen zum Gestaltungsplan geklärt.

2 Grundlagen

Das Kapitel Grundlagen zeigt die für den Gestaltungsplanperimeter «Mitteldorfstrasse» relevanten Interessen auf.

2.1 Rahmenbedingungen

2.1.1 Bund

Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt

Der Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL) ist das Planungs- und Koordinationsinstrument des Bundes für die zivile Luftfahrt. Er legt die Ziele und Vorgaben für die Infrastruktur der Zivilluftfahrt für die Behörden verbindlich fest. Der Standort des Regionalflugplatzes Birrfeld ist mit dem kantonalen Richtplan abgestimmt. Die Gemeinden müssen in ihrer Nutzungsplanung die Festlegungen des SIL, insbesondere den Flugplatzperimeter, berücksichtigen.

Das Gestaltungsplanareal an der Mitteldorfstrasse liegt gemäss dem Sachplan Verkehr (Teil Infrastruktur Luftfahrt SIL) innerhalb des festgesetzten Gebiets mit Hindernisbegrenzung. Dieses Gebiet sichert den hindernisfreien Ein- und Ausflugkorridor und umgrenzt das von einer Höhenbeschränkung betroffene Areal. Das Gebiet mit Hindernisbeschränkung selbst ist nicht direkt mit einer Höhenbeschränkung verbunden. Massgebend sind die im Sicherheitszonenplan enthaltenen Hindernisbegrenzungsflächen. Das Gestaltungsplanareal ist davon jedoch nicht betroffen.

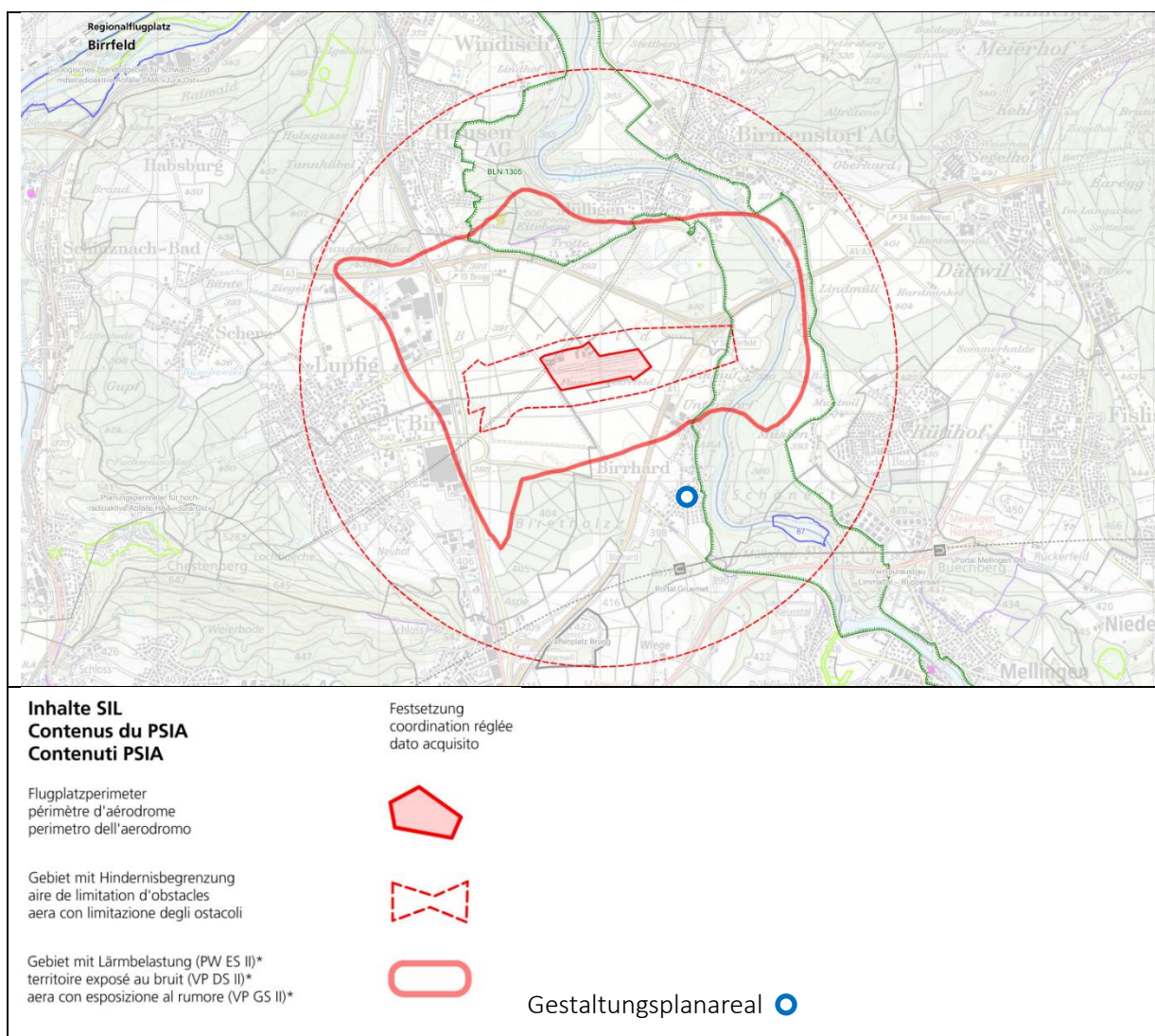


Abbildung 2 Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt – Anlagekarte Regionalflugplatz Birrfeld

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich gemäss dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) mehrere historische Verkehrswege. Das Inventar beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze, etc.). Es handelt sich um folgende Objekte:

- IVS-Objekt AG 736:
 - Mitteldorfstrasse: Lokale Bedeutung, historischer Verlauf, Strassenbreite 4.00 m, asphaltiert mit Randabschluss
- IVS-Objekt AG 754 und 755:
 - Dorfstrasse K400: Lokale Bedeutung, historischer Verlauf, Strassenbreite 5.00 m (exkl. Gehweg), asphaltiert mit Randabschluss



Abbildung 3 Ausschnitt Historische Verkehrswege mit Luftbild (Quelle: Geo Admin Januar 2024)

Bei baulichen Vorhaben sind die historischen Verkehrswege unabhängig der jeweiligen Bedeutung zu schonen und wo das öffentliche Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten.

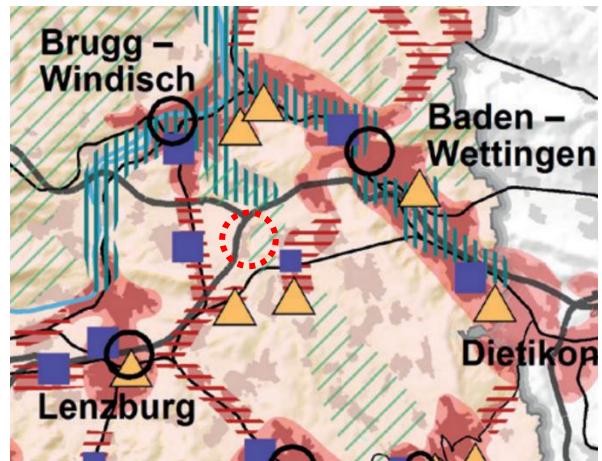
2.1.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde am 23. August 2017 vom Bundesrat genehmigt (Beschluss Grosser Rat am 20. September 2011). Dieser ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Der Richtplan ist für die Behörden verbindlich und dessen Berücksichtigung bildet damit eine Genehmigungsvoraussetzung für den Gestaltungsplan „Mitteldorfstrasse“ in Birrhard dar.



Abbildung 4
a) Ausschnitt Richtplankarte



b) Auszug aus dem Raumkonzept Aargau

Das Gestaltungsplanareal liegt innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gemäss Richtplankapitel S 1.2 (Planungsgrundsatz A) bezeichnet das Siedlungsgebiet Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden darf. Die überbauten Bauzonen sind primär zu verdichten und aufzuwerten. In den unüberbauten Bauzonen wird eine dichte und qualitativ hochwertige Überbauung angestrebt. Östlich angrenzend an das Siedlungsgebiet liegt das Reussufer-schutzdekret.

Das Gebiet des Gestaltungsplanperimeters liegt gemäss dem Raumkonzept im ländlichen Entwicklungsraum, in dem bis 2040 in überbauten Wohn- und Mischzonen mindestens 40 E/ha und in unüberbauten Wohn- und Mischzonen mindestens 60 E/ha zu erreichen sind. Ländliche Entwicklungsräume umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

Erschliessung, Buslinien und kantonale Radrouten

Das Gestaltungsplanareal ist an die „Lokalverbindungsstrasse reduziert“ (Dorfstrasse K400) angebunden, welche von Mülligen bis an die Birrfeldstrasse K269 führt. Erschlossen ist das Gebiet über die Tannerastrasse (LIG 93) bzw. den Föhrenweg (LIG 517) und die Mitteldorfstrasse (LIG 120), welche durch das Gestaltungsplangebiet verlaufen.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt in Birrfeld (Autobahn A1/A3).

Die nächstgelegenen Bahnhöfe liegen in Birr, Mellingen und Mägenwil. Die Gemeinde Birrhard wird durch die Buslinie 363 (Brugg, Bahnhof – Mellingen, Lindenplatz) bedient. Die nächstgelegenen Bushaltestellen Birrhard, Usserdorf und Birrhard, Gemeindehaus befinden sich in einer Entfernung von 210 m respektive 330 m. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der ÖV-Gütekategorie E1, welche eine geringe Erschliessungsgüte darstellt.

Entlang der Dorfstrasse K400 liegt die kantonale Radroute, welche im Mischverkehr geführt wird. Auf der gegenüberliegenden Seite der Reuss liegt ein Aargauer Wanderweg. Die Schule liegt in rund 500 m Entfernung.

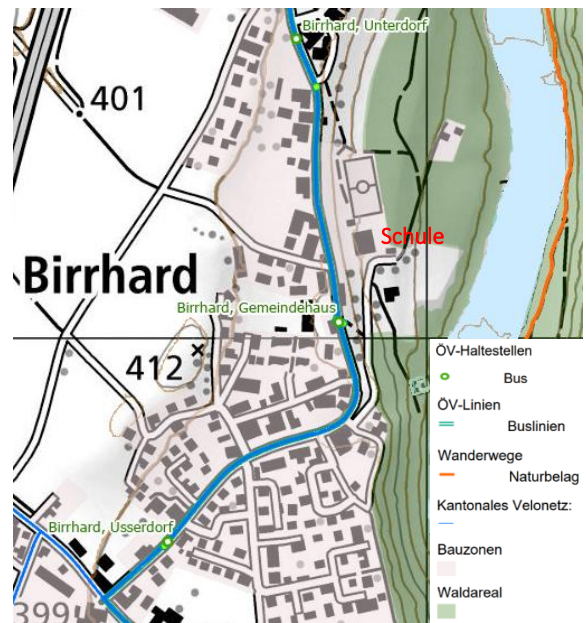


Abbildung 5 AGIS-Karte mit Buslinien und Radrouten (Bearbeitungsperimeter in rot)

Klimakarten Kanton Aargau

Der Klimawandel stellt eine Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Um auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, gilt es, in der Siedlungsentwicklung auf steigende Temperaturen und extreme Wetterlagen zu reagieren. Gemäss Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2021 ist die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung bei Gestaltungsplänen insbesondere mit Festlegungen zum klimatischen System, zu Grün- und Freiraumstrukturen sowie zu Wasser, Pflanzen und Materialisierung zu berücksichtigen.

Die Klimakarten des Kantons Aargau bieten eine Grundlage für die Definition des Handlungsbedarfs in den Planungen. Innerhalb des Bearbeitungsperimeters wird die heutige bioklimatische Belastungssituation gemäss der Planungshinweiskarte Tag als stark eingeschätzt. Von West nach Ost besteht gemäss Planungshinweiskarte Nacht zudem ein Kaltluftströmungsfeld. Der Wärmeinseleffekt wird als weniger günstig eingeschätzt.

Planhinweiskarte Tag



Planhinweiskarte Nacht



Abbildung 6 AGIS-Klimakarten mit Planhinweiskarte Tag und Nacht

Agglomerationsprogramm Aargau Ost

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms Aargau Ost (3. Generation) vom 20. November 2016 wurde auf der Birrfeldstrasse K269 ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Die an das Gestaltungsplanareal angrenzende Dorfstrasse K400 ist an die Birrfeldstrasse K269 angebunden.

Das BGK hatte zum Ziel, die Verhältnisse für den Fuss- und Radverkehr sowie die Verkehrssicherheit auf der gesamten Strecke zu verbessern. Für den Streckenabschnitt Innerorts in Birrhard ist die Realisierung von Radstreifen – die Birrfeldstrasse ist Bestandteil der kantonalen Radrouten –, Trottoirs, einer Querungshilfe für den Fussverkehr sowie einer Eingangspforte vorgesehen.

2.1.3 Region

Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen/Konzepte und Interessen sowie allfällige regionale Sachpläne zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG). Birrhard gehört dem Regionalplanungsverband Baden Regio an.

Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio 2015

Gemäss dem Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio von 2015 gehört Birrhard zum ländlich geprägten Raum. Das REK berücksichtigt die kantonalen Planungsinstrumente wie den kantonalen Richtplan oder die Strategien mobilitätAARGAU und raumentwicklungAARGAU. Es dient als Grundlage für weitere regionale Grundlagen und definiert Ziele der angestrebten Entwicklung.

Der ländlich geprägte Raum partizipiert mit 20% (Zahlen gemäss kantonalem Richtplan) am erwarteten regionalen Bevölkerungswachstum. Die Gemeinden richten ihre Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen auf den Eigenbedarf und auf den ortstypischen Charakter aus. Die Dörfer pflegen ihren starken Landschaftsbezug. Der Übergang der Siedlungsränder zur Landschaft wird sorgfältig gestaltet. Das Wohnen, Arbeiten und die Infrastruktur innerhalb dieses Raumtyps haben lokale Bedeutung. Der Fokus liegt auf der Innentwicklung und Erneuerung.

Gemäss der Karte Siedlung ist für Birrhard eine Zentrumsaufwertung und Verdichtung mit Gewährleistung des Versorgungsangebots für den täglichen Bedarf so weit als möglich anzustreben. Die Karte Landschaft zeigt die Lage nahe der östlich vorhandenen Landschaft von kantonaler Bedeutung (BLN) auf (Reusslandschaft). Bezüglich Mobilität ist im Entwicklungskonzept die Ortsdurchfahrt in Birrhard als wichtiger siedlungsorientierter Kantonsstrassenraum ausgewiesen. Dabei wird eine Ortsdurchfahrt mit attraktiver Ortsbildgestaltung und hoher Verkehrssicherheit angestrebt. Davon betroffen ist die Dorfstrasse K400.

Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Brugg Regio

Das Landschaftsentwicklungsprogramm ist im Rahmen des Mehrjahresprogrammes Natur 2001 zusammen mit Brugg Regio erarbeitet worden. Die Brugg Regio hat das LEP als Grundlage für die Umsetzung beschlossen. Die Umsetzung ist freiwillig.

Es dient zur nachhaltigen Aufwertung der Landschaft. Die Gemeinde Birrhard ist dem Landschaftsraum 5 zugewiesen, welche entlang der Reuss liegt. Unter anderem ist eine naturnahe Gestaltung der Umgebung anzustreben. Ebenso ist auch auf eine Einzäunung der einzelnen Areale zu verzichten. Obstgärten und Feldgehölze bei den Dörfern sind zu erhalten und zu fördern für Goldammern, Grünspecht, usw.

2.1.4 Gemeinde

Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Birrhard wurde am 23. November 2012 beschlossen und am 27. März 2013 genehmigt. Das Gestaltungsplanareal liegt in der Dorfzone gemäss §8 BNO. Für die Parzellen 110 und 195 ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Bauzonen		Voll- geschosse	Ausnutzungs-+ Baumassen- ziffer*	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Grenzabstand		Empfindlich- keitsstrufe	Zonen- vorschriften
						Klein	Gross		
Dorfzone	D Braun	2	0.6		13 m	4.0	4.0	III	§ 8

** Für Wintergärten gemäss § 32 Abs. 3 BauV beträgt der grosse Grenzabstand 4 m, sofern die Länge des Wintergartens nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge beträgt.

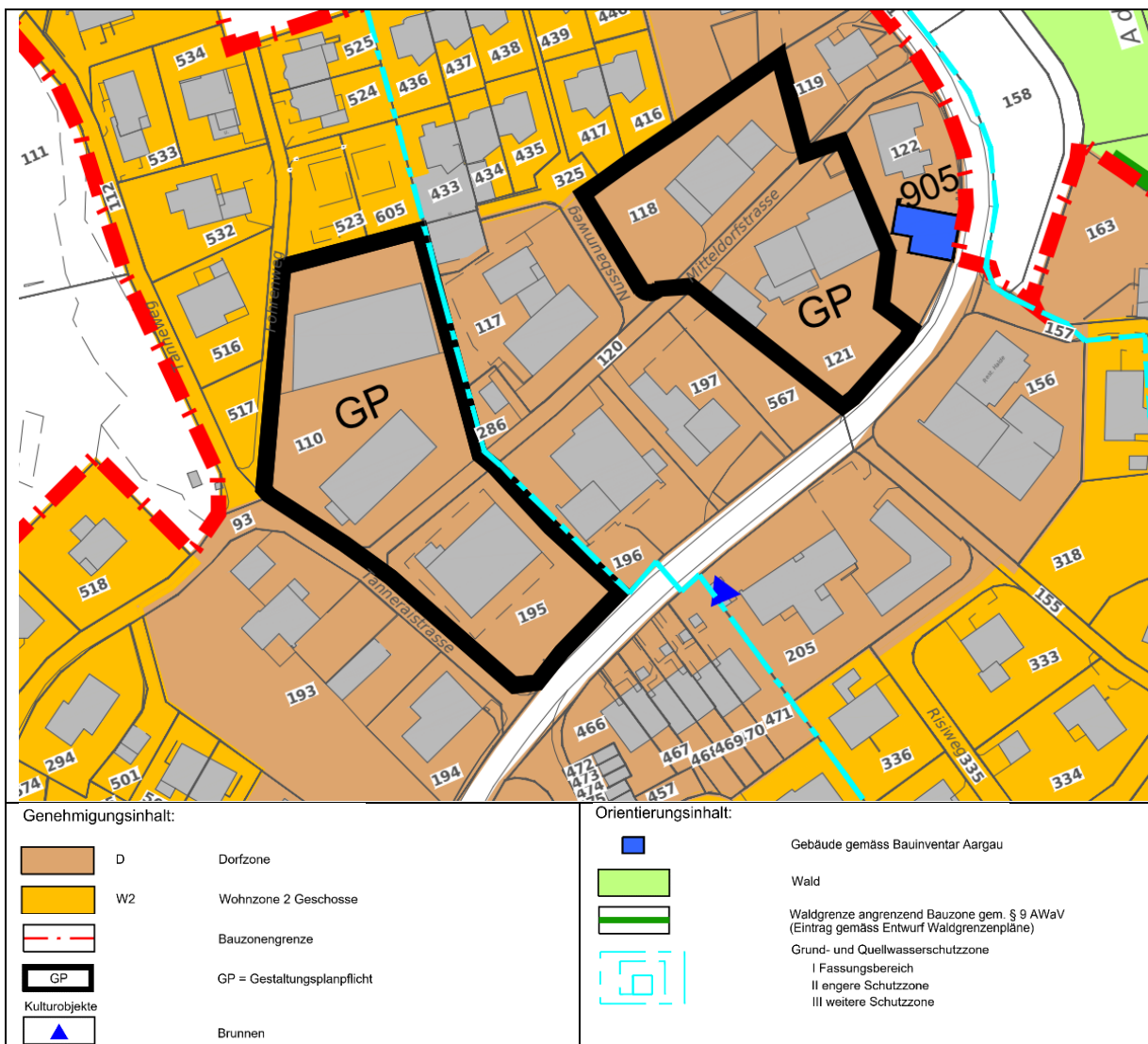


Abbildung 7 Rechtskräftiger Bauzonenplan Gemeinde Birrhard

Zonenvorschriften
Dorfzone gemäss §8
1) <i>Die Dorfzone dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Ladengeschäfte bis 200 m Nettoladenfläche und Gewerbe sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</i> 2) <i>Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen</i> 3) <i>Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist, die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder der Abbruch im öffentlichen Interesse liegt.</i> 4) <i>Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.</i> 5) <i>Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Umgebung.</i> 6) <i>Es sind nur hochformatige Fenster gestattet.</i> 7) <i>Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen und muss eine symmetrische Neigung aufweisen. Für Klein- und Anbauten gilt diese Regelung nicht.</i> 8) <i>Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten anzustreben; First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.</i> 9) <i>Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</i> 10) <i>Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind von der Fassadenflucht um mindestens 50 cm zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss, senkrecht gemessen, mindestens 1 m unter dem Dachfirst sein.</i> 11) <i>Der Gemeinderat kann zu Lasten der Bauherrschaft eine fachliche Beratung einholen und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens Fachstellen beiziehen.</i>

Für die festgelegte Gestaltungsplanpflicht gemäss §4 BNO sind folgende Aspekte relevant:

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (schwarze Umrandung) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs-/Gestaltungsplan) vorliegt.

Innerhalb der mit GP (Gestaltungsplanpflicht) bezeichneten Gebiete ist auf eine einwandfreie Einpassung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume in die bestehende Umgebung zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu erbringen. Der Gemeinderat kann zu Lasten des Gesuchsstellers eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme beauftragen.

Weitere relevante BNO-Bestimmungen sind:

- §20 BNO, Ausnützungsziffer:
Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.
- §21 BNO, Ungleichverteilung der Grenzabstände:
Mit Ausnahme des Abstandes gegenüber dem Kulturland können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

Der Vertrag ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

- 27 BNO, Energieeffizienz:
Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Gebäude, die Maximal 30kWh/m² (gewichtete Energiekennzahl) verbrauchen und erneuerbare Energien nutzen, erhalten einen Ausnützungsbonus von +0.05.
- §31 BNO, Velos, Kinderwagen:
*In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse und gut zugängliche sowie abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, und dergl. vorzusehen. Pro Zimmer muss mindestens 1 Veloparkplatz mit einer Mindestfläche von 1.5 m² vorhanden sein.
Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.*
- §32 BNO, Spielplätze:
*Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen, jedoch mindestens 100 m² pro Spielplatz.
Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.*
- §35 BNO, Aussenraumgestaltung:
*Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
Versiegelte Flächen sind auf das Nötige zu beschränken.
Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und zu bepflanzen.
Stütz- und Futtermauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stütz- und Futtermauern, sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen. Zusätzlich ist eine Neigung (Anzug) von min. 10:1 einzuhalten. Wenn immer möglich sind anstelle massiver Stütz- und Futtermauern aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden anzuwenden. Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung. Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist besonders Rücksicht zu nehmen.*

Projektstudie

Als Basis für das erarbeitete Richtprojekt Bebauung und Umgebung wurde ursprünglich eine Projektstudie erarbeitet, welche am 5. September 2024 zusammen mit dem Kanton und der Gemeinde diskutiert wurde. Die Projektstudie und deren Inhalte werden im Folgenden beschrieben.

Die Projektstudie umfasste nebst den Parzellen 110, 195 und 196 auch die Parzelle 517. Sie sieht vier Mehrfamilienhäuser mit zwei unterschiedlichen Haustypen vor. Die Mehrfamilienhäuser bildeten einen Hofbereich für Spiel- und Aufenthaltsflächen und Grünflächen. Entlang der Dorfstrasse K400 waren zwischenzeitlich Baubereiche für Wohnen und Gewerbe angedacht, dies wurde jedoch wieder verworfen (Fokus auf reines Wohnen; vgl. Abschnitt 1.3). An der Dorfstrasse K400 war die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage sowie die Einfahrt für die Feuerwehr, das Entsorgungsfahrzeug und die Anlieferung vorgesehen. In diesem Bereich sowie auf der Parzelle 517 sollten Besucherparkfelder zu liegen kommen.

Inmitten des Areals sollte zudem eine Fussgänger Verbindung realisiert werden, welche zwischen den Gebäuden von der K400 bis an den Föhrenweg führte.

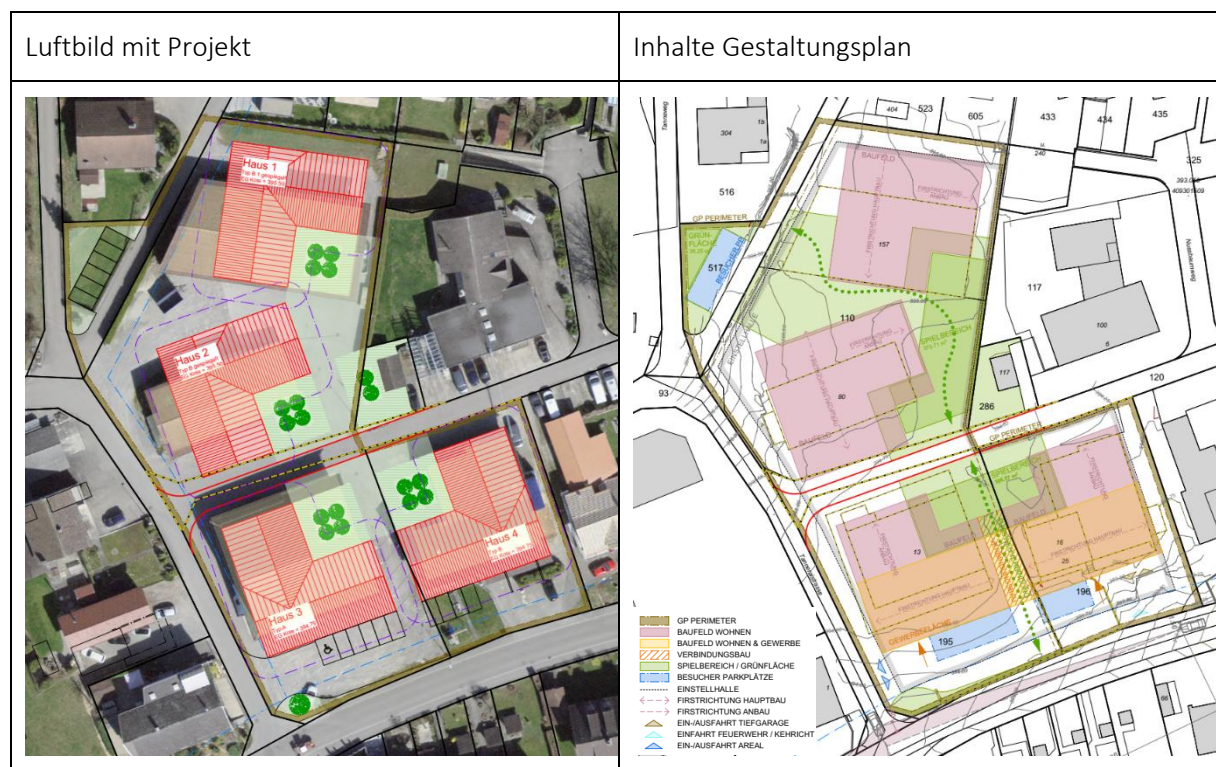


Abbildung 8 Projektstudie Strüby Immo AG (Strüby Konzept AG), Stand: 5. September 2023

Die Parzelle 517 wurde im weiteren Planungsprozess wieder aus dem Perimeter entlassen. Auch eine durchgehende Fussgänger Verbindung im Perimeter wurde nicht weiterverfolgt. Ebenso wurde nach Absage potenzieller Retailerbetriebe die Berücksichtigung von Gewerbenutzungen nicht weiter berücksichtigt und das Projekt vollumfänglich auf Wohnnutzung ausgerichtet.

2.1.5 Eigentumsverhältnisse und Servitute

Das Planungsgebiet «Mitteldorfstrasse» mit einer Gesamtfläche von rund 5'683 m² (exkl. Strasse) umfasst die nachfolgenden Parzellen:

Parzelle-Nr.	Fläche (m ²)	Bauzone	Eigentum
110	2'717	D	Rolf Haller, Tanneraistrasse 5, 5244 Birrhard
195	1'582	D	Rolf Haller, Tanneraistrasse 5, 5244 Birrhard
196	1'232	D	Monika Haller, Tanneraistrasse 5, 5244 Birrhard
120	300 (Anteil)	D (Strasse)	Einwohnergemeinde Birrhard Rechtsdomizil: Dorfstrasse 39, 5244 Birrhard
286	152	D	AEW Energie AG
Total	5'683 m² (5'983 m² inkl. Strasse)		

Rund drei Viertel der Perimeterfläche liegen aktuell im Eigentum von Rolf und Monika Haller, Tanneraistrasse 5, 5244 Birrhard. Die Strüby Immo AG verfügt über die notwendige Zustimmung der aktuellen Eigentümerschaft und orientiert diese laufend über den Verfahrensfortschritt.

Die überbaubaren Parzellen LIG 195 /196, sowie 110 sind zusammenhängend und werden einzig durch die Wegparzelle LIG 120 «Mitteldorfstrasse» durchtrennt.

Nebst Rechten und Lasten bestehen für die im Perimeter liegenden Parzellen nachstehende Anmerkungen bzw. Dienstbarkeiten:

Parzellen-Nr.	Eigentümer
110	– Dienstbarkeiten: Näherbaurecht z.L. LIG Birrhard 523 und 605 und z.G. LIG Birrhard 523 und 605
120	– Keine öffentlichen Anmerkungen oder Dienstbarkeiten
195	– Keine öffentlichen Anmerkungen oder Dienstbarkeiten
196	– Keine öffentlichen Anmerkungen oder Dienstbarkeiten

3 Gebietsanalyse

3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal

Das rund 0.6 ha grosse Areal ist bereits überbaut und liegt im südlich liegenden Dorfteil Birrhard in der Dorfzone. Die Gebäude innerhalb des Perimeters und beidseitig entlang der Kantonsstrasse wurden mehrheitlich vor 1919 gebaut. Das Areal ist mehrheitlich versiegelt bzw. asphaltiert und nicht durchgrünt ausgestaltet. In den umliegenden Wohn- und Mischzonen (Dorfzone, Wohnzone 2) befinden sich mehrheitlich Einfamilienhäuser sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser und Wohngebäude mit Nebennutzung.

Das Areal grenzt im Süden an die Dorfstrasse K400 (Lokalverbindungsstrasse reduziert) und im Westen an die Tanneraistrasse bzw. an den Föhrenweg. Innerhalb des Areals liegt die Mitteldorfstrasse die das Areal prägt. Das Gelände innerhalb Perimeter weist infolge der Bebauung und Erschliessung keinen natürlichen Verlauf auf. Das Gefälle in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 2 m und in West-Ost-Richtung ca. 1.5 m.

Das Planungsgebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über die Tanneraistrasse ab der Dorfstrasse K400 erschlossen. Die Zufahrt zur Parzelle 197 erfolgt aktuell über den Gestaltungsplanperimeter (obwohl hinterliegend ebenfalls über Mitteldorfstrasse erschlossen). Auch Fahrzeuglenkende von den Parkplätzen östlich der Liegenschaft Tanneraistrasse 1 (Parzelle 194) manövrieren bei der Wegfahrt teilweise innerhalb des Perimeters.

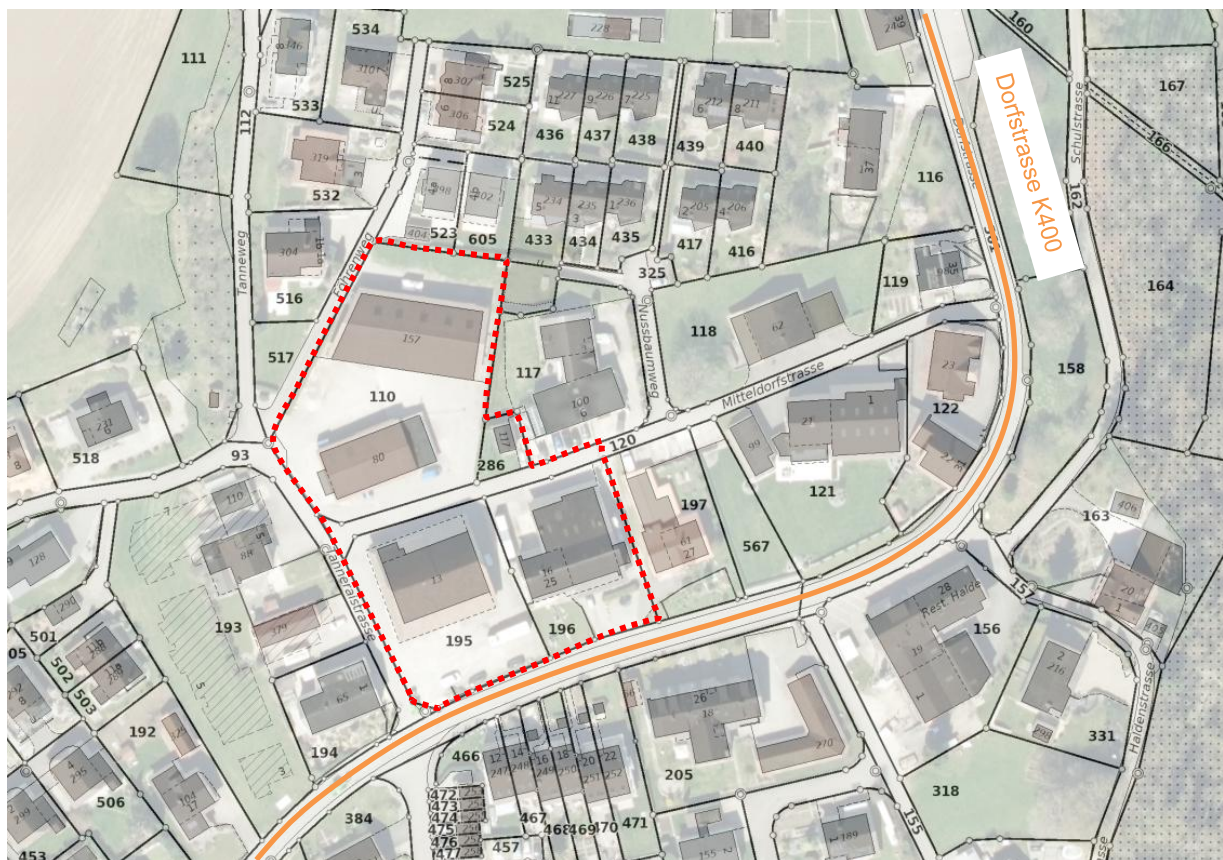


Abbildung 9 Luftbild/AV-Daten mit Perimeter (rot) des Gestaltungsplanareals Mitteldorfstrasse



a) Ansicht von Süden auf Tanneraistrasse



b) Ansicht aus Osten auf Mitteldorfstrasse



c) Ansicht von Westen auf Föhrenweg



d) Ansicht aus Westen auf Mitteldorfstrasse

Abbildung 10 Fotos ausgewählter Standorte im Gestaltungsplanperimeter (Quelle: Google Maps)

3.2 Beschrieb näheres Umfeld

In der baulichen Umgebung befinden sich fast ausschliesslich Einfamilienhäuser und vereinzelt Mehrfamilienhäuser / Wohngebäude mit Nebennutzung. Die meisten Einfamilienhäuser nördlich der Kantonsstrasse stammen aus der Bauperiode von 1981 bis 2000. Südlich der Kantonstrasse dagegen sind mehrheitlich ältere Einfamilienhäuser aus der Bauperiode 1961 bis 1980 vorhanden.

Die Gebäude in der Umgebung weisen grösstenteils Satteldächer auf. Vereinzelt sind auch Flachdächer oder Pultdächer vorzufinden. Zu bemerken ist die Durchgrünung des Siedlungsgebiets in der Umgebung, die Nähe zur Reussuferlandschaft und zu den umliegenden Wäldern.

Das Areal ist übergeordnet und verkehrstechnisch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut angebunden. Die nächsten Autobahnanschlüsse (A1/A3) liegen in Birrfeld, Birrhard und Mägenwil.

Für die Parzelle 196 ist eine bestehende Ein- und Ausfahrt an der Dorfstrasse K400 vorhanden. Diese Ein- und Ausfahrt wird auch durch den Grundeigentümer auf der Parzelle 197 bzw. vom Mieter genutzt. Auf den Erschliessungsstrassen innerhalb des Areals besteht die signalisierte Höchstgeschwindigkeit von Tempo 50. Westlich des Perimeters auf den Parzellen 628, 629 und 630 befindet sich derzeit die Wohnüberbauung „Tannerhof“ mit zwei Mehrfamilienhäusern mit 17 Eigentumswohnungen und einem Einfamilienhaus im Bau (vgl. Abbildung 11). Ein zentraler Platz an der Tanneraistrasse dient dabei als Anlaufstelle (Auftakt, Ankunftsort). Das Untergeschoss bietet eine gemeinsame Tiefgarage. Die privaten und ruhigen Aussenbereiche liegen auf der südwestlichen Seite. Der Bezug der Wohnungen erfolgt voraussichtlich im Herbst 2025.



Abbildung 11 Ansicht Wohnüberbauung Tannerhof mit Blick auf Gestaltungsplanareal, Impression gemäss Homepage tannerhof-birrhard.ch

4 Richtprojekt

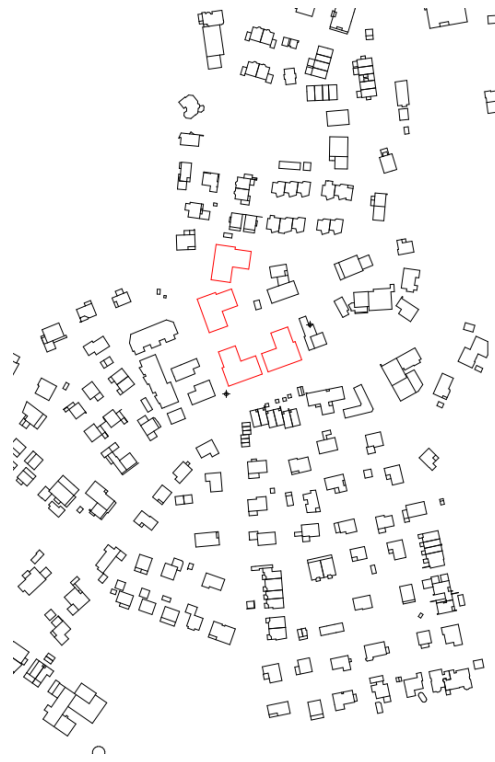
4.1 Richtprojekt Bebauung

4.1.1 Konzept

Das Richtprojekt Bebauung sieht ein Ensemble von vier Gebäuden vor, die gemeinsam einen grosszügigen Ankunftsplatz bilden und den landschaftlich grossformatigen Charakter der bisherigen Bauten in der Dorfzone ersetzen. Die vorderen Gebäude resp. deren Hauptbauten orientieren sich parallel zur Dorfstrasse sowie die beiden rückwärtigen zur Tannerastrasse und dem Föhrenweg und greifen die Struktur dorfspragender Landwirtschaftsbauten auf. Ergänzend dazu schaffen senkrecht zu den jeweiligen Bezugstrassen angeordnete Anbauten eine rückwärtige Hofsituation, die durch Baumbepflanzung beschattet und als halböffentlicher Begegnungsraum konzipiert ist.



Bebauungsstruktur



Schwarzplan

Abbildung 12 Richtprojekt Bebauung, Bebauungsstruktur und Schwarzplan (Strüby Konzept AG)

Die Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss integrieren sich harmonisch in die bestehende ländliche Dorfstruktur. Die Gestaltung fördert eine klare Trennung zwischen halböffentlichen und privaten Aussenbereichen, wodurch ein differenziertes und einladendes Raumgefüge entsteht. Die Gebäude sind so positioniert, dass sie eine fortlaufende Strassenraumgestaltung entlang der Hauptstrasse unterstützen und gleichzeitig die leichte Hanglage zur Geltung bringen. Die Holzbauweise der Gebäude betont die Nähe zur Natur und greift die ländliche Materialität der Umgebung auf.

4.1.2 Innere Organisation

Die Gebäude erschliessen jeweils drei Wohnungen pro Geschoss. Insgesamt sind rund 41 Wohnungen geplant, mit einem diversifizierten Wohnungsmix, der eine gute soziale Durchmischung ermöglicht:

- 2.5-Zimmer-Wohnungen: 15 %
- 3.5-Zimmer-Wohnungen: 40 %
- 4.5-Zimmer-Wohnungen: 35 %
- 5.5-Zimmer-Wohnungen: 10 %

Haus(typ) Je 2VG + DG	Anzahl Wohnungen pro Wohnungsgrösse				
	2.5	3.5	4.5	5.5	Total Woh- nungen
Haus A	2	5	3	1	11
Haus B	2	5	3	1	11
Haus C	-	1	6	1	8
Haus D	2	5	3	1	11
Total	6	16	15	4	41
Anteil in %	15	39	36	10	100

Abbildung 13 Wohnungsspiegel (Strüby Konzept AG)

Die Grundrisse sind in Tag- und Nachtbereiche gegliedert, was eine optimale Nutzung des Wohnraums ermöglicht. Alle Wohnungen sind hindernisfrei und behindertengerecht gestaltet. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt zentral über die Einstellhalle, die unter den Gebäuden liegt und Platz für ca. 68 Fahrzeuge bietet. Zusätzlich stehen sechs Besucherparkplätze zur Verfügung, darunter ein Behindertenparkplatz. Ergänzend und als erweiterter Wohnraum sind grosszügige Sitzplatz- und Balkonsituationen vorgesehen. Die Sitzplätze und Balkone sind in einer Loggia ähnlichen Situation vorgesehen.

4.1.3 Konstruktion, Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit

Die Gebäude sind in einer Holzbauweise geplant, die Robustheit, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit vereint. Das Untergeschoss, bestehend aus Tiefgarage, Keller- und Technikräumen, wird in Massivbauweise mit Stahlbeton erstellt. Die vorgesehene Flachfundation sorgt über die Bodenplatte für eine gleichmässige Lastabtragung in den Baugrund. Wände der Treppenhaukerne sowie die Wohnungstrennwände werden ab dem Erdgeschoss in Holzbauweise erstellt. Der Liftschacht wird vorgefertigt und bis ins UG in Holz erstellt.

Die Geschossdecken werden als Holzbetonverbund-Decken ausgeführt. Alle erdberührten Bauteile werden durchgehend und nach den Regeln der Baukunde abgedichtet.

Ab dem Erdgeschoss kommt eine nachhaltige Holzsystembauweise zum Einsatz. Die Fassade wird in einer Kombination aus druckimprägnierter Holzschalung und vertikalen Lisenen gestaltet, die an die ländliche Architektur anknüpfen. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung können alternative Fassadenvarianten geprüft werden, die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit im dörflichen Kontext vereinen.

Der bauliche Brand- und Schallschutz wird durch den Massivbau im Untergeschoss sowie durch die konstruktive Holzbauweise in den oberen Geschossen sichergestellt. Dank optimierter Bauteilstärken und sorgfältiger Planung werden alle relevanten Normen erfüllt.

Für die Haustechnik wird ein nachhaltiges und wartungsarmes Konzept verfolgt. Die geplante Wärmeversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Fernwärmesystem der Strüby Immo AG, das lokal bei der Überbauung Tannerhof betrieben wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral innerhalb jedes Gebäudes, um Wärmeverluste zu minimieren und die Trinkwasserhygiene sicherzustellen. Alle Wohnungen werden mit einer Fussbodenheizung ausgestattet, deren Wärmeverteilersysteme auf ein niedriges Temperaturniveau ausgelegt sind. Individuelle Raumthermostate ermöglichen eine präzise Regulierung der Raumtemperatur.

Das Energiekonzept legt großen Wert auf Effizienz und geringe Umweltbelastung. Die Gebäudeausrichtung ist optimal für die Nutzung von Tageslicht, während ein aussenliegender Sonnenschutz Blendefekte und sommerliche Überhitzung verhindert. Auf den Dächern der Gebäude ist die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen, um erneuerbare Energie vor Ort zu erzeugen. Ergänzend werden Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung (KWL) installiert, die für ein gesundes Raumklima sorgen.

Dieses umfassende Konzept gewährleistet eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise, die den Minergie-Standards entspricht und die natürlichen Ressourcen schont.

4.2 Richtprojekt Umgebung

Die Gestaltung der Umgebung folgt einem integrativen Ansatz, der die landschaftliche und dörfliche Identität des Quartiers stärkt. Halböffentliche und private Freiräume werden klar voneinander abgegrenzt, um den Bewohnern sowohl Rückzugsorte als auch Begegnungsflächen zu bieten.



Abbildung 14 Richtprojekt Umgebung (Iten Landschaftsarchitekten GmbH)

4.2.1 Versiegelung

Im Sinne einer nachhaltigen und ortsangepassten Gestaltung werden ausschliesslich die unbedingt notwendigen Flächen versiegelt. Die minimal nötigen Flächen, welche mit Asphalt versiegelt werden, sind:

- Einfahrt zur Rampe der Tiefgarage
- kommunale Mitteldorfstrasse

- behindertengerechter Besucherparkplatz
- Unterflurcontainerplatz
- Zugangswege

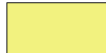
Alle übrigen Flächen werden mit sickerfähigen Materialien gestaltet oder naturnah belassen. Der zentrale Gemeinschaftsbereich wird im Sinne der naturnahen Gestaltung mit einer Chausssierung versehen. Diese kann sich der Nutzung anpassen und lässt bei nicht Benützung eine Spontanbegrünung zu, sofern das gewünscht ist. In Kombination und als Bindeglied wird der Strassenbereich zwischen den Gebäuden im Sinne der Befahrbarkeit, Materialwechsel, leichte Verkehrsberuhigung und Funktionalität, erstellt. Für die restlichen Durchwegungen ist ebenfalls ein betonpflasterstein vorgesehen.

Die Besucherparkplätze abseits der Rampe sind mit einem begrünten Rasenlinersystem versehen, das sowohl eine ausreichende Tragfähigkeit für Fahrzeuge als auch eine gute Wasserdurchlässigkeit bietet. Die restlichen Flächen werden begrünt, unter anderem mit:

- Stauden- und Zwiebelpflanzungen,
- Blumenwiesen,
- Schotterrasen.

Durch diese Gestaltung können die meisten Flächen anfallendes Regenwasser direkt in den Boden ableiten, speichern und versickern lassen. Dies entlastet die Kanalisation erheblich und reduziert den Bedarf an neuen Entwässerungsleitungen. Gleichzeitig entstehen naturnahe Aussenbereiche, welche sich harmonisch in das Umfeld einfügen und die ökologische Qualität des Standorts stärkt.

Ein grosser Teil der Flächen innerhalb des Perimeters bleibt somit unversiegelt, wodurch die Balance zwischen baulicher Nutzung und Natur erhalten bleibt. Die Flächengestaltung wird durch eine detaillierte Tabelle mit Materialien und Härtegraden ergänzt, die den Grad der Versickerungsfähigkeit sowie die ästhetischen und funktionalen Aspekte des Belags definiert.

Fläche Total	5523 m ²				
Anteil Gebäude	2180 m ²				
Anteil Umgebung	3343 m ²				
	GARTEN, WIESE, KULTURLAND		AUSMASS FLÄCHEN	ABFLUSS- BEIWERT	RED. FLÄCHEN
		GRÜN- I PFLANZFLÄCHEN	1792m ²	0.0	
	PLÄTZE UND WEGE		AUSMASS FLÄCHEN	ABFLUSS- BEIWERT	RED. FLÄCHEN
	BELAGSFLÄCHEN SICKERFÄHIG				
		CHAUSSIERUNG FASSADENSCHUTZ RASENLINER SCHOTTERRASEN	989m ²	0.5	494m ²
	BELAGSFLÄCHEN HARTBELAG				
		ASPHALT I PLATTEN I PFLASTERSTEINE	474m ²	1.0	474m ²
	ÜBRIGE		88m ²	1.0	88m ²

4.2.2 Vegetation

Die Vegetation spielt eine zentrale Rolle bei der Gestaltung des Aussenraums und trägt zur Integration der Überbauung in das bestehende, ländliche Umfeld bei. Im Einklang mit den naturnahen Konzepten werden vielfältige, anpassungsfähige und weitgehend einheimische Pflanzenarten verwendet, die den ökologischen Wert des Areals steigern und gleichzeitig das Mikroklima verbessern.

Vielfältige Vegetation

Blühende Staudenflächen sorgen für ein ansprechendes Begleitgrün entlang den Zugangswegen. Diese sorgen für ein stetig wechselndes Erscheinungsbild. Blumenwiese und Schotterrasen decken vor allem den ökologischen Aspekt ab und bieten Lebensraum für Kleintiere und Insekten. Die strukturbildenden Gehölze, welche vorwiegend einheimisch sind, sind in der Lage sich den klimatisch wechselnden Gegebenheiten anzupassen.

Die Hochstammbäume welche nicht nur Strassenbegleitgrün der Tannerastrasse sind, sondern auch als Schattenspenden dienen sollen, sind entsprechend in einer angemessenen Dimension zu pflanzen. Somit wird sichergestellt, dass von Beginn an genügen Schattenbereiche vorhanden sind.

Wildhecken und Sträucher

Um die privaten Aussenräume zu wahren, werden entlang der Grenzbereiche wo nötig einheimische Strauchgruppen gepflanzt. Diese bilden einen natürlichen, aber dennoch blickdichten Sichtschutz. Dazu zählen Arten wie; Felsenbirne, Kornelkirsche, Schneeball, Pimpernuss, etc. Diese Pflanzen sind nicht nur ökologisch wertvoll, sondern bieten auch Lebensraum für zahlreiche Insekten und Vögel

Grünflächen und Versickerungsflächen

An den nicht unterkellerten Bereichen am Rande der Siedlung entstehen ökologisch hochwertige Grünflächen, die teilweise als Versickerungsflächen genutzt werden. Diese Flächen dienen der direkten Versickerung von Regenwasser und tragen zur Entlastung des Kanalisationssystems bei.

Privatgärten

Jede der rund 14 Erdgeschosswohnungen ist mit einem grosszügigen Privatgarten ausgestattet, der den Bewohnern einen eigenen Freiraum im Grünen bietet. Als Trennelemente zwischen den einzelnen Gartenbereichen dienen einheimische Strauchgruppen, welche auch in den kalten Jahreszeiten eine gewisse Privatsphäre bietet.

Die optischen Abtrennungen vor den Gärten bestehen aus einer Kombination von Pflanzen, die einerseits Sichtschutz bieten und andererseits ästhetisch ansprechend wirken. Um das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung zu wahren, werden die Arten für die Sichtschutzhecken und optischen Abtrennungen vorgegeben.

4.2.3 Zentraler Quartierplatz

Der zentrale Quartierplatz dient als Begegnungsraum und ist mit Sitzgelegenheiten, Spielbereichen und schattenspendenden Bäumen ausgestattet. Die Mitteldorfstrasse wird in die Gestaltung integriert, um eine verkehrsberuhigte und einladende Atmosphäre zu schaffen. Zudem kann die Bebauung als Einheit wahrgenommen und gelesen werden. Ergänzend zum Quartiersplatz gibt es auf Parzelle 110 ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz, welcher auch die Bedürfnisse der ganz Kleinen abdeckt.

4.2.4 Vorgartenbereich

Die Kantonsstrasse wird durch die Gebäudeausrichtung und die vorgelagerten Privatgärten harmonisch in das Dorfbild eingebunden. Die Privatgartenbereiche der Gebäude C und D werden zur Dorfstrasse mittels Mauer mit aufgesetztem Holzzaun eingefasst. Diese Gestaltung soll das ländlich prägenden Gestaltungselement «Holzzaun» integrieren und das Gesamterscheinungsbild von der Strasse her betrachtet, komplettieren.

5 Schwerpunktthemen

5.1 Definition des Perimeters

Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter weicht vom Pflichtperimeter des Gebiets «Mitteldorfstrasse» gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan ab. Neben den innerhalb der Gestaltungsplanpflicht liegenden Parzellen 110 und 195 werden die Parzellen 196 sowie 286 (Trafostation) im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise und zur besseren Abstimmung ebenfalls in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen.

Die Parzellen stehen mit der Umlegung der Mitteldorfstrasse in direktem Zusammenhang mit dem Gestaltungsplanpflichtgebiet. Zudem können mit dem Einbezug die Anordnung und Gestaltung der Aussenräume und insbesondere der Platzsituation mit Einbezug der Mitteldorfstrasse zweckmässiger und zielgerichteter angegangen werden.

5.2 Qualitätssicherung

In § 4 Abs. 2 der rechtskräftigen BNO der Gemeinde Birrhard sind allgemeine Zielvorgaben für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dem Gemeinderat wird die Möglichkeit gegeben innerhalb der Gestaltungsplanpflicht zu Lasten des Gesuchstellers eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme zu beauftragen. Weiter kann der Gemeinderat gemäss § 36 Abs. 1 Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und für die Prüfung von Gesuchen und Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.

Das Areal ist aufgrund der Grösse und zentralen Lage mit der Nähe an der Kantonsstrasse von wichtiger Bedeutung für die kommunale Entwicklung von Birrhard.

In der BNO wird kein Wettbewerb oder Studienauftrag gefordert. Das Richtprojekt wurde im Prozess entwickelt und unter Beizug des Gemeinderates vorangetrieben. Der Gestaltungsplan sichert die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts und gleichzeitig soll eine gewisse Flexibilität mit klaren Leitplancken zur Qualitätssicherung im nachgelagerten Verfahren gegeben werden.

Die kommunalen Interessen im nachgelagerten Verfahren werden bereits mit den rechtskräftigen BNO-Bestimmungen gebührend berücksichtigt, weshalb auf weitere zusätzliche Sondernutzungsvorschriften verzichtet wird. Die Gemeinde kann zur Prüfung und Einhaltung der Zielsetzungen und qualitativen Vorgaben qualifizierte Fachpersonen und externe Fachleute einsetzen und beiziehen.

Mit dem Einbezug von Fachpersonen wird dem Gemeinderat die Möglichkeit gegeben, das Verfahren aktiv und fachlich fundiert von Beginn an zu begleiten. Die Fragestellungen im nachgelagerten Verfahren bleiben ausgesprochene Querschnittsaufgaben.

5.3 Landschaftliche Einbettung

Die zukünftige Überbauung des Gestaltungsplans «Mitteldorf» liegt auf einer Ebene gut eingebettet am leicht abfallenden Ostrand des ausgedehnten und landwirtschaftlich intensiv genutzten Birrfelds. Diese Ebene fällt weiter östlich zum Ufer der Reuss stark ab (Höhenunterschied von ca. 50 m). Das Gebiet mit Nähe zur Agglomeration Baden-Brugg liegt in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsrand und zur Reusslandschaft. Ein rücksichtsvoller Umgang mit der Integration der Überbauung ins Landschaftsbild bzw. die bebaute Umgebung ist deshalb zentral. Weiter spielt die Topographie sowohl in der Bebauung als auch bei der Gestaltung des Aussenraums eine entscheidende Rolle. Die städtebauliche Eingliederung und das Gesamtkonzept ist ein wichtiger Bestandteil der Aufgabe.

Verschiedene Aspekte im Richtprojekt und dem Gestaltungsplan nehmen hierauf Bezug:

- Im Perimeter werden vier Gebäudekörper mit identischer Geschossigkeit realisiert, welche die Formensprache und Dimensionen der Überbauung Tannerhof aufnehmen und ergänzen. Dies ermöglicht eine gute Eingliederung in die bestehende Bebauung und Umgebung mit einem ruhigen und harmonischen Gesamteindruck.
- Mit der Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken innerhalb des Areals und insbesondere entlang der Kantonsstrasse und auch Gemeindestrassen (Adressbildung) wird Bezug auf die Umgebung genommen. Die Bäume ergänzen zudem die bestehende Baumstruktur auf benachbarten Parzellen und tragen zur Adressbildung und Identität bei.
- Die Farbgebung und Materialisierung prägen die optische Erscheinung und Dominanz der Baukörper auf die Umgebung stark. Mit dem Fokus auf gestalterische Aspekte gemäss dem Dorfzonencharakter und weiteren Gestaltungsvorgaben wird diesem Umstand Rechnung getragen.

5.4 Bebauung

5.4.1 Höhenmasse

Seit dem 1. November 2021 ist die geänderte Bauverordnung in Kraft. Nach § 64 Abs. 1^{bis} BauV gilt neu, dass Sondernutzungspläne, die ab dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, IVHB-konform sein müssen. Sondernutzungspläne dürfen daher auf keine Begriffe und Messweisen abstellen, die den vereinheitlichten Regelungsgegenständen der IVHB widersprechen.

Für die Dorfzone gilt eine maximale Vollgeschosszahl von 2. Gemäss §8 Abs. 2 BauV wäre im Rahmen von Gestaltungsplänen ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Somit sind 3 Vollgeschosse zulässig. Im Richtprojekt Bebauung werden für die Gebäude zwei Vollgeschosse ausgewiesen.

In der rechtskräftigen BNO werden gemäss §7 die weiteren Höhenmasse (Fassadenhöhe und Gesamthöhe) für die Dorfzone geregelt. Für die Fassadenhöhe besteht keine Vorgabe. Die Gesamthöhe beträgt 13.0 m.

Im Richtprojekt Bebauung werden die jeweiligen Gebäude unabhängig des Terrains geplant. Die Herleitung der Gesamthöhe für die einzelnen Gebäude erfolgt über die Differenzierung zwischen den Höhenkoten OK massgebendes Terrain und OK Dachkonstruktion Richtprojekt gemäss Abbildung 15. Es liegen folgende Höhenmasse für die einzelnen Gebäude vor:

– Gebäude A	Gesamthöhe: 12.83 m	→ entspricht Höhenkote von 407.98 m ü. M.
– Gebäude B	Gesamthöhe: 13.17 m	→ entspricht Höhenkote von 407.98 m ü. M.
– Gebäude C	Gesamthöhe: 12.87 m	→ entspricht Höhenkote von 407.23 m ü. M.
– Gebäude D	Gesamthöhe: 13.53 m	→ entspricht Höhenkote von 407.23 m ü. M.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde auf Grundlage des Richtprojekts Bebauung bestimmt, dass auf Basis des massgebenden Terrains das neu gestaltete Terrain bestimmt wird und die vertikale Gebäudeausdehnung abschliessend über die Festlegung einer maximalen Höhenkote in m ü. M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion) erfolgt. Diese ersetzen die gemäss §7 BNO geltenden Höhenmasse (Fassadenhöhe/Gesamthöhe) und dürfen mit Ausnahme von Dachaufbauten nicht überschritten werden. Für die Festlegung der maximalen Höhenkoten werden im Gestaltungsplan Spielräume für Gebäudekonstruktion und dergleichen eingeplant. Unter Berücksichtigung der Gesamthöhe werden für die Gebäude der Baubereiche A und B eine maximale Höhenkote von 408.50 m ü. M. festgelegt, während für die Baubereiche C und D eine maximale Höhenkote von 407.70 m ü. M. geltend gemacht wird. Dies entspricht einer Erhöhung von jeweils rund 50 cm der maximalen Höhenkote für die Baubereiche gegenüber der maximalen Höhenkote der Gebäude im Richtprojekt Bebauung. Die folgende Abbildung 15 zeigt, wie die maximalen Gesamthöhen pro Baubereich definiert sind.



Abbildung 15 Max. Höhenkoten in m ü. M. pro Gebäude im Richtprojekt bzw. Baubereich im Gestaltungsplan

5.4.2 Nutzungsart und Nutzungsmass

Das Planungsgebiet ist für die Dorfzone gemäss §7 BNO bestimmt. Nebst dem Wohnen ist die Dorfzone auch für Dienstleistungsbetriebe, Ladengeschäfte bis 200 m² Nettoladenfläche und Gewerbe sowie Landwirtschaft bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde die Integration eines Verkaufsladens und Cafés in der Überbauung geprüft. An der Gemeinderatssitzung vom 24. Juni 2024 wurde entschieden, dass diese Idee nicht weiterverfolgt wird.

In der rechtskräftigen Dorfzone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.60. Im Gestaltungsplan wird das zulässige Nutzungsmass in den Baubereichen über die anrechenbare Geschossfläche (aGF) definiert. Entsprechend §20 BNO werden im Gestaltungsplan die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) exkl. der Dach-, Attika- und Untergeschossflächen zur Schaffung von Klarheit nominal festgelegt.

In der nachfolgenden Tabelle 1 werden die anrechenbaren Geschossflächen des Richtprojekts über die einzelnen Ebenen und pro Gebäude hergeleitet. Um für die Realisierung einen angemessenen Projektierungsspielraum zu geben, wird die realisierbare aGF im Gestaltungsplan pro Baubereich gegenüber den einzelnen Gebäuden im Richtprojekt gemäss Tabelle 1 vergrößert. Für die Baubereiche A, B und D entspricht dies einer Erhöhung von jeweils ca. 40 m² (plus ca. 4 bis 5%). Für den Baubereich C mit der Tiefgaragenein- und Ausfahrt im Erdgeschoss wird eine Erweiterung von ca. 55 m² (plus ca. 6%) definiert.

Gesamthaft erfolgt eine Erhöhung der aGF im Gestaltungsplan gegenüber dem Richtprojekt um 179 m². Diese Erhöhung der aGF wird als vertretbar eingestuft.

Tabelle 1 Anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Richtprojekt und realisierbar gemäss Gestaltungsplan

Gebäude / Baubereich	GF [m ²] gemäss Richtprojekt pro Ebene (mit Dachgeschoss)	aGF [m ²] gemäss Richtprojekt pro Gebäude (ohne Dachgeschoss)	realisierbare aGF [m ²] pro Baubereich im Gestaltungsplan
A	Erdgeschoss: 468.50 1. Obergeschoss: 459.70 Dachgeschoss: 403.27	Haus A: 928.21	Baubereich A: 970
Total	1'331.47	Haus A: 928.21	Baubereich A: 970
B	Erdgeschoss: 468.19 1. Obergeschoss: 459.70 Dachgeschoss: 403.27	Haus B: 927.90	Baubereich B: 970
Total	1'331.16	Haus B: 927.90	Baubereich B: 970
C	Erdgeschoss: 377.98 1. Obergeschoss: 465.93 Dachgeschoss: 407.52	Haus C: 843.91	Baubereich C: 900
Total	1'251.43	Haus C: 843.91	Baubereich C: 900
D	Erdgeschoss: 469.78 1. Obergeschoss: 460.98 Dachgeschoss: 404.08	Haus D: 930.76	Baubereich D: 970
Total	1'334.84	Haus D: 930.76	Baubereich D: 970
Gesamttotal anrechenbare Geschossfläche (aGF), Gebäude A bis D	5'248.92	3'630.78	3'810
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)		5'525	5'525
Ausnützungsziffer (AZ), aGF/aGSF			0.69

Die Ausnützungsziffer ist gemäss §32 Abs. 1 BauV als Verhältnis der Summe der aGF zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) definiert. Für die Berechnung der aGSF werden die Flächen für Hauszufahrten angerechnet, die Flächen bestehender oder projektierter Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung hingegen dürfen nicht angerechnet werden. Eine Abparzellierung von Baubereichen, Aussenraumanlagen, Infrastrukturen, etc. ist gemäss §17 SNV vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren gestattet.

Für die Herleitung der aGSF wird der Perimeter auf Basis der zu genehmigenden neuen Strassenlinien der Mitteldorfstrasse angenommen. Die aGSF der Parzellen 110, 195 und 196 beträgt rund 5'531 m². Nach der Mutation wird die Grundstücksfläche rund 5'525 m² betragen. Gemäss §20 BNO sind Flächen von Dach-, Attika- und Untergeschossen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung von §20 BNO und unter Beachtung der dargelegten Richtwerte zur aGF und aGSF ermöglicht das vorliegende Richtprojekt eine Ausnützungsziffer von 0.66 (aGF von 3'631 m² ohne Dachgeschosse).

Die Ausnützungsziffer im Gestaltungsplan von 0.69 (aGF von 3'810 m² ohne Dachgeschosse) weicht dabei um plus 15% von der Ausnützungsziffer für die Dorfzone gemäss §8 BNO (0.60) ab. Die Abweichung wird im Rahmen eines Gestaltungsplanes als Nutzungsbonus der Arealüberbauung als vertretbar erachtet.

5.4.3 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile gemäss §21 BauV sind im Gestaltungsplan für die Baubereiche erlaubt. Diese dürfen bei Gebäuden höchstens 1,50 m die Fassadenflucht überragen und pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sein.

Das Richtprojekt sieht vorspringende Gebäudeteile bei allen vier Gebäuden vor. Das zulässige Mass von 1,50 m für vorspringende Gebäudeteile ab der Fassadenflucht wird für alle Gebäude eingehalten. Gemäss §5 Abs. 3 SNV werden vorspringende Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche für Gebäude (Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen) unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände und Vorgaben im Gestaltungsplan explizit zugelassen.

Bei den Gebäuden im Richtprojekt betragen die vorspringenden Gebäudeteile (Loggias / Balkone) bei allen vier Gebäuden jedoch über ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts gemäss §21 BauV. Dies betrifft bei den Gebäuden A und B die westlich und bei den Gebäuden C und D die südlich liegenden Loggias bzw. Balkone. Die Überschreitung beträgt jeweils ca. 38%.

Für die Hauptwohnseite der Gebäude mit den Loggias / Balkonen wird zur Gewährleistung der Flexibilität und zur Sicherstellung eines Projektierungsspielraums gemäss §6 SNV festgelegt, dass die vorspringenden Gebäudeteile in Abweichung zu §21 BauV pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht grösser als 40% des zugehörigen Fassadenabschnitts sein dürfen.

5.4.4 Strassen-/Grenzabstand

Hecke

In §72 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) sind Grenzabstände für Hecken und andere Pflanzen geregelt. Diese sind entweder einzuhalten, oder es sind im Rahmen des Baugesuchs entsprechende Näherpflanzrechte einzuräumen. §72 verlangt, dass Grünhecken gegenüber Grundstücken in der Bauzone einen Grenzabstand von 0,6 m ab Stockmitte aufzuweisen haben. Sie dürfen nicht höher als 1,8 m sein. Bei einem Grenzabstand über 1,8 m ab Stockmitte ist eine Höhe bis zum Mass des Grenzabstands zulässig. Grünhecken müssen so unterhalten werden, dass sie nicht über die Grenze wachsen. Im Gestaltungsplan betrifft dies die östlich und nördlich liegende Wildhecke entlang der Parzellengrenze. Sie haben einen Abstand von 0,6 m ab Stockmitte gegenüber den angrenzenden Parzellen einzuhalten.

Strassenabstand Gemeindestrasse

Gemäss § 111 Abs. 1 BauG beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 4 m.

Für die Gebäude und Baubereiche A, B, C und D sehen das Richtprojekt und der Gestaltungsplan entlang der zu genehmigenden neuen Strassenlinien der Mitteldorfstrasse, der Tanneraistrasse und des Förenwegs den geforderten Abstand von 4 m ein. Der kleine und grosse Grenzabstand innerhalb der Dorfzone von 4 m wird auf allen Seiten eingehalten.

Die oberirdischen Besucherparkfelder entlang der Tanneraistrasse liegen im Unterabstand zur Gemeindestrasse (Gesamtparkplatz direkt an Strasse, einzelne Parkfelder haben Abstand von 1 m zur Tanneraistrasse). Parkfelder gelten ebenfalls als Bauten und Anlagen. Gemäss §111 BauG haben Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 4 m ab Strassenmark einzuhalten. Gestaltungspläne dürfen gemäss §8 Abs. 2 BauV von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Durch die direkte Angliederung der Parkfelder an die Tanneraistrasse können die Gebäude und internen Freiräume zweckmässiger angeordnet werden, um die Siedlungs- und Wohnqualität sicherzustellen.

Strassenabstand Kantonsstrasse

Gemäss § 111 Abs. 1 BauG beträgt der Strassenabstand gegenüber Kantonsstrassen 6 m. Gemäss Absatz 2 können durch Sondernutzungspläne die Abstände zum Schutz von Ortsbildern herabgesetzt oder aufgehoben werden.

Im vorliegenden Gestaltungsplan wird der Strassenabstand zur Kantonstrasse auf minimal 4.50 m herabgesetzt (§13 SNV). Dies wird argumentiert mit einer erhöhten Einpassung der Bebauung in das Gestaltungsplanareal und die nähere Umgebung. Der im Umgebungskonzept und Gestaltungsplan definierte Vorgartenbereich, der zur Kantonsstrasse vorgelagert liegt, adressiert den Bezug der Bebauung zum Strassenraum mittels massgebenden Qualitätskriterien wie der Gewährleistung der Einsehbarkeit, der Wahrnehmung als Ankunftsraum und die Gestaltung mit Bezug zum Strassenraum z.B. durch eine strassenbegleitende Bepflanzung des Bereichs.

5.4.5 Gestaltung der Bauten

Das Planungsgebiet ist für Wohnen bestimmt. Eine Wohnnutzung und die damit verbundene Wohnqualität stellt besondere Ansprüche an die Umgebungsgestaltung. Eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Arealumgebung wird deshalb als wichtig erachtet.

Gemäss §4 Abs. 2 BNO ist auf eine einwandfreie Einpassung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume in die bestehende Umgebung zu achten.

Im Rahmen des Baugesuches wird in diesem Zusammenhang ein detaillierter Umgebungsplan verlangt. Um die Qualität der Architektur wie auch der Umgebungsgestaltung zu sichern, werden die Richtprojekte Bebauung und Umgebung in den Sondernutzungsvorschriften als richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplans festgelegt. Die Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung haben sich hinsichtlich der Qualität an den Vorgaben der beiden Richtprojekte zu orientieren. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren.

Die Detailgestaltung der Gebäude hat im nachgelagerten Verfahren zu erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Richtprojekt grundlegende Zielrichtungen und relevante Detailspekte erreicht werden. Die Gebäude volumetrisch und architektonisch aufeinander abgestimmt sind. Die Volumetrien sind strukturiert, die Erscheinungsformen ruhig und die Farben und Materialisierung abgestimmt. Es sind nur Satteldächer wie im übrigen Dorfzonengebiet.

5.4.6 Etappierung

Die Realisierung der Überbauung sieht innerhalb des Perimeters keine Etappierung vor, da die baulichen Massnahmen bzw. die Realisierung der Baukörper funktional zusammenhängen. Dies betrifft insbesondere die Erschliessungsflächen bzw. Einstellhalle (inkl. unterirdische Unterbauung und Unterquerung der Mitteldorfstrasse) sowie die Spiel- und Gemeinschaftsflächen und den ökologischen Ausgleich, welche als Einheit für die Gesamtüberbauung funktionieren.

5.4.7 Parzellierung

Es soll möglich sein, die Stockwerkeigentumssituation zu vereinfachen und die Parzellen im Perimeter in verschiedene einzelne Parzellen zu unterteilen. So sollen alle Baubereiche für Gebäude und die Tiefgaragenein- und Ausfahrt, Aussenraumanlagen und Infrastrukturen einer eigenen Parzelle zugewiesen werden können. Das Eigentum und der Unterhalt an gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen (wie z.B. die Garage inkl. Ein- und Ausfahrt oder die Frei- und Aufenthaltsflächen) sind dann über notarielle Verträge zwischen den einzelnen Stockwerkseigentumsparteien zu regeln. §17 SNV soll eine problemlose Abparzellierung gewährleisten, so dass diese zu keiner baurechtlichen Neubeurteilung führt (z.B. Abstände, Nutzungsmassen, etc.), in welcher das vorliegende Richtprojekt Bebauung nicht mehr realisierbar wäre. Eine Abparzellierung von Baubereichen, Aussenraumanlagen, Infrastrukturen, etc. vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren soll explizit erlaubt werden, ohne dass sämtliche festgelegten baurechtlichen Festlegungen und Regelungen des Gestaltungsplans ihre Gültigkeit verlieren.

5.5 Freiraum

Die Anordnung und Materialisierung der Freiräume orientiert sich am Richtprojekt Umgebung. Nachfolgend wird auf die Umsetzung im Gestaltungsplan und die notwendigen Nachweise eingegangen.

5.5.1 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Basierend auf § 54 BauG hat bei Mehrfamilienhäusern nach § 32 Abs. 1 BNO die Grösse der Spiel- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen, mindestens jedoch 100 m² pro Spielplatz.

Als Mehrfamilienhäuser gelten gemäss §18 BauV Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Aufgrund der geplanten Gebäude, welche allesamt mehr als 4 Wohneinheiten aufweisen, ist somit ein kindergerechter Spielplatz zu erstellen. Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Geschossfläche (Bruttogeschossfläche) von gesamthaft rund 5'249 m² (oberirdisch inkl. Dachgeschoss) im Richtprojekt und des geforderten Anteils von 15% sind Spiel- und Erholungsflächen von gesamthaft rund 787 m² zu erbringen (rund 388 m² für die Parzellen 195/196 und 399 m² für die Parzelle 110). Im Richtprojekt werden im Umgebungskonzept gesamt 847 m² erstellt (rund 418 m² für die Parzellen 195/196 und 399 m² für die Parzelle 110). Der Nachweis wird damit erbracht. Flächen können innerhalb des im Gestaltungsplan definierten zugänglichen Frei- und Aufenthaltsraumes realisiert werden.

Gemäss §20 SNV sind Spielflächen innerhalb des zugänglichen Frei- und Aufenthaltsraums in den im Situationsplan bezeichneten Standorten zu erstellen. Diese sind mit Spielelementen und Sitzgelegenheiten auszubilden, welche gemeinschaftlich nutzbar und zum Spielen und Aufenthalt einladen.

Gemäss §54 Abs. 2 BauG müssen in grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden. Aufgrund des hohen Anteils an Wohnungen (41) ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Spiel- und Aufenthaltsflächen gross und vielfältig ist. Innerhalb des grosszügig ausgestalteten zugänglichen Frei- und Aufenthaltsraumes sind im Gestaltungsplan Spielflächen und ein Quartierplatz mit Einbezug der Mitteldorfstrasse zwischen den Baubereichen zum Spielen, für den Aufenthalt und zum Verweilen für die Gemeinschaft vorgesehen.

Ausserhalb des Gestaltungsplanareals gibt es bereits ein genügend grosses Angebot für Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen in der Gemeinde Birrhard. Einseits gibt es jederzeit mietbare Räume und Säle für Feiern und Vereinsanlässe. Andererseits gibt es auch ein ausreichendes Naherholungsangebot mit Waldhütten und Plätzen für gemeinschaftliche Aktivitäten. Aus diesen Gründen sind im Gestaltungsplan keine Gemeinschaftsräume innerhalb der Gebäude vorgesehen.



Abbildung 16 Richtprojekt, Nachweis Spiel- und Erholungsfläche (Iten Landschaftsarchitekten GmbH)

5.5.2 Vorgartenbereich entlang Kantonsstrasse

Der Vorgartenbereich zwischen den Gebäuden und der Dorfstrasse K400 ist zentral für die Adressierung der Überbauung und für die Bezugnahme der Gebäude mit dem Strassenraum. Entsprechend erfordert dieser Bereich eine zweckmässige und zielgerichtete besonders gute Gestaltung. In diesem Bereich sind unter Berücksichtigung der privaten Gärten für die Grünräume und Elemente eine besonders gute Gestaltung zu realisieren. Sie sind für die Wahrnehmung der Siedlung und für das Dorfbild entscheidend. In §24 SNV wird der Zweck des Vorgartenbereichs aufgezeigt und welche gestalterischen Elemente zu erbringen sind. Eine strassenbegleitende Mauer mit einem Zaun soll das Gelände fassen sowie den privaten und öffentlichen Grund differenzieren. Eine Bepflanzung zwischen der Strasse und der Mauer mit Zaun sorgt als gestalterisches Bindeglied.

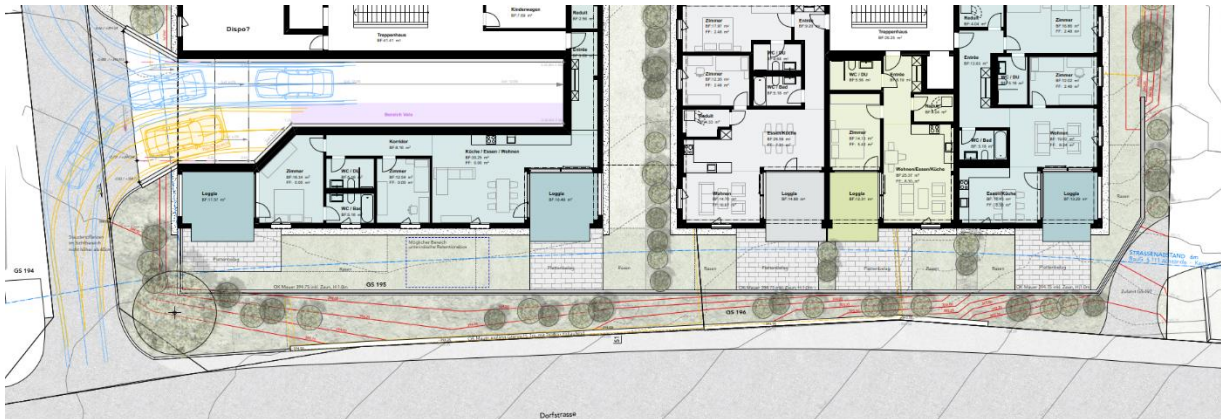


Abbildung 17 Richtprojekt Umgebung, Situation Aussenraum entlang Kantonsstrasse (Iten Landschaftsarchitekten GmbH)

5.6 Umwelt, Natur, Energie

5.6.1 Landschaft

Die Einordnung der Bebauung in die Umgebung und Landschaft ist an der zentralen Lage im „Dorf“ und mit Nähe zur Reussuferlandschaft von wichtiger Bedeutung. Die Einzelbauten bilden zusammen eine Einheit und sind in die Umgebung eingebunden, welche sich aus öffentlich zugänglichen Flächen mit einem zentralen Platz inmitten der Bebauung sowie privaten Aussenraumflächen zusammenfügt. Die Durchgrünung des Freiraums im Perimeter sowie typische Elemente der Umgebung (vorwiegend Gehölzgruppen und Einzelbäume) lassen die Siedlung mit der Landschaft verzahnen.

Entlang der Dorfstrasse K400 soll mittels einer zweckmässigen und zielgerichteten Gestaltung des angrenzenden Siedlungsraums der Bezug der Gebäude zum angrenzenden Strassenraum und damit eine möglichst gute Einfügung der Überbauung in die Umgebung erreicht werden. Mit der Gebäudeanordnung im nördlichen Teil des Perimeters und der Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit kann die Verzahnung und Vernetzung des Baugebietes mit dem Kulturland erreicht werden.

5.6.2 Ökologische Ausgleichsfläche

Gestützt auf Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 15 Abs. 1 NHV und §§ 13 und 14 NSV ist für angemessenen ökologischen Ausgleich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu sorgen. Die Bauherrschaft hat gemäss §40a BauG für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich zu leisten. Die Grösse der Ausgleichsfläche hat höchstens 15% der Fläche zu entsprechen, die durch das Bauvorhaben verändert wird. Unter Berücksichtigung der aGSF von rund 5'525 m² (2'614 m² der Parzellen 195/196 und 2'909 m² der Parzelle 110) basierend auf der projektierten Mitteldorfstrasse und des geforderten Anteils von 15% sind ökologische Ausgleichsflächen von gesamthaft rund 828 m² zu erstellen (392 m² für die Parzellen 195/196 und 436 m² für die Parzelle 110).

Im Richtprojekt Umgebung werden an ökologischen Ausgleichsflächen rund 461 m² auf den Parzellen 195/196 und rund 724 m² auf der Parzelle 110 realisiert (total 1'185 m²). Die geforderten ökologischen Ausgleichsflächen können damit innerhalb des Perimeters realisiert werden. Namentlich können diese innerhalb des im Gestaltungsplan ausgewiesenen Bereichs für ökologische Ausgleichsflächen gemäss §23 SNV ausgestaltet werden. Somit kann der Bedarf zur Gewährleistung des geforderten Anteils von 15% an ökologischen Ausgleichsflächen abgedeckt werden.



Abbildung 18 Richtprojekt, Nachweis ökologische Ausgleichsfläche (Iten Landschaftsarchitekten GmbH)

5.6.3 Klima - hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Das Areal an der «Mitteldorfstrasse» weist heute bezüglich mikroklimatischer Gegebenheiten (Wärmeinsel, bioklimatische Situation, Kaltluft) einen ungenügenden Zustand auf. Dies ist zum einen mit der Nähe zur angrenzenden Kantonsstrasse sowie mit dem Areal selbst (befestigt, starke Versiegelung) zu erklären. Für die Kaltluftzufuhr ins Siedlungsgebiet spielt der taxiierte Kaltluftstrom (rund 3 bis 6 m³/(s*m)) von Westen nach Osten eine untergeordnete Rolle.

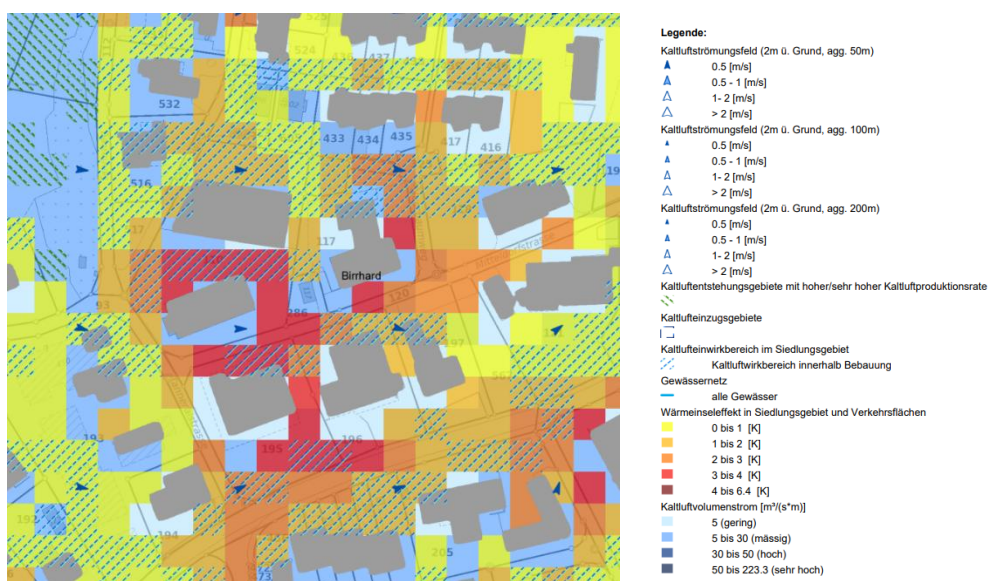


Abbildung 19 Ausschnitt Klimaanalysekarte, Kanton Aargau (AGIS)

Die Freihaltung einer durchgehenden West-Ost-Achse innerhalb des Gestaltungsplanareals ist insbesondere im Süden schwierig umzusetzen und würde zu Lasten weniger grösserer Kubaturen und von weniger strassenraumdefinierenden Gebäuden gehen. Dies wird als unverhältnismässig erachtet. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Baubereichen verbleiben durchgehende Achsen entlang der Kantonsstrasse, Mitteldorfstrasse und zwischen den Gebäuden im nördlichen Teil. Mit der arealinternen Durchgrünung und der Setzung von Einzelbäumen und deren Sicherung kann die Kaltluftströmung entsprechend unterstützt und gefördert werden.

5.6.4 Versickerung

Die Versiegelung im Perimeter wird so gering wie möglich gehalten und betrifft nur die unbedingt nötigen Flächen. Alle übrigen Flächen sind mit sickerfähigen Materialien oder naturnah gestaltet. Dies fördert die standortnahe Entwässerung. Zusätzliche Massnahmen sind ökologisch hochwertige Grünflächen als Versickerungsflächen an den nicht unterkellerten Bereichen am Rande der Siedlung. Zusätzliche dauerhaft begrünte Versickerungsmulden können Regenwasser kurzfristig oberirdisch speichern und durch Versickerung dem Grundwasser standortnah zuführen. Allfällige Retentionsmulden werden zurückhaltend gestaltet.

Diese Massnahmen fördern die direkte Versickerung von Regenwasser innerhalb des Areals und tragen zur Entlastung des Kanalisationssystems bei.

5.6.5 Lärmschutz

Die Tiefgarage mit den zulässigen 68 Parkfeldern ist als Neuanlage nach Art. 7 Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu beurteilen. Es müssen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden.

Um auf die Lärmsituation reagieren zu können wird gemäss §8 SNV festgelegt, dass eine Überdeckung der Tiefgarageneinheit möglich ist. Durch die Lage im Erdgeschoss des Gebäudes integriert sich diese gut in die Gesamtkonzeption der Bebauung und ist optimierend für den Lärmschutz.

Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen von Art. 7 LSV eingehalten sind.

5.6.6 Energie

Erneuerbare Energien / Photovoltaik

Seit dem 1. Januar 2023 ist die revidierte kantonale Energieverordnung EnergieV (SAR 773.211) in Kraft. Diese verlangt gemäss §26a Abs. 1 EnergieV, dass beim Bauen neuer Gebäude auf dem Dach eine Photovoltaikanlage oder Solarthermieranlage zu erstellen ist, wenn die anrechenbare Gebäudefläche gesamthaft mehr 300 m² beträgt. Dies ist im vorliegenden Gestaltungsplan der Fall. Die Anlage muss gemäss Abs. 2 mindestens eine Fläche von gesamthaft 20% der anrechenbaren Gebäudefläche betragen. Im Sinne des Umweltschutzes wird bei den projektierten Gebäuden Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieverbrauch gelegt. Für die Neubauten sind erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen. In §32 SNV wird festgelegt, dass die Überbauung energieeffizient zu planen und zu realisieren ist. Es ist mindestens der Minergie-Standard oder eine gleichwertige Lösung umzusetzen. Es ist eine Holzsystembauweise inkl. Holzbetonverbundlösungen vorzusehen.

Die Wärmeerzeugung hat über die bestehende Schnitzelheizung der Wohnüberbauung Tannerhof (Fernheizung) auf der Parzelle 193-1 zu erfolgen. Ein allfälliger Verzicht ist ausführlich zu begründen und mögliche gleichwertige Lösungen sind aufzuzeigen. Dann können zum Beispiel Wärmepumpensysteme sein (Erdsonde oder Wärmepumpe) oder ökologisch gleichwertige Lösungen.

Im Sinne der Förderung der E-Mobilität sollen die Vorbereitungen bereits in der Bauphase getroffen werden, damit die Parkfelder mit Ladestationen mit vernünftigen Aufwand nach- bzw. ausgerüstet werden können. Abgestützt auf das SIA-Merkblatt 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) wird für die Elektromobilität mindestens die Ausbaustufe B (Gebäudeanschlussleitung für einen späteren Komplettausbau) in den SNV vorgeschrieben. Diese müssen für mindestens 60% der Parkplätze ausgelegt werden.

5.7 Verkehr

5.7.1 Strassenerschliessung

Erschliessung Areal

Die Tanneraistrasse und die Mitteldorfstrasse werden als untergeordnete Sammel- bzw. Zufahrtsstrassen beurteilt. Die Gebäude werden über die Tanneraistrasse mit einer gemeinsamen Einstellhalle erschlossen. Die Zufahrt in die Tiefgarage für die Fahrzeuge der Bewohner erfolgt über das Gebäude C im Erdgeschoss. Oberirdisch sind 6 Parkfelder für Besucher angeordnet, davon ein Behindertenparkplatz. Der Aussenraum des Gestaltungsplangebietes bleibt bis auf die Mitteldorfstrasse autofrei, was zu einer Erhöhung der Wohn- und Aussenraumqualität führt.

Im Rahmen der Gestaltungsplanung wurde die Dimensionierung der Mitteldorfstrasse konkret behandelt. Hauptzweck der Verlegung der Mitteldorfstrasse nach Süden ist die zweckmässigere Setzung der Gebäude und die bessere Anordnung der Aussenräume (Vergrösserung des strassenübergreifenden Quartierplatzes). Durch die rechtwinklige Verlegung der Mitteldorfstrasse an die Tanneraistrasse verbessern sich auch die Sicht- und Platzverhältnisse (Sichtzonen).

Beim Typ Zufahrtstrasse ist gemäss Norm VSS 40 045 der Grundbegegnungsfall «Personenwagen / Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit» massgebend. Die maximale Geschwindigkeit ist mit 50 km/h signalisiert. Aufgrund der Gegebenheiten und des Strassencharakters ist jedoch mit einer Geschwindigkeit von maximal 30 km/h (unabhängig der zulässigen und signalisierten Geschwindigkeit) auszugehen. Aufgrund des Begegnungsfalls von PW / PW bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h ist für die Mitteldorfstrasse gemäss Norm VSS 40 201 eine Mindestfahrbahnbreite von 4.40 m notwendig.

Die Mitteldorfstrasse ist im Bestand auf eine Breite von ca. 4.00 m ausgebaut. Im Rahmen des Gestaltungsplan soll die Mitteldorfstrasse verlegt und mit der gleichen Breite von 4.00 m erstellt werden.

Der Ausbau der Mitteldorfstrasse wird mit einer Strassenlinie gemäss §26 Abs. 2 SNV gesichert. Strassenlinien umfassen jene Flächen, die zur Erstellung oder zum Ausbau der Verkehrswege abzutreten sind. Der Gestaltungsplan berechtigt gemäss §132 BauG zur Enteignung für im öffentlichen Interesse erforderliche Werke und Massnahmen (Enteignungstitel). Das Land innerhalb einer genehmigten Strassenlinie kann gemäss §6 BauV enteignet werden, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

Unterquerung Mitteldorfstrasse

Zur unterirdischen Erschliessung der Baubereiche A und B sowie C und D, welche jeweils nördlich und südlich der Mitteldorfstrasse liegen, wird der Baubereich «unterirdische Bauten Mitteldorfstrasse» ausgeschrieben. Dieser regelt die Unterbauung und Unterquerung der Mitteldorfstrasse als öffentliche Gemeindestrasse, welche mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern sind.

Kantonsstrassenknoten Hauptzufahrt

Der Knoten an der Kantonsstrasse (Dorfstrasse K400) wird bei einem vollen Ausbau des Entwicklungsgebietes «Mitteldorfstrasse» die Hauptlast des Verkehrs tragen.

Gemäss Strassenbelastungsplan (AGIS) weist die Dorfstrasse K400 im Jahr 2019 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 1'000 Fahrzeugen auf. Dieser weist in der Morgenspitzenstunde (7-8 Uhr) und in der Abendspitzenstunde (17-18 Uhr) jeweils rund 100 Fahrzeuge auf, was jeweils einem angenommenen Anteil am DTV von rund 10% entspricht.

Unter Annahme einer Verkehrszunahme von jährlich 2% auf allen Strömen und ohne zusätzliche Berücksichtigung des Zusatzverkehrs des Areals ist im Jahr 2024 mit einem DTV von rund 1'105 Fahrzeugen zu rechnen. In der Morgenspitzenstunde und Abendspitzenstunde ist somit, gemessen am DTV, mit einem Verkehrsaufkommen von rund 110 Fahrzeugen in beiden Richtungen zu rechnen.

Für die Abschätzung der induzierten Fahrten innerhalb des Gebiets «Mitteldorfstrasse» wurde als Grundlage der Leitfaden Fahrtenmodell (Planungshilfe, März 2016) der Stadt Zürich verwendet, welcher für die Bewohner und Besucher pro Parkplatz und Tag von 2.5 Fahrten ausgeht. Auf Basis des Richtprojekts

ist von 68 Parkplätzen in der Tiefgarage und 6 Besucher-Parkplätzen entlang der Tanneraistrasse auszugehen. Dies ergibt total 74 Parkfelder, welche gemäss Leitfaden Fahrtenmodell ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 185 Fahrten pro Tag generieren. Dies entspricht rund 17% (Anteil am DTV von 1'105 Fahrzeugen). In den Spitzenstunden am Morgen und Abend (Annahme jeweils 10%) liegt das zusätzliche Verkehrsaufkommen somit bei ca. 19 Fahrten.

Mit der Festlegung einer maximalen Anzahl von Parkfeldern in der Tiefgarage und einer konkret definierten Anzahl im oberirdischen Bereich sind keine kapazitätssteigernden Massnahmen am Knoten an der Kantonsstrasse notwendig. Dieser ist bereits angemessen für den Personenwagenverkehr dimensioniert.

5.7.2 Parkierung Personenwagen

Die in Erscheinung tretenden Parkflächen sollen im Perimeter möglichst klein gehalten werden. Im Gestaltungsplan wird daher die Vorgabe gemacht, dass sämtliche 68 Parkfelder für Bewohner in der Tiefgarage realisiert werden müssen (davon 2 Behindertenparkplätze). Oberirdisch sind an der Tanneraistrasse 6 Besucherparkfelder zu realisieren, davon ein Behindertenparkplatz. Auch diese sind auf das Notwendige zu beschränken und besonders gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

Die unter- und oberirdischen Parkplätze sind anhand der VSS-Norm 40 281 (Ausgabe 31. März 2019) zu planen.

Im Rahmen des Richtprojekts wurde die Zahl auf insgesamt 68 Parkplätze festgelegt. Diese sind im Richtprojekt Bebauung in der Tiefgarage ausgewiesen.

Bei einer Berechnung nach VSS-Norm 40 281 wird 1 Parkplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) verlangt. Gemäss den «Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau» entspricht die BGF der aGF im Sinne von §32 BauV.

Das Richtprojekt weist eine aGF von 5'249 m² auf (oberirdisch inkl. Dachgeschoss), was ein total von 52 notwendigen Parkplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner ergibt. Das Richtprojekt Bebauung weist ein Plus von 16 Bewohnerparkplätzen gegenüber der Berechnung nach VSS-Norm 40 281 aus. Diese Überschreitung rechtfertigt sich aufgrund der dezentralen Lage mit geringer Erschliessungsqualität (ÖV-Güteklasse E1) und dient zur Gewährleistung und Sicherstellung eines angemessenen Angebots an Parkfeldern.

Nach VSS-Norm 40 281 werden basierend auf der Anzahl Bewohnerparkplätze die Richtwerte für Besucher- und Behindertenparkplätze berechnet. Pro 50 Parkfelder für Bewohner ist mindestens 1 Behindertenparkplatz auszuweisen. Im Richtprojekt sind drei Behindertenparkplätze ausgewiesen, wovon zwei in der Tiefgarage und einer oberirdisch angeordnet werden. Diese Anzahl wird in den SNV als verbindlich festgelegt.

Für Besucher-PP sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkfelder auszuscheiden. Dies ergibt 5.2 Besucher-PP. Im Richtprojekt Bebauung werden für die Besucher 6 Parkfelder ausgewiesen, davon ein Behindertenparkplatz.

Richtwerte Besucher- und Behindertenparkplätze gemäss VSS 40 281

Regel	Richtwert Anzahl Behinder- ten-/ Besucher Parkfelder	Anzahl Parkfelder im Richtpro- jekt
Mind. 1 Behindertenparkplatz pro 50 Bewohnerparkfelder	2	2 in Tiefgarage 1 oberirdische Parkierung
Zusätzlich 10% der Bewohnerpark- felder gemäss VSS 40 281 als Besu- cherparkfelder	5	6

Die Lage und die Anzahl oberirdischer Parkfelder werden im Gestaltungsplan bewusst bereits festgelegt, da die Anordnung und Lage bereits klar sind. Ebenfalls wird die maximale Anzahl von unterirdischen Parkfeldern in der Tiefgarage festgelegt. Die Zufahrt zur Einstellhalle soll direkt ab der Tanneraistrasse

innerhalb des Gebäudes C (Erdgeschoss) erfolgen. Die genaue Lage wird im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Parkfelderzahl herabgesetzt werden. Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Im Sinne einer nachfrageorientierten Verkehrsstrategie wird an diesem Standort (ÖV-Güteklasse E1) eine Reduktion oder Beschränkung der Parkfelder als nicht zielführend erachtet. Das oberirdische Abstellen von Fahrzeugen in den benachbarten Quartierstrassen aufgrund zu geringer Parkierungsmöglichkeiten, soll verhindert werden. Diesem Umstand wird mit der vorgesehenen Dimensionierung der Tiefgarage Rechnung getragen.

5.7.3 Parkierung Velos

Dem Veloverkehr wurde im Richtprojekt Bebauung und Umgebung grosses Augenmerk beigemessen. Der Standort des Areals liegt zwar dezentral zu grösseren Zentren mit Läden für den täglichen Bedarf, jedoch sind die Gemeinden Lupfig/Birr, Mägenwil, Mellingen und Birmenstorf mit dem Velo über die von Birrhard ausgehenden kantonalen Radrouten gut und schnell erreichbar. Für die Bewohnerinnen und Bewohner dürfte das Velo somit eine gute und attraktive Alternative darstellen.

Eine optimale Zugänglichkeit von Abstellplätzen verstärkt die Nutzung des Velos. Auf dem Areal sind entsprechend gemäss §30 SNV mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze witterungsgeschützt in abschliessbaren Abstellräumen im Untergeschoss anzuordnen. Diese können im Untergeschoss unabhängig der Baubereiche frei angeordnet werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind im Richtprojekt Umgebung direkt neben den Haupteingängen in die Freiraumgestaltung integriert. Eine Überdachung der oberirdischen Veloabstellplätze wird bevorzugt.

Die Herleitung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach dem «Handbuch Veloparkierung, Bundesamt für Strassen ASTRA». Die Anzahl der Veloabstellplätze wird nachfolgender Formel berechnet: 1 Veloabstellplatz pro Zimmer. Präzisierend wurde für das Richtprojekt definiert, dass halbe Zimmer nicht eingerechnet werden. Es sind damit 140 Veloabstellplätze zu erstellen. Im Richtprojekt sind ca. 120 Veloabstellplätze in der Einstellhalle und 56 Veloabstellplätze in der Umgebung/EG vorgesehen (total 176 Veloabstellplätze).

Herleitung Veloabstellplätze gemäss Handbuch Veloparkierung

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Anzahl Veloabstellplätze pro Zimmer	Anzahl Veloabstellplätze
2.5	6	2	12
3.5	16	3	48
4.5	15	4	60
5.5	4	5	20
Total	41		140

5.7.4 Ausgestaltung Tiefgarage

Die ursprüngliche Lage der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts von Südwesten im Aussenraum leicht nach Norden in das Erdgeschoss des Gebäudes 3 verschoben. Die Verschiebung der Lage ist mit der Nähe zur Kantonsstrasse, Verhinderung von Rückstau, mit den Sichertverhältnissen und mit gegenüberliegenden Erschliessungsflächen zu begründen.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird im südwestlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters im gemäss Situationsplan definierten Baubereichs der Tiefgarage festgelegt. Gemäss §8 SNV wird eine für den Lärmschutz optimierte Einhausung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ermöglicht. Der Radius der Ein- und Ausfahrt ab der Tanneraistrasse wird bereits in diesen Bereich einbezogen. Im nördlichen Bereich wird zusätzlich 1 m Projektierungsspielraum gegeben. Der Baubereich ist somit genügend gross

und erhält die nötige Gestaltungsfreiheit. Im südlichen Bereich wird dieser nicht gewährt, da eine Verschiebung der Lage nach Süden in Richtung Kantonsstrasse nicht zweckmässig ist.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist mit einem Wartebereich für die einfahrenden Fahrzeuge konzipiert, welcher dazu dient, den aus der Tiefgarage in die Tanneraistrasse ausfahrenden Fahrzeugen den Vortritt zu gewähren. Die Rampe weist zusätzlich eine Fahrspur von 1.20 m Breite für Radfahrer auf, welche dadurch ungehindert und unabhängig der Personenwagen ein- und ausfahren können.

Die Ausgestaltung des Einfahrtsbereichs der Tiefgarage weicht leicht von den Vorgaben gemäss VSS-Norm ab. Ab einem Abstand von 2 m zur Tanneraistrasse beginnt die Rampe für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Die 2 m Abstand dient den Fussgängern als Gehweg. Anschliessend liegt im ersten Abschnitt von 5 m eine Neigung von 1% bzw. 6%, im zweiten Abschnitt von 2 m eine Neigung von 6%, im dritten Abschnitt von ca. 21 m eine Neigung von 12% und im letzten Abschnitt von 4.50 m eine Neigung von 6% Neigung vor.

Gemäss VSS Norm soll die Steigung innerhalb des Sichtzonenbereichs aufgrund der Verkehrssicherheit möglichst ein 5 m ebener Bereich (eine Wagenlänge) zur Strasse hin vorsehen. Dies ist schwierig zu erfüllen, da die restliche Rampe ansonsten steiler ausfallen und damit für die vorgesehene Fahrradnutzung zu steil würde. Diese Abweichung wird als unproblematisch erachtet, da im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage keine unmittelbare gegenüberliegende Ein- und Ausfahrt ist und der Strassenabschnitt verhältnismässig übersichtlich ist.

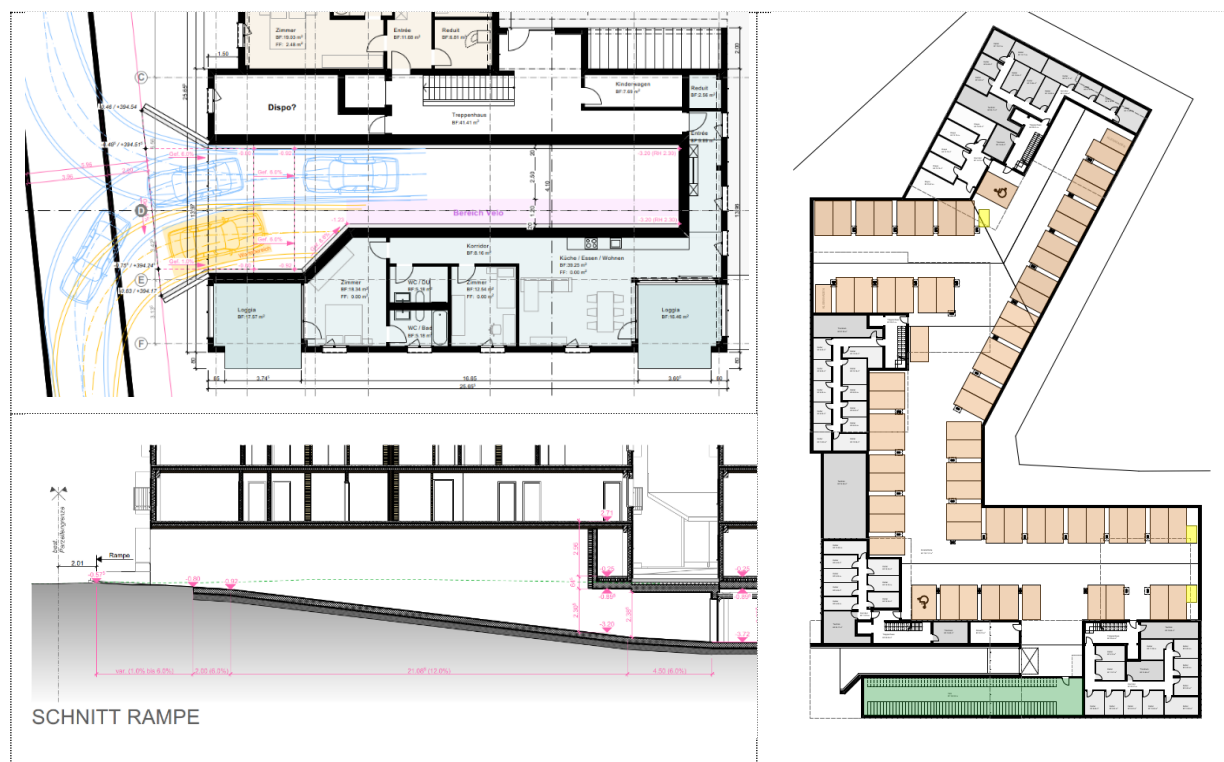


Abbildung 20 Zufahrt Tiefgarage und Parkierungsanordnung gemäss Richtprojekt Bebauung (Strüby Konzept AG)

5.7.5 Notzufahrten

Nach § 55 Abs. 1 BauG müssen bei Erstellung von Bauten und Anlagen die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst geschaffen werden. Dabei gilt es im Gestaltungsplan sowohl die notwendigen Zufahrten als auch Flächen für den kurzzeitigen Halt entsprechender Fahrzeuge zu gewährleisten bzw. sicherzustellen. Gleichzeitig müssen Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz für Notfallfahrzeuge jederzeit zugänglich sein.

Für die Zufahrten der Feuerwehr ist die „Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ der FKS massgebend. Kapitel 5.1 und 5.2 ff beschreiben dabei die Breiten, Kurven sowie die Steigungen, welche minimal und maximal einzuhalten sind. Ab Kapitel 6 sind die Stellflächen und die Distanzen zu den Gebäuden (maximale Schlauchlänge vom Stellplatz bis zum Hauseingang) beschrieben.

Im Rahmen des Richtprojekts wurde die Erschliessung für die Feuerwehr (Fahrzeuglänge 8 m) geprüft und daraus drei Feuerwehr-Stellplätze (6 x 11 m) hergeleitet und im Situationsplan dargestellt. Von diesen Stellplätzen können sämtliche Gebäude erreicht werden. Die Stellplätze befinden sich zwischen den Baubereichen B und C und nördlich des Baubereichs D sowie westlich des Baubereichs A auf dem Föhrenweg. Die Gebäude gelten nicht mehr als „Gebäude mit geringer Höhe“ (bis 11 m Gesamthöhe) aufgrund einer einberechneten Gesamthöhe von bis zu 14 m. Damit muss pro Gebäude eine Fassade für das Hubrettungsfahrzeug erreicht werden können. Die Abstände gelten gemäss Auszug aus der Richtlinie.

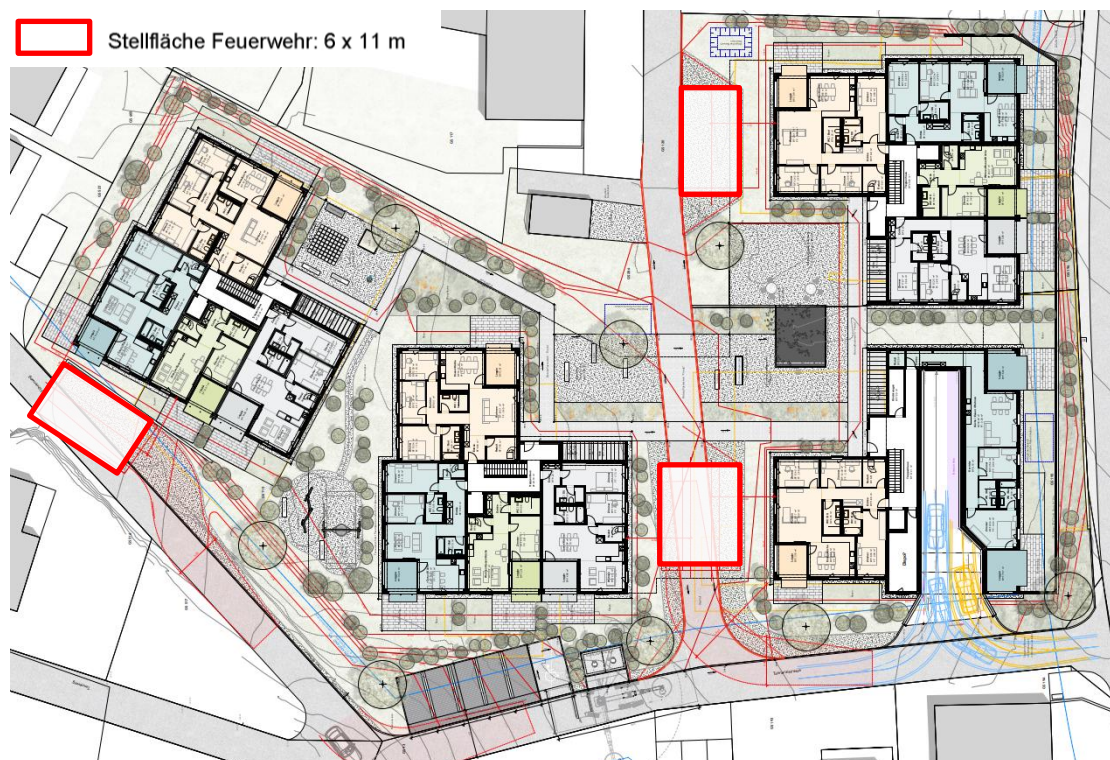


Abbildung 21 Richtprojekt, Nachweis Stellflächen Feuerwehr (Iten Landschaftsarchitekten GmbH)

5.7.6 Sichtzone

Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage wurden die Sichtverhältnisse und Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG sowie § 42 BauV) gemäss dem kantonalen Merkblatt Sicht im Strassenraum vom 1. Februar 2021 auf Basis des Richtprojekts geprüft und der Nachweis der Sichtzone erbracht. Auf der erschliessenden Tannerastrasse gilt Tempo 50. Die Tiefgaragenausfahrt in die Tannerastrasse ist nicht vortrittsberechtigt. Für die Tiefgaragenausfahrt in die Tannerastrasse ist die Sichtzone innerorts mit Tempo 50 anzuwenden. Da die genaue Lage der Tiefgaragenein- und Ausfahrt im konkreten Bauprojekt noch geringfügig ändern kann, wird die genaue Lage der Sichtzone im Situationsplan des Gestaltungsplans nicht abschliessend festgelegt. Sie ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die konkrete Situation zu erstellen und mit entsprechender Nutzungsbeschränkung zu belegen.

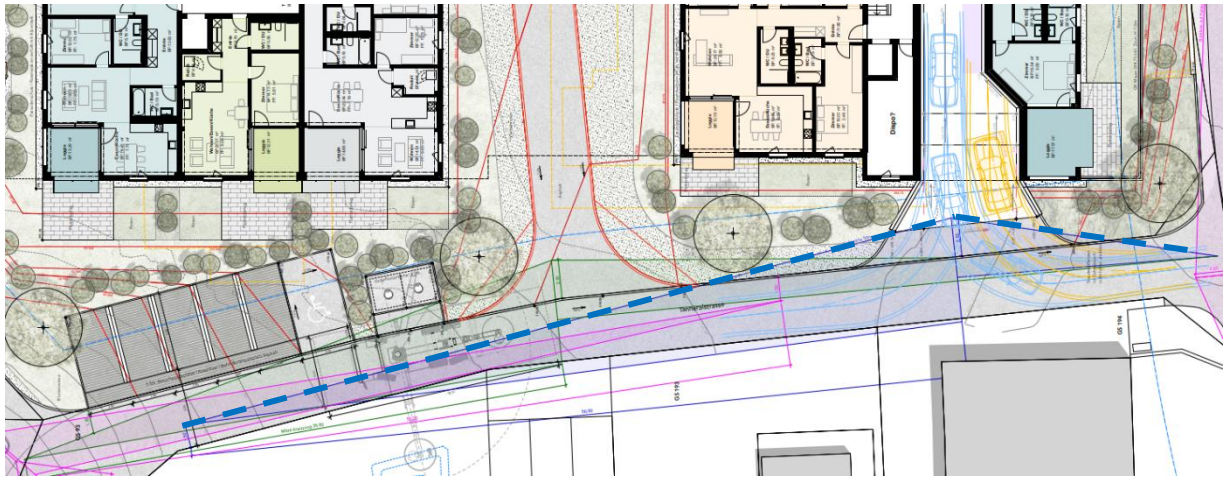


Abbildung 22 Nachweis Sichtzone mit Strassenparkierung im Richtprojekt Umgebung (Iten Landschaftsarchitekten GmbH)

5.8 Weiteres

5.8.1 Entsorgung

An den Standort der Entsorgungsstelle werden sowohl betriebliche als auch gestalterische Anforderungen gestellt. Im Situationsplan 1:500 wird der primäre Standort im Bereich der Parzelle 110 an der Tanneraistrasse festgehalten. Dieser liegt südlich der Besucherparkplätze und nördlich der Zufahrt zur Mitteldorfstrasse. Diese mittige Lage innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bietet einen guten Zugang von allen Baubereichen aus. Ein alternativer Standort hat eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung zu gewährleisten. Das Entsorgungsfahrzeug kann die Entsorgungsstelle über die Tanneraistrasse bedienen.

5.8.2 Werkleitungerschliessung

Die Erschliessung für Entwässerung, Wasserversorgung, Elektro, etc. ist im Detail im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Die Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass die Nachrüstung von Tiefgaragenplätzen mit Elektro-Ladestationen möglich ist.

In der Gemeinde Birrhard ist der generelle Entwässerungsplan (GEP, 2. Generation) durch die Steinmann Ingenieure und Planer AG in Bearbeitung. Am 12. Juni 2024 trafen sich Strüby Konzept AG und Steinmann Ingenieure und Planer AG zu einem Projektaustausch betreffend die Kanalisationsumlegung aufgrund der gesamthaften Tiefgarage. Grundsätzlich spricht nichts gegen die Kanalisationsumlegung im Gebiet Mitteldorfstrasse und Tanneraistrasse. Das Minimalgefälle von 2 % wird bei den neuen Haltungen eingehalten. Die Haltungsdimensionen wurden an das bestehende Netz angelehnt. Es empfiehlt sich, diese im Zuge der GEP-Bearbeitung mit den berechneten Abflussmengen der Überbauung zu überprüfen. Es sind weiter abwasserkonforme Materialien zu wählen. Öffentliche Haltungen sind, wenn immer möglich im öffentlichen Grund zu verlegen, wie dies in der Projektstudie berücksichtigt wurde.

6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der Gestaltungsplan basiert auf § 21 BauG und besteht aus den folgenden Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Wegleitende Bestandteile mit orientierendem Inhalt:

- Richtprojekt Bebauung und Umgebung, Strüby Konzept AG, Seewen SZ und Iten Landschaftsarchitekten GmbH, Unterägeri (Projektstand vom 11.04.2025)

Orientierende Bestandteile:

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung, gibt aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung und Überbauung wichtige Hinweise. Weiter bestehen folgende orientierende Bestandteile:

- Mitwirkungsbericht vom
- Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom

6.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan

Nachfolgend sind die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans aus Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan summarisch wiedergegeben.

6.1.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 definiert die Ziele und den Zweck des Gestaltungsplans, welche sich hauptsächlich aus den Vorgaben der BNO ergeben.

§ 2 benennt den Situationsplan 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans. Die Richtprojekte Bebauung und Umgebung erhalten richtungsweisenden Charakter. Der Planungsbericht dient der orientierenden Erläuterung der Planungsabsichten.

§ 3 hält fest, dass die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und der Kulturlandplan der Gemeinde Birrhard für die den Gestaltungsplan betreffenden Gebiete weiterhin ihre Gültigkeit behalten, solange im Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen gemacht werden.

§ 4 benennt den Perimeter als für die Festlegungen verbindliche räumliche Abgrenzung (Geltungsbereich).

6.1.2 Bebauung, Nutzung und Gestaltung

In §5 werden die Baubereiche für Gebäude festgelegt, in welchen die projektierten Bauten gebaut werden dürfen. Mit Ausnahme der Tiefgaragenein- und Ausfahrt sind Gebäude nur in diesen Baubereichen zulässig. Einzelne Klein- und Anbauten ausserhalb der Baubereiche sind möglich.

Die Baubereiche werden durch Baulinien (äussere Abgrenzung) definiert. Es wird festgelegt, dass unterirdische Bauten (z.B. Tiefgarage) im ganzen Perimeter zulässig sind.

Weiter wird explizit zugelassen, dass ausserhalb der Baubereiche vorspringende Gebäudeteile gemäss §21 BauV erstellt werden dürfen. Bei den Baubereichen wird unter Berücksichtigung der Grenzabstände und Strassenabstände auf allen Fassadenfluchten ein Handlungsspielraum in der Lage von 1.0 m gegenüber dem Richtprojekt eingeräumt. Dies wird mit der Flexibilität bei der Ausführungsplanung begründet. Durch die Festlegung des Baubereichs werden die Grenzabstände gemäss Nutzungsordnung ersetzt. Die Anordnung der Baubereiche erfolgt aufgrund der guten baulichen Einpassung in die Umgebung, welche durch das Richtprojekt erfüllt wird. Die Begrenzungslinien ersetzen die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände.

In §6 wird festgehalten, dass vorspringende Gebäudeteile in Abweichung zu §21 BauV pro Gebäudeeinheit gesamthaft grösser als ein Drittel sein und beim zugehörigen Fassadenabschnitt maximal 40% breit sein dürfen. Auf der westlichen und südlichen Seite befindet sich je nach Gebäude die Hauptwohnseite, weshalb für diese im Rahmen des Gestaltungsplans die Voraussetzungen für die Ausgestaltung von grosszügigen und attraktiven Loggias mit Balkonen angestrebt wird.

§7 regelt mit dem Baubereich unterirdische Bauten Mitteldorfstrasse die Unterbauung und Unterquerung der Mitteldorfstrasse. Die Unterbauung und Unterquerung der öffentlichen Gemeindestrasse ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.

In §8 wird für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ein Baubereich definiert, in welchem die Ausgestaltung mit einer für den Lärmschutz optimierten Einhausung zulässig ist. Durch die Lage im Erdgeschoss des Gebäudes wirkt diese nicht störend, integriert sich gut in die Gesamtkonzeption und ist optimierend für den Lärmschutz. Für den Baubereich wird nördlich 1 m Handlungsspielraum gegeben. Der Radius für die Einfahrt zur Tiefgarage wird dabei mitberücksichtigt.

Mit dem §9 wird für die Bauten 1 bis 4 festgelegt, dass die Firstrichtung für Gebäude der im Situationsplan 1:500 gemachten Festlegungen zu entsprechen hat. Mit dieser Bestimmung wird erreicht, dass sich die Gebäude auf die Strassen ausrichten und bestmöglich in die bestehende Bebauung und Umgebung einfügen.

§ 10 äussert sich zum Nutzungsmass. Pro Baubereich werden maximale anrechenbare Geschossflächen zugelassen. 5% dieser aGF können auf den jeweilig anderen Baubereich übertragen werden. Die festgelegten aGF übersteigen die maximal mögliche Ausnützungsziffer in der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung.

Die Erhöhung der AZ auf 0.69 (+15%) im Gestaltungsplan gegenüber der BNO-Vorgabe (AZ von 0.6 in Dorfzone) kann mit dem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besserem Ergebnis begründet werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden attraktive Wohnungen und vielseitig nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen geschaffen, welche das grössere Ausnutzungsmass der Baubereiche rechtfertigen.

§11 regelt an welcher ungefähren Lage der Hauptzugang zum Gebäude zu erfolgen hat.

§12 regelt die maximale Höhenkote in m ü. M. pro Baubereich (höchster Punkt der Dachkonstruktion). Die Koten ersetzen die gemäss §8 BNO geltenden Höhenmasse (Gesamthöhe / Fassadenhöhe) und dürfen mit Ausnahme von Dachaufbauten nicht überschritten werden.

§13 gibt die zulässigen Grenzabstände der Bauten der Baubereiche C und D zur Kantonsstrasse vor.

In §14 wird vorgegeben, dass zur Sicherstellung einer hochwertigen Überbauung die Gebäude und Anlagen mindestens eine gleichwertige städtebauliche und architektonische Qualität gemäss Richtprojekt Bebauung erreichen müssen. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren.

Gemäss §15 dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen) den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemäss IVHB um das technisch notwendige Mass überragen und sind nicht an die maximalen Höhenkoten gebunden. Es ist eine ruhige und homogene Dachlandschaft anzustreben. Solaranlagen sind als Indach-Photovoltaikanlagen auszugestalten.

Die optimale Integration der Gebäude in die Umgebung wird nebst der Begrünung auch über die Farbgebung bzw. Materialisierung sichergestellt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nach §16 ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude einzureichen.

In §17 wird definiert, dass eine Abparzellierung von Baubereichen, Aussenraumanlagen, Infrastrukturen, etc. vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren gestattet ist. Die baurechtlichen Festlegungen und Regelungen des Gestaltungsplans behalten dabei ihre Gültigkeit.

6.1.3 Freiraum

Der begrünte Aussenraum ausserhalb der Gebäude im Perimeter wird über differenzierte Bereiche definiert. § 18 legt die unterschiedlichen Zielsetzungen und Möglichkeiten fest. Während der zugängliche Frei- und Aufenthaltsraum und die Privatgärten von der breiten Öffentlichkeit bzw. der Bewohner im Erdgeschoss nutzbar sind, dienen die naturnahen Grünflächen im Perimeter der Vernetzung und als ökologische Ausgleichsflächen innerhalb der Siedlung. Innerhalb des zugänglichen Frei- und Aufenthaltsraumes kommen die Spielflächen und der zentrale Quartierplatz unter Einbezug der Mitteldorfstrasse zu liegen. Zur Sicherstellung einer naturräumlichen Umgebung und zur Gewährleistung von in die Umgebung abgestimmten Aussenräumen müssen Freiräume mindestens eine gleichwertige gestalterische und ökologische Qualität gemäss Richtprojekt Umgebung erreichen.

In §19 wird der zugängliche Frei- und Aufenthaltsraum thematisiert. Dieser ist mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden und ist gemeinschaftlich nutzbar. Die Flächen dienen dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spielen. Im Bereich der Trafostation auf der Parzelle 286 dient diese in erster Linie der Erschliessung der Trafostation.

§20 legt die Standorte für Spielflächen innerhalb des zugänglichen Frei- und Aufenthaltsraumes fest. Diese sind mit Spielelementen und Sitzgelegenheiten auszubilden und sind gemeinschaftlich nutzbar.

§21 behandelt die Erstellung eines Quartierplatzes, welcher als zentraler Gemeinschaftsbereich für sämtliche Bewohner im Gestaltungsplangebiet dient. Die Mitteldorfstrasse fungiert in diesem Zusammenhang als Bindeglied unter Beibehaltung ihrer verkehrlichen Situation und Gewährleistung einer sorgfältigen Strassenraumgestaltung in den zugänglichen Frei- und Aufenthaltsraum einzugliedern. Ein Material- oder Farbwechsel des Belags ist möglich

§22 regelt die Nutzung der im Gestaltungsplan festgelegten Privatgärten. Der Übergang zum öffentlich zugänglichen Freiraum ist in offener Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur zu gestalten. Die Abgrenzung der beiden Bereiche mittels Hecken bis maximal 1.80 m Höhe ist zulässig. Die einzelnen Privatgärten sind durchlässig zu gestalten und die Zonierungen der Garteneinheiten sind mit organischen Formen, Pflanzflächen, Einzelbäumen oder Sichtschutzhecken zur Gewährleistung der Privatsphäre auszugestalten. Nicht zulässig sind Abschränkungen, Gartenzäune und dergleichen mit einer Höhe von mehr als 1 m.

§23 legt die Realisierung von ökologischen Ausgleichsflächen zur Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs und positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas fest. Sie sind mit Bäumen, Hecken, Kleinstrukturen und Sträuchern auszugestalten und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die ökologische Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

§24 regelt die Gestaltung und Adressierung zwischen den Gebäuden und der Kantonsstrasse im Sinne eines Vorgartenbereichs. Qualitätskriterien wie Gewährleistung der Einsehbarkeit, qualitative Gestaltung des Strassenraums zur Herstellung eines Strassenraumbezugs oder Adressierung des Areals zur Wahrnehmung als Ankunftsreichs sind für den Vorgartenbereich von zentraler Bedeutung. Zur qualitativen Gestaltung ist eine strassenbegleitende Mauer mit Zaun sowie Bepflanzung sicherzustellen.

Die §25 und §26 bezeichnen die Standorte für Einzelbäume/Baumgruppen sowie einheimische Zier- und Kleingehölze in den Freiraumbereichen. Sie sind in entsprechender Grösse zu pflanzen. Durch die räumlich wirksamen Naturobjekte werden die Zugänge zu den Gebäuden und die Abgrenzungen der Bereiche optisch erkenntlich gemacht und ein typisches Element der vorhandenen Umgebungsgestaltung aufgenommen. Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

6.1.4 Erschliessung und Parkierung

§ 27 legt fest, dass die Erschliessung für den MIV über die bestehende Zufahrt der Tanneraistrasse und den im Situationsplan definierten Bereich zu erfolgen hat. Die Verlegung der Linienführung der Mitteldorfstrasse wird mit einer Strassenlinie gesichert. Der Gestaltungsplan berechtigt gemäss §132 BauG zur Enteignung für im öffentlichen Interesse erforderliche Werke und Massnahmen (Enteignungstitel). Das Land innerhalb einer genehmigten Strassenlinie kann gemäss §6 BauV enteignet werden, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

In §28 werden die Notzufahrten zu den Bereichen geregelt, die Baugesuchsverfahren nachzuweisen sind.

Die Anzahl der Parkfelder gemäss §29 (maximal 68 Parkfelder) weicht von der VSS-Norm ab und wird im Gestaltungsplan festgelegt. Aufgrund der ÖV-Gütekategorie E1 ist eine erhöhte Anzahl von Parkfelder angezeigt. Die MIV-Abstellplätze der Bewohner der Gebäude sind unterirdisch anzuordnen. Eine Ausnahme bilden die im Situationsplan festgelegten oberirdischen Parkfelder für Besucherinnen und Besucher (6 Parkfelder).

In § 30 wird vorgeschrieben, dass mindestens 2/3 der Veloabstellplätze witterungsgeschützt in Abstellräumen im Untergeschoss anzuordnen sind. Diese können im Untergeschoss unabhängig der Baubereiche frei angeordnet werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind im Bereich der Haupteingänge anzuordnen und möglichst überdeckt auszugestalten. Gut zugängliche Velo-Abstellplätze sind wichtig für die geförderte Nutzung des Langsamverkehrs als Fortbewegungsmittel.

6.1.5 Umwelt, Ver- und Entsorgung

In §31 werden die Anforderungen an die Versickerung und Retention festgehalten. Die Oberflächen sind ausserhalb der Baubereiche für Gebäude und die Tiefgaragenein- und ausfahrt möglichst unversiegelt auszugestalten. Diese Vorgabe stützt auf das Richtprojekt Umgebung ab. Die Retentionsflächen sind möglichst so zu gestalten, dass sie nicht abgezäunt werden müssen. Die standortnahe Retention ist zu gewährleisten. Die Aspekte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

§32 behandelt eine erneuerbare und umweltfreundliche Energienutzung. Die Überbauung ist energieeffizient zu planen und zu realisieren. Dabei ist mindestens der Standard Minergie oder eine gleichwertige Lösung zu realisieren. Es ist eine Holzbauweise inkl. Holzbetonverbundbauweise vorzusehen.

Die Wärmeerzeugung hat über die bestehende Schnitzelheizung der Wohnüberbauung Tannerhof (Fernheizung) auf der Parzelle 193-1 zu erfolgen. Ein Verzicht ist entsprechend zu begründen und mögliche gleichwertige Alternativen aufzuzeigen. Für die Wärmeerzeugung könnten Wärmepumpensysteme (Erdsonde oder Wärmepumpe) oder ökologisch mindestens gleichwertige Lösungen vorgesehen werden.

Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Ausrüsten der Parkfelder mit vernünftigem Aufwand möglich ist. Abgestützt auf das SIA Merkblatt 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) wird diesbezüglich für die Elektromobilität mindestens die Ausbaustufe B (elektrische Zuleitung) verlangt. Diese müssen für mindestens 60% der Parkplätze ausgelegt werden.

Die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie bei Gebäuden (20% der anrechenbaren Gebäudefläche) ist übergeordnet in §26 a EnergieV geregelt.

Die Lage der Entsorgung gemäss §33 ist im Situationsplan festgelegt. Diese ist nach Möglichkeit als Unterflur-Entsorgungsstelle auszubilden. Die detaillierte Lage und Ausgestaltung der Entsorgungsstelle sind im Baugesuchsverfahren festzulegen. Diese ist in die Quartiergestaltung einzubetten.

§34 legt fest, dass Beleuchtungen im Freien auf das notwendige Mass zu beschränken sind. Weiter hat die Beleuchtung von privaten und öffentlichen Lichtquellen im Sinne einer Massnahme gegen die Lichtverschmutzung sparsam und angemessen zu erfolgen.

6.1.6 Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§35 enthält Festlegungen zum Inkrafttreten des Planungswerks sowie zum Verfahren bei Änderung oder einer Aufhebung.

6.2 Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Die nachstehende Tabelle zeigt die Abweichungen zwischen Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan auf.

Tabelle 2 Gegenüberstellung Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan (strengere Vorgaben gegenüber Regelbauweise)

Kriterium	BNO/ Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt	Regelung im Gestaltungsplan	Begründung/ Resultat
Anrechenbare Geschossfläche / Ausnutzungsziffer	§7 Abs. 1 BNO: Ausnutzung Dorfzone ➔ 0.60 (gemäss BNO)	Anrechenbare Geschossfläche (aGF) oberirdisch ➔ 3'631 m ² aGF	Festlegung anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich ➔ 3'810 m ² aGF (AZ von 0.69)	Haushälterischer Umgang mit Boden; Förderung des verdichteten Bauens, Steigerung der Mindestdichte gemäss Richtplan
Gesamthöhe	§8 Abs. 1 BNO: Dorfzone Gesamthöhe: 13.00 m	Gesamthöhen pro Gebäude: – Gebäude A: 12.83 m – Gebäude B: 13.17 m – Gebäude C: 12.87 m – Gebäude D: 13.53 m	Festlegung maximale Höhenkoten in m ü. M. pro Baubereich (höchster Punkt der Dachkonstruktion) Spielraum von ca. 50 cm – Gebäude A: 408.50 m ü. M (13.35 m) – Gebäude B: 408.50 m ü. M (13.69 m) – Gebäude C: 407.70 m ü. M (13.34 m) – Gebäude D: 407.70 m ü. M (14.00 m)	Förderung des verdichteten Bauens, Ausschluss von Interpretationsspielraum, Bestimmung absolute Höhen unabhängig der Terrainkoten
Vorspringende Gebäudeteile	§21 BauV: Max. ein Drittel (33%) des zugehörigen Fassadenabschnitts	Gebäude A bis D: 38% des zugehörigen Fassadenabschnitts	Baubereich A bis D: Max. 40% des zugehörigen Fassadenabschnitts	Flexibilisierung und Optimierung Ausgestaltung Hauptwohnseite
Strassenabstand, Besucherparkfelder	§111 BauG: Abstand von 4 m gegenüber Gemeindestrasse (Parkplatz gilt als Baute)	Abstand zwischen 0 m und 1 m	Kein Abstand	Ausnahme, da keine Pflichtparkplätze, optimierte Anordnung der Gebäude und Aussenräume möglich, Erhöhung Siedlungs- und Wohnqualität
Strassenabstand, Kantonsstrasse	§111 BauG: Abstand von 6 m gegenüber Kantonsstrasse (Gebäude)	Gebäude D: Abstand von min. 5.51 m	Baubereiche C und D: Abstand von mind. 4.50 m in SNV festgesetzt	Bezugnahme der Gebäude zum Strassenraum, Förderung Adressierung und Ortsbild, Gestaltung eines grösseren zentralen Quartierplatzes

7 Auswirkungen

7.1 Innenentwicklung

Die kantonale Siedlungsstrategie basiert auf dem Prinzip, Innenentwicklungspotentiale im bereits bebauten Siedlungsgebiet soweit möglich auszuschöpfen. Dabei kommt einer qualitativen Entwicklung von Potentialflächen eine besondere Bedeutung zu. Gemäss §3 BNO legt die Gemeinde Birrhard fest, dass der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung bezüglich der qualitätsvollen Quartierstrukturen und der Aufwertung von Aussenräumen besondere Rechnung zu tragen haben.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Raumkonzept Aargau im ländlichen Entwicklungsraum. Gemäss kantonalem Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt in diesem Raumtyp die Mindestdichte 40 E/ha in den überbauten und 60 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen.

Für die Abschätzung der Einwohnerdichte im vorliegenden Areal wurde eine Wohnungsbelegung von 2.2 Personen pro Wohnung angenommen. Diese Annahme beruht auf der Analysekarte „Belegungsdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen“ (Stand: 31.12.2015) des Kantons Aargau für die Dorfzone in Birrhard. Das Richtprojekt zum Gestaltungsplan geht von 41 Wohnungen aus. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt dies rund 91 Personen. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst 5'525 m² (exkl. projektierte Mitteldorfstrasse und Parzelle 286), sprich 0.55 ha, was eine entsprechende Einwohnerdichte von rund 163.3 E/ha ergibt.

Der Innenentwicklungsbeitrag erscheint bezogen auf den resultierenden Dichtwert als übereinstimmend mit den kantonalen und kommunalen Planungen. In der Dorfzone sind Mehrfamilienhäuser zulässig und das Gebiet mit guter verkehrstechnischer Anbindung direkt an der Kantonsstrasse eignet sich für eine verdichtete Bauweise und Siedlungsentwicklung nach innen.

7.2 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Sowohl in der Bearbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes wie auch im zugrundeliegenden Richtprojekt bzw. im Rahmen des vorangehenden Studienauftrags waren der Einbezug und die Berücksichtigung der kommunalen Interessen mittels entsprechende Vertreter gewährleistet. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen der BNO, der kommunalen Richtlinien wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Gestaltungsplanung sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern und 6 dargelegt.

Gestützt auf § 21 Abs 2 BauG wird nachfolgend hinsichtlich allfällig entgegenstehender (Dritt-)Interessen Stellung genommen. Im vorliegenden Fall betrifft dies insbesondere die möglichen Auswirkungen auf die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke, wie auch das umliegende Quartier im Allgemeinen.

Gebäudehöhe / Bebauungsdichte: Die Möglichkeit zur Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses wird im vorliegenden Gestaltungsplan für die Überbauung nicht ausgeschöpft (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss). Im Prinzip wären auch 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss möglich. Für die Gebäude wird lediglich die Gesamthöhe gegenüber den BNO-Vorgaben (13 m) geringfügig um ca. 50 cm überschritten. Die Beeinträchtigungen durch Schattenwurf und die baulichen Volumen werden demnach so gering wie möglich gehalten. Die nachbarschaftlichen Interessen werden dadurch nicht besonders tangiert.

Die Bebauung wird gegenüber der bisherigen baulichen Situation definitiv grösser und prägnanter ausgestaltet. Sie fügt sich jedoch durch die qualitative Aussenraumgestaltung und die gestalterischen Vorgaben sehr gut in die bestehende Umgebung ein und nimmt die Formensprache der sich in Realisierung befindenden benachbarten Überbauung „Tannerhof“ auf, welche ähnliche Bauvolumen und Dimensionen aufweist. Die Überbauung wirkt daher nicht fremd, sondern fügt sich sehr gut in die bestehende Situation ein.

Verkehr / Lärm: Durch die Anordnung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an der Tanneraistrasse nahe der Kantonsstrasse kann der zusätzliche Verkehr in kurzer Distanz über die Dorfstrasse K400 abgeleitet und damit eine allfällige Beeinträchtigung des umliegenden Wohnquartiers minimiert werden. Auch die zusätzlichen Fussgänger und Radfahrer verkehren über bestehende Verbindungen im Umfeld des Areals. Auf eine zusätzliche Wegverbindung innerhalb des Areals wird verzichtet, weil das bestehende Wegnetz als ausreichend erachtet wird. Der Abstand zur Kantonsstrasse wird auf 4.50 m reduziert. Grund dafür liegt in einer qualitativ höheren Einpassung der Gebäude in das Gestaltungsplanareal. Der geringere Strassenabstand wird abgefedert durch den den Gebäuden vorgelagerten Vorgartenbereich, der den Bezug der Bebauung zum Strassenraum qualitativ aufwertet.

7.3 Zielerreichung

7.3.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet «Mitteldorfstrasse» im südlichen Teil des Siedlungsgebietes von Birrhard ist der Dorfzone zugewiesen und teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Um eine qualitativ hochstehende und auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Areals zu gewährleisten, wurde als Grundlage, ein breit abgestütztes und umfassendes Richtprojekt Bebauung und Umgebung erarbeitet.

Bereits in einer frühen Phase wurden die relevanten Akteure seitens der Behörden, der Grundeigentümer, des Planungsteams und weiterer Anspruchsgruppen miteinbezogen. Dies ermöglichte eine fundierte und breit abgestützte Definition der Potenziale und Ziele sowie stufengerechte Vorgaben für die Entwicklung.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Darstellung der konkreten möglichen Entwicklung in den Richtprojekten Bebauung und Umgebung werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss den gesetzlichen, kantonalen Vorgaben erfüllt. Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in Zusammenhang mit weiteren ökologischen und gemeinschaftlichen Vorgaben führen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis.

7.3.2 Inhalt

Der Gestaltungsplan «Mitteldorfstrasse» erfüllt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan nach § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 3 BauV. Durch massgeschneiderte Vorschriften bietet er eine gestalterische Qualitätssicherung und ermöglicht damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals in Abstimmung mit der Umgebung.

§ 4 Abs. 2 BNO: Innerhalb der mit GP (Gestaltungsplanpflicht) bezeichneten Gebiete ist auf eine einwandfreie Einpassung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume in die bestehende Umgebung zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu erbringen. Der Gemeinderat kann zu Lasten des Gesuchsstellers eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme beauftragen.

Die Zielerreichung betreffend eine einwandfreie Einpassung der Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume in die bestehende Umgebung wird mit dem Richtprojekt Bebauung und Umgebung erbracht. Diese wurden, unter Einbezug der Abteilung Raumentwicklung, in verschiedenen Punkten weiterentwickelt und optimiert.

7.3.3 Schlussfolgerung

Die Planungsvorlage entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt der vorliegende Gestaltungsplan ein Planungsinstrument dar, das die notwendigen Randbedingungen für eine zielgerichtete Umstrukturierung des Areals gewährleistet.

Der Gemeinderat Birrhard, die Verfasser des Gestaltungsplans und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes «Mitteldorfstrasse» zu ermöglichen, welche die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.

8 Projektorganisation und Planungsablauf

8.1 Organisation

8.1.1 Auftraggeber

Die Auftraggeberschaft ist die Strüby Immo AG aus Seewen SZ, vertreten durch Roland Stadelmann.

8.1.2 Auftragnehmer Gestaltungsplan

KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Reto Ribolla, MSc. UZH in Geographie / CAS ETH in Raumplanung
- Yannick Marti, BSc. Raumplanung FH
- Sebastian Quinten, MSc. Geographie UZH

8.1.3 Auftragnehmer zugrundeliegendes Richtprojekt

Richtprojekt Bebauung und Umgebung

Strüby Konzept AG, Steinbislin 2, 6423 Seewen SZ

- Ramon Betschart, MAS in Real Estate Management HWZ
- Didier Pichonnaz, dipl. Architekt ETH/SIA

Iten Landschaftsarchitekten GmbH, Allmendstrasse 2, 6314 Unterägeri

- Dominik Iten, Landschaftsarchitekt FH BSLA

8.1.4 Vertreter der öffentlichen Hand

Zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind, nebst den obengenannten Parteien, die folgenden Stellen und Vertreter:

Gemeindeammann

Daniel Knappe

Gemeinderat (Ressort Bauwesen)

Markus Wernli

Gemeinderat (Ressort Wasser, Abwasser, Strassen)

Michael Schwaller

Gemeindeschreiberin

Filloreta Oroshaj

Externe Bauverwaltung (WSW AG Muri)

Daniel Wachter

BVU ARE Kreisplanerin / stv.

Hanna Jäggi / Nicole Kestering

8.2 Ablauf der Planung

Planungsschritt	Zeitraum
Erstellen Richtprojekte Bebauung und Umgebung	August 2023 – Januar 2025
Vorstellung des Richtprojekts und Diskussion mit dem Gemeinderat Birrhard	29. April 2024
Ausschusssitzung mit dem Gemeinderat zur Diskussion Integration Verkaufsladen und Café in die Überbauung, unterirdischer Einbau der Trafostation und die Überarbeitung des Entsorgungsstandortes	17. Juni 2024
Vorstellung und Diskussion Richtprojekt mit der zuständigen Kreisplanerin Nicole Kesting (DBVUARE) der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung	5. September 2024
Vorstellung und Diskussion überarbeitetes Richtprojekt Bebauung und Umgebung und des Entwurfs des Gestaltungsplans bei der Gemeinde	11. Dezember 2024
Behandlung und Verabschiedung der Planungsvorlage in die kantonale Vorprüfung durch den Gemeinderat Birrhard	Mai 2025
Eingabe der Planungsvorlage in die kantonale Vorprüfung	10. Juni 2025
Mitwirkungsverfahren	13. Oktober bis 12. November 2025
Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat	
Eingang der fachlichen Stellungnahme (Abt. Raumentwicklung)	
Verabschiedung der Planungsvorlage durch den Gemeinderat Birrhard in die abschliessende kantonale Vorprüfung	
<i>Vorlage des abschliessenden Vorprüfungsberichtes</i>	
<i>Öffentliche Auflage</i>	
<i>Beschluss durch den Gemeinderat Birrhard</i>	

Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Birrhard hat die Entwürfe des Gestaltungsplans an der Sitzung vom 19.05.2025 zur fachlichen Stellungnahme verabschiedet.

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Es hat in der fachlichen Stellungnahme vom zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Birrhard am zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

Mitwirkung

Parallel zur Eingabe in die abschliessende kantonalen Vorprüfung wurde die Bevölkerung von Birrhard informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Die Mitwirkung findet vom 13.10.2025 bis am 12.11.2025 statt.

Es wurden x Eingaben von x verschiedenen Parteien aus der Bevölkerung eingereicht. Der Gemeinderat nahm zu den Eingaben Stellung und fasste die Ergebnisse in einen Mitwirkungsbericht zusammen (vgl. Anhang).

Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schutzwürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

Beschluss und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

9 Anhang

9.1 Richtprojekt Bebauung und Umgebung – Strüby Konzept AG und Iten Landschaftsarchitekten GmbH vom 11. April 2025