



Kanton Aargau / Gemeinde Birmenstorf

# Planungsbericht zum Gestaltungsplan „Hööndler-Ost“

gem. § 21 BauG / Art. 47 RPV

Verfahrensdaten:

Vorprüfungsbericht vom: 16. Juni 2008

Öffentliche Auflage vom: 16. September bis 15. Oktober 2008

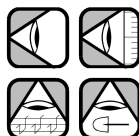
Beschlossen vom Gemeinderat am: 23.08.2010

---

51/2

*Genehmigungsverfahren*

*Stand: August 2010*



**Ingenieurbüro Senn**

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

---

**Ingenieurbüro Senn, Planung & Tiefbau**

Südallee 2, 5415 Nussbaumen

[www.ingsenn.ch](http://www.ingsenn.ch)

T: 056 / 296'30'00

F: 056 / 296'30'03

Co

---

## 0. Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1. Ausgangslage	
1.1 Auftrag / Zielsetzungen	1
1.2 Grundlagen und Randbedingungen	1
1.3 Planungsrechtlicher Rahmen	2
2. Gestaltungsplan	
2.1 Zweck / Bestandteile	3
2.2 Geltungsbereich / Perimeter	3
2.3 Genehmigungs- / Orientierungsinhalt	3
2.3.1 Erschliessung	4
2.3.2 Lärmschutz	6
2.3.3 Bauvorschriften	8
2.3.4 Gestaltungsvorschriften	9
2.3.5 Entsorgung	10
2.3.6 Sichtzone	10
2.3.7 Freileitungen	11
2.3.8 Ein- und Ausfahrtsbeschränkung	11
3. Kantonale Vorprüfung / Mitwirkungs- und Auflageverfahren	
3.1 Kantonales Vorprüfungsverfahren	11
3.2 Mitwirkungs- und Auflageverfahren	11
3.3 Änderungen an der Planvorlage infolge Einsprachen	11
3.4 Anpassungen/Ergänzungen infolge Rechtsänderungen	12
4. Genehmigungsverfahren	14
4.1 Kantonale Genehmigung	14

---

# **1 AUSGANGSLAGE**

## **1.1 AUFTRAG / ZIELSETZUNGEN**

Die Grundeigentümer des Areal „Hööndler-Ost“ haben das Ing.- und Planungsbüro Senn, Nussbaumen, beauftragt, den im kommunalen Nutzungsplan „Siedlung“ festgeschriebenen Sondernutzungsplan zu erarbeiten.

Das rund 1,3 Hektaren grosse Areal liegt in der Wohnzone W2 und begrenzt das Siedlungsgebiet von Birmenstorf an dessen südlichen Rand. Die Bauzonengrenze verläuft entlang dem Hööndlerweg, dessen ausparzellierte Breite von rund 12 Metern auf die damalige Absicht einer Ortsumfahrung zurück zu führen ist.

Im Rahmen der Sondernutzungsplanung sind primär die Fragen der Erschliessung und des Lärmschutzes zu lösen. Auch ist die heutige Linienführung der Kanalisationshauptleitung, die im östlichen Bereich einzelnen Parzellenteile des Planungsareals tangiert, zu überdenken. Bezüglich der ortsbaulichen Aspekte sind die vorhandenen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung im Hinblick auf Terrassenbauten zu konkretisieren.

Es steht deshalb die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes nach § 21 BauG im Vordergrund.

Der vorliegende Entwurf wurde in enger Zusammenarbeit zwischen dem Gemeinderat, den kantonalen Behörden und den Grundeigentümern entwickelt.

## **1.2 GRUNDLAGEN UND RANDBEDINGUNGEN**

In §3 der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist festgehalten, dass das Planungsgebiet der Sondernutzungsplanpflicht unterstellt ist. Dies kann entweder ein Gestaltungs- oder ein Erschliessungsplan sein.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Länge von rund 300 Meter. Währenddessen die Parzellen in der westlichen Hälfte des Areals 1 Bautiefe aufweisen, sind es im östlichen Teil rund 60 Meter bei einer Höhendifferenz von bis zu 18 Meter. Die Grösse der involvierten Parzellen variiert in beiden Teilen

---

beträchtlich. Konkreten Bebauungsabsichten seitens der Grundeigentümer liegen nur vereinzelt vor.

### **1.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN**

#### **Gestaltungsplanung:**

In vorliegendem Fall ist aufgrund des Regelungsbedarfes ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Im Baugesetz des Kantons Aargau wird dieses Planungsinstrument wie folgt umschrieben:

#### § 21 BauG

*(§ 21 Abs. 1 BauG)*

*Gestaltungspläne und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit*

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,*
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und*
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.*

Weitere Bestimmungen zum möglichen Inhalt eines Gestaltungsplanes finden sich in § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV).

Das Planungsverfahren, der Einbezug der Bevölkerung und das Rechtsschutzverfahren sind in §§ 22 ff BauG geregelt.

#### **Erfasste Bauzonen:**

Die durch den Erschliessungsplanperimeter erfassten Grundstücke liegen in der Bauzone W2. Die diesbezüglichen Nutzungs- und Bauvorschriften finden sich insbesondere in §§ 4, 5, 28 und 33 der BNO.

---

## **2 GESTALTUNGSPLAN**

### **2.1 ZWECK / BESTANDTEILE**

Der vorliegende Gestaltungsplan präzisiert die Vorgaben aus den übergeordneten Planungen und steckt den Rahmen für die Detailprojektierung ab. Er stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung des Baugebietes „Hööndler Ost“ dar und soll eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen.

#### **Rechtsverbindliche Bestandteile:**

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan „Hööndler Ost“; Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

#### **Orientierender Bestandteil:**

Der vorliegende Planungsbericht dient der Erläuterung der Planfestsetzungen und besitzt lediglich informativen Charakter.

### **2.2 GELTUNGSBEREICH / PERIMETER**

Der im Situationsplan des Gestaltungsplanes dargestellte Perimeter stellt den Geltungsbereich der Sondernutzungsvorschriften und Planfestlegungen dar. Der Gestaltungsplan umfasst die darin enthaltenen Parzellen.

### **2.3 GENEHMIGUNGS- / ORIENTIERUNGSINHALT**

Die Planfestlegungen im Situationsplan sind in einen Genehmigungs- und einen Orientierungsinhalt unterteilt.

---

Die Festlegungen im Genehmigungsinhalt des Planes erlangen durch die Genehmigung des Erschliessungsplanes Rechtswirkung.

### **2.3.1 ERSCHLIESSUNG**

Das dem Gestaltungsplanentwurf zugrunde liegende Erschliessungssystem basiert auf zwei neu zu erstellenden Stichstrassen. Der Anschluss an das Kantonsstrassennetz (Mülligerstrasse K420) wird mittels eines entsprechend auszubildenden Halbknoten sichergestellt, der im Bereich der heutigen Feldwegzufahrt zu liegen kommt. Aus topographischen Gründen und aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens kann auf eine Aufweitung der K420 verzichtet werden.

Der östliche Erschliessungs-Ast stellt die tangentielle Hupterschliessung des Planungsgebietes dar und wird an seinem Ende mit einem Kehrplatz abgeschlossen. Eine Weiterfahrt auf dem Feldweg ist technisch möglich. Eine entsprechende Signalisation wird der Gemeinderat ausserhalb dieses Sondernutzungsplanverfahrens beraten und umsetzen.

Die 5.0 Meter breite Strasse kommt vollumfänglich (inkl. Böschungen) im Siedlungsgebiet (= Baugebiet) zu liegen. Dies ist eine Auflage der Raumplanungsgesetzgebung, nach der sämtliche Anlagen, die der Erschliessung von Bauten und Anlagen im Siedlungsgebiet dienen, innerhalb desselben zu errichten sind.

Die aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Höhenlage der umzulegenden Hauptkanalisationsleitung (siehe nächster Abschnitt) notwendig werdende Anlage von Böschungssicherungen kann beispielsweise mittels Blockwürfen erfolgen. Eine solche Lösung bietet auch eine gute Grundlage für den vor Ort anzustrebenden ökologischen Ausgleich. Die neue Böschung kann ökologisch wertvoll gestaltet werden und so beispielsweise spezielle Strukturen für Kleintiere aufweisen.

Die kommunale Hauptkanalisationsleitung, die heute quer durch das zu erschliessende Baugebiet verläuft, soll so umgelegt werden, dass sie in die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse zu liegen kommt. Durch die gewählte Höhenlage des neuen Erschliessungsastes kann dies entsprechend umgesetzt werden.

Das nördlich an die neue Erschliessungsstrasse angrenzende Land (= heutige Strassenparzelle des Höödlerweges) wird für den Ausbau der vorgesehenen Erschliessungsanlagen nicht benötigt. Vorgesehen ist, diese Landfläche abschnittsweise den anliegenden Grundeigentümern abzugeben respektive als Realersatz für neu dem Strassenbau dienende Landflächen zu verwenden.

---

Eine entsprechende Abtretung bzw. Mutation erfolgt sinnvollerweise im Rahmen des Bauprojektes zur Erschliessungstrasse.

Die Baulinienfestlegung entlang der neuen Erschliessungstrasse beträgt 4.0 Meter und entspricht gemäss kantonalem Baugesetz dem Minimalabstand. Im Bereich des Kehrplatzes ist eine Reduktion auf 2.0 Meter vorgesehen, damit allfällige Überdeckungen sowie Garagenzufahrten in diesem Bereich sinnvoll angeordnet werden können.

Die westlichen Parzellen Nrn. 1126, 1130 und 1475 werden mittels eines entsprechend kurzen Strassenstiches erschlossen. Dessen Breite verjüngt sich von 5.0 Meter auf 3.6 Meter. Die Anlage eines Kehrplatzes ist nicht notwendig. Die vorgesehene Lage dieser Erschliessungstrasse liegt im Unterabstand zur Kantonsstrasse (innerhalb des 6-Meter-Abstandes) und setzt eine entsprechende Bewilligung der kantonalen Stellen voraus. Es war bereits anlässlich der Bauzonenausscheidung absehbar und grundsätzlich bekannt, dass der gesetzliche Strassenabstand zur Kantonsstrasse K420 mit der Erschliessungsanlage massiv unterschritten sein wird. Aus topographischen sowie verkehrstechnischen Gründen ist eine andere Erschliessungslösung (beispielsweise Direktzufahrt) nicht machbar und auch nicht bewilligungsfähig. In Kombination mit einer Lärmschutzmassnahme (vorgelagertes Sockelgeschoss mit Parkierung; s. Abschnitt Lärmschutz) lässt sich im Bereich der Parzelle Nr. 1126 eine Lösung realisieren, die sowohl die Erfordernisse aus den Lärmschutzvorschriften berücksichtigt, als auch eine sinnvolle und landsparende Erschliessung dieser Parzelle zulässt. Das Profil 1 des dieser Planung beiliegenden Querprofilplanes zeigt eine mögliche Anordnung. Die Unterschreitung des Normabstandes gegenüber der Kantonsstrasse ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte im Sinne einer Interessensabwägung u. E. genügend begründbar.

Der Baulinienabstand gegenüber den nördlich angrenzenden Privatparzellen beträgt hier ebenfalls 4.0 Meter.

Die Strassenlinien werden generell nicht mit den Sockellinien gleichgesetzt. Für Garteneinfriedungen und dergleichen gelten somit die entsprechenden Abstandsbestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung.

Das kommunale Fussgängernetz soll an diesem Ort mittels einer neuen, hangaufwärts führenden Fussgängerverbindung, vervollständigt werden. Es wurden verschiedene Wegführungsvarianten untersucht. Die im Erschliessungsplanentwurf dargestellte Variante ergänzt das Fusswegnetz am sinnvollsten und verspricht bei den potentiellen Benützern (= aktuelle und zukünftige Quartierbevölkerung) die grösste Akzeptanz. Im Rahmen des Bauprojektes zu diesem Fussweg ist grösstmögliche Rücksicht auf die Nachbargrundstücke resp. die bestehenden Bauten und Anlagen zu nehmen. Mit der Baulinienfestlegung von beidseits 2.0 Metern (= Reduzierung des Regelabstandes von 4.0 Meter) soll die Anlage von entsprechenden, diesem Schutz dienenden baulichen Massnahmen erleichtert werden.

---

### 2.3.2 LÄRMSCHUTZ

Das Planungsgebiet gilt planungsrechtlich als nicht erschlossen. Gemäss Lärmschutzverordnung ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung mit geeigneten Massnahmen und Vorschriften sicherzustellen, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten werden können (Art. 29 LSV).

In vorliegendem Fall sind die Planungswerte der ES II einzuhalten. Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der ES I, II oder III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte (Art. 42 Abs. 1 LSV).

Grenzwert: Planungswert ES II 55 / 45 dB(A)

Der für die Planungswert-Einhaltung (PW ES II) ohne entsprechende Massnahmen benötigte Abstand für Wohnräume beträgt rund 30 Meter ab der Strassenachse der Mülligerstrasse (K420). Damit sind die im Situationsplan grün schraffierten Flächen ohne entsprechende Massnahmen nicht bebaubar.

Anhand fiktiver Neubauten auf den einzelnen betroffenen Parzellen wurden im Sinne einer Machbarkeitsstudie die jeweiligen Belastungswerte ohne und mit entsprechenden Massnahmen ermittelt.

Die resultierenden Lärmbelastungen für Neubauten auf der Baulinie betragen (**ohne Massnahmen**):

<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lärmbelastungen (Tag/Nacht) auf der <b>strassenseitigen Frontseite</b> für Neubaute auf der Baulinie</i>
-------------------------	---

1126	<b>61.3 / 46.8</b> dB(A)
1475	<b>59.2 / 44.7</b> dB(A)
1130	<b>57.8 / 43.3</b> dB(A)
1131	<b>57.1 / 42.6</b> dB(A)
1132	<b>56.2 / 41.0</b> dB(A)

<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lärmbelastungen (Tag/Nacht) auf der <b>westseitige</b> Fassade von Neubauten</i>	<i>Lärmbelastungen (Tag/Nacht) auf der <b>ostseitige</b> Fassade von Neubauten</i>
-------------------------	---	--

1126	<b>57.2 / 43.0</b> dB(A)	<b>56.7 / 42.5</b> dB(A)
1475	54.5 / 40.0 dB(A)	54.0 / 39.5 dB(A)
1130	53.0 / 38.5 dB(A)	52.6 / 38.1 dB(A)
1131	52.5 / 38.0 dB(A)	52.3 / 37.8 dB(A)
1132	52.1 / 37.6 dB(A)	51.9 / 37.4 dB(A)



---

Die Resultate zeigen, dass Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen

- Auf den Stirnseiten von Gebäuden auf der Parzelle Nr. 1126 tagsüber
- auf der Frontseite aller Parzellen tagsüber
- sowie bei der Parzelle Nr. 1126 auch nachts

übermässig von Lärm belastet sind und ohne entsprechende Massnahmen nicht erstellt werden können resp. dürfen (= rote Werte).

**Lärmschutz im grün schraffierten Bereich:**

Um die umfassende Einhaltung der Anforderungen an neue, noch nicht erschlossene Bauzonen (vgl. Art. 24 Abs. 1 USG) bezogen auf die aktuellen Verhältnisse (DTV, zulässige Geschwindigkeit) sicher zu stellen werden folgende Massnahmen und Möglichkeiten in den Sondernutzungsvorschriften (Art. 6 SNV) festgesetzt:

<sup>1</sup> *Lärmempfindliche Räume von Wohnbauten (Art. 2 Abs. 6 LSV) müssen über Fenster mit einer Grösse von mindestens 5 % der Bodenfläche belüftet werden können. Mit schallmindernden Massnahmen sind vor diesen Fenstern die Beurteilungspegel um folgende Werte zu reduzieren (im Vergleich zum direkten Lärmeinfall bezogen auf die Baulinie; ermittelt nach Art. 39 LSV):*

<i>Parzelle Nr.:</i>	<i>dB(A)</i>
1126	6.3
1475	4.2
1130	2.8
1131	2.1
1132	1.2

*Als Massnahmen kommen namentlich in Frage (einzeln oder in Kombination):*

- *lärmabgewandt angeordnete Fenster*
- *durch Balkone abgeschirmte Fenster*
- *gestaffelte Anordnung der Wohnbauten,*
- *grösserer Strassenabstand*
- *Lärmschutzeinrichtungen und Schallschutzbauten.*

---

*Im Baugesuch ist ein qualifizierter Nachweis zur Wirkung der ergriffenen Massnahmen zu erbringen. Der Gemeinderat kann nötigenfalls zu Lasten des Gesuchstellers eine Expertise einholen.*

Im Bereich der Parzelle Nr. 1126 lassen sich die Grenzwerte ohne vorgelagerte Lärmschutzeinrichtung (Lärmsschutzwand / Baute), die die direkte Schallausbreitungslinie unterbricht, nicht einhalten.

### **2.3.3 BAUVORSCHRIFTEN**

Im Gestaltungsplan wird mit einer Baulinie für Lärmschutzbauten die Möglichkeit zur Erstellung einer entsprechend vorgelagerten Baute geschaffen, die gleichzeitig in Kombination mit der im Unterabstand liegenden Erschliessung für diese Parzelle eine sinnvolle Nutzung (Parkierung) zulässt. Bedingung für die Erstellung dieser Baute(n) ist, dass damit eine entsprechende Hinderniswirkung bei der Schallausbreitung erreicht wird. Zudem dürfen in diesem vorgelagerten Geschoss selbstredend keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen werden. Aus baurechtlichen Gründen (Messweise) muss die Berechnungsweise bezüglich zulässiger Geschoszahl für solche an die Baulinie für Lärmschutzbauten gestellte Bauten neu geregelt werden.

Die entsprechenden Festsetzungen in den Sondernutzungsvorschriften (Art. 7 SNV) lauten:

*<sup>1</sup> An die im Situationsplan bezeichnete Baulinie für Lärmschutzbauten können Bauten bis zu einer Höhe von 2.8 m gestellt werden, sofern damit eine entsprechende Hinderniswirkung bezüglich Lärmreduktion bei den lärmempfindlichen Räumen im darüberliegenden, auf den ordentlichen Baulinienabstand zurückversetzten Geschoss erreicht wird. In diesen Gebäudeteilen dürfen bis auf die Höhe der Hauptbaulinie gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG keine lärmempfindliche Räume gem. Art. 2 Abs. 6 LSV angeordnet werden; sie werden zudem bei der Berechnung der Geschoszahl nicht angerechnet.*

*<sup>2</sup> Um eine minimale Strassenfreihaltung sicher zu stellen, müssen Bauten, die an die Baulinie für Lärmschutzbauten gestellt werden, aber so fundiert sein, dass ein Böschungsabtrag auf das Strassenniveau (z.B. für eine Strassenverbreiterung oder die Erstellung eines Trottoirs) möglich bleibt.*

---

#### **2.3.4 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Auf den östlichen Parzellen des Gestaltungspangebietes sind auf Grund der topographischen Gegebenheiten und der Grundstücksabmessungen Terrassenhausüberbauungen möglich. Sofern diese Bebauungsformen gut durchgrünt sind und eine stark konzentrierte, schlicht übereinander angeordnete Bebauung gesichert ist, kann an diesem exponierten Hang unterhalb des Dorfes ein gut eingepasstes Bebauungsbild erreicht werden.

In Art. 8 der Sondernutzungsvorschriften werden deshalb für diese Bebauungsformen entsprechende Bestimmungen in den Gestaltungsplan aufgenommen:

##### **Genereller Einpassungsartikel:**

<sup>1</sup> *Bauten innerhalb des rot schraffierten Bereichs sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen. Die Einpassung ist im Baugesuch aufzuzeigen.*

##### **Differenzierter horizontaler Gebäudeabschluss:**

<sup>2</sup> *Das oberste Geschoss (unabhängig ob Vollgeschoss oder Attika) von Terrassenhäusern ist auf maximal 2/3 der darunterliegenden Fassadenlänge zu beschränken.*

##### **Dachform / Begrünung:**

<sup>3</sup> *Bei Terrassenhäusern sind Flachdächer vorzusehen. Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die begehbaren Dachflächen und Terrassen sind teilweise zu begrünen oder zu bepflanzen.*

##### **Kubisches Erscheinungsbild:**

<sup>4</sup> *Benachbarte Bauten dürfen in ihrer Erscheinung kein sich wechselseitig entsprechendes Erscheinungsbild (Symmetrie) aufweisen.*

<sup>5</sup> *Bei terrassierten Bauten, bei denen die Summe aller von der Baueingabe umfassten Gebäudegrundflächen grösser ist als 1`000 m<sup>2</sup>, muss ein hangparalleler Versatz der Baumassen erfolgen. Dieser muss minimal ca. 6 Meter betragen und vertikal über mindestens 2 Wohngeschosse in Erscheinung treten.*

##### **Farbgebung:**

<sup>6</sup> *Die Farbgebung der Fassaden von Terrassenbauten muss in zurückhaltenden, nicht zu hellen Farbtönen erfolgen.*

---

### **Umgebungsgestaltung:**

<sup>7</sup> *Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Es ist insbesondere in den Zwischenbereichen von Terrassenbauten eine gute Durchgrünung anzustreben.*

### **2.3.5 ENTSORGUNG**

Westlich des Einlenkers ist im Erschliessungsplan der Bereich für einen (zentralen) Entsorgungsplatz ausgewiesen. Dieser dient der Abfallentsorgung für die Liegenschaften des westlichen Erschliessungsastes. Da dieser nicht über eine entsprechende Wendeeinrichtung verfügt, wird er auch nicht von den Entsorgungsfahrzeugen befahren. Die genauen Abmessungen und die Gestaltung des Platzes sind mit dem entsprechenden Bauprojekt festzulegen. Die Sichtzonen sind zu gewährleisten.

### **2.3.6 SICHTZONE**

Die im Erschliessungsplan an den relevanten Stellen festgesetzten Sichtzonen richten sich nach den kantonalen Vorgaben (B=2.5m / A=60m).

Die gesetzliche Grundlage findet sich in §110 Abs. 3 BauG und § 45 Abs. 1 ABauV. Die Verordnung legt fest:

In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen einer Höhe von 60 cm und einer solchen von 3.0 m gewährleistet sein. Einzelne, die Sicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen.

### **2.3.7 FREILEITUNGEN**

Die südlich des Planungsgebietes verlaufenden Freileitungen (132 kV-Leitung der SBB / 16 kV-Leitung der AEW Energie AG) haben einen Abstand von rund 32 Metern zur festgelegten Baulinie nördliche der neuen Erschliessungsstrassen. Der in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geforderte Minimalabstand von 25 Meter wird somit eingehalten.

---

### **2.3.8 EIN- UND AUSFAHRTSBESCHRÄNKUNG**

Im Situationsplan wird mittels entsprechender Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen festgesetzt, dass eine direkte Verkehrsanbindung von westlich des neuen Halbknotens gelegenen Grundstücken an die Kantonsstrasse K 420 nicht zulässig ist.

## **3 KANTONALE VORPRÜFUNG / MITWIRKUNGS- UND AUFLAGEVERFAHREN**

### **3.1 KANTONALES VORPRÜFUNGSVERFAHREN**

Der Gestaltungsplan "Hööndler-Ost" wurde dem kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abt. Raumentwicklung, zur kantonalen Schlussprüfung eingereicht und von diesem zur Auflage freigegeben (siehe sep. Vorprüfungsbericht).

Der letzte Teilsatz von Art. 7 Abs. 1 der Sondernutzungsvorschriften wurde, wie im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2008 gefordert, ersatzlos gestrichen.

Zudem erfolgte noch eine Präzisierung von Art. 8 Abs. 2 SNV (Verzicht auf Festlegung, dass das die oberste Wohneinheit bei terrassierten Bauten als Maisonette-Typ auszubilden sei).

### **3.2 MITWIRKUNGS- UND AUFLAGEVERFAHREN**

Das ordentliche Mitwirkungsverfahren (§22 BauG) und das Auflageverfahren wurden gestützt auf § 24 Abs. 3 BauG im Zeitraum vom 16. 09. Bis 15. 10. 2008 gleichzeitig durchgeführt.

### **3.3 ÄNDERUNGEN AN DER PLANVORLAGE INFOLGE EINSPRACHEN**

Es sind insgesamt zwei Einwendungen eingegangen. Zum einen wurde die rechtliche Legitimation zur Erstellung von terrassierten Bauten infrage gestellt, zum anderen wurde gegen die im Gestaltungsplan vorgesehene Fusswegverbindung auf der Parzelle Nr. 1128 Einsprache erhoben.

---

In der Einspracheverhandlung wie auch in der nachfolgenden Information der Grundeigentümer trat als Alternative der Bau eines Trottoirs entlang der Mülligerstrasse zwischen Einmündung Hööndlerweg und Einmündung Chrezgass in den Vordergrund.

Dieser Vorschlag wurde in der Folge mit den zuständigen kantonalen Fachstellen beraten und zum nun vorliegenden Planentwurf entwickelt. Gegenüber der öffentlichen Auflage hat das Planwerk folgende Änderung erfahren:

- Verzicht auf Festlegung des Treppenweges über Parzelle Nr. 1128
- Anpassung des Gestaltungsplanperimeters im Bereich der Parzellen Nr. 1127 und Nr. 1128
- Sicherung Landbedarf Trottoir entlang der Mülligerstrassen K420 auf Parzelle Nr. 559 und Nr. 1126 mittels Strassenlinie (Enteignungsrecht)
- Kompensierung des Ausnützungsverlustes (26 m<sup>2</sup> BGF) auf Parzelle Nr. 1126 (Art. 9<sup>bis</sup> SNV).
- Aufnahme von Art. 8 Abs. 8 SNV, wonach für die Parzellen 1134, 1136, 1371 und 1443 interne Fusswegverbindungen mit Anschluss an den Schmittweg oder auf die Badenerstrasse gewährleistet werden müssen. Der Zeitpunkt der Erstellungen dieser Wege wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren für die Neuüberbauungen festgelegt. Es wurde zwischenzeitlich ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag begründet (23. Februar 2010).

Die Grundeigentümer der vom Trottoirausbau ausserhalb des Perimeters Gestaltungsplan „Hööndler Ost“ betroffenen Parzelle Nr. 1124 haben vom Trottoirausbauvorhaben in zustimmendem Sinne Kenntnis genommen.

### **3.4 ANPASSUNGEN/ERGÄNZUNGEN INFOLGE RECHTSÄNDERUNGEN**

Mit der Änderung der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung (ABauV), welche auf den 01. Januar 2010 in Rechtskraft getreten ist, sind neu die allgemeinen Vorgaben für Arealüberbauungen gemäss § 21 ABauV im Gestaltungsplangebiet nicht mehr anwendbar (§ 3 Abs. 4 ABauV).

Diese gesamtkantonal verbindliche Vorgabe steht in direktem Widerspruch zu Art 4 Abs. 2 der vorgeprüften und öffentlich aufgelegten Sondernutzungsvorschriften, welcher Arealüberbauungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ausdrücklich vorsah:

*Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung*

<sup>2</sup> *Die Bestimmungen nach § 33 BNO sowie § 21 ABauV Abs.2 bezüglich Anforderungen an Arealüberbauungen werden durch diesen Gestaltungsplan nicht ersetzt und bleiben uneingeschränkt bestehen.*

---

Durch diese neue Beschränkung werden die baulichen Möglichkeiten auf Flächen > 2'000 m<sup>2</sup> innerhalb des Gestaltungsplanperimeters deutlich beschnitten und damit relevante Vorgaben der Sondernutzungsvorschriften abgeändert.

Anlässlich einer Besprechung vom 22.06.2010 mit dem Kreisplaner, dem Gemeindeschreiber und dem Projektverfasser und nach departementinterner Rücksprache mit der zuständigen Juristin wurden Möglichkeiten erörtert, wie die bisherigen Überbaumöglichkeiten weiterhin aufrecht erhalten werden können. Der folgende, hierzu neu eingebrachte Formulierungsvorschlag in Art. 8 Abs. 9 der Sondernutzungsvorschriften wird als tauglich und bewilligungsfähig erachtet.

Da in Art. 4 Abs. 2 der bisherigen Sondernutzungsvorschriften bereits klar verankert war, dass Arealüberbauungen möglich sind und unter § 21 Abs. 2 ABauV uneingeschränkt bestehen bleiben, ergibt sich mit der vorgeschlagenen Lösung (Art 8 Abs. 9) keine materielle Änderung. Es wird davon ausgegangen, dass keine neue Auflage und damit auch kein neuer Vorprüfungsbericht erforderlich sind. Der Entscheid hierüber liegt beim Gemeinderat. Eine Restrisiko einer andern Einschätzung in einem Rechtsschutzverfahren bleibt vorbehalten.

Die Sondernutzungsvorschriften werden wie folgt geändert:

**Art. 4 Abs. 2 SNV:**

Art. 4 Abs. 2 wird ersatzlos gestrichen

**Art. 8 Titel:**

Der Titel von Artikel 8 wird ergänzt: „*Bau- und* Gestaltungsvorschriften,“

**Art. 8 Abs. 9 SNV:**

Der Artikel wird ergänzt:

<sup>9</sup> Innerhalb des rot schraffierten Bereichs sind Arealüberbauungen unter folgenden zusätzlichen Voraussetzungen zulässig:

- Die Minimallandfläche beträgt 2000 m<sup>2</sup>;
  - Die Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen;
  - Es sind an geeigneter Stelle gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen anzuordnen;
  - Es sind energieeffiziente Bauten zu erstellen, welche
  - den MINERGIE®-Standard erreichen oder
  - höchstens 90 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung, ESpaV) vom 5. November 2008 benötigen und höchstens 72 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien decken (§ 10 Abs. 1 ESpaV) oder
  - nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.
- 
- Arealüberbauungen dürfen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:
  - Gebäudelänge;
  - Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist;
  - Die Ausnützungsziffer um 15%;

---

### **Stellungnahme gestützt auf § 3 Abs. 3 ABauV**

§ 3 Abs. 3 ABauV verlangt, ebenfalls seit 01.01.2010 neu, dass bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan der Gemeinderat aufzeigt, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er hat dazu das Büro ARCOPLAN, Ennetbaden, mit der Ausarbeitung der entsprechenden Stellungnahme beauftragt.

## **4 GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

### **4.1 KANTONALE GENEHMIGUNG**

Gestützt auf § 27 BauG erfolgt die Genehmigung von Sondernutzungsplänen - mit Ausnahme der Planungen, für die § 48 ABauV zur Anwendung kommt - durch das zuständige Departement.