

Fachliche Stellungnahme (kantonale Vorprüfung): Ergebnisse

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2	Regionale Abstimmung	Wenn auf eine regionale Abstimmung verzichtet wird, ist dies im Planungsbericht darzulegen.	Das Potenzial besteht schon seit längerem und wird auch im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung thematisiert. Insgesamt ist das bauliche Potenzial nicht so gross, dass eine eigene regionale Stellungnahme nötig ist.	➤ Planungsbericht ergänzen (in Kapitel 2.1 einfügen)
3.3	Abweichungen	Das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis ist im Planungsbericht nach Art. 47 RPV begründen.	Mit der seit 1. Nov. 2021 angepassten BauV fällt die Pflicht für ein Gutachten weg.	➤ Planungsbericht ergänzen (neues Kapitel 6.5 einfügen)
3.3.2	Überbauungsplan "Kantonsstrasse K406/407"	Das Verhältnis zu den Festlegungen im kommunalen Überbauungsplan "Kantonsstrasse K406/407" ist aufzuzeigen.	Der angesprochene Überbauungsplan wurde in der Zwischenzeit aufgehoben. Somit erübrigt sich, dies aufzuzeigen.	➤ Keine Erläuterungen mehr nötig.
3.3.3	Siedlungsentwicklung nach innen	Da vorliegend ein hinsichtlich Innenentwicklung wichtiges Areal beplant wird (sogenanntes Handlungsgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche beigemessen wird.	Ermittlung mögliche Anzahl Einwohner; Vergleich mit anderen Potenzialen in der Gemeinde, Darlegung der Bedeutung.	➤ Planungsbericht ergänzen (in Kapitel 2.1 einfügen)
3.3.4	Siedlungsqualität			
	Verhältnis Baubereiche und Kantonsstrasse	Baubereiche A und C teilweise innerhalb der Kantonsstrassenparzelle oder bis auf 1,1 m zum Strassenmark der Kantonsstrasse festgelegt. Festlegungen innerhalb Kantonsstrassenparzelle jedoch nicht zulässig. Entsprechende Festlegungen setzen eine Grenzbereinigung voraus.	Perimeter (Hinterkante Gehweg) entlang der K406 und K407 ist mit dem Kantonsstrassenprojekt abgestimmt. Dorfplatzgestaltung ist Sache der Gemeinde (obwohl im BGK gemeinsame Konzeptentwicklung vorgenommen wurde)	➤ Erläuterungen im Sinne der Erwägungen / Perimeter beibehalten
	Verhältnis Baubereiche und Kantonsstrasse	Abstandsvorschriften gemäss § 111 BauG von 6 m gegenüber Kantonsstrassen werden durch Baubereiche / betriebsnotwendige Anlagen unterschritten. Abwägung insbesondere mit übergeordneten Interessen (Freihaltung, Verkehrssicherheit) fehlt. Sämtliche Baubereiche, betriebsnotwendige Verkehrsflächen und Pflichtparkfelder (MIV und Velo) haben Mindestabstand von 3 m ab Hinterkante Gehweg gemäss Strassenbauprojekt einzuhalten, auch wenn es sich bei der K406 und K407 um schwach frequentierte und untergeordnete Kantonsstrassen handelt.	Ziel; ortsbauliche Engstellen schaffen. Abwägung mit übergeordneten Interessen (Freihaltung, Verkehrssicherheit). Baubereich A muss so nahe stehen können, um die geplante Verkaufsnutzungen mit der nötigen Gebäudebreite realisieren zu können. Hohes öffentliches Interesse an der Realisierung solcher Nutzungen. Nicht zweckmässig ist, die Baubereiche gegenüber dem Strassenmark zu vermessen.	➤ Teilweises Entgegenkommen: Anpassung Situationsplan, Strassenabstand von 2 m ab Hinterkante geplanter Gehweg zugestehen (entspricht rund 2.5 m gegenüber bestehender Strassenparzelle an der engsten Stelle) ➤ Infolge anstehenden Parzellenmutation gegenüber Hinterkante Gehweg vermessen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	Gestaltung	<p>Massgebliche gestalterische Qualitäten der zukünftigen Bebauung stufengerecht festlegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Qualitative Vorgaben zur Gestaltung in § 7 SNV sind lediglich in allgemeiner Form. Zur Beurteilung von Bauvorhaben wird auf Richtprojekt als begleitende Grundlage verwiesen. Dieses zeigt jedoch, abgesehen von typologischen Aspekten, keine gestalterischen Qualitäten einer zukünftigen Überbauung. In welchen Aspekten von diesem Richtprojekt abgewichen werden kann, ist nicht nachvollziehbar (§ 7 Abs. 2 SNV). · Zum Nachweis des siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis und um die in § 1 geforderte hohe architektonische Qualität im Rahmen einer individuellen und etappierten Entwicklung erreichen und durchsetzen zu können, sind präzisere Vorgaben unabdingbar. 	<p>Primär können die typologischen Aspekte aus dem Richtprojekt Toppler Architekten herausgeschält und in den SNV eingefügt werden.</p> <p>Weitergehende gestalterische Aspekte / Qualitäten einer zukünftigen Überbauung gehen bereits in Richtung Bauprojekt.</p> <p>Bauten zum Dorfplatz und zu den Strassen tragen massgeblich zum guten Erscheinungsbild und zur Aufenthaltsqualität bei. Primär für die Baubereiche A, B und C macht es Sinn, den Gestaltungsplan zu präzisieren</p>	<p>➤ Richtprojekt im Sinne der Erwägungen schärfen, § 7 SNV präzisieren</p>
	Nutzungen	<p>Im Baubereich C fehlt Schraffur "Niveau Dorfplatz publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen" (§ 8 Abs. 1 SNV). Differenz zwischen SNV und Situationsplan bereinigen.</p> <p>Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.3) sind auch öffentliche Nutzungen wie Alterswohnungen oder ein Mehrzweckraum möglich zu machen. § 8 SNV macht jedoch nur Vorgaben zur publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzung. Empfehlung; bereits auf Stufe Richtprojekt Auseinandersetzung mit öffentlichen Nutzungen in den Baubereichen im Kontext zum Freiraum vornehmen und entsprechende Vorgaben in den SNV festzulegen.</p>	<p>Kantonaler Hinweis ist richtig.</p> <p>Im Planungsbericht werden im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen angesprochen. Eine öffentliche Nutzung ist nicht dasselbe. Auch ist völlig offen, wo solche Nutzungen schlussendlich Platz finden. Diese Flexibilität muss erhalten bleiben.</p>	<p>➤ Situationsplan 1:500 ergänzen</p> <p>➤ Belassen</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum: Freiraumkonzept	<p>Die Umsetzung der wesentlichen Qualitätsmerkmale ist im Situationsplan und den SNV äusserst rudimentär ausgefallen. Anforderungen gemäss § 1 Abs. 1 lit. e SNV sind nicht gesichert. Deshalb massgebenden Qualitätsmerkmale weitergehend grundeigentümerverbindlich definieren.</p> <p>Die Festlegungen zum <i>"Privat nutzbaren Aussenraum im Bereich Dorfplatz"</i> und zur <i>"Parkierung und Anbindung der oberirdischen Parkierung PB zum Baubereich E"</i> sind noch nicht eingeflossen. Daher wird dringend empfohlen, das Richtprojekt Umgebung zu aktualisieren und insbesondere die Auseinandersetzung zwischen privater und öffentlicher Nutzung im Bereich Dorfplatz bereits auf Stufe Richtprojekt stufengerecht vorzunehmen und entsprechende Vorgaben festzulegen.</p>	<p>Mit Dorfplatz, gemeinschaftlich nutzbarem Umgebungsbereich, Vorplatzbereichen, Spiel- und Begegnungsbereichen, privat nutzbaren Aussenräume bestehen gut differenzierbare Freiraumtypen.</p> <p><i>"Privat nutzbarer Aussenraum im Bereich Dorfplatz"</i>: Richtprojekt ist auf Wohnen oder Gewerbe ausgerichtet. Deshalb besteht kein Handlungsbedarf. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich noch nicht klar sagen, welche Bereiche auf dem Dorfplatz privat und / oder öffentlich genutzt werden können.</p> <p><i>"Parkierung und Anbindung der oberirdischen Parkierung PB zum Baubereich E"</i>: Idealweiser sollen diese Besucherparkfelder nicht realisiert werden. Dies ist abhängig, wie die Etappierung aussieht und wer mit wem baut. Deshalb im Richtprojekt Umgebung nicht enthalten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, einzelne Anpassungen / Präzisierungen gemäss den nachfolgenden Erwägungen ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen; Einzig ein eventueller Fussweg von Steindlerstrasse zum gemeinschaftlich nutzbaren Umgebungsbereich in Richtprojekt aufnehmen
	Dorfplatz	Prüfen, ob für die Erarbeitung des Gesamtkonzepts Dorfplatz die qualitativen und quantitativen Zielvorgaben für die privaten Nutzungen weiter in den SNV präzisiert werden sollen und ob für das Gesamtkonzept ein qualifiziertes Varianzverfahren vorgegeben werden soll.	Die skizzenhaft dargestellte Gestaltung des Dorfplatzes mit dem privat zugestandenen Bereich zeigen eine feine Unterteilung, aber auch eine gesamthaft zusammengehörige Konzeption, was stufengerecht ist.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine Anpassung / Präzisierung
	Vorplatzbereich	<p>Bestimmungen sowie Marginalie stimmen nicht genau mit Legendeninhalten überein. Anschlussoption für Baubereich B am Vorplatzbereich zum Baubereich F sehr vage (für welche Art von Anbindung) und im Richtprojekt Umgebung nicht vorgesehen. Fuss- und Fahrwegrecht auf Parzelle 34 zu Gunsten der Parzelle 18 (Baubereich B) nicht ausgewiesen. Vorgaben zur Gestaltung dieser Vorplätze fehlen gänzlich.</p> <p>Verhältnisse betreffend Vorplatzbereich Baubereich F, Verkehrsfläche Baubereich A sowie optionale Anbindung des Baubereichs B an den Vorplatzbereich Baubereich F klären.</p>	Verkehrsfläche Baubereich A / Vorplatzfläche Baubereich B aufeinander abstimmen. Zusätzliche untergeordnete Wege vom Dorfplatz zum Vorplatzbereich Baubereich F und vom gemeinschaftlich nutzbaren Umgebungsbereich zum Vorplatzbereich Baubereich F tragen zu einer attraktiven Durchwegung bei.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Begriffe anpassen in § 12 SNV ➤ Für Fussanbindung Dorfplatz und zusätzliche arealinterne Wege eine eigene Bestimmung schaffen mit Integration von § 15 Abs. 3 SNV: neu § 11 SNV

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	Wegverbindungen	Im Richtprojekt Umgebung dargestellte Wegverbindung zwischen Baubereichen B und F, die womöglich auch den "Zugang Wohnen" zum Baubereich F sicherstellen müsste, wird im Situationsplan nicht festgelegt. Arealinterne Wegverbindungen deshalb überprüfen und zweckmässig festlegen. Vorgaben zur Dimensionierung und Beschaffenheit der Wege in den SNV festlegen.	Siehe unter Titel Vorplatzbereich	➤ Analog wie unter Titel Vorplatzbereich beschrieben, anpassen
	Hauszugänge	Hauszugang Baubereich F nicht mit Richtprojekt Umgebung übereinstimmend. Hauszugang Baubereich C ausserhalb des Planungsperrimeters. Zum Gebäude im Baubereich A kein Hauszugang zur Strasse vorgesehen, dies beeinträchtigt womöglich die Wirkung des Wohngebäudes im Strassenraum.	Der Hauszugang Baubereich F erfolgt auch im Bestand von Norden. Im Richtprojekt dargestellt ist der Zugang zur Parkgarage. Der Zugang Baubereich A ist bewusst zum Dorfplatz hin ausgerichtet (für einen Laden/ zum Kundenparkplatz). Wohnungen müssen rückwärtig erschlossen werden.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen Für Baubereich F auch ein Zugang wie bestehend von Osten aufnehmen
	Gelände	Obwohl eine prägnante Topografie vorliegt, fehlen in den SNV, abgesehen von der Anforderung der Integration der Erschliessungsstrasse ins Gelände, qualitative Vorgaben zur Einpassung ins Gelände. Dies ist gerade bei einer etappierten Entwicklung wichtig (Gestaltung allfälliger Geländesprünge und Rollstuhlgängigkeit der Wegverbindungen).	Das Richtprojekt Umgebung zeigt, dass trotz erheblicher Niveauunterschiede wenig Kunstbauten nötig sind. § 17 SNV verlangt einen detaillierten Nachweis der Höhenverhältnisse. Eine ergänzende Bestimmung hinsichtlich Sicherung möglichst natürlicher Geländeübergänge macht Sinn.	➤ Ergänzung § 17 SNV im Sinne der Erwägungen
	Spiel- und Begegnungsflächen	Verhältnisse bezüglich Öffentlichkeitsgrad, insbesondere auch hinsichtlich Etappierung klären. Wenn Flächen nicht vor Ort erstellt werden, ausweisen, dass in kurzer, sicherer Distanz ein öffentlicher Spiel- und Begegnungsraum erreicht werden kann. Im Planungsbericht darlegen, wie den Anforderungen gemäss BNO beziehungsweise dem erforderlichen siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses im Falle einer Reduktion der Spielfläche entsprochen werden kann.	Gemeinschaftliche Spiel- / Aufenthaltsflächen sind privat. Begriffe bewusst gewählt: <ul style="list-style-type: none"> . Dorfplatz auf öffentlich zugängliche Nutzung ausgerichtet . Gemeinschaftlich nutzbarer Umgebungsbereich ist privat, aber für gemeinschaftliches Spiel und Aufenthalt der Baubereiche B, D, E gedacht. . Spiel- und Begegnungsbereiche als private genutzte gemeinschaftliche Aussenräume 	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen, keine Anpassung ; es entstehen vielfältige, attraktive Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten wie auch ein öffentlich zugänglicher Dorfplatz
	Natur im Siedlungsgebiet / Bäume	Gestützt auf § 40a BauG ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 15 % sicherstellen. Zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung Festlegungen zu Baumpflanzungen (Art, Anzahl und Grösse) vorsehen.	Bereits werden hochstämmige klimaresistente Bäume auf dem Dorfplatz gefordert, zudem überwiegend standortheimische Bepflanzung in den privat genutzten Aussenräumen.	➤ § 17 SNV / Situationsplan ergänzen; Standorte hochstämmige Bäume / Bodenversiegelung / naturnahe Umgebungsgestaltung, keine separate ökologische Ausgleichsflächen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	Abweichungen gegenüber der Nutzungsplanung	<p>Bei Abweichungen zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen (§ 8 Abs. 3 BauV). Abweichungen zur Regelbauweise werden im Planungsbericht (Kapitel 6.5) aufgezeigt. Eine Auseinandersetzung mit den drei Voraussetzungen gemäss § 21 Abs. 2 BauG fehlt jedoch.</p> <p>Im Planungsbericht Auseinandersetzung mit Vorgaben gemäss § 21 Abs. 2 BauG darlegen, insbesondere das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis gemäss § 8 Abs. 3 BauV gestützt auf die aktuellen Planungsgrundlagen im Planungsbericht aufzeigen.</p>	<p>§ 8 Abs. 3 BauV wurde zwischenzeitlich gestrichen.</p> <p>Auseinandersetzung mit den drei Voraussetzungen gemäss § 21 Abs. 2 BauG:</p> <ul style="list-style-type: none"> . siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis . zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt . keine überwiegenden Interessen entgegenstehend 	➤ Planungsbericht ergänzen
	Fachgutachten Husistein	<p>Es wird auf ein Fachgutachten der Firma Husistein hingewiesen, deren Anregungen und Hinweise in der neusten Vorlage zumindest teilweise mitberücksichtigt wurden. Das Fachgutachten aus dem Jahr 2020 beurteilte verschiedene Punkte des Richtprojekts sehr kritisch, welche im überarbeiteten Richtprojekt nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden.</p>	<p>Das Projekt wurde in Begleitung des Fachgutachters entwickelt und basiert auf dessen Beratung. In der Platzierung der Gebäude ergaben sich so erhebliche Anpassungen. Deshalb kann das Fachgutachten 2020 nicht so ohne Weiteres auf das nun vorliegende Richtprojekt übertragen werden.</p>	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen
	Etap pierung (§ 1 Abs. 2 SNV)	<p>Wie zweckmässige Erschliessung bei individueller Realisierung innerhalb verschiedener Baubereiche sichergestellt wird, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Abhängigkeiten in Bezug auf Erschliessung und Gestaltung der Aussenräume bei etappierter Realisierung im Planungsbericht aufzeigen.</p> <p>Entsprechende Vorgaben dazu in den SNV präzisieren (mit welcher Etappe wird was / welche Baute und Anlage, die für die halböffentlich / öffentliche Nutzung vorgesehen ist, geleistet).</p>	<p>Grundsätzlich bestehen verschiedenste Optionen, wer mit wem baut und wie die Etappierung aussehen kann. Wiederholt fanden Gespräche mit den Grundeigentümern statt und die Entwürfe wurden in eine Vernehmlassung gegeben.</p> <p>Gemäss § 1 Abs. 2 SNV stellt der Gestaltungsplan eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicher.</p>	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen; Planungsbericht im Kapitel 6.5 noch etwas ergänzt

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.5	Erschliessung			
	Arealerschliessung A	<p>Im Situationsplan festgelegte Zu- und Wegfahrten (rote Pfeile) erschliessen gemäss Richtprojekt unterschiedliche Bereiche des Areals. Verschiedene Parzellen sind mit Fuss- und Fahrwegrechten zu Gunsten weitere Parzellen belegt.</p> <p>Zur Erschliessung der Parzelle 727 ist keine Dienstbarkeit ausgewiesen. Die rückwärtige Erschliessung über die gemeinsame "Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung" (blaue Pfeile) über die Parzelle 34 scheint nicht gesichert zu sein.</p> <p>Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG: Zu- und Wegfahrt ab K 407 privatrechtlich bereits gesichert. Welche Parzellen mit dieser Dienstbarkeit zweckmässig erschlossen werden können, geht nicht klar hervor.</p> <p>In den SNV festlegen, welche Parzellen über Anschluss an K 407 und welche über Anschluss an Steindlerstrasse erschlossen werden. Gegebenenfalls Strassenlinien auch für Anschluss auf Parzelle 34 festlegen.</p> <p>Grundstückzufahrten nach in § 41 Abs. 2 BauV angeführten Richtlinie ausbilden (SN VSS2 40 050).</p>	<p>Ehemaliges Feuerwehrgebäude der Einwohnergemeinde benötigt keine Zufahrt / Parkierung. Es braucht keinen Anschluss an die erwähnte Ein- und Ausfahrt.</p> <p>Mit dieser Dienstbarkeit sind die Baubereiche C und F privatrechtlich gesichert.</p> <p>Der Gestaltungsplan soll eine grösstmögliche Flexibilität aufweisen, welche Baubereiche wo angeschlossen werden. Der Anschluss K407 befindet sich auf derselben Parzelle Nr. 34 wie der Baubereich F, C hat eine Anschlussrecht. Baubereich A / B via Steindlerstrasse an K406 angeschlossen, alle übrige Baubereiche D und E.</p>	<p>➤ Kenntnisnahme</p> <p>➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung (Hinweis auf Nutzung)</p> <p>➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung</p> <p>➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung</p>
	B	<p>Mit einer Strassenbreite von < 4 m ist die Steindlerstrasse für die künftige Nutzung zu gering dimensioniert. Die Nähe der Verzweigung zur K 406 kann bei Wendemanövern mit einem Lastwagen zu Rückstau auf der K 406 führen.</p> <p>Die Verbreiterung der Steindlerstrasse ab K 406 bis zur Ein- / Ausfahrt der unterirdischen Parkierung mit einer Strassenlinie sichern.</p> <p>Verschiebung nach Süden beziehungsweise Bündelung auf einen Standort der mit Strassenlinien gesicherten Zu- und Wegfahrt (rote Pfeile), um diesem Umstand entgegenzuwirken (Siehe § 113 Abs. 1 BauG).</p>	<p>Eine Ergänzung der Strassenlinie auf der Parzelle Nr. 16 (Land der Einwohnergemeinde) ist zweckmässig.</p> <p>Die Lösung sichert eine Entflechtung der Verkehrsbedürfnisse des Baubereiches A gegenüber den anderen Baubereichen. Der Baubereich A wurde deshalb in der Überarbeitung nach Osten zum Dorfplatz hin (auf Kosten von dessen Grösse) geschoben.</p>	<p>➤ Ergänzung Situationsplan mit Strassenlinie</p> <p>➤ Beibehaltung Verkehrsregime</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	C	Unklar, wie Erschliessung für Gewerbenutzung im Sinne von § 8 SNV in den Baubereichen B und C abgewickelt wird. Dies ist aufzuzeigen / mit geeigneten Festlegungen sicherzustellen.	Dies muss oberirdisch über Anschluss K406 / Dorfplatz erfolgen. Unterirdische Parkierung ist über den öffentlichen Zugang Tiefgarage auf dem Dorfplatz möglich.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung
	D	Strassenlinie (Rechtsabbieger) auf Steindlerstrasse nicht mit Strassenparzelle abgestimmt. Strassenlinien mit Bezug auf K 406 ragen über Planungssperimeter hinaus. Festlegungen innerhalb der Strassenparzelle des Kantons nicht zulässig. Betroffene Strassenlinienabschnitte deshalb nur als Orientierungsinhalt darstellen.	Verbreiterung Steindlerstrasse mit Strassenlinie sichern, Abgleich Ein- / Ausfahrtsradius auf K406. Innerhalb Perimeter im Genehmigungsinhalt, ausserhalb im Orientierungsinhalt.	➤ Ergänzung Situationsplan mit Strassenlinie
	E	Gemäss § 4 SNV sind Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen vor Erteilung der Baubewilligung als Dienstbarkeit grundbuchlich anzumerken. Zentrale Anforderungen wie zweckmässige Erschliessung, halböffentliche Wegverbindungen oder öffentliche Anlagen im Gestaltungsplan grundeigentümergebunden sichern.	Begriff halböffentlich unklar. Da die Nutzungen noch nicht definiert werden können, ist auch eine diesbezügliche Sicherung im Gestaltungsplan noch nicht möglich.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung
	Abstimmung mit Projekt K 406			
	A	Die zu Grunde gelegte Version des Strassenbauprojekts ist veraltet. Orientierungsinhalt "Fahrbahnrand" auf aktuelles Strassenbauprojekt abstimmen (bei Porta AG anfordern).		➤ Anpassung Situationsplan 1:500
	B	Bei Ein- / Ausfahrt P1 (grüne Pfeile) ist aufgrund der geplanten Bushaltestelle, der Mittelinsel und der Strassenmarkierung (Sicherheitslinie damit der Bus nicht überholbar ist) nur ein rechts-rechts System möglich (SNV und Situationsplan anpassen)	Gemäss Mail kant. Abt. Tiefbau vom 2. Mai 2022 kann die Ein- und Ausfahrt P1 in alle Richtungen erlaubt werden.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung / keine Anpassung nötig
	C	Orientierungsinhalt "Fussgängerstreifen" in "Querungsstellen" umbenennen. Über Markierung eines Fussgängerstreifens wird erst nach Bauausführung entschieden.		➤ Anpassung Situationsplan 1:500
	D	Weiterbearbeitung / Genehmigung setzt laufende Koordination mit dem / und gegebenenfalls die vorgängige Genehmigung des Strassenbauprojekts voraus.	Vorgängige Genehmigung des Strassenbauprojekts nicht erforderlich.	➤ Kenntnisnahme / in Ordnung

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	Ver- und Entsorgung	Standorte zur Entsorgung in Abstimmung mit angrenzenden Nutzungen und ausserhalb der Sichtzonen festlegen. Allfällig notwendige Wendemöglichkeit des Entsorgungsfahrzeuges mittels Schleppkurven nachweisen.	Ist erst Gegenstand der nachfolgenden Bauprojekte; ergibt sich auch erst durch konkrete Nutzungen. Kann / muss entlang bestehender Strassen und ausserhalb der Sichtzonen vorgesehen werden	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
3.3.6	Sichtzone			
		Sichtzonen / Beobachtungsdistanz gemäss aktuellem Merkblatt zur Sicht im Strassenraum festlegen. Bei Gehwegüberfahrten können Sichtzonen in zwei Stufen festgelegt werden, zuerst Sicht auf Gehweg, danach Sicht auf Fahrbahn.	Keine Hinweise, ob und welche Sichtzonen falsch sein sollen. Ergänzt werden können die Sichtzonen bei Gehwegüberfahrten	➤ Anpassung Situationsplan 1:500
		Sichtzone nach rechts auf K 407 auf Überholfall ausweisen und auf 50 m auslegen.		➤ Anpassung Situationsplan 1:500
		Falls Bündelung der Zu- und Wegfahrten Steindlerstrasse nicht möglich, Sichtzonen auch bei Ausfahrt P2 festlegen.	Ergänzt werden kann die Sichtzonen bei der Ein- / Ausfahrt P2 Steindlerstrasse	➤ Anpassung Situationsplan 1:500
3.3.7	Abstimmung von Siedlung und Verkehr			
	Strategie mobilität-AARGAU	Auseinandersetzung mit kantonaler Mobilitätsstrategie sowie Festlegungen zur nachhaltigen Mobilität (insbesondere Parkierung-MIV) fehlen. Dies ist im Planungsbericht noch darzulegen.	Parkfelderangebot liegt im Spannungsfeld zur Schaffung eines attraktiven Nutzungsangebotes und den Bestrebungen, die Mobilität für den MIV einzuschränken.	➤ Ergänzung Planungsbericht
	Parkierung	Die Anbindung der Tiefgarage zum Baubereich C an die Tiefgarage mit Anbindung an die Steindlerstrasse ist gestützt auf die Festlegung des "Baubereichs für Tiefbauten bzw. Untergeschosse" nicht ausgeschlossen. Im Planungsbericht Auseinandersetzung mit Anzahl Parkfelder darlegen.	Hinweis ist richtig und eine mögliche Option. Prioritär dürfte aber eine Erschliessung von der K407 sein.	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
	Parkierung	In den SNV Anzahl zulässiger Parkfelder gemäss VSS-Norm limitieren.	Eine Plafonierung für Wohnen	➤ Ergänzung SNV

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.8	Weitere materielle Hinweise			
	Lärm	Gemäss Gestaltungsplan ist Tiefgarageneinfahrt sehr nahe an Baubereiche A und D gelegen und beschallt v.a. auch im Baubereich A die von der K 406 abgewandte Fassade. Somit wird Baubereich A auf beiden Seiten beschallt, also auch dort wo die lärmempfindlichen Räume ausgerichtet werden sollen. Das verunmöglicht lärmgerechte Grundrissgestaltung gemäss § 9 SNV. Aufgrund der Grösse der geplanten Tiefgarage (ca. 100 Parkplätze) ist fraglich, ob Einhaltung von Art. 7 LSV (Neuanlage, Planungswerte) erreicht wird. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt im Bereich Steindlerstrasse ist im Sinne der Erwägungen kritisch überprüfen. Zudem wird empfohlen, bereits im Rahmen des Gestaltungsplans Einhaltung der Anforderungen von Art. 7 LSV zu prüfen.	Aufgrund der topografischen Situation liegt die Ein- / Ausfahrt unterirdische Parkierung optimal. Sie kann auch (wenn es lärmtechnisch nötig ist) vollständig überdacht werden. Somit wird es immerhin möglich, ein sehr grosses Areal fast vollständig vom motorisierten Verkehr zu befreien. Insgesamt können so die lärmtechnischen Anforderungen bestmöglich erfüllt werden.	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
	Lärm	Empfohlen, Massnahmen zur Verbesserung der Klangraumqualität festzulegen.	u.a. schallharte Flächen Dorfplatz, ist primär Gegenstand im Baugesuchsverfahren	➤ Belassen
	Siedlungsentwässerung	Regenwassermanagement zunehmend bedeutend aufgrund des Klimawandels, zudem kann Entwässerung prägendes Gestaltungselement sein. Dies deshalb frühzeitig in Planung berücksichtigen, insbesondere bei der Dorfplatzgestaltung. Im Planungsbericht Umgang mit Siedlungsentwässerung darlegen. Anfallendes Regenwasser, soweit möglich vor Ort versickern, sammeln und wiederverwenden (z.B. Bewässerung) und nur, wenn nicht anders möglich ableitbar.	Dies ist nicht Gegenstand eines Gestaltungsplanes, sondern des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens. Es gelten die allgemeinen Grundsätze der Gewässerschutzgesetzgebung.	➤ Nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens
3.3.9	Sondernutzungsvorschriften (SNV)			
	Allgemein	Gemeinde hat BNO noch nicht an IVHB angepasst. Nachweisen, dass mit Anwendung der harmonisierten Baubegriffe der Spielraum bei Gestaltungsplänen gegenüber altrechtlichem Spielraum nicht überschritten wird. Folglich Vergleich der möglichen Bebauung nach altrechtlicher Regelung mit einer Bebauung gemäss IVHB notwendig.	Mit voraussichtlich neuer BNO prüfen und im Planungsbericht thematisieren.	➤ SNV auf harmonisiertes Recht anpassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
SNV	Bestimmungen § 1 Abs. 1 e SNV	Ergänzung empfohlen: ... eine <i>sorgfältige, klimaangepasste Gestaltung der Aussenräume, ...</i>		➤ i.O. SNV anpassen
	§ 1 Abs. 2 SNV	Bestimmungen als Vorschriften formulieren (z. B. "stellt sicher" statt "soll sicherstellen"). Zudem erläutern, wie etappenweise Realisierung sichergestellt wird. Erschliessung, Freiraumplanung, Lärmschutz usw. erfordern allenfalls Vorschriften zur Etappierung.	Als Vorschrift formulieren i.O. Etappierung: Hinweise können im Planungsbericht gegeben werden. Mit verlangten funktionsfähigen Teilüberbauungen ist gesichert, dass jede Bauetappe in sich funktionieren muss.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung ➤ § 1 Abs. 2 SNV präzisieren
	§ 4 Abs. 1 SNV	Alle Festlegungen, die öffentlich genutzt werden sollen, sind rechtlich sicherzustellen. Es geht nicht klar hervor, welche Festlegungen zwingend öffentlich genutzt werden und daher sichergestellt werden müssen. Beispielhafte Aufzählung nicht ausreichend. Dies im Planungsbericht erläutern und Bestimmung entsprechend umformulieren. Begriffe zur besseren Unterscheidung öffentlich zugänglicher Bereiche und Gemeinschaftsanlagen (halböffentliche, arealinterne Anlagen) anpassen.	Der Begriff öffentlich ist hier falsch: Eine beispielhafte Aufzählung muss auf dieser Stufe genügen, da sich der effektive privatrechtliche Regelungsbedarf erst aus den konkreten Nutzungen und Bauvorhaben ergibt. Siehe Erwägungen zu Spiel- und Begegnungsflächen. Klar ist, dass damit keine Enteignungstitel bewirkt werden.	➤ Idealerweise würde parallel mit dem Gestaltungsplan ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Privaten erstellt. In der aktuellen Konstellation ist es jedoch zielführender, zuerst den Gestaltungsplan in Kraft zu setzen
	§ 5 Abs. 1 SNV	"Hochbauten" durch "Gebäude" ersetzen (IVHB-Konformität, vgl. auch Marginalie, § 5 Abs. 2 und 3, § 6 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 SNV sowie Situationsplan). Bei Bedarf nach Gebäudeart gemäss Ziff. 2 Anhang 1 BauV differenzieren. Teilweise kann auch Streichung des Begriffes angezeigt sein, z.B. "Baubereiche A bis F" statt "Baubereiche für Hochbauten A bis F".		➤ i.O. SNV anpassen
	§ 5 Abs. 1 SNV	Zusatz "sowie zugehöriger Untergeschosse" streichen, da Untergeschosse zum Gebäude gehören. Allenfalls Regelung zu unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten ergänzen.	Regelung zu unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten in § 11 SNV enthalten.	➤ i.O. SNV anpassen bzw. in dieser Bestimmung weglassen
	§ 5 Abs. 1 SNV	Begriff "Baubereich" in Ziff. 7.4 Anhang 1 BauV abschliessend definiert. Anders als beim altrechtlichen Begriff "Baufeld" keine weiteren Präzisierungen erforderlich. Zweiter Satz daher streichen.		➤ i.O. SNV anpassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	§ 5 Abs. 1 SNV	Prüfen, ob Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche lediglich auf dem Dorfplatz (§ 14 Abs. 3 SNV) und im privat genutzten Aussenraum (§ 16 Abs. 2 SNV) notwendig sind oder ob weitere Ausnahmen formuliert werden müssen (z. B. für öffentlichen Zugang zur Tiefgarage, § 11 Abs. 2 SNV).	An- und Kleinbauten sollen wie ausserhalb der Baubereiche möglich sein; gedeckter Zugang Tiefgarage auf dem Dorfplatz ist noch aufzunehmen.	➤ Beibehaltung / Anpassung im Sinne der Erwägungen
	§ 5 Abs. 2 SNV	Gemeinde kann in Sondernutzungsplanung spezielle Baulinien vorsehen (z.B. Gestaltungsbaulinie). Deren Gegenstand jedoch entsprechend klären (z.B. versetzte Anordnung der Bauten). Ferner wird festgehalten, dass vorspringende Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche zu platzieren sind. Unklar, wie dies gemeint ist. Soll Fassadenflucht der Bauten an Baulinie gestellt werden? Oder handelt es sich um eine Baulinie für vorspringende Gebäudeteile, d.h. Fassadenflucht ist weiter zurückversetzt als 1 m? Bitte ausführen.	Primär soll damit ein Handlungsspielraum vorgegeben werden und die Gebäude sollen möglichst nahe an die Strassen gestellt werden. Die Fassadenfluchten sollen an die Baulinie platziert werden. Hier kann der IVHB-Begriff verwendet werden. Die angesprochen vorspringenden Gebäudeteile sollen hier nicht aus den Baubereichen ragen dürfen.	➤ Im Grundsatz belassen; detaillierte Formulierung prüfen ➤ In § 5 Abs. 2 SNV Begriff Fassadenflucht verwenden
	§ 6 Abs. 1 SNV	Statt Gebäudehöhe /. Firsthöhe Gesamthöhe /. Fassadenhöhe als Höhenmasse verwenden.	IVHB-konform umformulieren: Trauflinie (Schnittpunkt Fassadenflucht / Oberfläche Dachkonstruktion), Firstlinie Satteldach (höchster Punkt der Dachkonstruktion).	➤ i.O. § 6 Abs. 1 SNV anpassen
	§ 7 Abs. 1 SNV	"Hautgebäude" und "Sekundärbauteile" nicht mehr zulässig, z.B. durch "Gebäude" oder "Anbauten und Kleinbauten" ersetzen (IVHB-Konformität).	Die erwähnten IVHB-Begriffe reichen dafür nicht bzw. sind fachlich zu wenig differenziert.	➤ i.O. § 7 Abs. 1 SNV anpassen
	§ 7 Abs. 2 SNV	Hinweis; Abweichungen von Richtprojekten sind aufgrund fehlender Grundeigentümergebindlichkeit möglich. Letzter Satz daher streichen.		➤ i.O. SNV anpassen
	§ 8 Abs. 1 SNV	Der Begriff "Erdgeschoss" ist durch "erstes Vollgeschoss" zu ersetzen (IVHB-Konformität).		➤ i.O. SNV anpassen
	§ 11 Abs. 1 SNV	Der Baubereich ist umzubenennen in "Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten" (IVHB-Konformität, vgl. auch § 13 Abs. 1 SNV).		➤ i.O. SNV anpassen
	§ 11 Abs. 2 SNV	Unklar, weshalb eine "Kann-Formulierung" gewählt wurde. Sollen Alternativstandorte festgelegt werden? Ist öffentlicher Zugang nicht zwingend zu erstellen? Bitte im Planungsbericht erläutern und allenfalls Bestimmung anpassen.	Alternativen sind in die Baubereiche integrierte Aufgänge.	➤ Belassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	§ 12 SNV	Die Marginalie passt lediglich zu Abs. 2. Bitte entsprechend anpassen oder in zwei Para-grafen aufteilen.		➤ Marginalien anpassen
	§ 12 Abs. 2 SNV	Anschlussoption zum Baubereich B wird nicht erklärt. Wann soll diese Option zum Tragen kommen? Reicht Vorplatzbereich Baubereich F dafür aus? Sachlage klären und Festlegungen entsprechend ergänzen.	Kommt nur zu Stande, wenn die Grundeigentümer dies wollen. Soll im Gestaltungsplan ermöglicht werden.	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
	§ 13 SNV	Im Sinne der Rechtsklarheit Begrifflichkeiten zur Parkierung einheitlich wählen (vgl. Parkplätze, Parkfelder, Abstellplätze, Einstellhalle, Tiefgarage usw.). Sondernutzungsvorschriften entsprechend anpassen (vgl. § 11, § 12 und § 16 Abs. 1 SNV).		➤ i.O. SNV anpassen
	§ 14 SNV	Griffige Vorgaben zu Baumpflanzungen für ausreichende Beschattung im Sommer (entlang Strasse und auf Dorfplatz) beziehungsweise im Sinne der hitzeangepassten Freiraumgestaltung (Grünanteil, Materialisierung, Wasser) festzulegen (vgl. Leitfaden hitzeangepasste Siedlungsentwicklung).	Bestimmung geht schon in diese Richtung, kann noch etwas präzisiert werden.	➤ i.O. SNV ergänzen
	§ 14 SNV	Ergänzung: Parkplatz P1 gestalterisch gut in Dorfplatz integrieren.		➤ i.O. SNV ergänzen
	§ 14 Abs. 4 SNV	Empfohlen festzulegen, dass das Gesamtkonzept durch ein ausgewiesenes Fachbüro erstellt werden muss.	Wenn; dann muss explizit der Fachbereich Landschaftsarchitektur erwähnt werden. Wird neu generell in § 19 SNV verlangt.	➤ i.O. SNV ergänzen
	§ 15 Abs. 2 SNV	Ergänzung empfohlen: <i>..., soweit möglich ökologisch wertvollen Durchgrünung sicher zu stellen.</i>		➤ i.O. § 16 Abs. 2 SNV ergänzen
	§ 16 Abs. 1 SNV	Empfehlung Präzisierung: <i>Die privaten Aussenräume sind als Grünflächen auszugestalten beziehungsweise versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.</i>	Wird neu generell in § 19 SNV verlangt.	➤ i.O. § 17 Abs. 1SNV ergänzen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	§ 16 Abs. 3 SNV	Zusammenhang zwischen möglicher Reduktion der Spiel- und Begegnungsbereiche und einem überdurchschnittlichen Beitrag an Zielsetzungen des Gestaltungsplans nicht erkennbar. Voraussetzungen für Flächenreduktion sehr offen formuliert und daher zu präzisieren.	Sollte klar sein; Baubereiche, die z.B. Flächen an den Dorfplatz abgeben, sollen von einer Reduktion profitieren können.	➤ Erläuterungen im Sinne der Erwägungen
	§ 16 Abs. 3 SNV	Prüfen, ob Verweise auf § 1 und § 14 SNV korrekt sind. Gemäss Planungsbericht soll ein Mehrwert gemäss § 1 und § 17 SNV entstehen.	Hinweis auf § 1 und § 14 (neu 15) SNV ist richtig.	➤ Erläuterungen im Sinne der Erwägungen
	§ 17 Abs. 1 SNV	Formaler Hinweis: § 1 Abs. 1 lit. e SNV (analog Verweise in § 7 Abs. 3 SNV)		➤ i.O. SNV ergänzen
3.3.10	Verschiedenes			
	Höhenlinien	Höhenlinien in Legende des Orientierungsinhalts aufnehmen.		➤ Legende ergänzen