EINGEGANGEN
17. Mai 2018

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT
Abteilung Raumentwicklung

27. April 2018

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.16.150 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Bergdietikon
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Rai"

---

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 27. März 2018 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Rai", Situationsplan 1:500 vom 25. Januar 2018
- Gestaltungsplan "Rai", Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 25. Januar 2018
- Plan Hangentwässerung vom 25. Januar 2018

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 25. Januar 2018
- Gestaltungsplan "Rai", Fachliche Stellungnahme vom 19. September 2016
- Gestaltungsplan "Rai", Plan Hangentwässerung 1:500 vom 11. August 2016
- Konzeptplan Hangstabilisation Situationsplan 1:500 vom 7. November 2017
- Bergdietikon AG, Baugebiet "Rai", Zweitmeinung GEOTEST AG vom 26. September 2016
- Baugebiet "Rai", Bergdietikon / AG, Resultate der neusten Inklinometermessungen vom 24.Oktober 2014, Dr. Heinrich Jäckli AG vom 13. November 2014
- Geologische Baugrundbeurteilung und Massnahmen; Erläuternde Beilage zum Gestaltungsplan "Rai" vom 15. Mai 2013 / revidiert 31. Oktober 2014
- Richtprojekt Bauten und Freiraum, Situation vom 17. Juli 2013 / revidiert 29. Juli 2016
- Richtprojekt Bauten und Freiraum, Geländeschnitte vom 17. Juli 2013 / revidiert 29. Juli 2016
- Parkplatznachweis zum Richtprojekt vom 17. Juli 2013 / revidiert 29. Juli 2016
- Ausnutzungsberechnung zum Richtprojekt vom 17. Juli 2013 / revidiert 29. Juli 2016
- Berechnungsnachweis Attikageschoss gemäss § 16a Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 17. Juli 2013
- Lärmschutznachweis Strassenlärm vom 19. Dezember 2014
- aargaumobil, Empfehlungen zur Mobilität vom 29. Oktober 2014

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das rund 32'500 m^2 grosse Gebiet "Rai" liegt an einer geologisch anspruchsvollen Hanglage. Das Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (genehmigt 9. Juni 1998) der Spezialzone "Rai" zugeordnet. Diese Zone darf nur auf der Basis eines auf die besonderen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsplans überbaut werden (§ 25 BNO). Um eine geeignete und wirtschaftliche Bau- und Erschliessungstypologie für die geologisch und topografisch herausfordernde Situation zu erhalten, wurde im Jahre 2012 ein begleiteter Studienauftrag mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan sowie für die parallel zur Vorprüfung eingereichte Teiländerung der Nutzungsplanung (BVURO.16.149).

Der Gestaltungsplan "Rai" wurde im Rahmen des Verfahrens BVURO.13.151 mit Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 22. Januar 2015 bereits abschliessend vorgeprüft. Die für den Gestaltungsplan notwendige Teiländerung der Nutzungsplanung wurde von der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2015 beschlossen, jedoch im Rahmen der Referendumsabstimmung vom 18. Oktober 2015 an der Urne abgelehnt. Die Gegner der Vorlage hatten sich vor allem an den in der neuen BNO vorgesehenen Gebäudemassen gestört, namentlich an den vorgesehenen, unbegrenzten Gebäudelängen und den Maximalwerten bei den Gebäudehöhen. An der aus dem Studienauftragsverfahren hervorgegangenen Konzeption der Bebauung und Erschliessung wird festgehalten. Das Richtprojekt vom 17. Oktober 2014 wurde jedoch in Bezug auf die Gebäudehöhen, Geschosszahlen und Gebäudelängen überarbeitet. Die neuen Rahmenbedingungen werden in der parallel zur vorliegenden Sondernutzungsplanung eingereichten Teiländerung der Nutzungsplanung festgelegt (BNO). Der bisherige Planungsverlauf sowie die Änderungen gegenüber der Vorlage von 2014 werden in den Kapiteln 6.3 des Planungsberichts detailliert dokumentiert.

Die Festlegungen der vorliegenden Planungsunterlagen weichen gegenüber der im 2015 abschliessend vorgeprüften Vorlage in den folgenden Punkten ab:

- Die Baufelder A und B wurden neu abgegrenzt und gegenüber dem letzten Entwurf verkleinert. Die schematische Darstellung der Gebäudeumrisse wurde dem überarbeiteten Richtprojekt angepasst.
- Die Flächen Artenreiche Wiesen und Spiel- und Aufenthaltsbereiche wurden im Bereich des Baufelds B angepasst.
- Der Zugang zur Landwirtschaftsfläche wurde in den Genehmigungsinhalt aufgenommen.
- Präzisierungen betreffend die Nachweise zur Hangstabilisierung wurden aufgenommen (§ 3 SNV).
- Unterniveaubauten unter anderem sind neu ausserhalb der Baufelder zulässig (§ 8 Abs. 4 lit. a SNV).

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschliessung und Überbauung des Gebiets (inklusive Hangstabilisierung) geschaffen.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchzuführen. Jede interessierte Person kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Mitwirkungsbericht zu-

sammenzufassen (Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG], Art. 47 RPV, § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Bergdietikon ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplanvorgaben ist die räumliche Entwicklung der Gemeinde auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern. Ein massvoller Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden.

Gemäss Ausnützungsberechnung zum Richtprojekt können bis zu 16'600 m^2 anrechenbare Bruttogeschossflächen realisiert werden, gemäss dem Parkplatznachweis wird von 120 Wohnungen ausgegangen. Nach einer Grobeinschätzung ist eine Einwohnerdichte von 80–90 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) erreichbar. Gemäss Richtplan sind in der Gemeinde Bergdietikon zur Erreichung der Zielwerte pro 2040 die unüberbauten Flächen mit durchschnittlich 90 E/ha zu entwickeln. Die Vorlage ist auf die konkreten Verhältnisse abgestimmt und mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.2 Sondernutzungsplan

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt sowie die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG).

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat aufzuzeigen, inwiefern dies zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt (§ 21 Abs. 2 BauG). Die vorgesehenen Abweichungen und das bessere Ergebnis sind in einer Stellungnahme durch eine qualifizierte Fachperson aufzuzeigen. Diese liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen (§ 8 Abs. 3 Bauverordnung, BauV).

In der fachlichen Stellungnahme vom 19. September 2016 wird festgestellt, dass die Baufelder die erforderlichen Strassenabstände (§ 111 BauG) zu den arealinternen Erschliessungsstrassen unterschreiten. Andere Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (unter anderem § 9bis BNO; Entwurf gemäss Vorprüfungsvorlage BVURO.16.149) sind nicht erkennbar. Gemäss der fachlichen Beurteilung sind die Strassenabstandsunterschreitungen schlüssig und nachvollziehbar begründet. Insgesamt führen die Festlegungen, welche insbesondere auf die speziellen geologischen Verhältnisse abgestimmt sind, zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis.

3.2.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnützung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neu-

überbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Ortsbild und Städtebau

Der Gestaltungsplanperimeter "Rai" liegt südlich des historischen Dorfkerns am Siedlungsrand. Im Norden und Westen wird das Areal durch Quartiere mit lockerer Einfamilienhausstruktur begrenzt. Im Süden grenzt das Areal an Kulturland und bildet den neuen Siedlungsrand. Auf dem Areal sollen Wohnnutzungen realisiert werden.

Im Vorfeld zum Gestaltungsplan wurde 2012 ein Studienauftrag mit 5 Architekturbüros durchgeführt. Der vorliegende Gestaltungsplan mit Richtprojekt basiert auf der vom Begleitgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie von Wild Bär Heule Architekten AG. Dem sorgsamen Umgang mit dem Terrain und der Einpassung der Bauten in das Gelände wurde im Richtprojekt grosse Beachtung geschenkt.

Das Richtprojekt ist gemäss § 4 SNV für die Typologie und die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume wegleitend. Zur Qualitätssicherung holt der Gemeinderat gestützt auf § 4 Abs. 3 SNV ein unabhängiges Fachgutachten ein. Dies ist zielführend und sachgerecht.

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden sorgfältig und umfassend erarbeitet. Die Abweichungen von der Grundordnung (Abstand gegenüber den Erschliessungsstrassen) sind begründet. Das Bebauungskonzept ist nachvollziehbar und die ortsbaulich relevanten Themen wurden sachgerecht im Gestaltungsplan umgesetzt.

§ 10 SNV enthält klare Qualitätsvorgaben bezüglich Bauten und zum Freiraum. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem die Massnahmen für eine gute und naturnahe Gestaltung des Freiraums aufzuzeigen ist (vgl. § 10 Abs. 4 SNV). Gesamthaft vermögen die Festlegungen zu überzeugen; die Vorgaben von § 21 BauG werden erfüllt.

3.2.2 Erschliessung

Der Gestaltungsplanperimeter liegt unterhalb der K 412 und stösst knapp nicht an die Strassenparzelle. Die Erschliessung erfolgt über die Föhret- und die Raistrasse. Das Vorhaben tangiert nicht direkt Belange der kantonalen Verkehrsplanung. Der Zugang zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen wird neu in den Genehmigungsinhalt aufgenommen. Dies ist grundsätzlich sachgerecht.

Aufgrund der vorliegenden, tatsächlichen Verhältnisse, namentlich die anspruchsvolle Topografie und der schwierige Baugrund, können sich die detaillierte Lage und der Verlauf der Erschliessungsstrasse im Rahmen der Projektierung ändern. Aus diesem Grund sind die Strassenlinien mit Enteignungsrecht recht grosszügig bemessen; die Fusswegverbindung ist schematisch aufgenommen und in § 11 SNV präzisiert. Dies ist sachgerecht.

Der Zugang für landwirtschaftliche Fahrzeuge in die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit einem entsprechenden Legendeneintrag im Gestaltungsplan gesichert.

Der Wanderweg / historische Verkehrsweg führt aktuell durch das Gestaltungsplanareal und muss verlegt werden. Im Gestaltungsplan wurde die neue an einem Augenschein festgelegte Wegführung zur Orientierung aufgenommen. Im Planungsbericht (Kapitel 3.3.9) werden die Hintergründe im Detail ausgeführt. Die Gemeinde ist bei der Verlegung des Weges zur Ausführung dieser Massnahmen verpflichtet.

Der kommunale Überbauungsplan vom 30. Juni 1987 wird mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans "Rai" aufgehoben. Dies ist sachgerecht.

3.2.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mobilitätsmanagement

Die Möglichkeiten zur Förderung der nachhaltigen Mobilität wurden im Rahmen der vorliegenden Planung eruiert. Es liegen Empfehlungen der aargaumobil vom 29. Oktober 2014 vor, welche in den Sondernutzungsvorschriften angemessen berücksichtigt werden (§§ 13 und 14 SNV). In der Umsetzung besteht ein grosser Spielraum. Seitens Kanton wird darauf hingewiesen, dass ein möglichst nachhaltiger Umgang mit der Mobilität aufgrund der Verkehrsprobleme im grösseren Umfeld eine hohe Priorität geniesst und die Gemeinde aufgefordert wird, alle nur erdenklichen Massnahmen zur Förderung einer nachhaltigeren Mobilität zu treffen.

Parkierung

Die erforderliche Anzahl Parkfelder bemisst sich nach der VSS-Norm und wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Der ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für die Wohnnutzung. Mit einem Mobilitätskonzept darf die Anzahl Parkfelder weiter reduziert werden, wenn der reduzierte Bedarf nachgewiesen ist und verbindliche Massnahmen vereinbart werden (§ 12 Abs. 5 SNV). Die Festlegungen zur Parkierung sind sachgerecht.

Der Gemeinde wird empfohlen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein griffiges Mobilitätskonzept einzufordern.

3.2.4 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Der Planungsperimeter grenzt im Norden an den Raibach an. Gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG beträgt die Breite der beidseitigen Uferstreifen entlang dem Raibach 6 m. Hinweis: Aufgrund verschiedener Verwaltungsgerichtsentscheide ist unklar, ob die Umsetzung des Gewässerraums nach § 127 Abs. 1 BauG nicht einer planerischen Umsetzung im Nutzungsplanverfahren benötigt oder ob gegebenenfalls nach wie vor das Übergangsrecht (Gewässerabstand von 8 m) gilt.

Die planerische Ausscheidung des Gewässerraums ist im vorliegenden Gestaltungsplan nicht notwendig. Der Gewässerraum wird durch die Gemeinde im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision vorgenommen.

Hangstabilität

Die für die Baureife erforderliche Hangstabilisierung wird in der BNO im Grundsatz vorgegeben. § 9bis Abs. 3 lit. c BNO verlangt die langfristige Sicherstellung der Hangstabilität. Gemäss § 9bis Abs. 4 sind im Gestaltungsplan die konkreten technischen und baulichen Massnahmen zur Hangstabilisierung verbindlich auszuweisen sowie Vorgaben zu deren zeitlicher Realisierung und die Erfordernisse an den Erfolgsnachweis festzulegen.

Dazu liegen folgende fachliche Untersuchungen vor:

- Resultate der neusten Inklinometermessungen, Jäckli Geologie, Zürich, 13. November 2014 (dieser Bericht und somit die Datengrundlage für das Hangstabilisierungskonzept beruht auf dem Stand der letzten Vorprüfung vom Januar 2015)
- Konzeptplan Hangstabilisierung, Gebiet "Rai", Basler & Hofmann, 2013, revidiert am 8. August 2016, 7. November 2017

Es wird zwischen einem nördlichen und einem mittleren Rutschgebiet unterschieden. Im nördlichen Rutschgebiet wurden Horizontalbewegungen von rund 7 mm pro Jahr im langjährigen Mittel, bei intensiven Niederschlägen sogar 20–25 mm pro Jahr registriert. Im mittleren Rutschgebiet liegen deutlich geringere Horizontalverschiebungen vor (1 bis 1,5 mm pro Jahr). Der südliche Hangbereich steht aufgrund der andauernden grossen Bewegungen und vor allem auch aufgrund des tief liegenden Gleithorizontes für eine Überbauung nicht zur Verfügung.

Konzept Hangstabilisation

Die Stabilisierung des Hangs soll durch Entwässerungsanlagen erreicht werden. Das Entwässerungskonzept sieht 10 Sickergräben (S1–S10) in Fallrichtung des Hangs vor. Im Plan "Hangentwässerung" sind die Details der Sickergräben verbindlich festgelegt und im Planungsbericht Kapitel 3.4.2 erläutert. Dieses System wird bis in eine Tiefe von rund 9 m angewendet. Für Bereiche, in denen der Gleithorizont tiefer liegt oder in denen kein eindeutiger Gleithorizont identifiziert werden konnte, sind Vertikaldrainagen vorgesehen. Dies sind mit Sand gefüllte Bohrungen mit maximaler Tiefe von 25 m. Diese Vertikaldrainagen bewirken eine punktuelle Entspannung des Porenwasserdrucks durch hydraulische Verbindungen auf Niveau der Entwässerungsgräben.

Die Entwässerungslösung bietet die bestmögliche Gewähr, dass die Bewegungen reduziert werden können. Gewisse Bewegungen sind voraussichtlich auch nach der Hangstabilisierung noch über einen langen Zeitraum zu erwarten. Die Hangbewegungen werden aber nach der Umsetzung des Entwässerungskonzepts deutlich reduziert, weshalb bewältigbare Auswirkungen auf künftige Baukörper und Erschliessungsanlagen zu erwarten sind. Die eingeholte Zweitmeinung hat das vorgeschlagene Hangstabilisierungskonzept geprüft und stützt das entsprechende Entwässerungskonzept.

In der Vorprüfung vom Januar 2015 wurde angeregt, die Sicherstellung der langfristigen Funktionstauglichkeit darzulegen (Schutz vor Verstopfen). Dies wird im Kapitel 3.4.2 des Planungsberichts dargelegt.

Monitoring

Das Überwachungssystem bezweckt zwei Ziele. Einerseits ist damit der Erfolg der Hangstabilisierungsmassnahmen nach § 3 Abs.1 SNV darzulegen (Voraussetzung für die Freigabe zur Überbauung). Andererseits soll damit die längerfristige Wirksamkeit der Stabilisierungsmassnahmen überwacht werden (§ 3 Abs.4 SNV). Voraussichtlich wird das Überwachungssystem durch eine Kombination von Inklinometer- und Piezometermessstellen realisiert. Das Monitoring ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Eine Begutachtung des Monitoringsystems ist zu diesem Zeitpunkt verfrüht und aus den Unterlagen nicht im Detail möglich. In § 3 Abs. 4 SNV sind die Rahmenbedingungen für das Monitoring festgelegt.

Erfolgskontrolle / Nachweis der Hangstabilität

Bevor Erschliessungsanlagen und die Bebauung des Gebiets "Rai" realisiert werden können, muss der Nachweis der Hangstabilität erbracht sein (§ 3 Abs. 3 SNV). Gemäss § 3 Abs. 2 SNV gilt der Nachweis der Hangstabilität als erbracht, wenn zwei unabhängige Fachgutachter das Verhalten des Baugrunds aufgrund der Messergebnisse als positiv beurteilen. In § 3 Abs. 4 SNV wird das Monitoring detailliert festgelegt. Bei Ausfall von Messpunkten sind diese umgehend zu ersetzen. Die Verpflichtung zum Monitoring ist vor Baubeginn der Hangentwässerungsmassnahmen als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen (§ 3 Abs. 5 SNV).

Der Plan "Hangentwässerung" 1:500 ist ebenfalls rechtsverbindlicher Teil des Gestaltungsplans (vgl. § 2 Abs. 2 lit. c SNV).

Die SNV regeln detailliert das Vorgehen und die Zuständigkeiten, falls der Erfolgsnachweis der langfristigen Sicherstellung der Hangstabilität wieder erwarten nicht erbracht werden kann oder falls das Monitoring unbefriedigende Messergebnisse zeigt. Der Gemeinderat zieht dazu jeweils die kantonale Fachstelle bei und ordnet die notwendigen Massnahmen.

Die Kosten für die Bauwerkserstellung, einschliesslich der Anlagen zur Hangstabilisierung ist Sache der Eigentümerschaft (§ 20 SNV).

Lärm

Der Gestaltungsplan liegt im Einflussbereich der Bergstrasse (K 417). Für die Beurteilung der Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses weist nach, dass die Planungswerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden können.

3.2.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Anwendbares Recht

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur 'Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe' (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die Gemeinde Bergdietikon hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der ABauV vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

Sondernutzungsbestimmungen

Die Sondernutzungsvorschriften sind rechtmässig und sachgerecht und unterstützen die Ziele des Gestaltungsplans.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 BauG). Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden. Der Plan Hangentwässerung muss zusammen mit der Sondernutzungsplanung aufgelegt und vom Gemeinderat beschlossen werden (vgl. § 2 SNV).

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

Martin Schneider
Sektionsleiter

Reto Candinas
Kreisplaner