

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

ENTWURF vom 17. Dezember 2019

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.69 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Berikon
Bezeichnung: Gestaltungsplan "In der Rüti"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 22. Oktober 2019 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "In der Rüti", Situationsplan 1:500 vom 3. Oktober 2019
- Gestaltungsplan "In der Rüti", Sondernutzungsvorschriften vom 3. September 2019

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 3. September 2019
- Gestaltungsplan "In der Rüti", Lärnmachweis Metron AG vom 21. September 2016
- Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung "In der Rüti"; Richtprojekt vom 30. Juli 2019
- Machbarkeitsstudie Umlegung Pflanzenbach vom 22. Juni 2017
- Fachliches Gutachten; arcoplan klg vom 3. Mai 2018
- Mitwirkungsbericht vom 14. Oktober 2019

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das rund 0,6 ha grosse Gebiet "In der Rüti" liegt in der Wohnzone 3 ohne überlagerte Gestaltungsplanpflicht. Die Teilfläche in der Gemeinde Berikon umfasst rund 0,1 ha. Das Areal liegt zentral an der Hauptverkehrsachse zum Mutschellenknoten. Dementsprechend gut erschlossen ist es sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (öV) als auch mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV). Mit dem Gestaltungsplan wollen die Gemeinden und die Grundeigentümer die grossen Potentiale des Gebiets nutzen und optimal auf die Herausforderungen reagieren. Entstehen soll ein Quartier, das den Standort Widen-Berikon weiter stärkt.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planerischen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der gestalterisch hochwertigen und nachhaltigen Überbauung festgelegt werden. Insbesondere soll eine sehr gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild und eine hohe architektonische Qualität, eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität, eine hohe Aussenraumqualität und die Integration des Pflanzenbachs

in die Umgebungsgestaltung, einen guten Umgang mit der Lärmbelastung entlang der Bellikerstrasse sowie einen haushälterischen Umgang mit dem Boden erreicht werden (§ 3 SNV).

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Berikon hat im Vorfeld der Erarbeitung des Gestaltungsplans kantonale Grundlagen eingefordert. Die Grundlagen und Hinweise wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 29. August 2016 eröffnet. Die kantonalen Grundlagen mit den Empfehlungen wurden behandelt und weitgehend berücksichtigt

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Der Gestaltungsplan hat keine regionalen Auswirkungen. Eine regionale Abstimmung ist daher nicht erforderlich.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden.

Zurzeit weist Berikon rund 57 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) in der überbauten Bauzone auf und soll gemäss Richtplan bis 2040 eine merkliche Steigerung auf 70 E/ha anvisieren (Zielwert für Raumtyp urbaner Entwicklungsraum). Die unüberbauten Gebiete sollen entsprechend mit 90 E/ha entwickelt werden.

Gestützt auf das Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, kann eine Einwohnerdichte von 130 bis 180 E/ha erreicht werden (Planungsbericht, Kapitel 2.5). Dies entspricht einer Ausnützungsziffer (AZ) von rund 0.9. Die mögliche Ausnützung ist damit deutlich höher als die Maximalvorgabe gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Im Rahmen der vorliegenden Prüfung der Zweckmässigkeit, in Bezug auf das Ausmass der Abweichung zur Grundordnung (Ausnützung), wird auf eine langjährige Rechtspraxis abgestützt. Im Sinne der aufsichtsrechtlichen Funktion der Genehmigungsbehörde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bezüglich der erheblichen Erhöhung der Ausnützung gegenüber der Grundordnung Rechtsunsicherheit besteht. Es ist fraglich, ob die Erhöhung der Ausnützung im geplanten Ausmass einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde.

Aus fachlicher Sicht ist die geplante Erhöhung der Ausnützung gestützt auf die mit dem Richtplan abgestimmten Zielvorgaben zur Einwohnerdichte und in Verbindung mit der Sicherung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung (zielgerichtete Festlegungen qualitativer Aspekte bezüglich Bebauung, Aussenraumgestaltung und Qualitätssicherung im nachgelagerten Verfahren) erwünscht. Diese erhebliche Änderung gegenüber der rechtskräftigen Grundordnung ist korrekterweise im Verfahren zur allgemeinen Nutzungsplanung festzulegen.

Die Planungsbehörde hat sich bereits in einer frühen Phase mit den Nutzungsdichten auseinandergesetzt und dazu ein Fachgutachten erstellen lassen. Gestützt auf diese spezifische Auseinandersetzung beurteilt die Planungsbehörde diese Erhöhung der Ausnützung als gerechtfertigt und begründet dies insbesondere mit der Lage im Dorf und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie den ausgewiesenen städtebaulichen Qualitäten. Der Entscheid, mit dem vorliegenden Gestaltungsplanverfahren ohne vorgängige Teiländerung des Nutzungsplans fortzufahren, liegt im Ermessen der Planungsbehörde.

3.3.2 Siedlungsqualität

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

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt zur Überbauung sowie ein Aussenraumkonzept erarbeitet. Das Richtprojekt (Architektur und Umgebung) vom 30. Juli 2019 dient als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung und ist richtungsweisend (nicht verbindlich) bei der weiteren Projektierung und Auslegung der Sondernutzungsvorschriften (§ 1 Abs. 3 SNV).

Ortsbild und Städtebau

Im direkten Umfeld des Planungsperrimeters finden sich, mit den Siedlungen Schachenfeld, Kelleracker und Lehnisweid, Wohnüberbauungen grösseren Massstabs und jeweils eigenständiger Struktur. Zwischen Dorngrasse und Pflanzerbach besteht heute ein keilförmiger Bereich mit kleineren Einfamilienhäusern bis an die Bellikonerstrasse heran. Den öffentlichen Bauten Bibliothek, Kirche und Alterszentrum Burkermatt auf der anderen Seite der Bellikonerstrasse, fehlt gemäss Planungsbericht ein angemessenes Gegenüber (Kapitel 2.1.1).

Die Gemeinde hat verschiedene Bebauungsvarianten geprüft (Planungsbericht, Kapitel 2.1.2). Das ausgewählte Richtprojekt wurde ausgehend von der Bellikonerstrasse her entwickelt. Die Struktur zeigt zueinander orthogonal gesetzte Baukörper, die über die Stellung und volumetrische Versätze auf die unregelmässige Parzellenform reagieren. Gleichzeitig wird durch die Orthogonalität die Lesbarkeit als zusammenhörige, individuelle Bebauung gestärkt. Eine Eigenschaft, die Siedlungen wie das angrenzende Schachenfeld ebenfalls aufweisen (Planungsbericht, Kapitel 2.1.3). Die Staffelung der Baukörper dient der Brechung der Volumina, womit auf die eher kleinteilige Bebauung im direkten Umfeld reagiert wird. Das Überbauungskonzept ist hinsichtlich städtebaulicher Anforderungen überzeugend.

Freiraum und Erholungsraum

Grössere Überbauungen in Widen und Berikon verfügen mehrheitlich über Aussenräume mit grosszügigen Grünflächen. Die geplante Überbauung übernimmt dies ebenfalls. Die gesamte Umgebungsgestaltung wird in zwei Teilbereiche unterteilt; den Umgebungsbereich sowie dessen Teilräume mit unterschiedlicher Nutzungsausrichtung und Grad an Öffentlichkeit inklusive dem überdeckten Aussenraum sowie den Bachbereich des Pflanzerbachs (Gemeinde Widen), der als zentrales Element den natürlichen Charakter der Gesamtumgebung unterstreicht. Das Richtprojekt zum Aussenraum wurde sorgfältig erarbeitet und weist gute Elemente/Strukturen sowie insgesamt hohe Qualitäten aus. Die Umsetzung der massgebenden Aspekte in den Gestaltungsplan sind minimal jedoch im Grundsatz zweckmässig. Das Richtprojekt dient als Beurteilungsgrundlage (§ 1 Abs. 3 SNV) für die Freiraumgestaltung. Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie das Richtprojekt (§ 1 Abs. 4 SNV). Details zur Ausgestaltung, zu den Materialien und zur Bepflanzung sind im Planungsbericht Kapitel 2.2 detailliert umschrieben. Die Sicherstellung einer hohen Qualität des Aussenraums setzt voraus, dass die im Richtprojekt und insbesondere im Planungsbericht aufgezeigten Qualitätsanforderungen tatsächlich auch umgesetzt werden.

Im Innenhofbereich sind mindestens zwei Bäume verbindlich zu pflanzen. Grosskronige Bäume tragen wesentlich zur Gestaltung des Aussenraums bei und sind für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität unverzichtbar.

Strassenraum Bellikonerstrasse

Der regionale Sachplan "Zentrumsentwicklung Mutschellen" (rSP) regelt überkommunale Sachbereiche der räumlichen Entwicklung. Der Planungssperimeter "In der Rüti" ist weitgehend dem "Aussenraum Zentrum" zugewiesen (Planungsbericht, Kapitel 1.5.4). Dieser Bereich wird im Bauzonenplan mit dem Bereich "Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse" überlagert (§ 6 Abs. 3 ff. BNO). Für dieses Gebiet entlang der Bellikonerstrasse wird eine einheitliche und attraktive Gestaltung des Aussenraums entlang der Hauptachsen angestrebt.

Im Zusammenhang des rSP wurde ein Arbeitsprogramm mit Folgemassnahmen erarbeitet (18. Juni 2018). Dieses umfasst das Massnahmenblatt "KP 1 – Freiraumkonzept", welches die Grundsätze für die gemeindeübergreifende Abstimmung und Gestaltung attraktiver und hochwertiger Freiräume im Bebauungssperimeter Zentrum und Aussenraum Zentrum gemäss rSP sicherstellen soll (siehe Pflichtenheft "Masterplan Freiraum" vom 17. September 2018). Gemäss § 12 Abs. 2 SNV hat der Aussenraum entlang der Bellikonerstrasse dem Masterplan Freiraum zu entsprechen.

Die privaten Vorzonen kommen teilweise im gesetzlich vorgegebenen Abstand zum Strassenmark (K 411) zu liegen. Soweit der vorliegende Gestaltungsplan die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche beziehungsweise im Umgebungsbereich / private Vorzone nicht festlegt, richtet sich die Zulässigkeit der baulichen Massnahmen innerhalb des gesetzlichen Strassenabstands nach den einschlägigen Ausnahmebestimmungen (siehe auch § 5 Abs. 4 SNV).

Die Anzahl und Standorte der Bäume entlang der Bellikonerstrasse werden auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept K 411 abgestimmt.

- Es wird dringend empfohlen die Strassenraumgestaltung auch mit dem Masterplan Freiraum abzustimmen.

Qualitätssicherung

Die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfolgte kräftige bauliche Intervention (Dichte) bedingt eine ebenso starke Reaktion hinsichtlich qualitativer Aspekte. Das Richtprojekt Bebauung und Umgebung ist im Grundsatz überzeugend und weist insgesamt gute Qualitäten auf. Nebst den grundeigentümergehörigen verbindlichen Festlegungen der massgebenden qualitativen Aspekte des Richtprojekts im Gestaltungsplan, ist der Umsetzung im nachgelagerten Verfahren ebenso grosse Beachtung zu schenken. Im Planungsbericht Kapitel 3.1.6 wird aufgezeigt, wie die beiden Gemeinden die Zielsetzungen und Qualitäten der Festlegungen im Gestaltungsplan umsetzen.

Etappierung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse erfolgt die Überbauung des Areals in zwei Etappen. Mit der Überbauung der Etappe 1 sind auch die zugehörigen Umgebungsbereiche, Bereich Innenhof sowie die internen Wegverbindungen zu realisieren.

Die Verortung (im westlichen Bereich des Baubereichs C respektive im Nahbereich zur Bellikonerstrasse = östlicher Bereich) ist nach wie vor nicht stimmig (siehe Ziffer 3.3.6)

Fachliche Stellungnahme

Es liegt eine differenzierte und fachlich fundierte Beurteilung beziehungsweise Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) vor. Insgesamt wird der Planungsvorlage eine sorgfältige Herleitung und Erarbeitung attestiert. Unter Berücksichtigung der kritisch beurteilten Aspekte wird das erforderliche siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erreicht.

In der Stellungnahme wurden verschiedene Festlegungen kritisch beurteilt. Die Unterlagen zur abschliessenden Vorprüfung wurden teilweise ergänzt oder im Planungsbericht erläutert. Die Gemeinde hat sich mit den Empfehlungen auseinandergesetzt, die abschliessende Beurteilung liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.3.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Planungspereimeters erfolgt rückwärtig über das kommunale Strassennetz. Das Verkehrsregime auf den umliegenden Strassen wird neu organisiert. Das Gesamtverkehrskonzept (Planungsbericht Kapitel 2.3) begründet die geplanten Massnahmen wie Einbahnregime, Durchfahrtsbeschränkungen etc.

Der Baubereich C (sowie die Baubereiche A und B in Widen; 1. Etappe) werden über die bestehende und genügend ausgebaute Kesslermattstrasse an die Bellikonerstrasse erschlossen.

3.3.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die kantonale Mobilitäts- und Raumentwicklungsstrategie legt Wert darauf, dass die Siedlung an Standorten entwickelt wird, bei denen die Voraussetzungen für eine Bewältigung des Mobilitätsbedarfs mit anderen Verkehrsmitteln als dem motorisierten Individualverkehr günstig sind.

ÖV-Anbindung

Die Nähe zur Bahn-Haltestelle Berikon-Widen sowie die nahegelegenen Bushaltestellen "Widen, Burkertsmatt" (in Richtung Baden) und "Berikon, Kesslermatt" (in Richtung Berikon) sorgen für eine gute öV-Anbindung (öV-Güteklasse C). Die Lage der beiden Bus-Haltekanten wird im Rahmen des BGK K 411 überprüft.

Fuss- und Radverkehr

Das Richtprojekt weist eine gute Durchwegung für den Fuss- und Radverkehr auf. Die Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz / Bushaltstellen gilt es im Rahmen des BGK K 411 zu überprüfen. Die Festlegungen zu den Veloabstellplätzen sind zweckmässig.

Mobilitätsmanagement

Das Mobilitätsmanagement (MM) ist Teil der kantonalen Gesamtverkehrsstrategie. Das MM kann eine nachhaltige und den standortspezifischen Rahmenbedingung Rechnung tragende Mobilität ermöglichen.

Das Planungsareal liegt in der öV-Güteklasse C. Die Einkaufsmöglichkeiten am Mutschellen liegen 200 bis 300 m entfernt. Die Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr entlang der angrenzenden Kantonsstrasse K 411 soll mit den zurzeit erarbeiteten Projekten "BGK/Vorprojekt Widen IO" und "Neugestaltung Mutschellenknoten" verbessert werden.

§ 17 SNV begrenzt die Anzahl Parkfelder nach oben beziehungsweise auf den Richtwert gemäss der einschlägigen Schweizer Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Norm). Dies ist sachgerecht. Eine weitergehende Abminderung der Anzahl Parkfelder ist bei ausgewiesenem reduzierten Bedarf und in Abstimmung mit der Nachbargemeinde sowie gestützt auf ein Mobilitätskonzept zulässig (§ 18 SNV).

Arbeitsprogramm regionaler Sachplan / Mobilitätskonzept

Gestützt auf das Arbeitsprogramm des rSP wird ein Mobilitätskonzept als behördenverbindliche Grundlage erarbeitet (Startsitzung im Dezember 2019 erfolgt). Der vorliegende Gestaltungsplan liegt im Bebauungssperimeter und Aussenraum Zentrum gemäss regionalem Sachplan. Das zu erarbeitende Mobilitätskonzept wird Vorgaben machen, welche primär diesen Raum betreffen.

- ▶ Vor der öffentlichen Auflage ist die vorliegende Planung mit dem Mobilitätskonzept Zentrum Mutschellen abzustimmen (**Vorbehalt**).

Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK K 411

Zurzeit wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) an der Bellikonstrasse K 411 erarbeitet. Verschiedene Inhalte des vorliegenden Gestaltungsplans (unter anderem Wegverbindungen/Weganschlüsse, Bepflanzungen) setzen eine Abstimmung mit dem BGK voraus. Bei den weiteren Planungsschritten sind die beiden Projekte weiterhin zu koordinieren.

Sichtzonen

Die Sichtzonen bei der Tiefgaragenausfahrt entsprechen nicht dem "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" auf siedlungsorientierte Strassen bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h.

In Richtung Steinhügelstrasse wird eine Sichtzone von 2.5 m / 50 m ausgewiesen, wobei der "Überholfall" nicht berücksichtigt ist. Gemäss "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" ist auf siedlungsorientierten Strassen bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h (Kesslernmattstrasse in Tempo-30-Zone) eine Sichtzone von mind. 2.5 m / 25 m und für fahrzeugähnliche Geräte (FäG) auf dem Gehweg 2.5 / 15 m sicherzustellen.

- ▶ Die Sichtzonen sind im Situationsplan korrekt festzulegen (mit Berücksichtigung des Überholfalls); **Vorbehalt**.

3.3.5 Weitere materielle Hinweise

Hochwassergefahren

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters besteht keine Hochwassergefährdung/Schutzdefizit. Für das Gebiet besteht eine Restgefährdung bei einem Extremereignis. In Bezug auf die Hochwassergefährdung sind keine Massnahmen erforderlich.

Hinweis für die nachgelagerten Verfahren

Durch die geplante Bachöffnung des Pflanzerbachs, inklusive neuem Durchlass, verändert sich die Gefährdungssituation. Die Nachführung der Gefahrenkarte Hochwasser ist mit der Sektion Wasserbau zu koordinieren.

Entwässerung

Im Bereich des Gestaltungsplans liegen private und öffentliche Sammelleitungen (Schmutz- und Sauberwasser).

Hinweis für die nachgelagerten Verfahren

Eine allfällige Umlegung der erwähnten Sammelleitungen bedarf einer kantonalen Genehmigung.

Das Gebiet ist im Teil-Trennsystem zu entwässern (1. Priorität: Versickerung Dachwasser / 2. Priorität: Einleitung Dachwasser in Vorfluter beziehungsweise Sauberwasserleitung).

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet gilt als erschlossen. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 31 LSV eingehalten werden. Gemäss Art. 31 LSV dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Können die IGW durch Massnahmen nach Art.31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

Hinweis für die nachgelagerten Verfahren

Der Lärnmachweis der Metron Verkehrsplanung AG, Brugg vom 21. September 2016 zeigt, dass die massgebenden IGW der ES II im Baufeld C sowohl strassenseitig, wie auch auf den Seitenfassaden nicht eingehalten sind. Somit gehen wir davon aus, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine kantonale Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nötig wird. Bezüglich dieser kantonalen Zustimmung weisen wir darauf hin, dass das Richtprojekt nicht sämtliche Kriterien erfüllt unter welchen eine kantonale Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.

Beim Haus C gibt es Wohneinheiten bei denen mehrere lärmempfindliche Räume nicht über Fenster verfügen, welche eine Belüftung unterhalb der IGW gewährleisten. In der Abbildung *Lärmoptimierte Gebäudestellung und Raumanordnung* wird bei zwei Zimmern eine Lüftung 90° zur Strasse angegeben. Mit dem im Lärnmachweis ausgewiesenen Beurteilungspegel müssen wir allerdings davon ausgehen, dass auch bei diesen seitlichen Fenstern die massgebenden IGW zumindest in der Nacht nicht eingehalten sind. Zudem weisen wir darauf hin, dass die seitlich zur Kantonsstrasse angeordneten Loggien im Erdgeschoss des Gebäudes C keine lärmreduzierende Wirkung haben bei den dahinterliegenden Fenstern, da die schalldichten Brüstungen im Erdgeschoss die dahinterliegenden Fenster nur ungenügend vor dem Strassenlärm abschirmen.

Die Kriterien, unter welchen eine kantonale Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann, finden sich in der Vollzugshilfe "Bauen in lärmbelasteten Gebieten", welche auf unserer Homepage aufgeschaltet ist (www.ag.ch/umwelt > Umweltinformationen > Merkblätter und Vollzugshilfen > Lärmschutz).

Die geplante Einfahrt zur Tiefgarage, vor allem beim Haus C, wird als sehr kritisch betrachtet. Es sind dort mehrere lärmempfindliche Räume, deren Fenster in unmittelbarer Nähe zur Einfahrt geplant

sind. Das revidierte Richtprojekt vom 30. Juli 2019 sieht nach wie vor mehrere lärmempfindliche Räume vor, deren Fenster in unmittelbarer Nähe zur Einfahrt geplant sind. Es ist davon auszugehen, dass dort die massgebenden Planungswerte (Einfahrt Tiefgarage ist als Neuanlage nach Art. 7 LSV zu beurteilen) nicht eingehalten sind. Zudem sind im Sinne der Vorsorge die Emissionen soweit zu beschränken, wie dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Und zu diesen vorsorglichen emissionsbegrenzenden Massnahmen gehört auch ein optimaler Standort der lärmzeugenden Anlage.

Energie

§ 22 SNV verlangt den MINERGIE-Standard oder "gleichwertige" Lösungen. Die Beurteilung was eine "gleichwertige" Lösung darstellt, gibt meist zu Diskussionen Anlass und kann schwer geprüft werden.

► Es wird empfohlen, die Formulierung "oder eine gleichwertige Lösung" zu streichen.

Archäologie

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegt die aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 61(A)4, die Bestattungen und/oder Siedlungsspuren aus der Mittelbronzezeit umfasst. Direkt an den Perimeter grenzt zudem die aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 61(A)2, bei der es sich um eine jungsteinzeitliche Siedlungsstelle handelt. Etwas weiter südlich, bereits auf dem Gemeindegebiet von Berikon, liegt die aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 42(A)2, für die Siedlungsspuren beziehungsweise Bestattungen von der Mittelsteinzeit bis in die Eisenzeit belegt sind. Aufgrund dieser vielfältigen Ausgangslage ist es möglich, dass durch Bodeneingriffe, bei der Umsetzung des Gestaltungsplans, archäologische Hinterlassenschaften – auch derzeit noch unerkannte – beeinträchtigt werden. Sie müssen vor ihrer unwiederbringlichen Zerstörung archäologisch untersucht und dokumentiert werden.

Die Anliegen der Archäologie sind im Planungsbericht, Kapitel 2.7, korrekt festgehalten. Ergänzend sei hier angemerkt, dass auch die Bepflanzung des Areals, unter anderem der Aushub von Baumgruben, archäologisch relevant und im Vorfeld mit der Kantonsarchäologie abzusprechen ist.

Hinweis für die nachgelagerten Verfahren

Da sich der Kenntnisstand über die archäologischen Fundstellen stetig erweitert und die Fundstellenkarte laufend aktualisiert wird, ist die Onlinekarte bei sämtlichen Schritten der Gestaltungsplanung zu konsultieren.

3.3.6 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Anwendbares Recht

Die Gemeinde Berikon hat ihre Nutzungsplanung per 4. November 2015 (Genehmigungsdatum) revidiert und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Es gelten folglich die Bestimmungen von Teil 3 der Bauverordnung.

Einzelne Bestimmungen

§ 5 Abs. 3 SNV Die Bellikonerstrasse liegt östlich des Baubereichs C. Hat der Gemeinschaftsraum wie in den SNV vorgesehen im Nahbereich zur Bellikonerstrasse zu liegen, ist er folglich im **östlichen** Teil des Baubereichs C zu erstellen (wie auch im Richtprojekt vorgesehen) und nicht im westlichen Teil des Baubereichs wie in § 5 Abs. 3 SNV aufgeführt. Diese Bestimmungen wäre dann nur in den SNV der Gemeinde Berikon aufzunehmen.

► Die Bestimmungen sind anzupassen (**Vorbehalt**).

§ 9 SNV

Hinweis:

Die festgelegte EG-Kote hat keinen Einfluss darauf, dass für die Abgrenzung UG/Vollgeschoss auf das natürlich gewachsene Terrain abgestellt wird.

4. Weiteres Vorgehen

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

- Arbeitsprogramm rSP / Mobilitätskonzept, Ziffer 3.3.4
- Sichtzonen Ziffer 3.3.4
- Sondernutzungsvorschriften Ziffer 3.3.6

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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

Martin Schneider
Sektionsleiter

Jürg Frey
Kreisplaner