

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

28. November 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT - BEREINIGT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.396 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Berikon
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Gubel"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Planung der Gemeinde mit Stellungnahme vom 2. August 2022 mit Vorbehalten und Hinweisen abschliessend vorgeprüft. Die Gemeinde reicht mit Schreiben vom 21. November 2022 (Eingang) überarbeitete Planungsgrundlagen zur Bereinigung der abschliessenden Vorprüfung nach. Die Eingabe der Gemeinde wurde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der bereinigte 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 (GP) "Gubel" bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 31. Oktober 2022
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 26. September 2022

1.1.1 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. August 2022
- Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) vom 3. August 2021
- Richtprojekt GP "Gubel" vom 13. September 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das rund 1 ha grosse Planungsgebiet liegt am südlichen Bauzonenrand. Es ist als Wohnzone 2 (W2) mit überlagerter Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Der Planungssperimeter wird um die Parzelle 1336 erweitert.

Es wird eine dichte und qualitätsvolle Überbauung angestrebt, die das Baugebiet im Süden der Gemeinde abschliesst und sich gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Mit den Neubauten soll ein breites Wohnangebot für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer zur Verfügung gestellt werden.

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 ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Berikon liegt gemäss Raumkonzept im Urbanen Entwicklungsraum. 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.

3.2 Regionale Abstimmung

Der regionale Planungsverband hat die regionale Entwicklungsstrategie an der Vorstandssitzung vom 30. Juni 2022 verabschiedet. Die mit dem GP beabsichtigte Entwicklung des Planungsgebiets steht im Einklang mit den regionalen Vorstellungen (Planungsbericht, Kapitel 2.3).

3.3 Sondernutzungsplan (SNP)

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP 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 GP vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Der GP weicht bezüglich der Ausnützung, der Anzahl Geschosse, der Grenz- und Gebäudeabstände, dem Strassenabstand sowie bezüglich der Anzahl Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern von der Grundordnung ab. Der Gemeinderat hat noch vor der jüngsten Revision der BauV im Sinne der altrechtlichen Vorgabe gemäss § 8 Abs. 3 BauV eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme beauftragt.

- Diese Stellungnahme ist als Bestandteil des Planungsberichts öffentlich aufzulegen.

Gestaltungsplanperimeter (GP-Perimeter)

Der GP-Perimeter wird gegenüber dem im Bauzonenplan festgelegten Perimeter mit SNP-Pflicht um die Parzelle 1336 erweitert. Dadurch kann die areal-interne Anbindung der Fuss- und Veloverbindung an den öffentlichen Gehsteig entlang der Kantonsstrasse sowie die rückwärtige Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sichergestellt werden (Planungsbericht, Kapitel 2.1). Die Erweiterung des Planungsperrimeters ist sachgerecht.

Verhältnis zum rechtskräftigen Erschliessungsplan "Bodenmatt"

Der Erschliessungsplan (EP) "Bodenmatt" (genehmigt 9. August 2000) umfasst Festlegungen, die den GP-Perimeter betreffen. Diese Festlegungen (Baulinie und Strassenlinie) werden mit dem vorliegenden GP respektiert beziehungsweise im Orientierungsinhalt des Situationsplans dargestellt.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet 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.

Im Planungsgebiet sind gestützt auf das Richtprojekt 51 Wohnungen unterschiedlicher Grösse geplant. Es ist mit einem Wachstumspotenzial von 128 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) zu rechnen (Planungsbericht, Kapitel 2.2). Dies entspricht einer Einwohnerdichte von 127 E/ha. Gemäss den Richtplan-Richtwerten zur Innenentwicklung sind die unüberbauten Wohn- und Mischzonen in Urbanen Entwicklungsräumen mit durchschnittlich 90 E/ha zu entwickeln. Das Vorhaben leistet somit einen massgeblichen Beitrag zur geforderten hochwertigen Innenentwicklung.

3.3.2 Siedlungsqualität

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

Gemäss den Planungsgrundsätzen (§ 3 Bau- und Nutzungsordnung [BNO]) werden differenzierte und gute Ziele formuliert, die der räumlichen Ordnung und der Umwelt dienen. Für das SNP-Gebiet "Gubel" kommen lediglich die Vorgaben für GP am Bauzonenrand zum Tragen (§ 4 Abs. 7 BNO). Demnach ist auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Bauten am Bauzonenrand zu achten und innerhalb eines 10 m breiten Streifens darf die zulässige Vollgeschosszahl nicht überschritten werden.

Gemäss § 1 SNV sollen mit dem GP folgende Ziele im Sinne der Siedlungsqualität erreicht werden:

- Freiraumgestaltung unter Weiterführung ortsspezifischer Landschaftselemente
- dichtere Bauweise
- hohe Wohnqualität

Als Grundlage für den GP wurde ein Richtprojekt zur Bebauung sowie zum Freiraum ausgearbeitet. Das Richtprojekt dient als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung und ist bei der weiteren Projektierung beziehungsweise bei der Auslegung der Gestaltungsvorschriften beizuziehen (§ 2 Abs. 3 SNV). Bestimmte Merkmale des Richtprojekts werden als qualitativ wichtig speziell hervorgehoben, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts zu berücksichtigen sind (§ 10 Abs. 2 SNV). Dies ist sachgerecht.

Ortsbild und Städtebau

Das rund 1 ha grosse GP-Gebiet liegt an peripherer Lage am südlichen Rand des Siedlungsgebiets. Im Norden und Westen grenzt das Areal an bebaute Wohnzonen mit vornehmlich Einfamilienhäusern, im Süden und Osten grenzt es an das Landwirtschaftsgebiet. Das Areal ist zur offenen Landschaft hin topografisch leicht abfallend.

Bebauungskonzept

Die Grösse der Baukörper nimmt Bezug auf die Mehrfamilienhäuser nördlich der Gubelstrasse. Es handelt sich um differenzierte, mit dem Aussenraum verzahnte, abgestuft in den Hang gesetzte Bauvolumen, deren Höhe und Dichte sich zum Siedlungsrand hin reduzieren. Die festgelegten Mantellinien, die anrechenbare Geschossfläche (aGF) sowie die Höhenkoten orientieren sich eng am Richtprojekt, wodurch die volumetrischen Qualitäten gesichert werden können. Die Flachdächer als gestalterische Gemeinsamkeit der Neubauten sind plausibel.

Mit der Festlegung des Baubereichs, des Bereichs für das Attikageschoss sowie der zulässigen Anzahl Geschosse in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben zur Fassade, Materialisierung und Farbe (§ 11 Abs. 4 SNV) sind gute, qualitative Vorgaben festgelegt.

Mit der sorgfältigen Fassadengestaltung sowie dem Einsatz von Materialien und Farben soll eine Ensemblewirkung erzielt werden, die auf die Lage am Hang und am Siedlungsrand Rücksicht nimmt (§ 11 Abs. 5 SNV). Bestimmte Merkmale des Richtprojekts sind für die Baueingabe bindend weiterzuverfolgen (§ 11 Abs. 2 SNV).

Dem Gebäude im Baubereich 5 kommt wegen seiner Stellung als erstes Haus an der Kantonsstrasse eine Bedeutung als Siedlungsauftakt zu. Auf die Integration dieses Gebäudes und dessen Freiraum in den Strassenraum und den Siedlungsrand ist daher besonders Rücksicht zu nehmen (§ 11 Abs. 3 SNV).

Die Abgrenzung des Baubereichs für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten trägt dem Freiraumkonzept weitgehend Rechnung, insbesondere dort, wo die Bepflanzung mit Hochstammobstbäumen vorgesehen ist. Dies ist sachgerecht.

Freiraum und Siedlungsrand

Im Freiraum um die acht Neubauten sind gemäss § 14 SNV die Elemente der angrenzenden Landwirtschaftszone, wie die sanft modellierte Wiese mit eingestreuten Obstbäumen, Kleinstrukturen und Versickerungsmulden, aufzunehmen und weiterzuführen. Der Freiraum wird im Grundsatz autofrei und frei von trennenden Elementen wie Zäune oder Hecken ausgestaltet. Die wenigen oberirdischen Parkfelder werden am Rand des Areals verortet. Der Freiraum steht in erster Linie für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung, wobei private Nutzungen mit temporärem Charakter ebenfalls zulässig sind.

Bei der Gestaltung des Freiraums ist auf eine gute Gesamtwirkung im Strassenraum und am Siedlungsrand zu achten (§ 14 Abs. 5 SNV). Vorhandene Elemente entlang der Oberwilerstrasse, wie beispielsweise Rabatten und Hecken, sind weiterzuführen.

Die Gestaltung des Freiraums ist im nachgelagerten Verfahren in verschiedener Hinsicht in einem Umgebungsplan weiter zu vertiefen (§ 18 SNV). Mit dem Umgebungsplan ist auch ein gemeinsames Pflegekonzept für den Freiraum einzureichen.

Die Vorgaben zu den Spiel- und Aufenthaltsbereichen (§ 15 SNV), die Festlegung der Blumenwiese mit eingestreuten Obstbäumen und Kleinstrukturen und der Durchwegung sowie der Umgang mit dem Siedlungsrand zeichnen die hohe Freiraumqualität aus und lassen ein klares Freiraumkonzept erkennen. Die Festlegungen zu den Bepflanzungen (Bäume und Sträucher) und zum Baumerhalt, die starke Durchgrünung, die geringe Versiegelung, die Vorgaben zur Dachbegrünung und Pflanzenwahl sowie der Umgang mit dem Meteorwasser werden ausdrücklich begrüsst.

Die grundeigentümergebundene Sicherung der hangsichernden Stützmauer gegenüber den Parzellen 843 sowie 855 bis 857 erfolgt mittels der Festlegung einer Baulinie (§ 16 Abs. 2 SNV). Dies ist sachgerecht.

Die privaten Aussenräume sind als Teil des Gebäudes zu formulieren und mittels gestalterischen Massnahmen, Bepflanzungen oder Geländemodellierungen klar vom halböffentlichen Bereich abzugrenzen (§ 14 Abs. 4 SNV). Sie dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Gebäude gemäss § 6 SNV angeordnet werden.

Die differenzierten Bestimmungen zum Freiraum erfassen stufengerecht die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts.

Natur im Siedlungsgebiet

Gestützt auf § 40a Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) ist ein ökologischer Ausgleich auf 15 % der Fläche des GP-Perimeters zu leisten. Dächer, die gemäss den erhöhten Anforderungen (Ziffer 2.7.2) der SIA¹-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) begrünt werden, können zur Hälfte angerechnet werden.

Der Freiraum der die Gebäude umgibt ist als zusammenhängende, extensive Wiese mit Obstbäumen (Blumenwiese) zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (§ 14 Abs. 3 SNV). Dieser Freiraum wird partiell von Rasenwegen mit Ausweitungen durchsetzt und mit Sitzmöglichkeiten möbliert. Diese Räume können temporär privat genutzt werden, sind aber von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten (§ 6 Abs. 3 SNV). Die Details zur Gestaltung sowie zur Pflege des Freiraums müssen in einem Umgebungsplan ausgearbeitet werden, der vom Gemeinderat genehmigt wird.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (§ 8 Abs. 3 BauV).

Im Rahmen des vorliegenden GP werden verschiedene Massnahmen im Sinne der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung festgelegt beispielsweise die offene Bebauungsstruktur, vielfältige Grünräume mit schattenspendenden Bäumen, sickerfähige Fusswege sowie ein bewusster Umgang mit dem Regenwasser. Diese Massnahmen sind sachgerecht.

3.3.3 Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung

Insgesamt gibt es eine Häufung von Abweichungen, die dazu führen, dass das GP-Gebiet wie eine W3 überbaut werden kann. Im Planungsbericht (Kapitel 4.3) wird dargelegt, dass die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Planungsbericht, Kapitel 4.4).

In der Stellungnahme der Planpartner AG wird gestützt auf die Vorteile, die mit dem GP erreicht werden können, das geforderte siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis attestiert. Die gemäss § 8 Abs. 3 BauV geforderte Begründung des siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses ist aus fachlicher Sicht vertretbar.

3.3.4 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung des GP-Gebiets erfolgt zum einen ab der Gubelstrasse und zum anderen ab der Oberdorfstrasse. Die geplante Erschliessung über die Gubel- beziehungsweise Oberdorfstrasse (Zone 30) und von da auf die Kantonstrasse K 411 Oberwilerstrasse (Lokalverbindungsstrasse [LVS]) ist aus fachlicher Sicht sachgerecht. Der Mehrverkehr kann über die bestehenden Anschlüsse

¹ Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

abgewickelt werden. Auf der Oberwilerstrasse besteht bereits eine Linksabbiegespur zur Oberdorfstrasse. Mit dem rechtskräftigen EP "Bodenmatt" ist sichergestellt, dass die Gubelstrasse bei Bedarf verbreitert werden könnte.

Anlieferung, Entsorgung und Zugang für Notfallfahrzeuge

Der Zugang für den Güterumschlag/Umzug sowie für die Notfalldienste erfolgt über die Zugangs- und Hofbereiche. Auf eine Wendemöglichkeit innerhalb des Areals wird aufgrund des unverhältnismässig grossen Flächenbedarfs bewusst verzichtet.

Die Zufahrt für die Notfalldienste sowie zwei vermasste Standplätze werden im Situationsplan festgesetzt. Die spezifischen Anforderungen (wie Wegbreite oder Stützenlast der Tiefgarage) werden in § 10 Abs. 2 SNV definiert.

Zur Entsorgung werden im Situationsplan keine, in den SNV nur rudimentäre Festlegungen getroffen. Die Entsorgungsstellen sollen gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.3) in den Tiefgaragen in Strassennähe angeordnet werden. Die Standorte der Containerabstellplätze werden definitiv mit dem Bauprojekt festgelegt.

Sichtzone

Drei Ausfahrten von den Tiefgaragen münden in die Gubelstrasse und Oberdorfstrasse. § 42 BauV regelt die Sichtzonen. Die erforderlichen Sichtzonen sind im Situationsplan festgelegt.

Die erforderlichen Sichtzonen richten sich nach den Vorgaben des aktuellen Merkblatts zur Sicht im Strassenraum.

3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Berikon ist eine Gemeinde des Urbanen Entwicklungsraums. Das GP-Gebiet liegt in Fussdistanz zu zwei Bushaltestellen, jedoch rund 2 km vom Zentrum Mutschellen und der Bahnhofstestelle entfernt. Das Areal liegt innerhalb der öV-Güteklasse C.

Parkierung

Gemäss § 55 BauG sind bei der Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderliche Verkehrsfläche für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Parkierungs- und die Verkehrsflächen müssen gemäss § 56 BauG so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Fuss- und Veloverkehr sowie die Möglichkeit, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder sind nur in den speziell gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Für die Berechnung der Anzahl Parkfelder für Personenwagen gilt gemäss § 43 BauV die VSS²-Norm 40 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 31. März 2019. Auf eine Reduktion der Parkfelder unter den Pflichtbedarf des Richtwerts der VSS-Norm 40 281 wird aufgrund der Lage und der öV-Erschliessung verzichtet. Dies ist nachvollziehbar

Die maximale Anzahl Parkfelder wird pro Baubereichsgruppe festgelegt und damit limitiert (§ 21 Abs. 1 SNV). Für die zulässigen 56 Wohnungen (§ 5 SNV) sind inklusive der acht Besucherparkfelder maximal 82 Parkfelder zulässig. Das Parkfeldangebot liegt somit rund 30 % über dem

² Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Normbedarf. Die rechnerische Überkapazität ergibt sich insbesondere in der Tiefgarage zu den Baubereichen 1–5 (potenzielle 30 Wohnungen beziehungsweise rund 2'900 m² aGF zu 45 Pflichtparkfelder). Die Limitierung der Anzahl Parkfelder wird unterstützt.

Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Das vorliegende Projekt sieht kein öffentliches Fusswegrecht vor. Die areal-interne Wegerschliessung ist mit den Zufahrts- und Hofbereichen (für FVV) sowie dem ergänzenden Fusswegnetz zweckmässig festgelegt.

3.3.6 Weitere materielle Hinweise

Oberflächenabfluss

Im fraglichen Gebiet sind Schadenerfahrungen durch Oberflächenwasserabfluss bekannt. Gemäss der Gefährdungskarte des Bundesamtes für Umwelt ist im fraglichen Gebiet mit keiner Gefährdung durch Oberflächenwasser zu rechnen.

Bei Neu-, Um- und Anbauten ist der Schutz vor Oberflächenabfluss zu berücksichtigen und umzusetzen (§ 47 BNO beziehungsweise § 36c BauV).

Lärm

Im Planungsbericht (Kapitel 3.4) wird ausgeführt, dass das Planungsgebiet als erschlossen gilt, womit die Immissionsgrenzwerte (IGW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufen (ES) der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden müssen (Art. 31 LSV). Der Nachweis erfolge im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Auf Vorschriften zum Lärmschutz im GP wird verzichtet.

Aus fachlicher Sicht ist die Einschätzung der Gemeinde, dass das Gebiet im Sinne von Art. 19 Raumplanungsgesetz (RPG) als hinreichend erschlossen betrachtet werden kann, plausibel begründet.

Aus fachlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass es lediglich im Baubereich 5, der direkt an die Kantonsstrasse K 411 (Oberwilerstrasse) grenzt, kritisch sein könnte mit der Einhaltung der massgebenden IGW. Wenn der Baubereich 5 überbaut ist, schirmen die Gebäude entlang der Kantonsstrasse die dahinterliegenden Gebäude genügend gut vor dem Strassenverkehrslärm ab, so dass dort die IGW eingehalten sind. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Lärmgutachten erbracht werden.

Lärmschutzwände sind entlang der Kantonsstrasse unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (§ 13 Abs. 5). Bei Lärmschutzwänden handelt es sich um betriebsnotwendige Bauten und Anlagen. Die Festlegung beziehungsweise das Zulassen solcher Bauten und Anlagen im Unterabstand zum Strassenmark (§ 111 BauG) setzt eine Ausnahmegewilligung nach § 67 BauG im Baugesuchsverfahren beziehungsweise eine umfassende Interessenabwägung im vorliegenden Verfahren voraus, falls diese im GP festgelegt werden soll. Der Lärmproblematik sollte im nachgelagerten Verfahren mittels geschickter Anordnung lärmempfindlicher Nutzungen sowie guter Lärmarchitektur begegnet werden.

Energie

Die Festlegungen zur Energieversorgung sind zweckmässig.

3.3.7 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

IVHB³-Konformität

Die BNO hat die Gemeinde Berikon an die Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst.

³ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Einzelne Bestimmungen

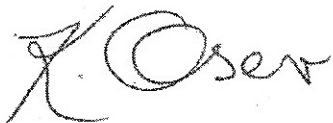
Die Sondernutzungsbestimmungen sind sachgerecht.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält 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.



Katrin Oser
Sektionsleiter



Jürg Frey
Kreisplaner