Fachliche Stellungnahme; Ergebnisse

EP = Erschliessungsplan, WH = wichtiger Hinweis, VB = Vorbehalt

GP = Gestaltungsplan, SPB = Spezialzone Breitenloh

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
2.	Gesamtbeurteilung	Sorgfältig erarbeitete Unterlagen. Workshopverfahren positiv gewürdigt. Folgerung, dass Zonenbestimmungen / Baumasse nicht zielführend sind, wird aus fachlicher Sicht geteilt. Zentrale Aspekte aus Workshops noch nicht ganz ausreichend umgesetzt. Zudem sind gewisse Aspekte wie umwelt- und verkehrsrechtliche Aspekte noch zu vertiefen. Entsprechend einige fachliche Empfehlungen, welche durch Beizug von Fachpersonen konkretisiert und als Qualitätsvorgaben gesichert werden sollen.		➤ Kenntnisnahme, Detail vgl. nachfolgende Punkte
2.1	Vollständigkeit	Grundlagen weitgehend vollständig, aber gemäss Hinweisen teils zu ergänzen, damit Planungsmassnahmen hinreichend begründet.		➤ Kenntnisnahme, Detail vgl. nachfolgende Punkte
3.1	Kantonaler Richtplan	Übereinstimmung mit behördenverbindlichen Vorgaben / Handlungsanweisungen kant. Richtplan.		➤ Kenntnisnahme
3.2	Regionale Abstimmung	Aufgrund Tangierung regionaler Interessen GP (Schlüsselgebiet Stein, zwischen WSP / ESP) Stellungnahme reg. Planungsverband nötig (WH).	Arealentwicklung entspricht den aktuellen übergeordneten Bestrebungen der Raumentwicklung (u.a. angedachter Wohnschwerpunkt).	➤ Einholung regionale Stellungnahme
	Regionaler Sachplan	Regionaler Sachplan rSP Nachbargemeinden in Erarbeitung zur behördenverbindlichen Umsetzung ESP / Testplanung Sisslerfeld. Entwürfe Situationspläne Landschaft und Mobilität enthalten Zielbildinhalte, die Gebiet tangieren. Prüfen, ob Vorlage betroffen. Prüfen, ob Ergänzung Bestimmungen erforderlich ist. Ergänzung Planungsbericht (VB).	Durchs Areal verlaufende Lineare Grünachse (im Widerspruch zu einem situationsgerechten Umgang mit den Lärmimmissionen) und rundum verlaufende wichtige Fusswege und wichtige Velowege. Unmittelbare Nähe zur geplanten Drehscheibe Mobilität mit Parkhaus.	➤ Relevante Inhalte aus regionalem Sachplan in Planungsbericht aufführen. Sachgerechter Umgang und Chancen für die Entwicklung des Areals Breitenloh erwähnen.
3.3	Sondernutzungsplan	Weichen Festlegungen GP von allg. NP ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu begründen.	Entsprechende Erläuterungen finden sich im Planungsbericht, Kapitel 6.2 bis 6.4.	➤ Kenntnisnahme, keine weiteren Massnahmen nötig
3.3.1	Siedlungsentwicklung nach innen Schlüsselgebiet S1.2	Gem. Richtplankapitel S 1.2, 2.1 zeigt Gemeinde auf, wie vorgegebene Mindestdichte erreicht werden kann. Keine Ausführungen dazu im Planungs-	Vgl. Kapitel 2.1 Planungsbericht GP, Richtprojekt lässt Einwohnerdichte von 144 E/ha bis 180 E/ha.	➤ Kenntnisnahme, keine weiteren Massnahmen nötig

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		bericht. Mit aGF und mind. 70% Wohnnutzung wird sachgerechte Einwohnerdichte erreicht.		
	Ausgleich anderer Planungsvorteile	Planungsvorteile durch Um- / Aufzonungen / Planungsmassnahmen können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausglich werden. Da mit Anpassung BNO erhebliche Wertsteigerung, müsste eine entsprechende Vereinbarung vor Beschlussfassung BNO-Teiländerung durch Gemeinde abgeschlossen werden (WH).	Eine diesbezügliche Vereinbarung ist vorgesehen. Basis dazu bildet eine Schätzung des Landwertes vor und nach der Planungsmassnahme.	➤ Kenntnisnahme; eine entsprechende Vereinbarung ist vorgesehen.
3.3.2	Siedlungsqualität	Das evaluierte ortsbauliche Konzept (Herleitung im interdisziplinären Workshopverfahren) ist aus fachlicher Sicht insgesamt überzeugend.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung
	Architektonische Gestaltung	Ortsbauliches Konzept lag nach Workshopverfahren vor. Richtkonzept GP erst in Entstehung. Hinweise zu „Gestaltung Kopfbau“ und zu „Fassaden“ scheinen trotz Intervention Gemeinderat / Bemühungen nicht optimal umgesetzt (1. Punkt eher geschwächt im vgl. Stand 10/22 hinsichtlich gelungene Akzentbildung Kopfbau Schönau-/ Schaffhauserstrasse. Klärung z.G. Ortseingang (WH).	Richtprojekt wurde entsprechend überarbeitet und vertieft, danach in Fachkommission beraten.	➤ Ergebnis der Beratung in Dossier GP aufnehmen
		Auflösung Betonung Horizontale; für öffentlichen Raum massgebende Fassaden zur Schaffhauserstrasse wirken eher monoton und über gesamte Länge tendenziell erdrückend (siehe Visualisierung Schaffhauserstrasse N/S). Gestalterisches Potenzial hinsichtlich Form, Staffelung, Gliederung sowie Materialisierung / Farbgebung aus ortsbaulicher Sicht insb. für derartige Grossform unzureichend ausgeschöpft. Zielsetzung § 9 BNO gegenüber Schaffhauserstrasse nicht eingelöst (§ 14 Abs. 1 SNV bzgl. Erfüllung Anforderungen aus fachlicher Sicht nicht korrekt) (VB). Richtprojekt genügt aus fachlicher Sicht noch nicht (v.a. Längsbau), um gem. § 14 SNV als Massstab angewendet zu werden (WH). (Noch) Stärkere Betonung Horizontalen zum Innenhof vertretbar, ist architektonisch aber nicht zwingend. Fassade prägt Atmosphäre im grosszügigen Hofraum (H).	Richtprojekt wurde entsprechend überarbeitet und vertieft, danach in Fachkommission beraten.	➤ Ergebnis der Beratung in Dossier GP aufnehmen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	Umgebungsgestaltung / hitzeangepasste Arealentwicklung.	Richtprojekt Umgebung als gute Grundlage für hochwertige / hitzeangepasste Siedlungs-/Freiraumentwicklung.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung
		Platz mit Aufenthaltscharakter im Süden zur Migros (aus Workshop) hat eine untergeordnete Deutung erfahren (in allgemein gefasstem Bereich Erschliessungs- und Zugangsflächen sowie in gemeinschaftlicher Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen). Generische Ausführungen § 13 Abs. 2 SNV lassen ortsbauliches Potenzial ungenutzt bzw. dem Zufall überlassen (WH).	Gemäss Richtprojekt Umgebung wird diese Fläche als Bestandteil des Hofes (im GP gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche) dargestellt, muss aber wegen der angedachten gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss auch erschliessungstechnische Funktionen übernehmen.	➤ Situationsplan GP / SNV anpassen; gemeinschaftlicher Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche nach Süden erweitern / Hinweis auf Abstimmung mit gewerblicher Nutzung
		Bzgl. Kaltluftströmungen, Versiegelung und Wassermanagement sind weitere Massnahmen angezeigt (vgl. Bemerkungen § 13 SNV). Klima-Planhinweiskarte Nacht zeigt bereits heute Überwärmung. Unterbrechung Kaltluftströmungen (Längsbau, jedoch nötig für Lärmschutz) mit negativen Auswirkungen auf westlich angrenzendes Wohngebiet. Diesen konkurrenzierenden Aspekten ist bei Projektierung Längsbau weitere Beachtung zu schenken (grosszügige Dimensionierung Hausdurchgänge für Kaltluftzirkulation bzw. erhöhte Durchlässigkeit). Womöglich mit (technisch) überzeugenden Lösungen, die tagsüber Lärmschutz (verkleinerte Öffnung) und nachts Kaltluftströmung (vergrössert) erfüllen. Integration in SNV prüfen, da bisher keine Aussagen zu Hausdurchgängen (VB).	vgl. zwischenzeitlich erarbeiteter Bericht zur Quartierdurchlüftung vom 14. Febr. 2024: Offensichtlich sich widersprechende Anliegen bzgl. Unterbrechung Kaltluftströmungen und Lärmschutz. Erst bei einer erheblichen Vergrösserung der Hausdurchgänge würde sich die Durchlüftung signifikant verbessern. Technische Lösungen zur gleichzeitigen Sicherung des Lärmschutzes sind bei der nötigen Dimensionierung nicht umsetzbar. Interessenabwägung; ortsbaulich situationsgerechte Lösung in angestrebtem Wohnschwerpunkt, die aus den Lärmschutzanforderungen resultiert, überwiegt gegenüber einer Verhinderung der Kaltluftströmen (was bereits jetzt so ist)	➤ Gestützt auf Interessenabwägung grundsätzlich belassen; aber Umgebungskonzeption noch etwas mehr auf unversiegelte und bepflanzte Flächen ausrichten; auch weil die Ausrichtung des Gebäuderiegels grundsätzlich gut ist, um eine gewisse Eigenverschattung zu ermöglichen
		Weitere Möglichkeiten zur Milderung Barrierewirkung Längsbau (z.B. wirkungsvollere Höhenstaffelung). Empfehlung zur Erstellung eines ortsspezifischen Klimamodells und / oder Beizug Fachperson Klimaanpassung (H).	vgl. zwischenzeitlich erarbeiteter Bericht zur Quartierdurchlüftung vom 14. Febr. 2024: Entsprechende Massnahmen zur Hitzeminderung vorstehen, jedoch ist Milderung der Barrierewirkung nicht sinnvoll umsetzbar.	➤ Gestützt auf Interessenabwägung grundsätzlich belassen
3.3.3	Ökologie	Gute Grundlage für ökologisch wertvolle / durchgrünte Siedlungsentwicklung mit Richtprojekt inkl. Synergieeffekten. Erhalt Platanen-Reihe als (vorläufiger) Abschluss Siedlungsrand ist gelungen. SIA-Norm bzgl. Dachbegrünung wird begrüsst. Wenn keine Gründe für gezielte Sortenwahl bestehen, sollten Wildformen einheimischer Baumarten		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		vorgezogen werden (Förderung Biodiversität Siedlungsraum). Empfehlung, für mindestens 2/3 der Baum- und Straucharten ausschliesslich einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verlangen (vgl. § 13 Abs. 1 SNV, H).	"möglichst" durch "ausschliesslich" ersetzen	➤ § 13 Abs. 1 SNV anpassen
		Prüfen und darlegen, welche der Umgebungstypen A, C und E als ökologische Ausgleichsflächen anrechenbar sind. Falls erforderlich, kann untergeordneter Anteil der extensiven Dachbegrünung gem. SIA 132 zum ökologischen Ausgleich herangezogen werden. Standort(e) ökologische Ausgleichsflächen (§ 13 Abs. 5 SNV ergänzen, dass es um Bezug § 40a BauG geht) sind im GP verbindlich festzulegen (WH).	Im Richtprojekt Umgebung ist ausgewiesen, wo sich die ökologischen Ausgleichsflächen befinden. Dies kann mit einem überlagerten Punktraster im Situationsplan dargestellt werden (mit angemessenen Anordnungsspielräumen).	➤ Situationsplan 1:500 und § 13 Abs. 6 SNV anpassen
		Lichtemissionen gem. Art. 11 Abs. 1 USG in erster Linie mit Massnahmen an Quelle begrenzen. Aussenbeleuchtungen sind gem. SN 589 491:2013 / SIA 491:2013 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu planen, zu bauen und zu betreiben. Ergänzung SNV empfohlen (WH).	Ev. Hinweis auf erwähnte Normen im Planungsbericht.	➤ Planungsbericht ergänzen
3.3.4	Erschliessung	Gemäss § 9 BNO können Kundenparkplätze bei ausgewiesenem Bedarf am Kapellenweg zugelassen werden. Im GP vorgesehen, im Planungsbericht jedoch noch zu begründen (WH). Zusätzliche Parkfelder lösen Mehrbeanspruchung des 3.8 m breiten Kappellenwegs aus (dem kann nur bei Erfüllung von § 103 BauG zugestimmt werden). Zu beachten ist, dass für neue Anschlüsse / Mehrbelastung bestehender Anschlüsse die Verkehrssicherheit nicht erheblich gestört werden darf (§ 113 BauG) und dass die Leistungsfähigkeit (vgl. § 32 BauG) des induzierter Verkehr bewältigbar ist. Entsprechend (VSS-Normen + Sichtzonen) ist Kapellenweg ab Einmündung K293 auf ersten 15 m normgerecht auszubauen (Typ C; 5.5 m). Fläche mit Strassenlinien sichern (vgl. 3.3.2, VB).	Die vorgegebene gewerbliche Nutzung im EG des Baubereiches A löst auch Ansprüche an die Parkierung aus. Nur so kann eine gewerbliche Nutzung funktionieren. Sicherung Verbreiterung Kapellenweg auf 5.5 m auf gesamter Länge (u.a. um auch genügend Manövrierrflächen) zu sichern.	➤ Planungsbericht ergänzen ➤ Kenntnisnahme ➤ Situationsplan 1:500 anpassen
		Sicherung beschränkte Zufahrt für Rettungswagen, Feuerwehr und Zügelfahrzeuge vorzugsweise in	Ist im Grundsatz so vorzusehen, bei Bedarf sind entsprechende bauliche Massnahmen zu ergreifen.	➤ Gegenstand im Baubewilligungsverfahren

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		GP-Verfahren aufzeigen, um Erläuterung aus Planungsbericht auch sichern zu können (WH).		
		Für Wohnnutzung Anzahl Parkfelder auf Richtwert Norm VSS 40 281 begrenzt (unterstützt „mobilität-Aargau“). Weshalb die übrige Nutzung (gewerblich) nicht ebenfalls auf den entsprechenden Wert begrenzt wird, ist weder nachvollziehbar noch erläutert. SNV ist anzupassen, dass auch hinsichtlich Gewerbe Wert aus Norm VSS 40 281 (mind. Standort-Typ D) begrenzt wird (VB).	Anzahl Parkfelder auch für übrige gewerbliche Nutzung auf Richtwert gemäss VSS-Norm beschränken.	➤ § 10 Abs. 1 SNV gemäss kantonalem Hinweis ergänzen
		Begrifflichkeit § 10 SNV auf „Besucher-/Kundenparkfelder“ vereinheitlichen (WH).		➤ § 10 SNV prüfen / anpassen
		Erschliessung gewerbliche Nutzung ist im Planungsbericht nicht detailliert erläutert. Bei Dimensionierung der Parkfelder zu berücksichtigen (Lieferwagen bzw. Güterumschlag). Auch für Wohnnutzung entsprechende Flächen berücksichtigen (Paketzustellung, Handwerker, Umzug, usw., H).	Stellflächen für <i>Entsorgung und Güterumschlag</i> im Richtprojekt vorsehen / reservieren, entsprechenden Standort im Situationsplan 1:500 bezeichnen.	➤ In Richtprojekt Umgebung aufzeigen / Sicherung Standort im Situationsplan
		Strassenraum Schaffhauserstrasse in § 13 Abs. 3 SNV so ergänzen, dass Befahren mit Motorfahrzeugen aus Gründen Verkehrssicherheit baulich verunmöglicht wird (WH).		➤ § 13 Abs. 3 SNV ergänzen
		Bzgl. Sichtzonen Arealzufahrt Angaben DTV ergänzen (DTV < 2'000 FZ/Tag scheint plausibel). Vorliegend Sichtzonen durch Parkfelder beeinträchtigt (VB).	Bzgl. Sichtzonen Hinweis im Planungsbericht. Parkfelder Richtprojekt Umgebung / Situationsplan 1:500 anpassen.	➤ Planungsbericht ergänzen ➤ Im Richtprojekt Anpassung vornehmen
		Fussweg entlang Schönaustrasse gem. Zielvorgaben § 9 BNO nicht in GP-Situation gesichert (VB).	Nordseitig bereits ein öffentlicher Fussweg, in Gestaltungsplanareal eine arealinterne Verbindung zwischen Baubereich B und Besucherparkfeldern aufnehmen.	➤ Situationsplan 1:500 ergänzen
		Einrichtung öffentlicher Fussweg in Mitte oder entlang westlichen Perimeter-Rand sehr zu begrüssen (Maschenweite <100 m). Empfehlung: Durchfahrtsrecht für Veloverkehr prüfen, so dass Weg innerhalb Quartier auch durch Veloverkehr nutzbar (H).	Grundsätzlich dürfte die Möglichkeit bestehen, die internen Plätze und Wege mit dem Velo zu befahren. Dies soll aber nicht offiziell, sondern lediglich toleriert werden.	➤ Nicht aufnehmen
3.3.5	Lärm	Vorgaben bzgl. Lärmschutz sind grundsätzlich sachgerecht, reichen aber nicht aus, um eine kantonale Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV	Die Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV wird ev. nur für Zweitfenster mit überschrittenem Grenzwert beansprucht,	➤ Kenntnisnahme

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		<p>(Ausnahmebewilligung) in Aussicht stellen zu können (Voraussetzungen vgl. auch Mindestvoraussetzungen www.bauen-im-laerm.ch)</p> <p>Lärmgutachten zeigt, dass bei K293 zugewandten Fenstern im Baubereich A massgebende Immissionsgrenzwerte der ES III um 4 dB(A) am Tag und 5 dB(A) nachts überschritten sind. Abschirmung (Laubengang) reicht wahrscheinlich nicht aus zur Einhaltung. Bei projektbezogenen GPs ist bereits auf Stufe Planung nachzuweisen, dass lärmrechtlichen Anforderungen genügen (Machbarkeitsnachweis). Ergänzen (VB)!</p> <p>Bei südlichsten und nördlichsten Wohneinheiten detailliert untersuchen, ob massgebende IGW bei seitlich zu K293 angeordnete Fenstern tatsächlich eingehalten sind (ansonsten Anpassung Grundrisse für eine eventuelle kantonale Ausnahme).</p> <p>Bei Durchgängen zum Hof im EG Baufeld A so ausgestalten, dass Strassenverkehrslärm nicht ungehindert in Innenhof gelangt (vgl. 3.3.2).</p> <p>Für Freiraum / Aufenthaltsqualität ist der Akustik nötige Beachtung zu schenken (z. B. Terrainmodellierung, Bodenmaterial).</p>	<p>deren Gestaltung offenbar empfohlen wird, was der erhöhten Wohnhygiene dient.</p> <p>Lärmgutachten zeigt auf, wo die Grenzwerte eingehalten / ev. knapp überschritten werden, auch mit welchen Massnahmen die Einhaltung möglich ist, z.B. unter Einbezug einer lärmreduzierten Wirkung der Laubengänge. Lärmreduzierende Massnahmen an der Quelle wie Temporeduktion, lärmarme Beläge sind dabei noch nicht berücksichtigt. Im Zeitpunkt der Baueingabe können voraussichtlich auch solche Aspekte eine positive Wirkung auf die Einhaltung der Grenzwerte haben. Bei der südlichsten Wohneinheit wurde eine Lösung mit seitlichen Loggias aufgezeigt.</p> <p>Hinweis ist lärmtechnisch plausibel, steht allerdings diametral eventuellen Massnahmen zur Hitzeminderung entgegen.</p>	<p>➤ Gestützt auf Erwägungen (seitliche Loggias, Temporeduktion, lärmarme Beläge) kann davon ausgegangen werden, dass im Baubewilligungsverfahren Grundrissgestaltungen gefunden werden, welche die Anforderungen erfüllen</p> <p>➤ Kenntnisnahme: Gestützt auf Interessenabwägung steht Lärmschutz im Vordergrund;</p> <p>➤ Gegenstand im Baubewilligungsverfahren</p>
	Störfallvorsorge	Gemäss 4.3 Planungsbericht Tangierung Konsultationsbereich Chemierisikokataster. Muss ersichtlich sein, in welcher Form den Grundeigentümern bauliche Massnahmen rechtsverbindlich auferlegt werden können (explizite Bestimmung SNV, VB).		➤ SNV ergänzen
3.3.6	Sondernutzungsvorschriften (SNV)	Gemeinde BNO an IVHB angepasst. Vereinzelt nicht IVHB-konforme Bestimmungen / Planlegende ersetzen (z.B. Erdgeschoss § 6 Abs. 1 SNV) (VB).		➤ SNV prüfen / anpassen
	§ 1 Abs. 4	Zur Etappierung ist eine eigenständige Vorschrift nötig, die neben qualitativ-räumlichen Vorgaben / Prinzipien auch Realisierungsreihenfolge im Sinne des Lärmschutzes sicherstellt.	Eine eigenständige Bestimmung ist möglich, soll aber in der Reihenfolge weiter hinten platziert werden	➤ SNV anpassen
	§ 3 Abs. 4	Richtprojekt für Auslegung SNV als wegleitend anzusehen, kann nur empfohlen werden.	Kann angepasst werden, vgl. aber auch § 14 Abs. 1 SNV, wo das nötige Qualitätsniveau auf Richtprojekt bezogen ist.	➤ § 3 Abs. 4 SNV anpassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	§ 4 Abs. 2	Erster Satz kann ersatzlos gestrichen werden, da gemäss § 21 Abs. 2 BauV Gebäudeteile in SNP Baubereichsgrenzen nur überschreiten dürfen, wenn der Plan dies ausdrücklich zulässt. Weiter ist fraglich, inwiefern Vordächer genannt werden sollen. Formulierung suggeriert, dass Vordächer überall über Baubereichsgrenzen hinausragen dürfen (vgl. § 4 Abs. 3 SNV, klären).	§ 4 Abs. 2 SNV enthält gegenüber § 21 Abs. 2 BauV eine präzisierende Formulierung, v.a. was technische Gebäudeteile betrifft. Vordächer sind hier auf 1.5 m Tiefe beschränkt, im Gegensatz zu den Bereichen mit speziellem Eintrag im Situationsplan 1:500 und Definition in § 4 Abs. 3 BauV.	➤ § 4 Abs. 2 SNV; erster Satz streichen, zweiter Satz belassen
	§ 4 Abs. 3	Da es sich nicht um eigentliche Gebäude handelt, sondern gebäudeähnliche Bauten, passt Begriff „Gebäudefläche“ nicht vollständig (wird durch projizierte Fassade begrenzt, die es u.U. mangels Fassade nicht gibt). Empfehlung: „Grundfläche“ (vgl. § 49 Abs. 1 lit d BauV für Kleinstbauten). Bzgl. Pavillon ist unklar, ob Schraffur oder das darin enthaltene Quadrat mit Seitenläng 6 m gemeint.	Anpassung gemäss kantonalem Hinweis ist zweckmässig. Bestimmung bezieht sich auf die Schraffur	➤ § 4 Abs. 2 SNV anpassen ➤ Situationsplan 1:500 anpassen; Quadrat streichen
	§ 4 Abs. 4	Zugunsten architektonischer Qualität sollte stärker an Richtprojekt angelehnt formuliert werden (bspw. max. 4 Durchstossungen der Hauptfassade auf gesamthaft max. zulässigen Länge von höchstens 35 % der jeweiligen Gebäudelänge). Würde Umsetzung § 14 Abs. 3 SNV begünstigen.	Anpassung gemäss kantonalem Hinweis ist zweckmässig.	➤ § 4 Abs. 4 SNV anpassen
	§ 4 Abs. 5	Regelung Abs. 5 rechtlich unklar. Auf was bezieht sich 1/3? Lediglich auf Bereich, der max. 1 m ausserhalb Baubereichsgrenze liegen darf? Auch fehlt eine Regelung zur Fassadengliederung im Hofbereich (Westseite Längsbau).	1/3 bezieht sich auf Fassadenabschnitte. Im Hofbereich eventuell weglassen.	➤ § 4 Abs. 5 SNV präzisieren
	§ 5	Formulierung „und dergleichen“ erscheint in Bezug auf zulässige Nutzweisen zu unbestimmt. Eine nicht abschliessende Aufzählung scheint zweckmässig. In Erläuterungsbericht oder Bestimmungen sollte aber festgehalten werden, dass einzig Nebennutzungen zulässig.	Anstelle „Nutzflächen“ den Begriff „Nebennutzflächen“ verwenden.	➤ § 5 Abs. 1 SNV anpassen
	§ 6	In Plan sind 2 Bereiche „gewerbliche Nutzung Erdgeschoss“. Sprachlich unklar, ob pro Bereich oder zusammengerechnet 800 m ² Gewerbeflächen zu realisieren. Gem. § 9 BNO pro Betrieb nur max. 500 m ² zulässig. Präzisierung empfehlenswert.	Gemeint sind insgesamt 800 m ² Gewerbeflächen; zudem Verkaufsflächen auf insgesamt 500 m ² beschränken.	➤ § 5 Abs. 1 SNV anpassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	§ 8 Abs. 2	Unzweckmässig, wenn zw. Baubereich A und den anderen 3 Baubereichen aGF-Transfer ermöglicht (ungleiche Verhältnisse). Transfer zw. B - D womöglich sinnvoll, ansonsten nicht.	Transfer nur unter den Baubereichen B - D zuzulassen, ist sinnvoll.	➤ § 8 Abs. 2 SNV anpassen
	§ 8 Abs. 3	Absatz sichert mit 70 % Mindestausnützung „lediglich“ Bebauung, die insgesamt um mehr als 1 Vollgeschoss je Baubereich reduziert erstellt werden könnte (Wahrung ortsbauliche Ziele § 9 BNO fraglich). Mindestwert ist konziser herzuleiten und wohl zu erhöhen und / oder qualitative Vorgabe flankierend für Erstellung nach Mindestwert vorzugeben.	Mindestausnutzung auf 80 % festlegen und abhängig machen von der Einhaltung der ortsbaulichen, architektonischen und ausseräumlichen Ziele.	➤ § 8 Abs. 3 SNV anpassen
	§ 10 Abs. 3	Formulierung „Parkfelder für Gewerbe“ offen, ob für Besucher / Kunden oder Personal gelten. Abs. 1 lässt vermuten, dass für Kunden und Parkfelder für Personal unterirdisch. Anpassen.	Oberirdische gewerbliche Parkfelder auf Kunden beziehen.	➤ § 10 Abs. 3 SNV anpassen
	§ 11	Abs. 2 Absatz „überdeckte Veloabstellplätze zugelassen“ ohne zusätzlichen juristischen Gehalt (vgl. § 4 Abs. 3 SNV).	„Überdeckte Veloabstellplätze“ werden mit § 4 Abs. 3 SNV bereits zugelassen.	➤ § 11 Abs. 2 SNV streichen
	§ 12	Abs. 3, letzter Satz anpassen, damit klar zum Ausdruck kommt, dass betroffene Grundeigentümer im Rahmen GP nicht verpflichtet werden können, privatrechtliche Verträge abzuschliessen und ihnen durch Festlegungen in GP auch nicht hoheitliche Erstellungspflichten von entsprechenden Wegen überbunden werden können. Vorgesehen werden kann, dass vertragliche Vereinbarungen und Dienstbarkeiten vor Erteilung der (ersten) Baubewilligung im Grundbuch eingetragen sein müssen.	Letzten Satz gemäss kantonalem Hinweis anpassen.	➤ § 12 Abs. 3 SNV anpassen
	§ 13	Gemäss § 6 SNV sind in beiden Kopfbauten des Längsbau im 1. Vollgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. Aus ortsbaulicher Sicht wichtig, dass auf beide Bereiche mit Umgebungsgestaltung (inkl. Koordination oberirdische Abstellplätze, insb. im Süden) stringenter und gestalterisch konkreter reagiert wird (erhöhte Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität). § 13 SNV ergänzen.	Abstimmung Umgebungsgestaltung auf gewerbliche Nutzungen bei den Kopfbauten im 1. Vollgeschoss.	➤ Situationsplan GP / SNV ergänzen; Aufenthaltsqualität / Abstimmung mit gewerblicher Nutzung sichern

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	§ 13	<p>Prüfen, ob dort nicht zusätzliche Hauszugänge von öffentlichem Raum her sinnvoll. Zu Hauseingängen fehlt SNV.</p> <p>In SNV fehlen Aussagen zu Umgang mit Regenwasser sowie zur Begrenzung versiegelter Flächen (insb. im Bereich Zugangs- / Erschliessungsflächen, gem. Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen auf Notwendige zu beschränken). Versickerungsfähig ausgestalten. Ebenso oberirdische Parkplätze (mit Ausnahme von rollstuhlgängigen).</p> <p>Dringende Empfehlung, innovatives Regenwassermanagement (Versickerung bzw. Speichern und als Brauchwasser nutzen) vorzusehen.</p>	<p>Zugänge können je nach Art der gewerblichen Nutzung unterschiedlich angeordnet sein. Deshalb macht nur eine generelle Bestimmung Sinn.</p> <p>Begrenzung versiegelter Flächen und versickerungsfähige Ausgestaltung soll als genereller Punkt in § 13 Abs. 1 SNV aufgenommen werden.</p> <p>Versickerung ergibt sich als 1. Priorität aus der Gewässerschutzgesetzgebung. Verwendung von Brauchwasser für Umgebung denkbar, für hausinternen Gebrauch „gewöhnungsbedürftig“.</p>	<p>➤ In vorgängig erwähnter SNV-Bestimmung integrieren</p> <p>➤ § 13 Abs. 1 SNV ergänzen</p> <p>➤ Nicht berücksichtigen</p>
	§ 13 Abs. 1	Nicht weckmässig, Anteil von 2/3 mit Begriff „möglichst“ zu relativieren (streichen). Dadurch, dass nur 2/3 der Bestockung Vorgaben, besteht Spielraum.	Begriff „möglichst“ durch „ausschliesslich“ ersetzen.	➤ § 13 Abs. 1 SNV anpassen
	§ 13 Abs. 3	Abs. mit qualitativen Anforderungen hinsichtlich aktiv zu gestaltender Wechselwirkung zw. Fassadengestaltung Längsbau und öffentlichem Strassenraum (auf Augenhöhe) konkretisieren. Empfehlung, nachhaltige, klimaangepasste Materialien vorzugeben.	Ergänzung bezüglich Wechselwirkung ist im örtlichen Kontext situationsgerecht. Klima; klimaresistente Bepflanzung und klimaangepasste Materialien	<p>➤ § 13 Abs. 3 SNV ergänzen bzgl. Wechselwirkung</p> <p>➤ § 13 Abs. 1 SNV ergänzen bzgl. Klima</p>
	§ 14 Abs. 4	In Baubereichen B, C und D gemäss BNO-Bestimmungen Attikas unzulässig. Bitte bereinigen. Sollten in diesem Baubereich oberste Geschosse (freiwillig) als Attika ausgestaltet werden dürfen, wird empfohlen, dies explizit zu regeln.	In Baubereichen B, C und D sind gemäss BNO nur über dem 3. Vollgeschoss keine Attika möglich, darunter aber freiwillig schon. Dies soll auch im Gestaltungsplan nicht ausgeschlossen werden.	➤ Kein Anpassungsbedarf
	§ 14 Abs. 5	Gemäss Evaluierung ortsbauliche Konzeption soll richtigerweise auch Umsetzung flankiert werden. Abs. dahingehend stärken, dass zwingend Fachpersonen zur Beurteilung beigezogen werden. Vorgesehene Kann-Formulierung in Anbetracht Vorhaben und örtlich prägender Grossform zu schwach.	Zwingender Beizug von Fachpersonen erscheint sinnvoll.	➤ § 14 Abs. 5 SNV anpassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	§ 15 Abs. 3	Bestimmung in Ordnung, allerdings wird Anordnung von Festlegungen in Situationsplan vorweggenommen. Nicht mehr viel Spielraum, um im Baubewilligungsverfahren Lärm zu berücksichtigen.		➤ Kenntnisnahme
	§ 17 Abs. 1	Auffallend, dass Energiestadt Stein hinsichtlich Energie nicht auf gesamtheitliche und zu zertifizierende Verfahren setzt. Aus fachlicher Sicht zumindest auch Vorgabe der Beschaffenheit von 'ECO' sinngemäss in SNV integrieren (Thema Gesundheit / Bauökologie).	Vorgabe Minergie-P-Standard geht relativ weit. Bzgl. Gesundheit / Bauökologie zu diskutieren.	➤ Nicht berücksichtigen
	§ 17 Abs. 2	Regelung überprüfen und ggf. nach Parkfeldern für Velos und Autos sowie nach Parkfeldern in und ausserhalb von Gebäuden differenzieren. Für E-Personenwagen in Gebäuden kann auf eine Ausbaustufe des SIA Merkblatts 2060 „Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden“ (Juni 2020) abgestellt werden. Vgl. auch Beispielformulierung kant. Planungsgrundlagen, Modul Energie.	Anpassung bzgl. E-Personenwagen auf eine Ausbaustufe gemäss SIA-Merkblatt 2060 macht Sinn. Mögliche Formulierungen <i>Bei den Parkfeldern für E-Personenwagen sind mindestens Anschlussleitungen im Sinne der Ausbaustufe B "power to building" (Gebäudezuleitung) einzurichten.</i>	➤ § 17 Abs. 2 SNV anpassen
3.3.7	Verschiedenes und Formelles	Prüfen, ob im Bereich Kopfbau Süd (Gewebnutzung) nicht auch oberirdische Veloabstellplätze vorzusehen sind (vgl. Hinweis § 13 SNV; WH).	Ist teilweise mit südwestlichem von drei „V“ Standorten im Baubereich A abgedeckt. Ev. zusätzlicher Aussenstandort südwestlich Baubereich A prüfen.	➤ Richtprojekt / Situationsplan 1:500 anpassen
		Qualität GP: Hofbereich mehrheitlich nicht unterkellert. Situationsplan lässt Absicht (bewusst) nicht erkennen. Vorschriften dazu finden sich in §§ 5 und 13 Abs. 6 SNV. Aus fachlicher Sicht entweder Baubereich "Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten" auf das Notwendige gemäss Richtprojekt ("Untergeschoss") reduzierten oder in Legende vermerken (z. B. Legendeneintrag "Bäume geplant" ergänzen mit "nicht unterbaut" (VB)).	§ 13 Abs. 6 SNV enthält bereits eine Formulierung, dass alle Baumstandorte mit mind. 15 m ² pro Baum von unterirdischen Bauten bzw. Unterniveaubauten auszusparen sind.	➤ Situationsplan 1:500 in Legende mit "nicht unterbaut" ergänzen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		Zu „Bereichen Vordächer etc.“ fehlt klare SNV (Vordächer in § 4 Abs. 2 SNV geregelt, in § 4 Abs. 3 SNV festgehalten, dass in Bereichen Vordächer etc. gebäudeähnlich Bauten erstellt werden dürfen. „Etc.“ suggeriert, dass nebst Vordächern andere bauliche Massnahmen zulässig. In SNV unmissverständlich regeln. Allenfalls anstelle von Vordächern Überdachungen gemeint? (VB)	Zur Klarstellung in § 4 Abs. 2 SNV weiterhin von „Vordächern“ und in § 4 Abs. 3 SNV von „Hauseingängen“ sprechen.	➤ Situationsplan 1:500, Legenden umbenennen und "etc." streichen
		GP kann frühestens zusammen mit Teiländerung § 9 BNO genehmigt werden (WH) .		➤ Kenntnisnahme
4	Weiteres Vorgehen	Vorlage zusammenfassend weitgehend rechtmässig, zweckmässig & angemessen. Entsprechend Vorprüfungsergebnis vor öff. Auflage einzelne Punkte bereinigen, damit Genehmigungsanforderungen an NP erfüllt. Wichtige Hinweise in fachlicher Stellungnahme.		➤ Kenntnisnahme
	Prüfbericht Geodaten	Keine Geodaten erhalten. Perimeter zur Vorprüfung einreichen.		➤ Kenntnisnahme