

Datum Genehmigung: 17.02.2025

Versand: **19. Feb. 2025**

Geschäfts-Nr. BVUARE.21.318

Gemeinde Künten; Gestaltungsplan "Breite II"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	13. April 2023
Mitwirkung	15. September 2021 bis 15. Oktober 2021
Öffentliche Auflage	3. August 2023 bis 4. September 2023
Beschluss Gemeinderat	11. November 2024
Eingereicht zur Genehmigung	20. Januar 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	16. Dezember 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 22. Oktober 2008 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das Planungsgebiet "Breite II" liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und umfasst eine Fläche von rund 1,1 ha. Der nördliche Teil des Planungsgebiets ist mit der Sondernutzungsplanpflicht belegt. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) legt keine gebietsspezifischen Zielvorgaben fest. Der

Planungsperimeter wird im vorliegenden Gestaltungsplan auf weitere Flächen ausgedehnt und umfasst auch Teilbereiche des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Breiti" (genehmigt am 16. November 2016).

Der Gestaltungsplan bezweckt die koordinierte Erschliessung und verfolgt das Ziel, einen angemessenen Ortseingang zu gestalten und eine gute Verflechtung mit dem angrenzenden Kulturland zu bewerkstelligen.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Künten am 11. November 2024 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Breiti II" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 19. August 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 13. April 2023 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die beanstandeten Punkte wurden sachgerecht überarbeitet. Die Änderungen, die sich aufgrund des Einwendungsverfahrens ergaben (siehe Protokollauszug Gemeinderat vom 11. November 2024 sowie Liste aller Abweichungen gegenüber abschliessender Vorprüfung vom 14. Januar 2025) sind sachgerecht.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

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 das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen.

4.2.1 Planungsperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter wird gegenüber dem rechtskräftigen Sondernutzungsplanperimeter auf die gesamte Parzelle 93 sowie auf Teilflächen der Parzelle 97 ausgedehnt. Damit die Erschliessung für das ganze Gebiet gelöst werden kann, werden auch die benachbarten Parzellen 92 und 689 in den Planungsperimeter integriert.

Der Planungssperimeter überlappt Teilflächen des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Breiti" aus dem Jahr 2016. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Festlegungen des Gestaltungsplans "Breiti" aufgehoben (§ 35 Abs. 2 SNV).

Die Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters ist sachgerecht.

4.2.2 Siedlungsentwicklung nach innen

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

Gestützt auf das Richtprojekt Architektur sind 62 Wohnungen unterschiedlicher Grösse vorgesehen. Daraus resultiert eine Einwohnerdichte von über 147 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Dies ist für den Ländlichen Entwicklungsraum sehr hoch und liegt weit über den kantonalen Richtplananforderungen.

Die Gemeinde legt dar, dass diese Entwicklung dem räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) entspricht und dass mit der zukünftigen Bebauung eine hohe Siedlungsqualität erreicht werden kann. Das Areal soll gestützt auf das REL bewusst als reines Wohnquartier entwickelt werden. Insgesamt beurteilt die Gemeinde die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Entwicklung als wünschenswert und verkraftbar (Planungsbericht, Kapitel 4.1).

Der Gestaltungsplan trägt massgeblich zur gewünschten qualitativvollen Entwicklung nach innen bei.

4.2.3 Siedlungsqualität

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

Als Planungsziele werden in § 1 Abs. 1 SNV eine koordinierte Erschliessung, die Gestaltung eines sehr guten Ortseingangs und eine gute Verflechtung mit dem angrenzenden Kulturland angestrebt. Des Weiteren soll eine erhöhte Nutzungsdichte mit gleichzeitiger Sicherung einer hohen Wohn-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden.

Das Projekt wurde bereits in der Entwicklung der Variantenstudie von einer Fachperson Ortsbild begleitet. Die Planungsvorlage konnte dadurch im Vorfeld optimiert werden. Gemäss Fachbericht wird ein guter Übergang in die Landschaft, ein Gesicht zur Strasse und ein überzeugendes Bebauungsmuster geschaffen.

Insgesamt wird die Beurteilung des erforderlichen siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses (§ 21 Abs. 2 BauG) aus fachlicher Sicht geteilt.

Ortsbild und Städtebau

Beim vorliegenden Areal handelt es sich um eines der grössten Entwicklungsgebiete der Gemeinde. Das Gebiet liegt am nördlichen Dorfeingang und Siedlungsrand, unmittelbar angrenzend an das Objekt Nr. 1305 des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Die sehr gute Einsehbarkeit des Areals sowie die Sichtbezüge zur Heiligkreuzkirche stellen grosse Herausforderungen an die Einpassung der künftigen Überbauung. Diese Herausforderung kommt in den Zweckbestimmungen von § 1 Abs. 1 SNV gut zum Ausdruck.

Die Stellung der einzelnen Baubereiche zueinander wird positiv bewertet. Die unterschiedlichen Bauten nehmen aufeinander Bezug und spannen mehrere Frei- und Grünräume auf. Die Einpassung und das Einleiten in die vorhandene Siedlungsstruktur gelingen grundsätzlich gut. Aus fachlicher Sicht erscheinen die Volumina im Kontext des Dorfeingangs und angrenzenden Kulturlands als gross. Die Fassaden am Ortseingang bilden starke Fronten. Es wird positiv bewertet, dass gegen den Siedlungsrand in den Baubereichen 1a und 2a niedrigere Volumen vorgesehen sind. Es wird begrüsst, dass die Gebäude mit Holz zu verkleiden sind (§ 11 SNV).

Gemäss Richtprojekt schafft die Bebauung mit dem Gebäude im Baubereich 3 strassenbegleitend einen Übergang in den Ort und leitet in die bestehende Siedlungsstruktur und die im Jahr 2020 mit hoher Dichte realisierte Überbauung "Breiti" ein. Weiter dient das Gebäude im Baubereich 3 als Lärmriegel für die dahinterliegenden Wohngebäude und Freiräume.

Im Richtprojekt wird der murale Körper auf der Stirnseite des Gebäudes im Baubereich 3 geschmälert, um den Gebäudekörper am Dorfeingang weniger zu betonen (Anlehnung an einen "Aargauerbau"). Es wird positiv bewertet, dass strassenbegleitend untergeordnetere Fensteröffnungen sowie kleinere Dachgauben vorgesehen sind als auf der Südwestseite des Gebäudes. Die maximale Höhe der Dachtraufe für das Gebäude innerhalb des Baubereichs 3 wird festgelegt. Wichtige gestalterische Qualitäten werden definiert (§ 11 SNV).

Siedlungsrand

Das betreffende Areal liegt am Siedlungsrand und ist überwiegend von landwirtschaftlichem Kulturland umgeben. Gemäss § 53 BNO ist der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland sorgfältig zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebiets ist die sehr gute Einpassung der Bebauung erforderlich. Der Siedlungsrand sowie die Bereiche zwischen den Gebäuden an peripherer Lage werden im Situationsplan grosszügig als "Landschaftlich gestaltete Umgebung" festgelegt, der zu wesentlichen Teilen ausserhalb des Baubereichs "Teilbereich 2. UG" liegt und dadurch grosszügig unter anderem mit Bäumen bepflanzt werden kann. Mit dieser Siedlungsrandgestaltung ist ein sehr guter Übergang zum Kulturland möglich. Die zwei bestehenden Nussbäume am nördlichen Dorfeingang sind zu erhalten. Die neue, gebäudeintegrierte Ausfahrt von der Tiefgarage wird gemäss Richtprojekt so angelegt, dass die Einsehbarkeit von Norden her mit der Geländemodellierung reduziert werden kann. In § 28 Abs. 2 SNV sowie im Situationsplan ist diese Anforderung sachgerecht festgelegt.

Die Anforderungen an die Einpassung in die Umgebung sind in § 15 Abs. 1 SNV und § 18 SNV sachgerecht festgelegt.

Freiraum

Der halböffentliche Freiraum setzt sich aus zwei zentralen und unterschiedlich zu gestaltenden Innenhöfen sowie der Spielstrasse als verbindendes Element zusammen.

In beiden Innenhöfen sind neue Einzelbäume zu pflanzen. Dafür sind Aussparungen in den Tiefgaragen vorzusehen, die den Anschluss zum natürlichen Erdreich ermöglichen. Die im Situationsplan festgelegten neuen Einzelbäume und die Bäume an den übrigen Baumstandorten müssen bei der Pflanzung einen bestimmten Stammdurchmesser aufweisen. Diese Hochstammbäume (§ 15 Abs. 3 SNV) sind genau oder schematisch verortet und müssen anzahlmässig wie im Situationsplan vorgesehen werden.

Innerhalb des nördlichen Innenhofs wird ein Baubereich für einen offenen Pavillon als gemeinschaftlicher Siedlungstreffpunkt festgelegt. Hecken bis 1,2 m Höhe grenzen die privaten Vorzonen ab. Diese Vorzonen dürfen mit Ausnahme von Verbindungen zum halböffentlichen Freiraum nicht betreten werden. Die Hauseingänge und Zugänge in den Freiraum sind im Situationsplan verortet.

Das Richtprojekt Freiraum zeugt von einer guten Freiraumgestaltung. Die massgebenden Qualitäten des Freiraumkonzepts sind stufengerecht in den Planungsunterlagen umgesetzt.

Natur im Siedlungsgebiet

In den SNV und im Situationsplan wird dem Natur- und Landschaftsschutz sehr gut Rechnung getragen. Die Planung sieht eine naturnahe, ökologisch wertvolle und reichstrukturierte Umgebungsgestaltung sowie einen sorgfältigen, nachhaltigen Umgang mit den bestehenden Natur- und Landschaftswerten vor. Der ökologische Ausgleich ist durch die Vorgaben in den SNV und die verbindliche Darstellung der Naturräume im Situationsplan sichergestellt. Die Vorgaben gemäss § 40a BauG können gestützt auf das Freiraumkonzept erreicht oder sogar übertroffen werden.

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 (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Gemäss § 15 SNV sind standortgerechte Pflanzen (einheimische oder basierend auf den Erkenntnissen des klimaangepassten Bauens auch nahverwandte Arten) einzusetzen. Versiegelte Flächen sind auf das notwendigste Mass zu beschränken.

Das Bebauungs- und Freiraumkonzept trägt dank der Stellung der Gebäude sowie dank der ausgeprägten Durchgrünung mit vielen Bäumen und weiteren Grünraumstrukturen wesentlich zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet bei. Verschiedene Vorgaben in den SNV wie die Fassadengestaltung mit Holz, die Minimierung der versiegelten Flächen, die Flachdachbegrünungen oder die Verwendung von standortgerechten (und klimaangepassten) Pflanzen, tragen zur Hitzeminderung bei.

4.2.4 Etappierung

Eine allfällige Etappierung hat zwingend von Süden her zu erfolgen (§ 31 Abs. 1 SNV). Damit ist der Zugang ins Areal für alle Verkehrsteilnehmenden sowie die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) via Tiefgarage und bestehenden Anschluss an die Kantonsstrasse sichergestellt.

Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan sowie ein Ausstattungs-, Materialisierungs- und Pflegeplan einzureichen (§ 15 Abs. 4 SNV). Damit sollte beim Abschluss jeder Etappe ein stimmiges und vollständiges Bild entstehen können.

4.2.5 Erschliessung

Erschliessungskonzept

Mit dem Gestaltungsplan "Breiti" aus dem Jahre 2016 wurde die Haupterschliessung der Parzelle 93 beziehungsweise der Zugang zur Tiefgarage über den Direktanschluss an die K271 auf der Parzelle 96 sichergestellt (Grundbucheintrag). Der Zugang zur Parzelle 93 erfolgt über eine Durchfahrt in der Tiefgarage. Der im Grenzbereich der Parzellen 93 und 96 bereits realisierte Direktanschluss dient nebst der Haupterschliessung auch dem Warenumsschlag, der Ver- und Entsorgung, der oberirdischen Parkierung sowie der Zufahrt für Notfallfahrzeuge.

Ergänzend zur Haupterschliessung wird für den MIV sowie für den Veloverkehr eine untergeordnete Erschliessung beziehungsweise eine "Ausfahrt Tiefgarage" via die Wegparzelle 97 mit Rechtsabbieger auf die K414 festgelegt. Die Teilerschliessung ist als "Anbindung MIV Nord (Einbahnstrasse)" im Situationsplan festgelegt. Diese Anbindung kann für den Veloverkehr auch als Einfahrt in die Tiefgarage genutzt werden (Erschliessungskonzept, Kapitel 3.3). Das Variantenstudium zur Erschliessung sowie die Beurteilung der Varianten sind im Erschliessungskonzept umfassend dargelegt.

Die verkehrstechnischen Anforderungen betreffend Anschluss an die K414 sowie Veloverkehr wurden in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen optimiert. Die vorliegende Bestvariante mit der Ausfahrt für den MIV auf die K414 wird aus fachlicher Sicht unterstützt.

Für die Teilerschliessung im Norden wird zur Sicherung der notwendigen Strassenflächen eine Strassenlinie mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG festgelegt. Die erforderliche Strassenbreite wird auf 3 m beschränkt. Die Festlegung der Strassenlinie wird auf die im Erschliessungskonzept (Anhang C) aufgezeigte Lösung abgestimmt. Diese Lösung stimmt mit den technischen Anforderungen für die Anpassung des Anschlusses an die K414 überein.

Im Sinne der Planung in einem klar abgegrenzten und zusammenhängenden Gebiet soll die zukünftige Erschliessung auch für die Parzellen 92 und 689 gelöst werden. Die Parzelle 92 verfügt über einen Direktanschluss an die K271, nicht aber die Parzelle 689. Solange keine wesentliche Vergrösserung der Wohnnutzung beziehungsweise eine gesteigerte Nutzung der bestehenden Zufahrt erfolgt, bleibt die Erschliessung in ihrem heutigen Bestand gewährleistet. Andernfalls muss die Erschliessung für die Parzellen 92 und 689 zukünftig unterirdisch über die Parzelle 93 erfolgen. Dazu ist im Situationsplan die "Erweiterungsmöglichkeit Tiefgarage" festgelegt. Gemäss § 25 SNV sind entsprechende Vorkehren definiert sowie die Pflicht zum Eintrag der Dienstbarkeit im Grundbuch festgelegt.

Strassenabstand

Innerhalb des 6 m Abstands zum Strassenmarch der Kantonsstrasse ist die Anordnung von betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen ohne ein zwingendes Erfordernis und entsprechender Begründung nicht zulässig.

Die Festlegungen des Baubereichs für vorspringende Gebäudeteile und Klein- und Anbauten, der Zu- und Ausfahrt "Anbindung MIV Süd" sowie der freiräumlichen Gestaltung der privaten Vorzone (Bäume, 1,2 m hohe Hecken etc.) sind mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.

Sichtzone

Aufgrund der Aufhebung der Festlegungen des Gestaltungsplans "Breiti" aus dem Jahr 2016 innerhalb der Parzelle 93 werden die Sichtbeziehungen bei der bestehenden Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Hauptstrasse im vorliegenden Verfahren erneut definiert und die entsprechenden Sichtzonen festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchs (BVUAFB.16.2339-1) wurden die notwendigen Sichtzonen bereits als Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch der beiden betroffenen Parzellen 93 und 96 angemerkt.

Die erforderlichen Sichtzonen bei der nördlichen Ausfahrt auf die Kantonsstrasse liegen innerhalb der Wegparzelle 97, auf der Parzelle 197 ausserhalb Bauzone oder innerhalb der Kantonsstrassenparzelle 48. Hier drängt sich die Festlegung einer Sichtzone nicht auf. Die irrtümlich dargestellte Sichtzone ausserhalb des Planungsperimeters ist folglich nicht Genehmigungsinhalt.

Entsorgung

Für eine zukünftig geschlossene Entsorgungsstelle wird am bestehenden Standort ein Baubereich ausserhalb des Strassenabstands festgelegt.

Zufahrt Umzugs- und Notfallfahrzeuge

Die Zufahrt für Umzugs- und Notfallfahrzeuge ist über die "Anbindung Fuss- und Veloverkehr" im Süden und im Norden, die eine lichte Breite von 3,5 m aufzuweisen haben, sichergestellt.

4.2.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Anschluss an den öffentlichen Verkehr (öV)

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Gehdistanz zur nächsten Bushaltestelle "Bodenacher/Breiti" mit halbstündigen Anschlüssen nach Bremgarten und Baden. Mit dem vorgesehenen Fusswegnetz wird eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle ermöglicht und so die Erschliessungsqualität lokal optimiert.

Verkehrsaufkommen

Gemäss Erschliessungskonzept (Kapitel 4.2) wird selbst bei Abwicklung der gesamten Erschliessung via des bestehenden Direktanschlusses an die K271 (Variante V2 mit 160 Parkplätzen) die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse nicht eingeschränkt (vgl. Tabelle 4). Längere Wartezeiten entstehen einzig beim Strom 4 (Linkseinbiegen Richtung Baden). Die Leistungsfähigkeit der gemeinsamen Direkterschliessung der Gestaltungsplangebiete "Breiti" und "Breiti II" ab der K271 wird mit dem beiliegenden Erschliessungskonzept erbracht.

Parkierung MIV

Die Parkierung für den MIV erfolgt grundsätzlich unterirdisch (§ 27 Abs. 1 SNV). Die oberirdischen Parkplätze für Personalfahrzeuge sind den Besuchenden vorbehalten (Planungsbericht, Kapitel 5.2).

Insgesamt sind auf dem Areal 139 Parkfelder möglich, davon sind 132 unterirdische und 7 oberirdische für Besuchende vorgesehen (Planungsbericht, Kapitel 3.1). Die Gemeinde geht aus Erfahrung davon aus, dass zwei Parkfelder pro Wohneinheit beziehungsweise ein Parkfeld pro 75 m² Wohnfläche angemessen sind. Die Gemeinde und die Bauherrschaft sind der Meinung, dass eine Limitierung der Anzahl Parkfelder an diesem Standort kontraproduktiv beziehungsweise nicht sinnvoll ist (Planungsbericht, Kapitel 4.6).

Im Erschliessungskonzept wird die hohe Anzahl an Parkfeldern für den MIV begründet. Mitunter sind gemäss § 25 Abs. 2 SNV Reserveparkfelder in der Tiefgarage für die Parzellen 92 und 689 vorzusehen (gemäss Erschliessungskonzept 10 Parkfelder).

Die von der Gemeinde dargebrachten Begründungen gegen eine konkrete Limitierung der Anzahl Parkfelder in den SNV sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Veloverkehr / Verlegung Veloroute

Die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für die Velos richten sich nach den einschlägigen Normen. In den Richtprojekten wird aufgezeigt, wo die Anordnung dieser Abstellplätze (inklusive Kinderwagen) erfolgen kann.

Die Gemeinde plant den bestehenden Flurweg (Parzelle 97) zu asphaltieren und die kantonale Radroute Nr. 522 auf die R725 zu verlegen. Mit der neuen Linienführung der kantonalen Radroute entsteht eine direkte Anbindung des Areals "Breite II". Im Erschliessungskonzept Anhang C wird aufgezeigt, dass im Bereich des Kreisels Roggematt eine entsprechende Verkehrsführung ermöglicht werden kann.

Hinweise für das nachgelagerte Verfahren

Die Verlegung von kantonalen Velorouten erfolgt in einem separaten Verfahren. Dazu ist der Antrag zur Verlegung der kantonalen Veloroute mit den entsprechenden Nachweisen zur Verkehrssicherheit nach Erstellung der neuen Erschliessung dem Kanton (Abteilung Verkehr) zur Prüfung einzureichen.

Die für die Verlegung der Radroute geplanten Anpassungen am Knoten K414 / K271 sind im weiteren Projektverlauf mit der Abteilung Tiefbau, Unterabteilung Unterhalt, Kreis II, abzusprechen.

4.2.7 Weitere materielle Hinweise

Hochwassergefahren

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser ist der geplante Gestaltungsplanperimeter lediglich von Restgefährdung (ausgehend vom Bürstbach) betroffen. Auf dem Gestaltungsplanperimeter besteht kein Schutzdefizit, daher sind in Bezug auf die Hochwassergefährdung keine Massnahmen erforderlich.

Oberflächenwasser

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist der Gestaltungsplanperimeter durch Oberflächenabfluss gefährdet. Es wird empfohlen, dies bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).

Die Bewilligungsbehörde kann bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (sekretariat.esp@agv-ag.ch) einen Direktzugriff auf die Gefährdungsübersicht "AGV-Viewer" im geschützten Bereich inklusive Schadenabbildung beantragen.

Entwässerung

Gemäss der Versickerungskarte aus dem AGIS (Aargauisches Geografisches Informationssystem) ist die Sickerfähigkeit im gesamten Planungsgebiet gut. Damit kann das Oberflächen- sowie das Dachwasser zur Versickerung gebracht werden. Das Entwässerungskonzept entspricht dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Künten.

Ein möglichst grosser Teil der Umgebungsflächen soll unversiegelt belassen werden. Die versiegelten Flächen sollen über die Schulter in die Grünflächen entwässert und auch die Flächen, welche die Tiefgarage überdecken, sollen zur Versickerung gebracht werden. Das Dachwasser kann direkt versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugesuchsverfahren für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich ist.

Lärm

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.4) gilt das Gebiet "Breite II" als nicht erschlossen im Sinne von Art. 19 Raumplanungsgesetz (RPG). Demzufolge darf das Gebiet nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 30 Lärmschutzverordnung [LSV]). Für kleine Teile kann die kantonale Behörde Ausnahmen gestatten (§ 25 Abs. 2 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG UWR]).

Der Planungsbericht weist für die Nordostfassade des Gebäudes 3 PW-Überschreitungen von 3 dB(A) am Tag auf. Gemäss Richtprojekt werden teilweise lärmempfindliche Räume an der Nordostfassade angeordnet. Dies ist grundsätzlich möglich, da Art. 30 LSV Ausnahmen zur Einhaltung der PW erlaubt.

Gemäss Planungsbericht beschränkt sich das Gebiet, in dem die nötige Dämpfung von 15 dB(A) für die massgebliche Tagesperiode (Differenz zwischen den Emissionen der Kantonsstrasse K271 [74,8 dB(B)] und dem PW der Empfindlichkeitsstufe (ES) III [60 dB(A)]) nicht eingehalten werden kann, auf die Nordostfassade des Baubereichs 3. Wie im Richtprojekt Architektur ersichtlich, können

die beiden lärmempfindlichen Räume am oberen und unteren Ende des Gebäudes 3 über ein seitlich zur Strasse angeordnetes Fenster unter PW gelüftet werden (Lüftungsfenster).

Für das Gebiet mit PW-Überschreitungen ist gemäss Art. 30 LSV eine Ausnahmegenehmigung zur Einhaltung der PW einzuholen. Der Bereich, für den eine Ausnahme gewährt werden muss, darf allerdings nur einen kleinen Teil des gesamten Planungsgebiets umfassen und die zwingenden qualitativen Anforderungen (siehe vorstehende Belange) müssen angemessen erfüllt/umgesetzt sein. Aufgrund der Lärmberechnungen im Planungsbericht wird davon ausgegangen, dass dies im vorliegenden Fall für die Nordostfassade des Baubereichs 3 gegeben ist. Für den Bereich, für den eine Ausnahme von der Einhaltung der PW genehmigt wird, gilt es sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können, da im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine zusätzliche Ausnahme von der Einhaltung der IGW gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV gewährt wird.

Energie

Die Festlegungen zum energieeffizienten Bauen sind zweckmässig.

AEW-Leitung

Am östlichen Rand der Parzelle 93 verläuft die 16-kV-Regionalleitung Künten-Bellikon der AEW Energie AG als Kabelleitung. Sie ist in die Trafostation auf dem Planungsareal eingeschlaucht. Die Station ist im Besitz der Elektra Genossenschaft Künten. Die AEW-Leitung wird durch die Überbauung voraussichtlich tangiert.

Hinweise für das nachgelagerte Verfahren

Allfällige Konflikte, die eine Anpassung des Trassees zur Folge haben, sind frühzeitig mit der AEW zu koordinieren.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die Bestimmungen sind sachgerecht.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Breiti II", beschlossen vom Gemeinderat Künten am 11. November 2024, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Kirchweg 11, 5444 Künten
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Tiefbau BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.