

Datum Genehmigung: 02.12.2024

Versand: **- 9. Dez. 2024**

**Geschäfts-Nr. BVUARE.23.34**

**Gemeinde Hirschthal; Gestaltungsplan Zentrum Hirschthal; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. November 2023
Mitwirkung	17. Februar 2023 bis 20. März 2023
Öffentliche Auflage	12. April 2024 bis 13. Mai 2024
Beschluss Gemeinderat	24. Juni 2024
Eingereicht zur Genehmigung	22. August 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	29. Juli 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### 1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes 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 7. April 2021 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

### 3. Die Vorlage im Überblick

#### 3.1 Vorlage

Das Gestaltungsplangebiet Zentrum Hirschthal umfasst eine Fläche von rund 0,96 ha. Das Gebiet wurde im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung (genehmigt am 7. April 2021) von der Kernzone in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont beziehungsweise durch Umlagerung von Bauzonen neu eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

### **3.2 Gegenstand der Genehmigung**

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Hirschthal am 24. Juni 2024 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan (GP) "Zentrum" bestehend aus:
  - Situation 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 17. Juni 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

### **3.3 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. November 2023 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

### **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.

#### **4.2.1 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. Da vorliegend eine namhafte Wohn-Mischzonen-Reserve aktiviert wird (sogenanntes Schlüsselgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird. Gemäss Raumkonzept sind die Wohn- und Mischzonenreserven – über alles gesehen – mit 70 E/ha zu entwickeln.

Mit vorliegendem GP ist gemäss Planungsbericht vorgesehen gut 160 E/ha im Areal anzusiedeln. Das Gebiet leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung der Gemeinde.

##### **Abweichungen von der Grundordnung**

Die Abweichungen von der Grundordnung werden in Kapitel 5.1 des Planungsberichts aufgeführt. Abweichungen erfolgen hinsichtlich folgender Vorgaben:

- Ausnützungsziffer (AZ) 1.07
- Gesamthöhe von 17 m in den Baubereichen C und E
- Reduktion des kleinen Grenzabstands gegenüber der Parzelle 331 von 5 m auf 2 m

- Reduktion der Strassenabstände gegenüber der Hauptstrasse (K208) von 6 m auf 5,5 m sowie gegenüber der Talstrasse auf 2,9 m.

Die erfolgten Abweichungen gegenüber der Grundnutzung sind im Planungsbericht insbesondere im Hinblick auf das gemäss § 21 Abs. 2 BauG erforderliche siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis begründet.

#### **Ausgleich anderer Planungsvorteile**

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

#### **4.2.2 Siedlungsqualität**

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

In einem ersten Schritt erfolgte eine Testplanung über das gesamte Ortszentrum, aus der das städtebauliche Gesamtkonzept "Collier" von PARK Architekten hervorging. Dieses gilt gemäss § 5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) als wegleitend für das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren. Der GP bildet die baurechtliche Grundlage für die künftige Bebauung des Areals. Er basiert auf dem wegleitenden Richtprojekt der Lämmler Architektur AG und Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH, das aus einem nicht anonymen Studienauftrag mit vier interdisziplinären Teams hervorgegangen ist.

#### **Ortsbild und Städtebau**

Das Ortsbild von Hirschthal ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als lokal bedeutend eingestuft. Die betreffende Parzelle befindet sich nach ISOS innerhalb des Gebiets Bäuerlicher Dorfteil mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Die Auseinandersetzung und die Umsetzung der Ziele des ISOS erfolgen in der Regel mit einer Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung. Der Umgang mit der ursprünglich dörflichen Baustruktur sowie den bestehenden Substanzschutzobjekten wurde im Rahmen der vorgelagerten Testplanung aufgegriffen und mit den Zielvorgaben für die Gestaltungsplanpflicht (§ 5 BNO) angemessen umgesetzt.

Das heutige Ortsbild setzt sich aus der ursprünglichen Bebauung entlang der Verkehrsachsen in der Flussebene und den neueren Einfamilienhausquartieren am Hang zusammen. Ein historischer Ortskern ist jedoch kaum erkennbar, einzig im südlichen Dorfteil, an der Kreuzung der beiden Hauptverkehrsachsen, sind teilweise noch ortsbildprägende Bauten vorhanden. Auch das heutige Ortszentrum orientiert sich entlang der Verkehrsachsen. Insbesondere die parallel zur Hauptstrasse verlaufende Suhrentalbahn prägt den Strassenraum massgeblich.

Das städtebauliche Grundkonzept beruht auf dem Projekt "Collier" von PARK Architekten, das als Favorit aus der vorgelagerten Testplanung für das Zentrum von Hirschthal hervorgegangen ist. Das Konzept beruht auf der Unterteilung in eine erste und zweite Bautiefe, die sich von der Dichte und Gebäudetypologie her unterscheiden. Im Bereich entlang der Strasse orientieren sich die Ersatzneubauten in der Form von Solitären an der bestehenden strassenbegleitenden Dorfstruktur, während der rückwärtige Bereich Wohnbauten mit einer höheren baulichen Dichte aufweist. Gemäss Schlussbericht erlaubt dieses Konzept einen schonenden Transformationsprozess, ohne das Ortsbild von Hirschthal grundlegend zu verändern.

Der GP bildet weitgehend das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt "Continuo" von Lämmler Architektur ab, das die Unterteilung des Gebiets in zwei Bautiefen mit unterschiedlichem Charakter übernimmt. Dazwischen verläuft eine öffentliche Fusswegverbindung von der Talstrasse zur nördlich gelegenen Schulanlage. Das Richtprojekt verfolgt dabei den Ansatz, die Bauten der ersten Bautiefe durch eine strassenbegleitende Abfolge von Einzelbauten nach den Dimensionen der umliegenden und bestehenden Strassenbebauung zu gestalten, während die zweite Bautiefe in der

Form von grösseren Mehrfamilienhäusern mit Versprüngen ausgebildet wird. Die neue Gebäudetypologie von grösseren gestaffelten Punktbauten in der hinteren Bautiefe ermöglicht eine eindeutige Verbesserung der Einpassung in die Umgebung. Dank der lockeren Bebauungsstruktur ergeben sich zwischen den Gebäuden offene und grosszügige Freiraumstrukturen sowie eine durchgehende Blickachse in der Mitte. Für das Richtprojekt, das auf dem Ergebnis aus dem Studienauftrag basiert, wurde die Fassaden- und Dachgestaltung der strassenbegleitenden Bauten überarbeitet und optimiert. Gesamthaft führt das Bebauungsmuster, bestehend aus locker gesetzten Punktbauten, die gelöste Siedlungsstruktur von Hirschthal weiter fort.

Die Fassadengestaltung entlang der Strassenräume wird das neue Gesicht des Zentrums mitprägen und kann merklich zur Aufenthaltsqualität und Identität des Orts beitragen. Eine hochwertige, ortsbezogene und gut strukturierte Fassadengestaltung für die Bauten der ersten Bautiefe ist daher wichtig festzuhalten. Die Holzfassaden der hinteren Bauten im Richtprojekt sind sehr detailliert und die verschiedenen Elemente spannungsvoll in Beziehung gestellt. Die Fassadenarchitektur schafft eine Identität und Qualität für die hintere Bebauung. Insbesondere die vertikale Gliederung trägt neben der Staffelung des Volumens merklich dazu bei, dass die grosse Masse optisch verkleinert wird. Dieses gestalterische Element ist ebenfalls in die qualitativen Vorgaben aufzunehmen, um Wirkungen der Fassadengestaltung der hinteren Bautiefe beizubehalten.

### **Qualitätssicherung**

Die aus fachlicher Sicht dringend empfohlene Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren kann mit dem gemäss § 6 Abs. 2 BNO vorgesehenen Fachgutachten durch einen unabhängigen und sachverständigen Fachberater sichergestellt werden.

### **Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum**

Die im Richtprojekt vorgesehene Freiraumgestaltung überzeugt. Im GP werden verschiedene wichtige freiräumliche Elemente verbindlich geregelt. Begrüsst wird insbesondere die Anordnung der unterirdischen Bauten und der Erhalt ausgewählter Bäume. Die Platzgestaltung verfügt über drei grosskronige Bäume, die eine massgeblich positive Wirkung hinsichtlich räumlicher Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Hitzeminderung erzielen werden. Mit zielführenden Vorgaben wird ein angemessener ökologischer Ausgleich sichergestellt.

### **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]).

Die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung wird im Planungsbericht (Kapitel 3.4, Lokalklima) gut analysiert. Im Kapitel 5.14 wird zudem dargelegt, welche Massnahmen zur Hitzeminderung in den SNV verankert werden. Vorab werden nicht unterbaute Baumstandorte festgelegt. Im Umfeld der Baufelder D–E wird zudem ein hoher Grünanteil und eine geringe Versiegelung vorgegeben. Die Blickachsen in den östlich angrenzenden offenen Landschaftsraum sind in der Gegenrichtung auch für den Kaltluftabfluss von Bedeutung.

Die Umsetzung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung im GP überzeugt. Aus klimatischer Sicht entscheidend ist ein weitgehender Erhalt des Kaltluftabflusses aus dem östlich angrenzenden Landschaftsraum ins Siedlungsgebiet. Dies ist für den Planungsperimeter sowie für das westlich angrenzende Siedlungsgebiet wichtig. Die rautenförmige Anordnung der Baubereiche C–E wird in dieser Hinsicht als zweckmässig beurteilt.

#### **4.2.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr und die Erschliessung sowie Parkierung werden im Planungsbericht (inklusive Kurzbericht zum Verkehrsaufkommen; Anhang B) sachgerecht erläutert. Demzufolge kann der durch das Gestaltungsplangebiet erzeugte Mehrverkehr vom Strassennetz aufgenommen werden.

#### **Erschliessung**

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Talstrasse (Art. 19 SNV). Die Fuss- und Velowegerschliessung wird im Planungsbericht erläutert und in den SNV (Art. 21) sachgerecht geregelt.

Mit Ausnahme des Baubereichs A wird der Grenzabstand gegenüber der Kantonsstrasse nach § 111 BauG von 6 m eingehalten. Beim Baubereich A (inklusive Baubereich für unterirdische Bauten) beträgt der Kantonsstrassenabstand nur 5,5 m. Die Begründung im Planungsbericht (Seite 19) zur Reduktion des Grenzabstands (optimale Anordnung des Gebäudes, ehemaliges Gebäude stand im Unterabstand) ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Zudem wird der gesetzliche Grenzabstand nur gering unterschritten und der geplante Umbau des Bahnhofs Hirschthal sowie der Kantonsstrassenausbau nicht wesentlich eingeschränkt.

#### **Parkierung**

Die Regelung zur Parkierung gemäss Art. 20 SNV entspricht der Strategie "mobilitätAARGAU".

#### **4.2.4 Weitere materielle Hinweise**

#### **Energie**

Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> besteht die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a Energiegesetz des Bundes [EnG] und § 26a kantonale Energieverordnung [EnergieV]). Eine solche Pflicht könnte beim vorliegenden Vorhaben zum Tragen kommen. Das Thema der Gewinnung erneuerbarer Energie wird angemessen antizipiert und die SNV mit sachgerechten und qualitätssichernden Vorgaben ergänzt.

### **5. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

#### **Beschluss**

1.

Der Gestaltungsplan "Zentrum", beschlossen vom Gemeinderat Hirschthal am 24. Juni 2024, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

  
Stephan Attiger  
Regierungsrat

## Verteiler

- Gemeinderat, Trottingasse 27, 5042 Hirschthal
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Tiefbau 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.