

Kantonale Vorprüfung, Ergebnisse aus fachlicher Stellungnahme

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit Planer
2	Gesamtbeurteilung	Das Areal entzieht sich der hinsichtlich der Bauzonenkapazität anzustellenden Gesamtschau. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage als noch nicht genehmigungsfähig. Es besteht noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich folgender Themen: Verankerung Richtprojekt, Dichte, Erschliessung, Umgebungsgestaltung und SNV.		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Bzgl. Umsetzung vgl. nachfolgende Abschnitte
2.1	Grundlagen	Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung. Im Detail gemäss Ziffer 3 noch zu überarbeiten.		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung; vgl. nachfolgende Abschnitte
2.2	Verfahren	Das Mitwirkungsverfahren ist im September 2016 durchgeführt worden. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich zu machen.	Ergebnisse der Mitwirkung sind tabellarisch zusammengefasst	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bereinigung Vorlage parallel auf Grund Mitwirkung und Vorprüfung
3.2	Gestaltungsplan	Die fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV liegt vor. Sie enthält verschiedene Empfehlungen. Es ist unklar, wie die Gemeinde gedenkt, mit den Empfehlungen umzugehen.	Fachliche Stellungnahme vom 4. März 2016 von Marti Partner	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Berücksichtigung parallel zur Mitwirkung und Vorprüfung
3.2.1	Perimeter	Die Parzellen 981 und 2530 sind nicht im Perimeter enthalten. Für sie soll ein separater GP erstellt werden. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, ob dies zweckmässig ist. Für die Erschliessungsschilder B und C werden keine gestalterischen Absichten aufgezeigt. Es wird nur die Erschliessung geregelt. Aus diesem Grund ist kein siedlungs- und landschaftsgestalterische besseres Ergebnis erkennbar. Der Verbleib der Schilder im Perimeter des Gestaltungsplanes sollte hinterfragt werden. Womöglich würde ein Erschliessungsplan genügen. Ein ruhiger und umsichtig gestalteter Siedlungsrand gegen den Hallwilersee liegt im öffentlichen Interesse. Eine separate Erschliessung der Parzelle 1100 mit Strassenlinien mit Enteignungsrecht scheint unverhältnismässig. Die GP-Pflicht ist im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung zu überprüfen.	Beide Parzellen sind überbaut und auch erschlossen. Eine Aufnahme in den Gestaltungsplan macht keinen Sinn, was in der Revision der Nutzungsplanung zu korrigieren ist. Da keine Abweichungen von der Regelbauweise zugestanden werden, ist für diesen Teil auch kein besseres Ergebnis auszuweisen. Da länger keine baulichen Absichten bestehen, teilweise ein Bauverbot grundbuchlich festgelegt ist und die Schilder B/ C über private rechtliche Zufahrten verfügen, werden sie aus dem Gestaltungsplan herausgenommen. Infolge Reduktion des Perimeters ist diese Festlegung nicht enthalten.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Im Abschnitt 3.1 des Planungsberichtes begründet. ➤ Anpassung Perimeter, Gestaltungsplan auf Schild A beschränken In Revision Nutzungsplanung aus Gestaltungsplanpflicht herausnehmen. ➤ Anpassung Perimeter, Gestaltungsplan auf Schild A beschränken

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit Planer
3.2.2	Qualitative Anforderungen	Damit die Zäsuren Aussenraum von Bauten freigehalten werden, ist entweder der Gebäudeabstand von 10 m auch für Sockel-/Kellergeschosse verbindlich festzulegen oder für die Zäsuren ist eine Mindestbreite vorzugeben.	Berichtigung zu kantonalen Hinweisen; - „minimale Grenzabstände“ von 4 m in weiten Teilen auf 5 m bzw. 6 m erhöht - „knappe Abständen zwischen den Baubereichen“ von 7 m führen im steil abfallenden Gefälle und durch versetzte Anordnung zu einem grosszügigen freien Umfeld	➤ Präzisierung § 5 Abs. 3 SNV; minimale Breite der Zäsuren für oberirdische Gebäude auf 10 m festlegen (analog zu den Gebäudeabständen)
		Die Volumen des Richtprojektes sind erkennbar grösser als die Mehrzahl der umliegenden Bauten im Quartier. Eine Prüfung des Massenplans am Modell und eine Differenzierung der Volumen sind prüfenswert.	Gebäude sind im Richtprojekt 8 m breit und 18 m lang. Solch minimalen Gebäudeflächen müssen in Anbetracht der verstärkt angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen auch an dieser Lage möglich sein.	➤ Keine Anpassung und zusätzliche Überprüfung nötig.
		Die Bauhöhen sind nicht genau beurteilbar, weil im Gestaltungsplan Kotenangaben bzw. Schnitte fehlen. Im Richtprojekt fehlt der Verlauf der Schnitte und die Nachbarbauten sind nicht eingezeichnet. Ein Modell liegt nicht vor. Weitere wichtige Schnitte und Ansichten sind nicht auffindbar. Diese Unterlagen sind angemessen zu ergänzen.	Höhenkoten der Gebäudeoberkante und der anschliessenden Umgebung sind im Planungsbericht, Richtprojekt und § 7 Abs. 2 SNV enthalten. Einbezug Nachbarliegenschaften wurde vorgenommen.	➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis im Sinne der Erwägungen
		Glas als Brüstungsmaterial und weisse Fassaden sind wegen ihrer blendenden Fernwirkung im Nahbereich des Hallwilersees ungeeignet. Die Bestimmungen sind zu überprüfen. Die SNV stellen keinen Bezug her zum Richtprojekt. Entsprechend ist es möglich, ein komplett anderes Richtprojekt zu erstellen. So ist eine genügende Qualitätssicherung nicht gewährleistet. Die SNV sind entsprechend anzupassen.	§ 9 SNV verlangt nicht blendende Materialien und eine optisch unauffällige Farbgebung, wodurch dem kantonalen Hinweis bereits entsprochen wird. Die SNV enthalten viele qualitative Kriterien mit wesentlichen typologischen Vorgaben. Ein Verweis auf das Richtprojekt ist möglich, hingegen nicht die Festlegung der architektonischen Details (nicht stufengerecht).	➤ Keine Anpassung ➤ Verweis auf Richtprojekt in § 4 Abs. 3 SNV
		Der Gestaltungsplan macht keine präzisen Vorgaben zur räumlichen Gestalt des mittleren Gassenraums: Potential hoch und soll angemessen ausschöpfen (Eingänge, Atelier, Gemeinschaftsräume).	Typologisch ist der Ausdruck „Gassenraum“ falsch; beschränkter Zugang, sanft ins Gelände integrierter Raum mit feingliederiger Durchwegung.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen
3.2.3	Ausnützung	Die SNV legen keine AZ fest, womit die Bestimmungen der BNO gelten (AZ von 0.4). Ein Ausnützungsbonus von 10 % wie in der fachlichen Stellungnahme der Gemeinde empfohlen, kann unter den Berücksichtigung der in Ziffer 3 genannten Punkte an dieser exponierten Hanglage noch toleriert werden.	Im Schild A wird eine Geschossfläche von 2'100 m ² (Bonus rund 10%) festgelegt,	> Beantwortung im Sinne der Erwägung, AZ auf Bonus von 10% festgelegt-

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit Planer
3.2.4	Erschliessung	<p>Im Planungsbericht ist zu ergänzen, ob die im Plan gesicherte Verkehrserschliessung sachlich und technisch genügt. Die Beurteilung liegt im Ermessen der Gemeinde.</p> <p>Die beschränkte Zufahrt genügt nicht den Anforderungen gemäss § 32 BauG. Auf dem nur 2.5 m breiten Weg können Zügel- und Notfallfahrzeuge kaum zirkulieren. Benützen Fahrzeuge die Zufahrt zum Zügeln, versperren die den Fuss- und Radweg.</p> <p>Es ist unklar, wieso nur bis zum best. Gässli Strassenlinien festgelegt werden und nicht bis zur Seehaldestrasse. Besteht hier ein Durchfahrtsrecht für die neue Überbauung?</p> <p>Können die Besucherparkplätze sachgerecht benutzt werden? Erstaunlicherweise ist an der „beschränkten Zufahrt“, nicht aber an der Hauptzufahrt, ein Wendepplatz vorgesehen. Dies ist zu prüfen.</p> <p>Die Ausweichmöglichkeit an der Schöntalstrasse ist nicht genügend gesichert, es fehlen Strassenlinien.</p> <p>Die Sichtverhältnisse bei der Einstellhallenzufahrt sind zu prüfen.</p>	<p>Zufahrt über drei bestehende Stichstrassen, die im Eigentum der Gemeinde (Schild A / C) oder privatrechtlich gesichert (Schild B) sind.</p> <p>In Anbetracht der geringen Anzahl Anstösser und der daraus entstehenden Frequenzen muss die beschränkte Zufahrt genügen.</p> <p>Die Weiterführung bis zur Seehaldenstrasse ist privatrechtlich gesichert (Dienstbarkeit). Infolge beschränkter Zufahrt reicht die bestehende Breite.</p> <p>Untere Hauptzufahrt Schild A dient zur Erschliessung der Einstellhalle. Ein Wendepplatz ist hier nicht erforderlich und im ausserordentlich steilen Gelände unzweckmässig.</p> <p>Ausweichstelle PW / PW von privater Seite umstritten. Aus Gestaltungsplan entlassen.</p> <p>Im Einmündungsbereich minimalste Sichtzone bei langsamer Geschwindigkeit sinnvoll.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen; Reduktion Perimeter auf Schild A ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen ➤ Festlegung Sichtzone im Situationsplan
3.2.5	Fuss- und Radverkehr	<p>Die steile Hanglage des Areals stellt Herausforderungen an die Umsetzung der VSS-Norm SN 640 075 (Fussgängerverkehr, Hindernisfreier Verkehrsraum). Die Norm muss bei der Ausgestaltung der Fusswege umgesetzt werden.</p> <p>Was ist die Funktion der zur Orientierung eingetragenen Fusswegverbindung beim Schild B? Kann sie evtl. auch mit dem Schild A verbunden werden? Besteht ein öffentliches Wegrecht?</p> <p>Hinweis: Auf der Seehaldestrasse verläuft die kantonale Radroute R755 im Mischverkehr.</p>	<p>Hindernisfreiheit im kantonalen Recht abschliessend geregelt. Ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes.</p> <p>Eintrag der privatrechtlich gesicherten öffentlichen Fusswege im Situationsplan. Infolge Reduktion Perimeter Verzicht auf diesbezügliche Festlegung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit Planer
3.2.6	Natur- und Siedlungsraum	<p>Es fehlen Angaben zur unterirdischen Bebauung. Was spricht gegen eine Anordnung der Einstellhalle auf Höhe der Stichstrasse?</p> <p>Der geplante Terrainverlauf ist über die Perimetergrenzen hinaus darzustellen, damit die Anbindung an die angrenzenden Bereiche erkennbar wird.</p> <p>Die Aussenanlagen haben dem natürlichen Terrainverlauf zu folgen (§ 5 Abs. 1 SNV). Gemäss Richtprojekt sind jedoch massive Terrainanpassungen notwendig. Dies steht auch im Widerspruch zu § 5 Abs. 5 SNV, wonach das gewachsene Terrain weitgehend übernommen werden muss. Terrainveränderungen sollen nur im Bereich der Gebäude zugelassen werden.</p> <p>Der ökologische Ausgleich fehlt im Gestaltungsplan sowie auch im Richtprojekt. Er muss noch festgelegt werden.</p> <p>Es wird empfohlen, auch Trockensteinmauern und ingenieurblogische Hangbefestigungen zuzulassen, jedoch auf Betonstützmauern zu verzichten. Ökologisch wertvolle Hangbefestigungen mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung können dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden.</p> <p>Es ist im Richtprojekt aufzuzeigen, wo die Bäume gemäss § 8 Abs. 1 SNV stehen und welcher Art sie sind.</p> <p>Aufgrund der grossen Glasflächen ist es sinnvoll, eine Regelung für Massnahmen gegen Vogelschlag für alle Neu- und Umbauten in die SNV aufzunehmen (gemäss Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach).</p> <p>Lichtimmissionen in Naturraum sind möglichst zu vermeiden. Insbesondere sind exzessive Beleuchtungsanlagen wie Objektstrahler verboten. Es wird empfohlen, die SNV entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Ausdehnung unterirdische Parkierung ist im Richtprojekt ersichtlich. Privatrechtlich Zufahrt über Gässli nicht durchsetzbar.</p> <p>Präzisierung; entlang des Siedlungsrandes und gegenüber Nachbargrundstücken fest Im äusserst steilen Gelände werden maximal 2.5 m hohe Abstufungen mit 2 m zurückgesetzten Terrassierungen verlangt (§ 10 Abs. 2 SNV).</p> <p>Generell mehrheitlich, zum See hin ausschliesslich standortheimische Bepflanzung verlangt.</p> <p>Kann berücksichtigt werden, wobei Betonstützmauern weiterhin zugelassen werden sollen, allerdings mit der Vorgabe zur Begrünung</p> <p>Bezeichnung der ungefähren Lage (bei jedem Gebäude) und von einheimischen, standortgerechten Arten.</p> <p>In Anbetracht der exponierten Lage zweckmässig. Hinweis im Planungsbericht.</p> <p>In Anbetracht der exponierten Lage zweckmässig. Hinweis im Planungsbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen ➤ Ergänzung Richtprojekt (vgl. Querschnitt Planungsbericht) gemäss kantonalem Hinweis ➤ Anpassung § 10 Abs. 1 SNV ➤ Belassen ➤ Anpassung § 10 Abs. 3 SNV ➤ Ergänzung gemäss kantonalem Hinweis / im Sinne der Erwägungen; § 10 Abs. 6 SNV ➤ Hinweis im Planungsbericht vornehmen ➤ Hinweis im Planungsbericht vornehmen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit Planer
3.2.9	SNV, Allgemein	<p>Die BNO von Beinwil am See ist noch nicht an die IVHB angepasst. Unter den folgenden Voraussetzungen kann im Gestaltungsplan bereits die IVHB eingeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die SNV müssen die Anwendung der IVHB eindeutig regeln. - Der GP darf keine Regelungen zu §§ 16 bis 31 BauV enthalten, die über die altrechtliche Regelung hinausgehen. - Alle erforderlichen Baubegriffe müssen in den SNV aufgeführt werden. - Es ist nachzuweisen, dass durch die Einführung der IVHB im GP, der altrechtliche Gestaltungs- und Anordnungsspielraum nicht überschritten wird. <p>Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die IVHB im Gestaltungsplan bereits einzuführen. Die Begriffe der IVHB wären sodann konsequent in allen Unterlagen zu verwenden.</p>	In Beinwil am See gilt noch das alte Recht gemäss ABauV. Die Revision der Nutzungsplanung nimmt noch einige Zeit in Anspruch. Die Anwendung IVHB ist grundsätzlich ohne grössere Anpassungen nötig.	➤ Ausrichtung SNV auf IVHB mit Hinweisen im Planungsbericht
	Allgemein	Der Begriff „Hochbaute“ ist kein gesetzestechnischer Begriff. Er ist in den SNV zu definieren oder mindestens im Planungsbericht zu erläutern.	Verweis auf BauV, Anhang 1 Ziffer 2.1	➤ Ergänzung Planungsbericht
	§ 2 Abs. 2 SNV	Der Gestaltungsplan und die SNV sind für jedermann verbindlich. Die Eingrenzung auf Grundeigentümer ist zu streichen.		➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis (neu § 4 Abs. 2 SNV)
	§ 8 SNV	§ 8 SNV ist sehr unübersichtlich und sollte anders strukturiert werden: Regelungen zum Aussenraum in § 5 SNV, Regelungen zur AZ in einem eigenen Paragraphen.	Es handelt sich spezifische Bestimmungen je Schild A und B/ D. Soll beibehalten werden.	➤ Wurde angepasst, infolge reduziertem Perimeter neu gegliedert
	§ 4 Abs. 1 SNV	Die Erschliessung der Parzelle 1090 scheint nicht ausreichend zu sein. Hier muss dargestellt werden, wie die Erschliessung sichergestellt wird.	Privatrechtliche Zufahrt ist vorhanden. Es wird die Erschliessung der gesamten Parzelle öffentlich-rechtlich gesichert.	➤ Infolge Reduktion Perimeter nicht mehr Gegenstand des Gestaltungsplanes
	§ 5 SNV	Die Aussenraumflächen werden nicht qualitativ verbindlich geregelt. Ihre Lage, Ausmasse und Verwendung sind in einem Aussenraumkonzept zu definieren.	§ 10 SNV enthält diverse Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung. Bei der EFH-Überbauung soll allerdings eine individuelle Gestaltung möglich sein.	➤ Belassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit Planer
3.2.9	§ 5 Abs. 2 SNV	<p>Stützmauern können höher sein als 1.8 m, wenn es die Geländeverhältnisse erfordern (§ 28 Abs. 2 BauV). Dieser Nachweis ist zu erbringen.</p> <p>Hinweis: Stützmauern haben den Strassenabstand gemäss § 111 einzuhalten. Wird davon abgewichen, sind die Stützmauern mit Baulinien zu sichern. Dies ist im Planungsbericht zu begründen.</p> <p>Die Formulierung zu den Ausmassen der Terrassierung ist missverständlich. Es ist nicht klar, ob nur mit Terrassierung gebaut werden darf, oder ob diese Einschränkung nur gilt, falls sich der Bauherr für eine Terrassenbauweise entscheidet. Die Regelung sollte in einem eigenen Absatz festgehalten werden.</p>	<p>Ergibt sich aus topografischer Situation.</p> <p>Keine Stützmauern im Unterabstand zu Strassen vorgesehen.</p> <p>In der Höhe gestaffelte Stützmauern</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Definierte Höhen bis max. 2.5 m ergeben sich aus Richtprojekt, vgl. § 10 Abs. 2 SNV ➤ Nicht relevant ➤ Anpassung § 10 Abs. 2 SNV
	§ 5 Abs. 4 SNV	<p>Zum See hin dürfen nur einheimische Pflanzen verwendet werden, während § 8 Abs. 2 SNV lediglich mehrheitlich einheimische Pflanzen verlangt. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.</p>	<p>In § 8 Abs. 2 SNV mehrheitlich streichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis
	§ 7 Abs. 1 SNV	<p>Hinweis: Die Regelung eines Gebäudeabstandes von 10 m betrifft den ganzen Teilgestaltungsplanperimeter und damit nicht nur die Abstände zwischen den Gebäuden im Baubereich A, sondern auch zwischen den Gebäuden in den Bereichen B und C. Wird dies bezweckt?</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Infolge reduziertem Perimeter nicht mehr relevant
	§ 8 Abs. 1 SNV	<p>Es ist ein eigener Absatz zur Regelung der Ausnutzung aufzunehmen. In diesem muss die Ausnutzung genauer geregelt werden. Es ist die maximale Ausnutzung auf die einzelnen Baubereiche proportional zu verteilen.</p> <p>Eine Erhöhung ist möglich. Will die Gemeinde den Bonus gewähren und in den SNV festlegen, ist eine Interessenabwägung an geeigneter Stelle zwingend.</p>	<p>Generelle Regelung mit gleichmässiger Verteilung zweckmässig. Gesamter Schild gehört demselben Grundeigentümer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Präzisierung Ausnutzungsverteilung in § 5 Abs. 3 SNV

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit Planer
	§ 8 Abs. 1 SNV	Hinweis: Im Schild A sind lediglich zwei grosse Baubereiche festgelegt. Verbindlich festgelegt ist lediglich der Gebäudeabstand von 10 m. Das heisst, eine konkrete gestalterische Lösung ist frei und muss auch die Zäsuren Aussenraum nicht übernehmen, da diese nur die ungefähre Lage darstellen. So wäre es auch möglich, lediglich eine Baute zu erstellen. Aus diesen Gründen scheint an dieser exponierten Lage eine stärkere Strukturierung der Baubereiche sinnvoll zu sein.	Präzisierung minimale Breite der Zäsuren zweckmässig.	➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis
	§ 8 Abs. 2, 3 SNV	Diese Absätze beschäftigen sich nur rudimentär mit einer Bebauung der Schilder B und C. Diese Regelungen sind nicht ausreichend um zu beurteilen, ob die Bebauung abweichend von der Regelbauweise im Rahmen eines Teilgestaltungsplanes zu einem besseren Ergebnis führt. Die Ausnützung von max. 2'100 m ² scheint relativ hoch. Auch sind keine Baubereiche festgelegt. Diese Absätze sind zu überarbeiten und müssen präzisere Angaben zu einer möglichen Überbauung beinhalten.		➤ Infolge reduziertem Perimeter weggelassen
	Unterirdische Bauten	Im Situationsplan ist kein Bereich bezeichnet, in dem unterirdische Bauten erstellt werden können. Der Situationsplan und / oder die SNV sind entsprechend zu ergänzen.	Verweis auf übergeordnetes Recht	➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis in § 6 SNV
	Koten, Gefälle	Es fehlen im Plan oder in den SNV Angaben zu den Höhenkoten des massgebenden Terrains und zum Gefälle des Terrains. Die Angaben sind im rechtsverbindlichen Teil zu ergänzen.	Entsprechende Angaben sind im Richtprojekt enthalten (vgl. Querschnitt im Planungsbericht). Die maximalen Koten des Schildes A sind in den SNV verbindlich festgelegt.	➤ Präzisieren (Kote Aussenraum) bzw. belassen (Höhenkote Gebäude in SNV)
	Fusswegverbindung	Im Situationsplan sind eine Fusswegverbindung und die Aufhebung von Strassenlinien eingetragen. Dazu gibt es keine Einträge in den SNV. Entsprechende Ausführungen zu beiden Elementen sind an geeigneter Stelle aufzuführen; insbesondere bezüglich des Erhalts, Ausbaus oder der Umlegung der Fusswegverbindung.	Fusswegverbindung ist als Orientierungsinhalt eingetragen (stützt sich auf Privatrecht ab). Definition Strassenlinien nach kantonalem Recht.	➤ Infolge reduziertem Perimeter weggelassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit Planer
	Ausweichstelle zur Erschliessung des Schildes B	Geregelt kann im Rahmen eines Teilgestaltungsplanes nur, was auch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt. Die Ausweichstelle bei der Zufahrt zum Schild B ist nicht Bestandteil des Perimeters. Will die Gemeinde diese Ausweichstelle verbindlich festlegen, sind der GP und die SNV anzupassen. Falls die Erschliessungsstrasse für den Schild B nicht ausreichend wäre, müssen jetzt Strassenlinien mit einem Enteignungsrecht nach § 132 BauG umgesetzt werden.	Ausweichstelle nach Norden vorgesehen und innerhalb Perimeter	➤ Infolge reduziertem Perimeter weggelassen bzw. nicht mehr relevant
	Sichtzone und Einmündung Notzufahrt Schild A	Es fehlen die Sichtzonen und die Einmündung scheint verhältnismässig klein. Einerseits liegt sie in einer starken Kurve, andererseits soll sie mit schweren Fahrzeugen oder möglichst schnell gefahren werden können. Die Gemeinde sollte die Situation bei der Einmündung erneut prüfen.	In diesem Bereich kann nicht schnell gefahren werden; Stichstrasse, schmale Breite.	➤ Festlegung Sichtzone im Situationsplan
	Baubereich	Die farbliche Kennzeichnung von Baubereichen und Strassenlinien sind so anzupassen, dass sie besser unterschieden werden können.	Minimale Anpassung	➤ Formelle Anpassung
	Planungsbericht	Sollen die verschiedenen Grundstücke des Gestaltungsplanes berechtigt sein, die Zufahrten, Parkfelder und Wendepplätze zu nutzen, so müssen diese Nutzungsmöglichkeiten rechtlich gesichert werden (z.B. Bestimmung in den SNV). Im Planungsbericht wird auf Seite 8 erwähnt, dass die Gebäudeabstände 12 m seien, in § 7 SNV sind sie jedoch auf 10 m festgelegt. Dies ist zu koordinieren.	Korrektur Planungsbericht	➤ Ergänzung SNV ➤ Anpassung Planungsbericht