

RAUM

Departement Bau, Verkehr und Umwelt

NOVEMBER | 2021

Gestaltungspläne Werkzeugkasten 4e zum Planungswegweiser

Gestaltungspläne sind ein geeignetes Instrument, die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen und die Siedlungsqualität zu fördern. Gemäss § 21 Baugesetz (BauG) kann dabei von den Nutzungsplänen abgewichen werden, wenn ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Unter Abwägung verschiedener Kriterien ist dabei die bestmögliche Lösung für den jeweiligen Ort herauszuarbeiten. Dabei ist es wichtig, frühzeitig alle Betroffenen miteinzubeziehen und mit einem gut aufgegleisten Prozess für ein schnelles und erfolgreiches Verfahren zu sorgen.

Hinsichtlich der konkreten Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen stellen sich jedoch vielfältige Fragen. Wie lässt sich Siedlungsqualität und das "bessere Ergebnis" beurteilen? Welche Mindestanforderungen gelten? Welche Akteure müssen miteinbezogen werden? Wie sieht ein erfolgsversprechender Qualitätsentwicklungsprozess aus?

Der vorliegende Werkzeugkasten soll alle Beteiligten bei diesen Fragestellungen unterstützen, Prozessbausteine vermitteln und als Arbeits- und Dialoghilfe dienen.

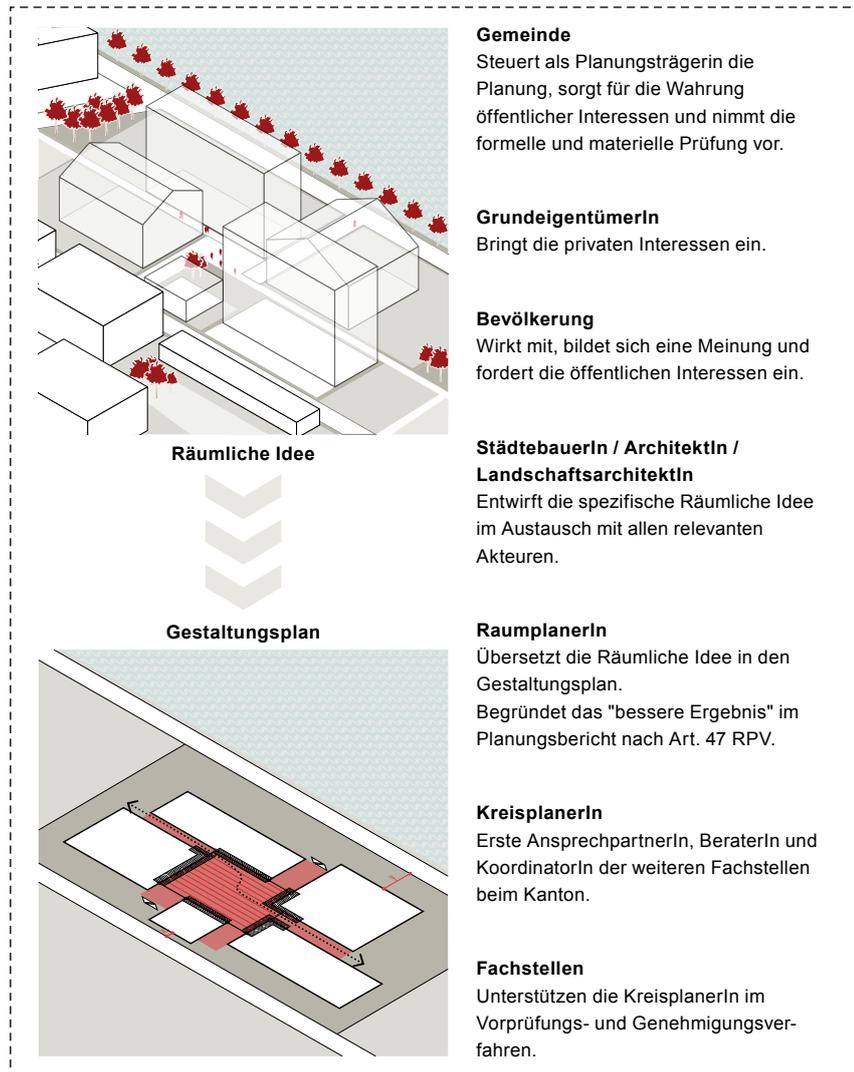


Akteure und Rollen

Gestaltungspläne sind von verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen geprägt. Umso wichtiger ist es, dass die beteiligten Akteure ihre Anliegen zum richtigen Zeitpunkt transparent einbringen, um eine frühzeitige Abstimmung zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen können so ortsspezifische Vorhaben entwickelt werden, die zu einem besseren Ergebnis führen und somit die Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung legitimieren.

In Gebieten mit erhöhten Anforderungen an die Einordnung, zum Beispiel im historischen Ortskern oder am Siedlungsrand, bieten sie zudem durch einen geeigneten Umgang mit der Situation Rechtssicherheit. Durch eine frühe Einbindung der Abteilung Raumentwicklung (ARE) können zusätzlicher Planungsaufwand und unnötige Planungskosten vermieden werden.



Gemeinde lenkt

Als Planungsbehörde kommt der Gemeinde eine zentrale Rolle zu. Sie stellt sicher, dass ihre Zielsetzungen umgesetzt werden. Zur aktiven Steuerung der Entwicklung kann die Gemeinde Gestaltungsplanpflichten für Schlüssel- oder Handlungsgebiete festlegen und in ihrer Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Ziele und Zweck dafür formulieren.

Eine Gestaltungsplanpflicht erspart zwar die Entwicklung einer Räumlichen Idee bereits im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung, sie verursacht aber Folgeplanungen. Deshalb sind immer auch Alternativen zu prüfen. Neben grundeigentümerge-

bindlichen Festlegungen in einem Ergänzungsplan können auch andere Ansätze wie z. B. die Arealüberbauung sinnvoll sein.

Auch wenn Private einen Gestaltungsplan erstellen, liegt die Federführung bei der Gemeinde. Kanton, Private und die Bevölkerung sind massgeschneidert einzubinden. Dies bedingt Führungsverantwortung und ein strukturiertes Vorgehen. Gesetzliche Voraussetzung für jeden Gestaltungsplan ist ein wesentliches öffentliches Interesse. Es ist darzulegen, worin dieses öffentliche Interesse besteht und wie es mit dem Gestaltungsplan umgesetzt wird.

Räumliche Idee

Grundgerüst jedes Gestaltungsplans ist eine konkrete Idee, wie der Raum künftig gestaltet sein soll. Der Kontext des Ortes setzt dabei den Rahmen. Zu Beginn des Entwurfs muss daher immer eine Auseinandersetzung mit dem Umfeld erfolgen (Ortsanalyse).

Je nach Konkretisierungsgrad resultieren Gestaltungspläne mit unterschiedlicher Regelungsdichte. Bei einem grossen Betrachtungsmassstab sind diese eher konzeptioneller Art. Man spricht dann von einem "Rahmen-Gestaltungsplan". Bei konkreten Projekten ist der Detaillierungsgrad entsprechend höher ("Projekt-Gestaltungsplan").

Gestaltungspläne enthalten abstrakte Vorgaben. Die Siedlungsqualität muss darin jeweils projektunabhängig gesichert werden. Dafür braucht es je nach Ausgangslage nicht immer ein Bauprojekt. Die Räumliche Idee umfasst die zentralen siedlungs- und landschaftsgestalterischen Aspekte.



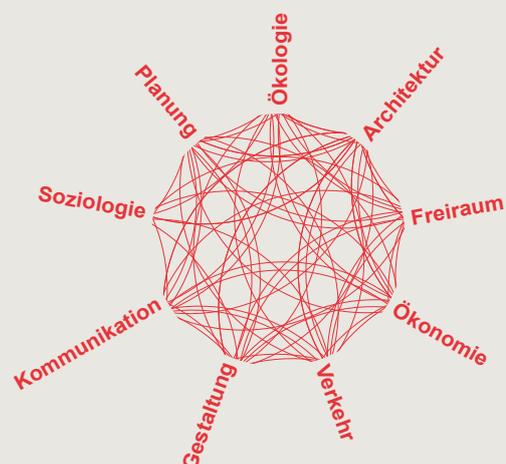
Konzept – Orts-/Städtebauliche Grundhaltung, Prinzipien und Leitlinien



Projekt – Abbild einer konkreten Bauaufgabe

Interdisziplinarität

Welche Fachdisziplinen im Rahmen der Entwicklung der Räumlichen Idee einzubinden sind, ist abhängig von der Ausgangslage und den Entwicklungszielen. Für die Öffentlichkeit ist zentral, welcher konkrete Mehrnutzen für sie resultiert. Eine wichtige Rolle können dabei die Freiräume einnehmen, es kann aber auch vielfältiger Mehrnutzen in anderen Disziplinen, wie zum Beispiel Gesellschaft oder Ökologie (Umwelt/Energie/Hitzeminderung) entstehen. Das frühzeitige Einbinden von Fachpersonen ist daher besonders wichtig, dies sowohl im Planerteam als auch in möglichen Fachkommissionen oder Gremien.



Von der Räumlichen Idee zum Gestaltungsplan

1. Vorphase

LEITFRAGEN
(vgl. Seite 8)

In der **Vorphase** gilt es zu klären, welche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind, was die zentralen öffentlichen und privaten Interessen sind und welche Akteure es einzubinden gilt. Der Erstkontakt zwischen Bauherrschaft und Gemeinde ist zu diesem Zeitpunkt zentral. Zur Unterstützung können kantonale Grundlagen bei der zuständigen KreisplanerIn beantragt werden.

Kantonale Grundlagen

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) stellt kantonale Grundlagen zur Verfügung. Dies ist wertvoll für die weitere Planung. Eine frühzeitige Kontaktnahme mit der KreisplanerIn wird empfohlen und kann unnötige Planungskosten verhindern.

Erstkontakt

- Klärung der Grundlagen und der Rahmenbedingungen
- Formulierung der Anforderungen der öffentlichen Hand
- Bestimmung der Fachdisziplinen im Planungsteam
- Klärung des Detaillierungsgrads der Räumlichen Idee
- Festlegung des Prozessablaufs

Auslöser

Grundlagen und Ziele

Schärfung Aufgabe



FORMULAR
"ERSTKONTAKT
GESTALTUNGSPLAN"
(vgl. Seite 10)

Mit Abschluss der **Vorphase** sind alle Grundlagen bekannt und die Anforderungen seitens der öffentlichen Hand kommuniziert.

Der Entwurf der **Räumlichen Idee** kann starten.

2. Räumliche Idee

LEITFRAGEN
(vgl. Seite 8)

Die **Räumliche Idee** wird ausgehend von der Ortsanalyse entwickelt. Sie bildet die Basis für den Gestaltungsplan. Massstab und Detaillierungsgrad orientieren sich dabei an der jeweiligen Ausgangslage und dem konkreten Vorhaben. Die ortsspezifische Siedlungsqualität ist aufzuzeigen.

Ortsanalyse und Kontext

Bevor in den eigentlichen Entwurf eingestiegen werden kann, ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit den vorhandenen Gegebenheiten unerlässlich. Neben räumlich konkreten Aspekten bilden auch Nutzungen, die Mobilität und gesellschaftliche Themen wichtige Grundlagen. Auf eine zweckmässige Interdisziplinarität im Planungsteam ist ebenso zu achten, wie auf die frühzeitige Einbindung von allfälligen Kommissionen.

Abstimmung mit Kanton

Unter Einbindung der Gemeinde, bietet die Abteilung Raumentwicklung Gespräche an, in denen die Erkenntnisse aus der Ortsanalyse und die Räumliche Idee frühzeitig, gemeinsam diskutiert werden können.

Entwurf

Konsolidierung

Fertigstellung

Qualitätssicherung

Qualitätsfördernde Verfahren (vgl. Planungswegweiser, Kapitel 3.5)

Für die Lösung orts- und städtebaulicher Fragestellungen können qualitätsfördernde Verfahren wie Wettbewerbe oder Studienaufträge eingesetzt werden. Diese zeigen unterschiedliche Lösungsansätze auf, bilden eine hervorragende Basis für einen Gestaltungsplan und tragen massgeblich zu hochwertigen Ergebnissen bei. In gewissen Fällen werden solche Verfahren dem Gestaltungsplan nachgelagert.

Die Palette an Verfahren ist gross. Eine Übersicht dazu geben die Ordnungen SIA 142 und 143 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins. Je nach Aufgabenstellung ist abzuwägen, welches Verfahren sich am besten eignet. Der Beizug einer mit solchen Prozessen vertrauten BeraterIn als organisierende Stelle kann dabei sehr hilfreich sein.

Die **Räumliche Idee** weist den orts- und städtebaulich relevanten Beitrag des Vorhabens für den jeweiligen Ort nach. Die räumlichen Qualitäten sind beschrieben und allseits anerkannt.

Die **Umsetzung** im Gestaltungsplan kann beginnen.

3. Gestaltungsplan

LEITFRAGEN
(vgl. Seite 8)

Die massgeblichen Elemente der Räumlichen Idee sind im **Gestaltungsplan** grundeigentümerverbindlich zu sichern. Dies erfolgt durch räumlich konkrete Festlegungen im Situationsplan, durch Vorgaben in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) und durch unmissverständliche Beurteilungskriterien in den SNV, die der Gemeinderat in den Folgeverfahren einfordern muss. Lediglich ein einfacher Verweis auf eine wegleitende Räumliche Idee ist rechtlich nicht ausreichend.

Unterlagen für Vorprüfung

- Situationsplan
- Sondernutzungsvorschriften
- Bericht nach Art. 47 RPV
- Räumliche Idee
- Fachberichte
(z. B. Lärmschutzgutachten)
- ggf. regionale Abstimmung

Mitwirkung und öffentliche Auflage

Im Rahmen der gesetzlichen Verfahren (§§ 3, 4, 24 BauG) erhalten Bevölkerung, Nachbarn und Grundeigentümer die Möglichkeit, auf die Planung einzuwirken. Je nach Planung sollte die Mitwirkung hierbei deutlich weiter gehen, als es das gesetzliche Minimum verlangt.

Planungsbericht

Der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erläutert insbesondere, weshalb der Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise zum "besseren Ergebnis" führt und welche Interessenabwägungen vorgenommen wurden (vgl. Art. 3 RPV). Für die Umsetzung oder ein Rechtsschutzverfahren liefert er wichtige Hinweise zur Auslegung des Gestaltungsplans.

Entwurf Gestaltungsplan

Formelle Verfahren

Beschlüsse, Rechtskraft

Qualitätssicherung



**MERKBLATT "BEGRÜNDUNG
SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSGE-
STALTERISCH BESSERES ERGEBNIS"**
(vgl. Seite 18)

Nach erfolgter
Beschlussfassung im
Gemeinderat (Festsetzung)
sowie der Behandlung
allfälliger Beschwerden
in Koordination mit
der Genehmigung
durch das zuständige
Departement erlangt der
Gestaltungsplan
Rechtskraft.

4. Umsetzung

LEITFRAGEN
(vgl. Seite 8)

Um ein hochwertiges Ergebnis zu erreichen, sind die Qualitäten des Gestaltungsplans im Rahmen der Projektierung und Baubewilligung zu thematisieren. Eine fundierte Begleitung durch die Gemeinde ggf. mit Unterstützung von Fachpersonen und die nötige Sorgfalt bei der **Umsetzung** sind dafür unabdingbar.

Baubewilligung

Liegt die Rechtskraft des Gestaltungsplans vor, kann das Baubewilligungsverfahren erfolgen. Eine parallele Erarbeitung von Gestaltungsplan und Baugesuch ist möglich und liegt im Ermessen der Bauherrschaft.

Kommunale oder regionale Fachkommission

Zur Qualitätssicherung setzen Gemeinden vermehrt interdisziplinäre Beurteilungsgremien mit qualifizierten Fachpersonen ein. Deren Empfehlungen zieht der Gemeinderat in seine Beschlussfassung mit ein. Dadurch werden Objektivität und Kontinuität gefördert. Solche Gremien können auch auf regionaler Ebene, beim Regionalplanungsverband, angegliedert sein.

Projektierung Bauprojekt

Eingabe Baugesuch

Umsetzung

Qualitätssicherung

Qualitätssicherung

Während der Projektierungs- und Realisierungsphase sorgt die Gemeinde dafür, dass die Ausführung dem bewilligten Projekt entspricht. Hier lohnt sich die Konsultation der Gestaltungsplanunterlagen, welche Aussagen über die zu erreichende Qualität des Vorhabens enthalten. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV liefert hier wertvolle Dienste.

Die **Realisierung** des Projekts ist abgeschlossen.

Leitfragen

1. Vorphase

1. Was sind die Rahmenbedingungen, Anforderungen und **öffentlichen Interessen** der Gemeinde?
2. Was sind die zentralen **Themen**?
3. Welches sind die nächsten Schritte für die **Entwicklung** der Räumlichen Idee?
4. Welches sind die massgeblichen **Akteure** im Prozess?
5. Wurde die Durchführung eines **qualitätsfördernden Verfahrens** in Betracht gezogen?
6. Wurde das Formular "**Erstkontakt**" von Bauherrschaft und Gemeinde zusammen ausgefüllt, sind Hinweise des Kantons eingeflossen?

3. Gestaltungsplan

1. Wie werden die wesentlichen qualitativen Merkmale der Räumlichen Idee unmittelbar wirksam durch verbindliche **Regelungen** im Gestaltungsplan gesichert?
2. Welche **Anforderungen** für die mittelbare qualitative Beurteilung im Baubewilligungsverfahren werden im Gestaltungsplan gestellt?
3. Besteht eine inhaltliche **Kongruenz** zwischen Räumlicher Idee sowie Situationsplan und SNV?
4. Werden die massgeblichen Elemente adäquat und stufengerecht umgesetzt und bestehen ausreichend **Spielräume** für die Projektierung?
5. Wie wird das wesentliche **öffentliche Interesse** im Planungsbericht dargelegt?
6. Wie wird das "siedlungs- und landschaftsgestalterisch **bessere Ergebnis**" im Vergleich zur allgemeinen Nutzungsplanung (Regelbauweise) nachvollziehbar begründet im Planungsbericht nach Art. 47 RPV?

2. Räumliche Idee

1. Inwiefern steht die Räumliche Idee in einem **ortsbaulichen Kontext**?
2. Sind die relevanten Themen **ausreichend und stufengerecht** bearbeitet?
3. Welche Elemente der Räumlichen Idee bringen einen **Mehrnutzen** für Öffentlichkeit, Bevölkerung und Umwelt?
4. Wodurch wird die **Siedlungsqualität** nachweislich gefördert?
5. Werden die **Räumliche Idee** und **deren Qualitäten** angemessen beschrieben? Sind die Ausführungen allseits anerkannt?

4. Umsetzung

1. Wie wird die geforderte **Siedlungsqualität** bei der Ausführung des Bauvorhabens vollzogen und überwacht?
2. In welcher Art und in welchen Prozessen erfolgt die **Erfolgskontrolle** durch die Gemeinde?
3. Wurde die Durchführung eines nachgelagerten **qualitätsfördernden Verfahrens** im Rahmen des Bauprojekts mit der Bauherrschaft besprochen?
4. Ist die Durchführung eines solchen Verfahrens ein **Erfordernis** gemäss Gestaltungsplan?

◀ PHASEN
(vgl. Seiten 4-7)

◀ START
(vgl. Seite 1)

Impressum

© 2019 Kanton Aargau
Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bearbeitung

Planwerkstadt AG
Raumplanung | Prozesse | Städtebau

Bezug unter

www.ag.ch/innenentwicklung

Haben Sie weitere Fragen zum Thema?

KANTON AARGAU

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Entfelderstrasse 22
5001 Aarau

E-Mail: raumentwicklung@ag.ch

RAUM

Departement Bau, Verkehr und Umwelt

NOVEMBER | 2019

Anhänge

» ANHANG I
FORMULAR "ERSTKONTAKT GESTALTUNGSPLAN"
(vgl. Seite 10)

» ANHANG II
"BEGRÜNDUNG SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCH BESSERES ERGEBNIS"
(vgl. Seite 18)

« PHASEN
(vgl. Seiten 4-7)

« START
(vgl. Seite 1)

Anhang I: Formular "Erstkontakt Gestaltungsplan"

Zweck und Adressat

Im Sinne des Dialog- und Gegenstromprinzips ist es ratsam, bereits in einem frühen Stadium auf kommunale Stellen oder die KreisplanerIn zuzugehen. In dieser Vorphase – vor Inangriffnahme der eigentlichen Arbeiten an der Räumlichen Idee bzw. am Gestaltungsplan selbst – gilt es zu klären, welche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind, wo die Hauptthemen des Vorhabens liegen und welche Akteure einzubinden

sind. Wichtige Inputs können so bereits frühzeitig in den Qualitäts-Entwicklungs-Prozess eingebunden werden. Dies beschleunigt den Verfahrensablauf insgesamt und hilft, unnötigen Aufwand zu vermeiden. Der Erstkontakt zwischen Bauherrschaft und Gemeinde zu diesem Zeitpunkt ist zentral. In einem nächsten Schritt können – soweit nötig und sinnvoll – auch kantonale Grundlagen bei der zuständigen KreisplanerIn beantragt werden.

Ziele Erstkontakt

- Klärung Grundlagen und Rahmenbedingungen
- Anforderungen der öffentlichen Hand
- Fachdisziplinen im Team
- Erforderlicher Detaillierungsgrad der Räumlichen Idee
- Definition Prozessablauf

Ausgangslage

Bauherrschaft(en):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Planerteam:

Ja / Nein

Falls ja, wie ist es zusammengesetzt?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

durch Bauherrschaft

b) Orts-/Städtebauliche Struktur / Bebauung / Freiraumnutzung
und Freiraumgestaltung

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

c) Nutzungen / Funktionen / Vielfalt / gesellschaftliche Aspekte

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

d) Mobilität / Erschliessung / Parkierung

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

e) Umwelt / Klima / Energie / Gesundheit

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Grundlagen

durch Bauherrschaft

National / regional / lokal und wesentliche Aussagen

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Überkommunale Belange und wesentliche Aussagen

Denkmalschutzobjekte

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

archäologische Schutzzonen

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Richtplanvorgaben

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

regionale Interessen

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Kommunale Belange und wesentliche Aussagen

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

BNO / Nutzungspläne Siedlung und Kulturland

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

GP-Pflicht, GP-Ziele, massgebliche Gründe für die Gestaltungsplanpflicht

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Bauinventar-/ Schutzobjekte

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Kultur-/Naturobjekte

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Gewässer

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Vorbelastungen durch Lärm

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Hitzeangepasste Arealentwicklung

Ja / Nein Bemerkungen:

.....

Weitere Konzepte / Reglemente

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

durch Bauherrschaft

Rahmenbedingungen

durch Gemeinde

Wurden Alternativen zum Gestaltungsplan geprüft und mit der Bauherrschaft besprochen? (Bauen nach BNO, Arealüberbauung, Sonderbauvorschriften etc.)

Ja / Nein Bemerkungen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Konkurrenzverfahren vorgesehen? Seitens Gemeinde erwünscht?

Ja / Nein Bemerkungen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Begründung des "besseren Ergebnisses" bei Abweichung zum Nutzungsplan. Wer verfasst diese für den Planungsbericht nach Art.47 RPV?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Einbezug einer Fachkommission / einer Fachperson notwendig (sofern vorhanden):

Ja / Nein Bemerkungen:

.....
.....

Zusätzliche Gutachten (Verkehr, Lärm, Klangraumgestaltung etc.) notwendig?

.....
.....
.....
.....
.....

Durch welche Massnahmen wird das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis erreicht?

durch Gemeinde

.....

.....

.....

Ergänzende Hinweise Gemeinde

Z. B. Reaktion auf spezifische örtliche Verhältnisse (Gebäude, Nutzung, Freiraumangebot, Hitzeminderung) / Erschliessung / benachbarte Planungen / kommunale Interessen etc.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ort, Datum

Ergänzende Hinweise Kanton

durch Kanton

Z. B. Erhebung kantonaler Grundlagen wäre sinnvoll / Auskunft zu anstehenden kantonalen Planungen / Verkehr etc. / mögliche finanzielle Unterstützung der Planung / kantonale Interessen etc.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ort, Datum

Anhang II: Merkblatt

"Begründung siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis"

Berichterstattung über die Qualitätsförderung und -sicherung

Der Gemeinderat hat aufzuzeigen, wie die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem "siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis" führen. Dazu lässt er durch eine qualifizierte Fachperson oder die zuständige Planungsperson eine nachvollziehbare Begründung erarbeiten, die im Planungsbericht nach Art. 47 RPV abgebildet werden kann.

Das Baugesetz stellt einen kausalen Zusammenhang zwischen den zulässigen Abweichungen

von der Regelbauweise und dem Erreichen eines besseren Ergebnisses her. Diese Begründung ist zwingender Bestandteil der Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Auch hilft sie, die Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV transparent darzulegen.

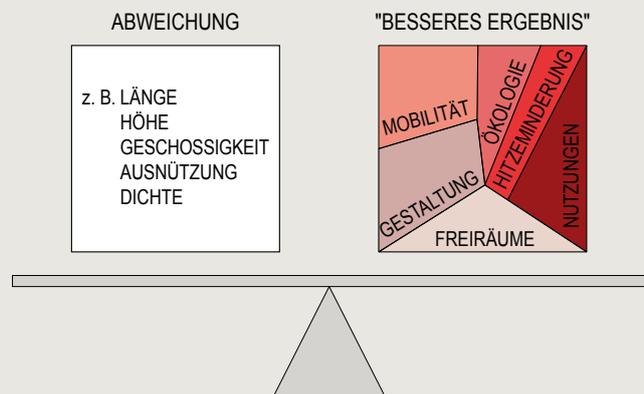
Richtiger Zeitpunkt entscheidend

Dem "besseren Ergebnis" sollte man sich von Anfang an widmen, bestenfalls bereits bei der Entwicklung der Räumlichen Idee. Dies

ist von Vorteil, da die Qualität der Räumlichen Idee massgeblich verantwortlich für die Siedlungsqualität ist. Überzeugt die Räumliche Idee hinsichtlich des "besseren Ergebnisses" nicht, wird es der darauf aufbauende Gestaltungsplan auch nicht (Sollbruchstelle).

"Das bessere Ergebnis"

Den Gestaltungsplan gilt es dahingehend zu prüfen, ob er die beantragte Abweichung gegenüber der Regelbauweise rechtfertigt. Hier ist das "siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis" gemäss BauG § 21 Abs. 2 die entscheidende Zielvorgabe. Eine grosse Abweichung setzt ein entsprechend hohes Mass an (Siedlungs-)Qualität voraus, welche in vielfältigen Themenfeldern angesiedelt werden können.





Impressum

© 2019 Kanton Aargau
Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bearbeitung

Planwerkstadt AG
Raumplanung | Prozesse | Städtebau

Bezug unter

www.ag.ch/innenentwicklung

Haben Sie weitere Fragen zum Thema?

KANTON AARGAU

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Entfelderstrasse 22
5001 Aarau

E-Mail: raumentwicklung@ag.ch