

Datum Genehmigung: 12.10.2026

Versand: 12.10.2026

Geschäfts-Nr. BVUARE.25.187

**Gemeinde Hirschthal; Gestaltungsplan Chaibenacher, Parzelle 781, Hirschthal; Genehmigung;
Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	5. März 2026
Mitwirkung	15. August 2025 bis 15. September 2025
Öffentliche Auflage	29. Mai 2026 bis 29. Juni 2026
Beschluss Gemeinderat	13. Juli 2026
Eingereicht zur Genehmigung	18. September 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	24. August 2026

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 7. April 2021 genehmigten Nutzungsplan Siedlung und Kulturland ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Die rund 0,65 ha grosse Parzelle 781 liegt zentral in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus, dem Dorfplatz sowie dem Bahnhof von Hirschthal. Für das Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Aufbauend auf einem Richtprojekt mit vorangegangenen Workshopverfahren wurde von privater Seite der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet.

Nebst den allgemeinen Zielen gemäss § 5 Abs. 1–3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für Gestaltungsplangebiete sind in § 5 Abs. 5 BNO die spezifischen Zielvorgaben für das Gebiet Chaibenacher festgehalten:

- a) Bezüglich Übergänge und Einordnung sind die Ergebnisse der Testplanung gemäss des Berichts "Hirschthal Zentrum Projekt Collier" der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 für das Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept zu berücksichtigen.
- b) Die oberirdische und unterirdische Erschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen. Die Erschliessung über die Nachbarparzellen ist vor der Genehmigung des Gestaltungsplans grundbuchlich zu sichern.
- c) Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

Das bisher unüberbaute Areal "Chaibenacher" in der Wohnzone W3 stellt ein wichtiges Gebiet der Innenentwicklung in Hirschthal dar (sogenanntes Schlüsselgebiet gemäss Richtplankapitel S 1.2). Durch den Gestaltungsplan soll ein attraktives und marktfähiges Wohnraumangebot mit qualitätsvoller Gesamtgestaltung realisiert werden.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Hirschthal am 13. Juli 2026 beschlossenen Vorlage:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 2. Juli 2026 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 5. März 2026 mit kleineren Vorbehalten 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.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach Richtplankapitel 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. In Kapitel 5 des Planungsberichts wird festgehalten, dass im Gestaltungsplangebiet eine sachgerechte Einwohnerdichte von 150 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) erreicht werden kann.

4.2.2 Siedlungsqualität

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

Beim Gestaltungsplangebiet handelt es sich um eine bisher unbebaute Fläche am Siedlungsrand von Hirschthal. Das Gebiet grenzt östlich an das Zentrum mit Bahnhof, Schule und Dorfladen. Gegen Westen öffnet sich das Gebiet ins Hirschthal. Die Gemeinde weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auf, worin das Gebiet als Umgebungszone IV eingetragen ist.

Im Zug der Planung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, aus dem die Richtprojekte Architektur und Freiraum hervorgingen, die dem vorliegenden Gestaltungsplan Chaibenacher zugrunde liegen. Gemäss § 2 Abs. 3 SNV sind die Richtprojekte für die Beurteilung der Bauprojekte wegleitend.

Die regionale Bauverwaltung hat mit Schreiben vom 13. Juni 2025 beurteilt, ob die erhöhten Anforderungen an einen Gestaltungsplan erfüllt sind und ob allfällige Abweichungen von der Regelbauweise zu einem besseren Ergebnis führen. In diesem Schreiben wurde gewürdigt, dass die Abweichungen angemessen sind und zu einem besseren Ergebnis führen. Es wurde zudem empfohlen, verschiedene Qualitätsmerkmale des Richtprojekts Architektur in den Sondernutzungsvorschriften zu sichern. Die auf dieser Grundlage vorgenommenen Anpassungen wurden im Planungsbericht dokumentiert.

Ortsbild und Städtebau

Die als Vierspänner organisierten Punktbauten orientieren sich hinsichtlich des Volumens und der Anordnung der Attikageschosse am angrenzenden Gestaltungsplan Zentrum. Die gestaffelten Grundrisse ermöglichen eine Gliederung und mildern in Kombination mit den quer strukturierten Fassaden und der Anordnung der Attikageschosse die Höhenwirkung am Siedlungsrand. Mit der Anordnung der drei Punktbauten definiert sich ein Innenhof sowie ein grosszügig gestalteter Freiraum, der einen sanften Übergang zur offenen Landschaft zulässt.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Die Freiraumgestaltung leistet einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungs- und Wohnqualität und trägt zur guten Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung bei. Hochwertige Freiräume bieten ein vielfältiges Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen, begünstigen ein angenehmes Lokalklima und fördern die Biodiversität.

Das vorliegende Richtprojekt Umgebung vom 23. April 2025 bildet eine gute Grundlage für die Freiraumgestaltung. Insbesondere die Gliederung in halbprivate Spiel- und Aufenthaltsbereiche und Privatgärten, die Realisierung einer öffentlichen Fusswegverbindung zum Schulareal, eine auf die Freiraumgestaltung und die Baumpflanzung abgestimmte Anordnung der Tiefgarage und die Integration der Tiefgaragenzufahrt in das Gebäude werden als wichtig erachtet.

In den SNV wurden die relevanten Freiraumthemen wie generelle Freiraumgestaltung, zentraler Hof, Spiel- und Aufenthaltsbereich, privater Freiraum und Umgebungsplan sachgerecht gesichert.

Natur im Siedlungsgebiet

Im Richtprojekt Umgebung werden die ökologisch wertvollen Flächen dargestellt. Abzüglich der unterkellerten Flächen, die nicht anrechenbar sind, soll rund 1/5 der Parzellenfläche dem ökologischen Ausgleich gewidmet werden. In § 11 Abs. 3 SNV werden diese verbindlich gesichert. Diese über die Anforderung gemäss § 40a BauG hinausgehende Fläche wird im Sinne eines siedlungs- und landwirtschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses ausdrücklich begrüsst.

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen wird in § 28 SNV die Aussenbeleuchtung geregelt. Dies ist im Hinblick auf die östlich angrenzende offene Landschaft sinnvoll und notwendig.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel H7 Klima, setzen Kanton und Gemeinden mit einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsstrukturen um und nutzen bei raumplanerischen Massnahmen wo immer möglich Synergien mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel. Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. e Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Im Planungsbericht wird die Anpassung an den Klimawandel in den Kapiteln 2.4.4 und 6.3 aufgegriffen. Das vorliegende Richtprojekt Umgebung leistet mit dem hohen Anteil an Bäumen und Grünflächen sowie aufgrund des geringen Anteils an versiegelten Flächen einen Beitrag an ein angenehmes Lokalklima. Die Stellung der Gebäude ist so angeordnet, dass der vorhandene nächtliche Kaltluftstrom aus östlicher Richtung möglichst wenig behindert wird.

4.2.3 Erschliessung

Der Perimeter des Gestaltungsplans geht über das Pflichtgebiet gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) hinaus. Über diesen Bereich wird die öffentlich-rechtliche Erschliessung des Gebiets sichergestellt, was zweckmässig ist.

Parkierung und Anlieferung

Gemäss Planungsbericht und § 18 Abs. 1 SNV soll sich die Anzahl der Pflichtparkfelder beziehungsweise die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für Bewohnende und Besuchende nach § 43 Bauverordnung (BauV) beziehungsweise der entsprechenden VSS¹-Norm richten. Diese Regelung wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

4.2.4 Weitere materielle Hinweise

Oberflächenabfluss

In der Gefahrenkarte Oberflächenabfluss des Bundes² wird für den Planungsperimeter ein Gefahrenpotenzial ausgewiesen. § 11 Abs. 4 SNV sieht Massnahmen zur Minderung der Bodenversiegelung im Freiraum vor. Der generelle Schutz vor Oberflächenabfluss wird mit § 36c BauV übergeordnet abschliessend geregelt.

Lärm

Bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm bestehen keine relevanten Quellen in der näheren Umgebung. Es kann ohne genauere Abklärungen davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Grenzwerte im gesamten Gestaltungsplanperimeter ohne Massnahmen eingehalten sind.

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

² <https://www.bafu.admin.ch/de/oberflaechenabfluss>

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die SNV sind sachgerecht und rechtskonform.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Chaibenacher", beschlossen vom Gemeinderat Hirschthal am 13. Juli 2026, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Landammann

Verteiler

- Gemeinderat, Trottengasse 2, 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
- 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.