

Provisorische kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
2	Gesamtbeurteilung	Gestaltungsplan und Richtprojekt setzen die Zielvorgaben in § 13 Abs. 3 BNO zielführend um. Einzelne Punkte zur Überführung der qualitativen Aspekte in die SNV sind gemäss den nachfolgenden Ausführungen zu überprüfen und anzupassen.		➤ Kenntnisnahme ➤ Behandlung gemäss Fazit unter den jeweiligen Ziffern
2.3	Planungsrechtliches Verfahren	Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse sind öffentlich zugänglich zu machen.	Das Mitwirkungsverfahren fand vom 14. Februar 2025 bis 17. März 2025 statt.	➤ Kenntnisnahme / Bericht wird öffentlich bekannt gemacht
3.1	Kantonaler Richtplan	Vorlage stimmt mit kantonalem Richtplan überein.	Kenntnisnahme	➤ Kenntnisnahme / in Ordnung
3.2 3.2.2	Sondernutzungsplan Siedlungsqualität	Eine Abweichung gegenüber § 13 Abs. 1 BNO erfolgt mit § 6 Abs. 3 SNV in Bezug auf die Nutzung, indem Verkaufsnutzungen in Form von Fabrikläden zugelassen werden. Diese Abweichung ist im Planungsbericht zu erläutern und entsprechend zu begründen. (Vorbehalt) Zudem wird empfohlen, die zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen.	Die Zulässigkeit von Fabrikläden erhöht die Flexibilität und damit die Chancen auf die erwünschte Ansiedlung vielfältiger KMUs und auf eine eigene Identität des Areals. Indem Fabrikläden nur auf dem Areal hergestellte Produkte anbieten dürfen, und aufgrund der Arealgrösse, drängt sich eine Begrenzung der Verkaufsfläche nicht auf.	➤ <i>Konkretisierung und Ergänzung des Planungsberichts in den Kapiteln 1.2 und 6.3</i> ➤ <i>Verzicht auf Begrenzung der Verkaufsfläche von Fabrikläden: Begründung im Sinne der Erwägungen</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Verfahren und Qualitätssicherung	In § 3 Abs. 4 SNV müssen die Qualitäten der Richtprojekte - wie in § 13 Abs. 1 SNV festgelegt - als Richtwert bei der Auslegung des Gestaltungsplans im Baugesuchsverfahren zwingend beachtet werden (nicht lediglich empfohlen). Die SNV widerspruchsfrei zu formulieren. (Vorbehalt)	§ 13 Abs. 1 SNV kann in § 3 Abs. 4 SNV integriert werden; bisherige Definition in § 3 Abs. 4 SNV gestrichen: So werden Widersprüche beseitigt und die strengere Vorgabe umgesetzt.	➤ <i>Anpassung § 3 Abs. 4 SNV entsprechend den Erwägungen / Streichung § 13 Abs. 1 SNV bzw. Integration in § 3 Abs. 4 SNV</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Überdachung Innenhof (§ 4 Abs. 2 SNV)	Eine Überdachung des Innenhofs ist weder in den vorgängigen Studien noch im Richtprojekt räumlich geprüft worden. Die Verbindung der Gebäude mit einer Überdachung des Innenhofs widerspricht der grundlegenden räumlichen Ideen des Richtprojekts, bei dem sich Einzelbauten um einen offenen Hof anordnen. Eine teilweise Überdachung des Hofes im Richtprojekt ist daher zwingend räumlich zu überprüfen und gestalterische Aspekte in der SNV sind mit entsprechenden Vorgaben (Höhe, maximale Zusammenhängende Flächen, Gestaltung der Dachfläche etc.) zu regeln. (Vorbehalt)	Der Innenhofbereich wird durch die umgebenden Baukörper abgeschirmt. Mit einer sorgfältigen Materialisierung und Farbgebung sowie einer max. Höhe deutlich kleiner als die umgebenden Baukörper kann eine gute Einordnung erreicht werden. Der Innenhof kann durch eine ruhige Überdachung zusätzlich optisch aufgewertet werden. Auch hinsichtlich einer Hitzeminderung und der Aufenthaltsqualität kann mit einer entsprechenden Gestaltung und Materialisierung eine gute Situation erreicht werden.	➤ <i>Gestaltungs- / Höhenbestimmungen für Überdachung festlegen. Ergänzung Höhenkote im Plan und § 13 Abs. 2 SNV; „... (A bis D) sowie für Überdachungen im Bereich für Überdachungen Innenhof ...“</i> ➤ <i>Ergänzung § 13 Abs. 3 SNV mit „- sich am Farbton der Fassaden orientierende, unterordnende nicht glänzende Überdachungen, die die Fensterbrüstung des ersten Geschosses nicht überragen.“</i>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2.2	Siedlungsqualität Umgebungsbereich (§ 12 SNV)	Aus fachlicher Sicht sollte Anforderung gemäss § 12 Abs. 2 SNV, dass Bauten zumindest zur Hälfte optisch wirksam abgedeckt werden müssen, auch für den siedlungsnahen Bereich an der Westseite des Areals zur Anwendung kommen. Empfohlen wird, die Bestimmungen dahingehend zu ergänzen. (Wichtiger Hinweis)	Die optisch wirksame Abdeckung von Gebäuden kann in beiden Umgebungstypen aufgenommen werden.	➤ § 12 Abs. 1 SNV ergänzen analog zum Abs. 2
3.2.2	Siedlungsqualität Gestaltungsanforderungen (§ 13 SNV)	Die Bestimmung, Materialien zu verwenden, welche ein "annähernd gleich in die Landschaft integriertes Erscheinungsbild" gewährleisten (Holz), ist im Planungsbericht nicht näher erläutert. Die Materialisierung in Holz gibt durch konstruktive Anforderungen und Details ein spezifisches, feingliedriges Erscheinungsbild (wesentlicher Aspekt der Qualität des Richtprojekts). Aus fachlicher Sicht sollte zumindest für Fassaden zum Kulturland zwingend eine Materialisierung in Holz vorgeschrieben werden. Sonst sind die Anforderungen zur Materialisierung entsprechend zu präzisieren. (Vorbehalt)	Der Planungsbericht kann dahingehend ergänzt werden, dass mit einem alternativen Baustoff eine Gestaltung resultieren muss, die in Bezug auf die feingliedrige Erscheinung, die Textur und die Farbgebung von Holzbauten eine annähernd gleiche Einordnung in die Landschaft erreicht. Die SNV kann entsprechend präzisiert werden.	➤ Präzisierung der Materialisierung der Fassaden im Planungsbericht: in Kapitel 7.3 ergänzen. ➤ § 13 Abs. 3 BNO entsprechend präzisieren
3.2.2	Siedlungsqualität Gestaltungsanforderungen (§ 13 SNV)	Empfohlen wird, die Anteile bzw. die Grösse von Reklame und Beschriftung auf den Fassaden zur offenen Landschaft zu begrenzen. Die Platzierung von Beschriftungen oder Leuchtreklamen auf den Dachflächen sollte nach Möglichkeit unterbunden werden. (Wichtiger Hinweis)	Der Hinweis ist grundsätzlich sachgerecht. Dabei ist eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen nötig.	➤ Ergänzung § 13 Abs. 3 SNV (bzgl. Grösse) mit Verweis auf § 15 SNV (bzgl. Emissionen)
3.2.2	Siedlungsqualität Umgebungsbereich (§ 13 SNV)	Darüber hinaus wäre es empfehlenswert, für die Beschriftung in der Fassadengestaltung im Richtprojekt klare Bereiche vorzusehen, damit diese in angemessener Weise in die Gestaltung integriert werden können. (Hinweis)	Mit der Beschränkung der Grössenanteile und den Vorgaben zur Beleuchtung werden wesentliche Punkte aufgenommen. Die örtliche Verteilung kann sich erst aus den Nutzungen an sich und den betrieblichen Bedürfnissen ergeben.	➤ Verzicht auf Festlegung von Bereichen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2.2	Siedlungsqualität Gestaltungsanforderungen (§ 13 SNV)	Technisch bedingte Anlagen, welche das Erscheinungsbild von Gewerbebauten ebenfalls wesentlich mitprägen können, sind in § 13 Abs. 4 SNV nur im Zusammenhang mit den Dachflächen thematisiert und im Richtprojekt nicht dargestellt. Die Vorschriften sollten noch stärker auf eine ruhige Dachlandschaft abzielen und deshalb Dachaufbauten auf technisch notwendige Aufbauten (Kamine, Entlüftungen, PV-Anlagen etc.) beschränken. Um das im Richtprojekt angestrebte zurückhaltende Erscheinungsbild zum umliegenden Kulturland zu gewährleisten, sollten weitere technisch Bedingte Anlagen (z. B. Lüftungs- oder Kühlsysteme) zudem lediglich an den Fassaden zum Innenhof und zu den Gebäudezwischenräumen zulässig sein. (Wichtiger Hinweis)	Der Hinweis ist grundsätzlich sachgerecht. Dabei ist eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen nötig. Solche Bestimmungen sind im offenen Landschaftsraum gerechtfertigt. Aufgenommen werden können die Kriterien <i>Ruhige Dachlandschaft</i> sowie <i>optisch zurückhaltend in Erscheinung tretende Materialien und Farben</i> . Da auch PV-Anlagen erwähnt sind, ist eine Beschränkung auf das Notwendige nicht zielführend. Übernahme der Bestimmung für weitere technisch bedingte Anlagen (z. B. Lüftungs- oder Kühlsysteme) ist sachgerecht.	➤ <i>Ergänzung § 13 Abs. 5 SNV im Sinne der kantonalen Erläuterungen und der Erwägungen</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Umgebungsbereich (§ 13 SNV)	Empfohlen wird zudem, für die technisch bedingten Aufbauten Masse festzulegen und / oder zu regeln, dass sie nicht grösser dimensioniert werden dürfen als für ihre Funktionalität notwendig und dies in § 7 Abs. 1 SNV entsprechend zu ergänzen. (Wichtiger Hinweis)	Eine Regelung, dass die technisch bedingten Aufbauten nicht grösser dimensioniert werden dürfen als für ihre Funktionalität notwendig, kann in § 7 Abs. 1 SNV ergänzt werden.	➤ <i>Ergänzung von § 7 Abs. 1 SNV entsprechend dem Vorschlag in der Stellungnahme.</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Umfassungsmauern (§ 11 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 SNV)	Prägender Aspekt des Richtprojekts ist ein zusammenhängender, einheitlich materialisierter Sockelbereich. Hinsichtlich der Proportionen der Fassadengestaltung sollte eine max. zulässige Höhe für die Sockel (zum Beispiel, maximal ¼ der Fassadenhöhe) festgelegt werden. (Wichtiger Hinweis)	Hinweis ist korrekt. Eine Begrenzung der zulässigen Höhe für die Sockel von maximal ¼ der Fassadenhöhe sichert die optische Durchlässigkeit.	➤ <i>Ergänzung/Konkretisierung von § 13 Abs. 3 SNV (dritter Spiegelstrich)</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Umfassungsmauern (§ 11 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 SNV)	Es empfiehlt sich, im GP abgestimmt auf den Hochwasserschutz eine max. Höhe für die Umfassungsmauer festzulegen, damit tatsächlich "niedrige Einfriedungen" realisiert werden und Gestaltungsanforderungen bezüglich Materialisierung und Gestaltung festzulegen. (Wichtiger Hinweis)	Es handelt sich um untergeordnete Bereiche bei der Arealzufahrt und -wegfahrt, wo "niedrige Einfriedungen" primär den Hochwasserschutz sichern müssen.	➤ <i>Kein Handlungsbedarf / ist mit vorgängigem Punkt abgedeckt</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Umfassungsmauern	Zur besseren Verbindung der baulichen Struktur mit der Umgebungsgestaltung könnte zudem eine Begrünung der Sockel- und Einfriedungen geprüft werden. (Hinweis)	Mit den Bestimmungen zu „Begrünter Umgebungsbereich“ und „Naturnah begrünter Umgebungsbereich“ in eine optisch wirksame Begrünung gesichert.	➤ <i>Kein weiterer Handlungsbedarf</i>

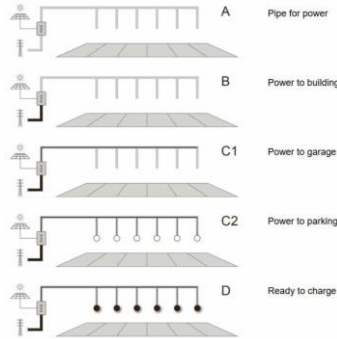
Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2.2	Siedlungsqualität Terrain	Das Richtprojekt hat sich in einen anspruchsvollen Terrainverlauf einzufügen. Es wird empfohlen, im Situationsplan die wichtigen Anschlusshöhenkoten (wie u.a. im Übergang zu den Strassen, den Einfahrtsbereichen, den Nachbargrundstücken und den Böschungsbereichen), sowie die Höhenlinien des umliegenden Bestandsniveau als Orientierungsinhalt zu ergänzen. (Wichtiger Hinweis)	Die wesentlichen Höhenkoten sind bereits im Plan verortet. Ergänzt werden kann noch die Höhenkote der Arealausfahrt. Im Übrigen sind die Höhnlinien im Richtprojekt Umgebung flächendeckend ersichtlich.	➤ <i>Ergänzung Höhenkote Arealausfahrt / im Übrigen sind die Höhenlinien im Richtprojekt ersichtlich</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Gebäudeähnliche Bauten für Veloabstellplätze und Entsorgung (§ 4 Abs. 4 SNV)	Die Zulassung von "gebäudeähnlichen Bauten" für Veloabstellplätze sowie eine Entsorgung- und Sammelstelle ausserhalb der Baubereiche entlang der Schachenstrasse steht im Widerspruch zur Grundidee der Abschirmung bzw. Bewahrung eines ruhigen Bilds nach aussen. Mit dieser Festlegung besteht die Gefahr, dass vom Grünbereich entlang der Schachenstrasse ausser Restflächen wenig übrigbleibt. Es ist zwingend zu prüfen, ob diese Nutzungen innerhalb der arealinternen Verkehrsfläche bzw. im Baubereich der unterirdischen Fahrzeugeinstellhalle realisierbar sind. Im Planungsbericht ist der Bedarf für diese gebäudeähnlichen Bauten zu dokumentieren. (Vorbehalt)	Der Hinweis ist grundsätzlich in Ordnung. Die Anordnung der erforderlichen Flächen ist innerhalb der arealinternen Verkehrsfläche oder von Gebäuden möglich.	➤ <i>§ 4 Abs. 4 SNV streichen / somit kein weiterer Handlungsbedarf</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Gebäudeähnliche Bauten für Velo...	Es ist zudem unklar, weshalb für Bauten für Veloabstellplätze und Entsorgung eine maximale Gesamthöhe von 4 m festgelegt wird. Für solche untergeordneten Bauten erscheint die vorgesehene maximale Gesamthöhe sehr gross. (Hinweis)	Der Hinweis ist grundsätzlich in Ordnung. Die Anordnung der erforderlichen Flächen ist innerhalb der arealinternen Verkehrsfläche oder von Gebäuden ist möglich.	➤ <i>§ 4 Abs. 4 SNV streichen / somit kein weiterer Handlungsbedarf</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Aufenthaltsbereiche im Aussenraum	Die im Planungsbericht (S. 34) erwähnte Möglichkeit, Aufenthaltsbereiche im Aussenraum zu schaffen, wird positiv bewertet. Es wird empfohlen das Thema in den § 12 SNV aufzunehmen und deren Ausgestaltung näher zu beschreiben sowie allenfalls eine Verortung in ungefährer Lage im Situationsplan vorzusehen. (Hinweis)	Entsprechend der Entwicklung des Areals wird sich ein entsprechender Bedarf ergeben. Die Gestaltung eines entsprechenden Aufenthaltsbereichs kann offenbleiben.	➤ <i>Kein Handlungsbedarf</i>
3.2.2	Siedlungsqualität Innenhofbereich	Im Bereich des künftigen Innenhofs (arealinterne Verkehrsfläche) ist am Tag eine grössere Hitzebelastung zu erwarten. Zur Sicherung der Arbeits- und Aufenthaltsqualität empfiehlt es sich Massnahmen zur Schattierung im Innenhof bzw. an den innenliegenden Südfassaden zu erwägen. (Hinweis)	Mit der Möglichkeit einer Überdachung des Innenhofs kann diesem Umstand in mehrfacher Hinsicht Rechnung getragen werden. Siehe hierzu die Ausführungen zu „Überdachung Innenhof“ § 4 Abs. 2 SNV (Seite 1 dieses Dokuments)	➤ <i>Kein Handlungsbedarf (bzw. siehe Ausführungen, Seite 1)</i>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2 3.2.3	Sondernutzungsplan Erschliessung	Die heutige Erschliessung der ARA Villnachern erfolgt über den Gestaltungsplanperimeter. Im Situationsplan sind diese Flächen dem Baubereich C bzw. den daran angrenzenden begrünten Umgebungsbereich zugewiesen. Im Planungsbericht ist zu erläutern, wie die Erschliessung der ARA bzw. der angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Bebauung des Gestaltungsplanperimeters abgestimmt ist und in Zukunft erfolgen soll. (Vorbehalt)	Hinweis ist in Ordnung. Die Angaben werden entsprechend der Vorgabe ergänzt. Alle Flächen gehören der Einwohnergemeinde Villnachern. Die Überfahrt ist somit gewährleistet. Je nach künftiger Nutzung / Umgang mit den Landflächen können bei Bedarf Dienstbarkeiten definiert werden.	➤ <i>Erläuterungen im Planungsbericht, bei § 8 SNV, entsprechend der Vorgabe gemäss Stellungnahme.</i>
3.2.3	Erschliessung	§§ 4 und 5 SNV erlauben Velo- und Mofaabstellplätze ausserhalb der Baubereiche und im Baubereich der Fahrzeugeinstellhalle. Vorzugsweise ist eine entsprechende Verortung im Situationsplan vorzusehen. (Hinweis)	Die Anordnung der erforderlichen Flächen innerhalb der arealinternen Verkehrsfläche oder von Gebäuden ist möglich.	➤ <i>§ 4 Abs. 4 SNV streichen / somit kein weiterer Handlungsbedarf</i>
3.2 3.2.4	Sondernutzungsplan Weitere Materielle Hinweise Gewässerraum	Der in der vorliegenden Planung berücksichtigte Gewässerraum entspricht nicht den Vorgaben. Im Situationsplan ist der Gewässerraum des Dorfbachs Villnachern mit einer Breite von 12 m und asymmetrisch über der Bachleitung dargestellt. Die Leitung des Dorfbachs Villnachern weist gemäss amtlicher Vermessungs-Daten einen Durchmesser von 1.35 m auf. Die Gewässerraumbreite beträgt daher 13.35 m und ist symmetrisch über der Bachleitung zu positionieren. (Vorbehalt)	Der Gewässerraum wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision Nutzungsplanung in Villnachern festgelegt. Für das gesamte qualitätssichernde Verfahren für die Arbeitszone Annamatt wurde die im rechtskräftigen Bauzonenplan vom 25.08.2020 eingetragene flächige Gewässerraumzone verwendet. Im Sinne der Planungssicherheit und Planbeständigkeit soll auf diese Fläche weiter abgestellt werden können.	➤ <i>Gestützt auf die zwischenzeitlichen Abklärungen kann der Gewässerraum wie im Bauzonenplan dargestellt als Grundlage für den Gestaltungsplan beibehalten werden. Allerdings besteht eine Umsetzungsdependenz im Hinblick auf eine nächste Teil- oder Gesamtrevision der Nutzungsplanung</i>
3.2.4	Weitere Materielle Hinweise Gewässerraum	Die Festlegungen der Gewässerraumzone in der Nutzungsplanung scheinen auf einer anderen Informationsgrundlage zu Verlauf und Kaliber der Bachleitung umgesetzt worden zu sein, als sie heute vorliegt. Es wird empfohlen, dies zu klären und im Planungsbericht entsprechend darzulegen. (Wichtiger Hinweis)	Zwischen der Darstellung im Bauzonenplan und § 24 BNO besteht ein Widerspruch, was im Mail vom 10.06.2025 kantonseits bestätigt wurde. Weil der Zugriff auf die Bachleitung gewährleistet und eine Offenlegung nicht absehbar ist, wurde zum Gestaltungsplan eine Zustimmung in Aussicht gestellt.	➤ <i>Gleiches Fazit wie vorgängige Zeile</i>
3.2.4	Weitere Materielle Hinweise Gewässerraum	Empfohlen wird, im Bereich der Bachleitung Baumarten und weitere Pflanzen zu wählen, deren Wurzeln nicht bis zur Bachleitung reichen. Da die Festlegung im Genehmigungsinhalt des Situationsplans aufgeführt ist, den Zusatz "ungefähre Lage und Anzahl" verwenden. (Hinweis) . Bei Bachleitung kann es zu Unterhaltsmassnahmen kommen.	„ungefähre Lage und Anzahl“ wird im Situationsplan ergänzt.	➤ <i>Ergänzung Legende Situationsplan entsprechend der Erwägung bzw. der Stellungnahme</i>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2.4	Weitere Materielle Hinweise Gewässerraum / Offenlegung Dorf- bach	Die Prüfung einer möglichen Bachöffnung des Dorfbachs hat gezeigt, dass diese, aufgrund der sehr tiefen Lage der Bachleitung von teilweise über 6 m und der notwendigen Offenlegung im bebauten Siedlungsgebiet, kaum möglich ist. Auch das gewünschte Hochwasserschutzziel würde mit einer Bachöffnung nicht erreicht. Aufgrund dieser Tatsache wird im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren auf eine Bachöffnung verzichtet.		➤ <i>Kenntnisnahme / in Ordnung</i>
3.2.4	Weitere Materielle Hinweise Grundwasser	Gemäss den Unterlagen gibt es keinen Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel (die Fundation muss flachgründig erfolgen). Andernfalls dürfen nur Baustoffe und Materialien (z.B. Fugenabdichtungen, Beschichtungen, Injektionsmittel und Zusätze etc.) verwendet werden, die keine Schadstoffe in das Grundwasser abgeben. (Hinweis)		➤ <i>Kenntnisnahme / in Ordnung</i>
3.2.4	Weitere Materielle Hinweise Grundwasser	Für eine allfällige vorübergehende Absenkung des Grundwasserspiegels (Bauwasserhaltung) ist eine Nutzungsbewilligung nach § 5 Wassernutzungsgesetz (WnG) der Abteilung für Umwelt erforderlich. (Hinweis)		➤ <i>Kenntnisnahme / in Ordnung</i>
3.2.4	Weitere Materielle Hinweise Lichtemissionen	Die Vorgaben in § 15 SNV [nicht § 13] werden begrüsst. Es werden zudem folgende Ergänzungen empfohlen: (Wichtiger Hinweis) <i>Abs. 1: Für die Aussenbeleuchtung sind Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2'700 Kelvin zu verwenden.</i> <i>Abs. 2: Für Wegbeleuchtungen ist ein bewegungsabhängiger / dynamischer und/oder ein zeitgesteuerter Betrieb zu realisieren.</i>	Die Farbtemperatur ist in Abs. 1 durch die Vorgabe eines naturverträglichen Spektrums vorgegeben. Der Ergänzungsvorschlag Abs. 2 ist mit der Vorgabe in Abs. 1, <i>Aussenbeleuchtungsanlagen mit intelligenter Steuerung zu wählen</i> , und mit Abs. 3 <i>möglichst wenig Streulicht</i> abgedeckt.	➤ <i>Entsprechende Hinweis im Planungsbericht unter § 15 SNV</i>
3.2.4	Weitere Materielle Hinweise Vogelschutz	Falls zusammenhängende Glasflächen von >5 m ² vorgesehen sind, ist basierend auf § 36b Abs. 1 BauV zu prüfen, ob Massnahmen gegen Vogelkollisionen festgesetzt werden können. (Hinweis)	Mit § 36b Abs. 1 BauV besteht bereits eine gesetzliche Grundlage. Ein Hinweis auf die Empfehlungen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach ist zweckmässig.	➤ <i>Entsprechenden Hinweis im Planungsbericht unter § 13 SNV</i>
3.2.4	Weitere Materielle Hinweise Elektromagnetische Strahlung	Die für die Starkstromanlage zuständige Bundesbehörde kann gestützt auf Ziffer 16 Anhang 1 NISV vom Anlagebetreiber eine Phasen- und Leiteroptimierung verlangen, damit die nichtionisierende Strahlung minimiert wird. (Hinweis)	Kenntnisnahme Alternativ kann im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, dass in belasteten Bereichen kein ständiger Arbeitsplatz eingerichtet wird.	➤ <i>Kenntnisnahme / kein Handlungsbedarf im Gestaltungsplan</i>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2 3.2.5	Sondernutzungsplan Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 1 Abs. 2, letzter Aufzählungspunkt	Es ist davon auszugehen, dass sich der zweite Teilsatz lediglich auf die Parkierung und nicht auf die Erschliessung bezieht. Daher wird empfohlen, die Formulierung wie folgt anzupassen: "..., die nach aussen nicht sichtbar ist." (Hinweis)	Hinweis ist korrekt. Der entsprechende Satz wird korrigiert.	➤ <i>Korrektur § 1 Abs. 2, letzter Aufzählungspunkt entsprechend Hinweis in Stellungnahme</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 4 Abs. 2	Es ist unklar, was mit dem Zusatz "gegenüber dem Kulturland" gemeint ist, beziehungsweise ob dann im Umkehrschluss zwischen den Baubereichen B und C die Überdachung angrenzend an die Zone OeBA nicht offenbleiben muss. Bitte überprüfen und allenfalls anpassen. (Hinweis)	Bei der Lesung der SNV zusammen mit dem Situationsplan sind die vier Bereiche zwischen den Baufeldern klar, die das Areal zum Kulturland hin offenhalten. Diese Durchlässigkeit soll erhalten bleiben.	➤ <i>Kein Handlungsbedarf, Abgleich mit Vorbehalt, Seite 1</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 5 Abs. 1	Anhand der gewählten Formulierung ist unklar, ob bzw. welche der aufgeführten Bauten und Anlagen nur unterirdisch, oder auch oberirdisch realisiert werden dürfen. Bitte präzisieren oder im Planungsbericht entsprechend erläutern. (Vorbehalt)	Die Nutzungen beziehen sich auf den "Bereich für Fahrzeugeinstellhalle", die unter der Richtkote Aussenraum, aber ausserhalb der Baubereiche A bis D möglich sind. Die Richtkote Aussenraum ist ca. 50 cm höher als die tiefer gelegene Verkehrsfläche an der Schachenstrasse. Je nach Auslegung des massgebenden Terrains kann dieses in einem geringfügigen Bereich um mehr als 80 cm überragt werden, weshalb nicht der Begriff "Unterniveaubauten" verwendet wird.	➤ <i>Entsprechende Hinweis im Planungsbericht unter § 5 SNV aufnehmen</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 7	Aus den Planungsunterlagen geht nicht hervor, welche Gesamthöhen mit den festgelegten Höhenkoten ermöglicht werden. Entsprechend ist das massgebende Terrain darzustellen beziehungsweise festzulegen. (Vorbehalt)	Je nach Auslegung des massgebenden Terrains, das infolge einer Zwischennutzung aufgeschüttet wurde, aber wieder abgetragen werden soll, können die effektiven Fassaden- und Gesamthöhen etwas variieren. Deshalb werden die Gebäude noch oben mit einer Höhenkote begrenzt.	➤ <i>Entsprechende Hinweis im Planungsbericht unter § 7 SNV aufnehmen</i> Da die BNO keine Höhenmasse definiert, muss keine Gesamthöhe und auch kein massgebendes Terrain definiert werden.
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 7	Da die "Richtkote Aussenraum" im Situationsplan als orientierender Inhalt dargestellt ist, ist der Verweis auf diese nicht zweckmässig und zu streichen. Die Angabe der max. Höhenkote in § 7 Abs. 2 SNV stimmt zudem nicht mit der Kote im Situationsplan überein. Auch ist unklar, wie diese im Verhältnis zum massgebenden Terrain steht. Der Planungsbericht ist dahingehend zu ergänzen und die Festlegungen in SNV und Situationsplan sind miteinander in Einklang zu bringen. (Vorbehalt)	Hinweis ist in Ordnung. Verweise auf "Richtkote Aussenraum" streichen. Verwendung Begriff "Oberkante der fertigen Decken- bzw. Dachkonstruktion"	➤ <i>Anpassung § 7 Abs. 2 SNV</i>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 7	Die Bezeichnung "Oberkante des fertigen Bodens" in Zusammenhang mit der Fahrzeugeinstellhalle ist nicht eindeutig. Gemeint ist wohl eher die Oberkante der fertigen Decken- bzw. Dachkonstruktion der unterirdischen Einstellhalle. (Hinweis)	Hinweis ist in Ordnung.	➤ <i>Anpassung § 7 Abs. 3 SNV</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 7	Es wird darauf hingewiesen, dass für den Baubereich Überdachungen keine Höhenvorgaben festgelegt werden. (Wichtiger Hinweis)		➤ <i>Einfügen neuer § 7 Abs. 3 SNV</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 9 Abs. 1	Gemäss Planungsbericht (S. 37) ist eine Plafonierung der Parkfelder auf 100 % des Richtwerts gemäss VSS-Norm vorgesehen. Mit der Relativierung "in der Regel" scheint dieses Ziel vorliegend nicht umgesetzt. Weitere Ausführungen im Planungsbericht fehlen. Bitte überprüfen und entsprechend anpassen. (Wichtiger Hinweis)	Grundsätzlich gilt der ermittelte Wert gemäss VSS-Norm, bezogen auf die Pflichtparkfelder. Zusätzlich besteht aber je nach Nutzung auch ein Bedarf für Betriebsfahrzeuge wie Lieferwagen und dgl. für die entsprechende Abstellflächen vorhanden sein müssen.	➤ <i>§ 7 Abs. 1 SNV belassen; mit "in der Regel" muss eine gewisse Flexibilität möglich bleiben</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 11 Abs. 1	Diese Bestimmung definiert die Festlegung "Verkehrsfläche". Diese scheint aufgrund der Planungsunterlagen in erster Linie der Erschliessung zu dienen. Bitte ergänzen. (Hinweis)	In § 11 Abs. 1 SNV kann ein Satz eingefügt werden: „Die Verkehrsfläche gemäss Eintrag im Situationsplan dient der Erschliessung der arealinneren Verkehrsfläche.“	➤ <i>Ergänzung § 11 Abs. 1 SNV gemäss den Erwägungen</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 11 Abs. 3	Es wird darauf hingewiesen, dass § 13 Abs. 2 BNO für die gesamte Arbeitszone I gilt. Es ist daher zu prüfen, inwiefern § 11 Abs. 3 SNV einen eigenen Regelungsgehalt aufweist. (Hinweis)	§ 13 Abs. 2 BNO: <i>Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.</i>	➤ <i>§ 11 Abs. 3 SNV kann weggelassen werden, weil in § 13 Abs. 2 BNO annähernd das Gleiche vorgibt</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 13 Abs. 1	Der erste Satz hat keinen Vorschriftencharakter und kann gestrichen werden. Informative Inhalte sind im Planungsbericht wiederzugeben. (Hinweis)	Für das Verständnis und die Einordnung des Stellenwerts der Richtprojekte ist die Nennung zweckmässig.	➤ <i>§ 13 Abs. 1 SNV umformulieren</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 13 Abs. 2	Eine "gute Gesamtwirkung" wird standardmässig verlangt (vgl. § 42 BauG). Es ist zu prüfen, ob diese Bestimmung zu verschärfen ist. (Wichtiger Hinweis)	Da die „gute Gesamtwirkung“ näher beschrieben wird, ist eine verschärfende Wirkung gegeben.	➤ <i>§ 13 Abs. 2 SNV etwas schärfen</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 13 Abs. 3	Dachvorsprünge werden gegenüber von § 21 Abs. 1 BauV eingeschränkt. Der Gemeinde wird empfohlen, dies in die Gegenüberstellung im Planungsbericht (S. 36) aufzunehmen. (Hinweis)	Hinweis ist korrekt. Die Einschränkung wird in die Gegenüberstellung im Planungsbericht (S. 36) aufgenommen.	➤ <i>Ergänzung Planungsbericht 7.2 entsprechend Hinweis in der Stellungnahme</i>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 13 Abs. 5	Eine Grundlage für das Einholen eines Fachgutachtens auf Kosten der Bauherrschaft ist im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung zu verankern, was in § 44 Abs. 2 lit. c BNO gegeben ist. Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen. Folglich ist die vorliegende Vorschrift zu streichen und im Planungsbericht zu erläutern, inwiefern es sich um eine Situation gemäss § 44 Abs. 2 lit. c BNO handelt. (Vorbehalt)	Die Bestimmung kann gestrichen werden. Im Planungsbericht wird auf den Sachverhalt hingewiesen. § 44 Abs. 2 lit. c BNO: Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen	➤ <i>Streichung von § 13 Abs. 5 SNV</i> ➤ <i>Erläuterungen im Planungsbericht gemäss Ausführungen in der Stellungnahme und den Erwägungen.</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 14 Abs. 1	Es wird empfohlen, den zweiten Satz im Planungsbericht eingehender zu erläutern. Insbesondere die Bedeutung der Klammerbemerkung "klare Zonierung und Orientierung" ist nicht eindeutig verständlich. (Hinweis)	„Klare Zonierung und Orientierung“ kann im Planungsbericht weiter beschrieben werden	➤ <i>Ergänzung / Präzisierung Planungsbericht</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 14 Abs. 2	Mit der Revision des Energiegesetzes und der dazugehörigen Verordnung (Inkrafttreten: 1. April 2025) wurde § 5 Abs. 4 EnergieV aufgehoben. Die Vorschrift ist erneut zu prüfen und der Verweis entsprechend anzupassen (vgl. § 5 Abs. 2 EnergieV sowie Anhang 3). (Vorbehalt)		➤ <i>Anpassung 14 Abs. 2 SNV.</i>
3.2.5	Sondernutzungsvorschriften (SNV) § 14 Abs. 3	Vorschrift ist ein Eingriff in die Eigentumsgarantie. Entsprechend muss die Bestimmung verhältnismässig und genügend bestimmt ausgestaltet werden. Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Norm wird empfohlen, auf das SIA-Merkblatt 2060 abzustellen und eine der dort genannten Ausbaustufen zu verlangen. In erster Linie werden die Ausbaustufen A und B als verhältnismässig erachtet. Bei höheren Ausbaustufen besteht ein erhöhtes Risiko, dass die Bestimmung in einem Beschwerdeverfahren als unverhältnismässig qualifiziert würde. (Vorbehalt)	Ausbaustufen gemäss SIA Merkblatt 2060 	Eine strenge Vorschrift soll beibehalten werden, jedoch mit bestimmter Ausgestaltung. Neue Formulierung: ➤ <i>[...] Entsprechend ist eine bedürfnisgerechte Anzahl der Parkfelder für Personenwagen und Motorfahräder innerhalb der Tiefgarage mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten, wobei Anschlussmöglichkeiten für alle Parkfelder vorzusehen sind (Ausbaustufe B «Power to Building» gemäss SIA-Norm 2060, Stand 01.06.2020)</i>
3.2 3.2.6	Sondernutzungsplan Verschiedenes und Formelles Situationsplan	Vermassung: Im Sinne der Rechtsklarheit sind die Baubereiche zu vermessen. (Vorbehalt)	Hinweis ist in Ordnung. Anstelle der Vermassung werden die Eckpunkte der Baubereiche mit Koordinaten definiert.	➤ <i>Anpassung Situationsplan 1:500</i>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2.6	Verschiedenes und Formelles Situationsplan	Ein-/Ausfahrt Fahrzeugeinstellhalle: Für diese Planfestlegung fehlt eine entsprechende Sondernutzungsvorschrift. Bitte klären, was in diesem Bereich festgelegt werden soll und in den Sondernutzungsvorschriften ergänzen. (Vorbehalt)	Hinweis ist in Ordnung. SNV können entsprechend ergänzt werden	➤ <i>Einfügen neuer § 9 Abs. 3 SNV mit einer Bestimmung zur Ein- und Ausfahrt Fahrzeugeinstellhalle</i>
3.2.6	Verschiedenes und Formelles Situationsplan	Abgrenzung Baufelder: Die Baufelder dürfen nicht in den Gewässerraum hineinragen. Dies ist im Situationsplan unmissverständlich darzustellen (Linienbreite des Baufeldes darf nicht in Gewässerraum hineinragen). (Vorbehalt)	Hinweis ist in Ordnung. Signaturen im Situationsplan können entsprechend angepasst werden	➤ <i>Anpassung der Signaturen im Situationsplan entsprechend den Vorgaben in der kantonalen Stellungnahme. Koordinaten liegen auf der Gewässerraumlinie</i>
3.2.6	Verschiedenes und Formelles Situationsplan	Legende: Signatur Legendeneintrag Richtprojekt scheint nicht mit Darstellung im Situationsplan übereinzustimmen. Zudem ragt die Darstellung des Richtprojekts südlich Baubereich C in den begrüneten Umgebungsbereich und über den Perimeter des Gestaltungsplans. Nicht ersichtlich ist, was in diesem Bereich realisiert werden soll/darf. Für die im Situationsplan eingezeichnete Erschliessung (LKW und Linienführung Arealdurchfahrt) ist ein separater Legendeneintrag zu prüfen. (Hinweis)		➤ <i>Anpassung Situationsplan entsprechend den Hinweisen in der kantonalen Stellungnahme.</i>
3.2.6	Verschiedenes und Formelles Situationsplan	Legende: Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters können keine verbindlichen Festlegungen (Genehmigungsinhalt) vorgenommen werden. Im Situationsplan sind östlich des Perimeters blaue Linien und südlich eine grüne Fläche zu erkennen. Diese sind entweder zu entfernen oder mit einem Legendeneintrag zu ergänzen. (Hinweis)		➤ <i>Überprüfung und Bereinigung Situationsplan entsprechend den Hinweisen in der kantonalen Stellungnahme.</i>
3.2.6	Verschiedenes und Formelles Planungsbericht	In Kapitel 1.1 des Planungsberichts wird die im Rahmen der Gesamtrevision erfolgte Umzonung fälschlicherweise als "Einzonung" bezeichnet. Bitte korrigieren. (Hinweis)		➤ <i>Korrektur Planungsbericht entsprechend Hinweis in der kantonalen Stellungnahme</i>
3.2.6	Verschiedenes und Formelles Richtprojekt	Empfehlung; Darstellung der Vegetation im Richtprojekt auf das Richtprojekt Umgebung und die Gegebenheiten anpassen. Insbesondere bei der Ansicht Nord sowie beim Ausschnitt der Fassadenansicht erschweren die anstelle der (soweit aus den Planungsunterlagen ersichtlich, auch weiterhin) bestehenden Hochspannungsmasten dargestellten Bäume die Orientierung (Hinweis)		➤ <i>Anpassung der Darstellung im Richtprojekt.</i>