

Stellungnahme zu den Ergebnissen der Vorprüfungen und zu den Einwendungen

Fassung Festsetzung / Stand vom 15. April 2025

Inhalt

1.	Einleitung	2
1.1.	Erste planungsrechtliche Vorprüfung	2
1.2.	Mitwirkungsverfahren	2
1.3.	Zweite planungsrechtliche Vorprüfung	2

2.	Umgang mit Ergebnissen der ersten Vorprüfung	3
3.	Stellungnahmen zu den Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren	10
4.	Umgang mit Ergebnissen der zweiten Vorprüfung	13

1. Einleitung

1.1. Erste planungsrechtliche Vorprüfung

Mit Schreiben vom 31. Mai 2024 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung die Ergebnisse der ersten Vorprüfung mitgeteilt. Im Kapitel 2 wird dargelegt, wie diese Hinweise und Empfehlungen in den Gestaltungsplanvorlagen umgesetzt werden.

1.2. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 10. Oktober bis 9. Dezember 2024 sind insgesamt 12 Einwendungsschreiben zu den beiden Gestaltungsplänen eingegangen und weitere 4 Schreiben aus der Anhörung der Nachbargemeinden und Region. Die in den Schreiben gestellten Anträge werden im Kapitel 3 anonymisiert beantwortet. Die Anträge sind den entsprechenden Bestimmungen der Gestaltungsplanvorschriften zugeordnet und beantwortet. Hinweise zum Erläuterungsbericht, welche keine Konsequenzen auf die Gestaltungsplanregelungen haben, sind nicht als Einwendung aufgeführt.

1.3. Zweite planungsrechtliche Vorprüfung

Mit den Berichten vom 3. Februar 2025 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung die Ergebnisse der zweiten Vorprüfung mitgeteilt (KS ARE 24-0307/0308). Im Kapitel 4 wird dargelegt, wie diese Hinweise und Empfehlungen in der Gestaltungsplanvorlage umgesetzt sind.

2. Umgang mit Ergebnissen der ersten Vorprüfung

GP BGH	GP Juck.	(Nr.) Hinweise aus Vorprüfung <i>Begründungen (kursiv)</i>	Umgang in Gestaltungsplanvorlage
Hinweise zum Situationsplan			
x	x	(1) Die Legende ist eindeutig nach Festlegung und Informationsinhalt zu unterteilen.	Die Legenden der Gestaltungspläne sind angepasst.
x	x	(2) Die Festlegungen im Situationsplan sind genau zu verorten.	Die Verortung ist im Situationsplan präzisiert.
	x	(3) Es sind qualitative Vorgaben zur Umgebungsgestaltung verbindlich festzulegen.	Die Pflanzung von Bäumen sind pflichtig vorgegeben und es sind Vorgaben zur Oberflächenbeschaffenheit formuliert. Zudem gelten die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG, die im Zuge des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden müssen.
	x	(4) Es sind raumbildende Bäume als Festlegung in den Situationsplan aufzunehmen.	Raumbildende Bäume sind im Situationsplan dargestellt. Die exakte Lage darf im Zuge der Bauprojektierung angepasst werden. Eine genaue Verortung im Gestaltungsplan ist weder erforderlich noch zielführend.
x		(5) Das Richtprojekt ist in den Baubereichen E, F und G zu schärfen und die Vorschriften und ev. der Situationsplan zu ergänzen.	Die Gebäudestellung entlang dem Kanalgehölz ist in der Testplanung als wichtige Anforderung formuliert worden. Im Richtprojekt wird eine Gliederung mit Zugangsgestaltung und Aussenraumstruktur aufgezeigt. Die abschliessende Gliederung der Fassade wird im Bauprojekt vorgenommen und im Zuge der Erfüllung von Arealüberbauungsqualitäten dokumentiert werden. Auf verbindliche Vorgaben in den GP-Vorschriften wird verzichtet.
x		(6) Die Zufahrt an der Ostfassade des Baubereiches B ist zu löschen.	Die Platzzufahrt östlich des Baubereiches B ist aufgehoben. Vgl. dazu Nr. 77
x		(7) Für die Unterbauung des Baumgartenplatzes ist der PP-Bedarf und die ortsbauliche Integration der Zufahrt nachzuweisen.	Auf ein Tiefgaragen-Untergeschoss unter dem Baumgartenplatz wird verzichtet. Damit sind Baumpflanzungen möglich und es muss keine Garagenrampe in ein Gebäude integriert werden.
	x	(8) Die Baubereiche sind für Vordächer und Balkone auf einer Gebäudelängsseite einzutragen.	Balkone sind nur auf der Längsseite (Art. 6 Abs. 5 GPV) gemäss Situationsplan erlaubt. Vordächer sind für den Fassadenschutz allseitig möglich. Mit der Anforderung nach § 71 PBG sind keine weiteren Präzisierungen notwendig. Vgl. Nrn. 37 und 38
	x	(9) Im Situationsplan ist die Töss mit Namen zu benennen.	Die Bezeichnung Töss ist im Situationsplan nachgeführt.
x		(10) Der Übergang von Privatgärten und Gewässerraum ist im Richtprojekt zu vertiefen. Die Vorschriften und der Situationsplan sind darauf abzustimmen.	Der Gewässerraum definiert die Gestaltung der Oberflächen und Bepflanzungen, jedoch nicht die Zugänglichkeit oder die Eigentumsform. Eine Private Nutzung darf und muss möglich sein. Sitzplätze und private Gärten sind nur im Nahbereich von Gebäuden erlaubt. Die Vorschriften sind ergänzt.
	x	(11) Die Hochwassersicherheit ist mit einem Objektschutzkonzept darzulegen. Die notwendigen Massnahmen sind in Vorschriften und Situationsplan verbindlich festzulegen.	Es wird eine Vorschrift analog zum GP Baumgartenholz ergänzt gemäss Hinweis Nr. 12. Ein Objektschutzkonzept ist in Auftrag gegeben worden.
x		(12) Wenn keine Hochwasserschutzmassnahmen vorgesehen werden, sind die Vorschriften zu ergänzen.	Die GP-Vorschriften sind mit Hochwasserschutzanforderungen ergänzt und mit dem Bauprojekt im Zuge des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

x		(13) Im Erläuterungsbericht sind die Kapitel 4.3 und 7.8.3 zu ergänzen.	Die Kapitel sind nachgeführt.
x		(14) Die Vorschriften zur «Vorzone Juckerenstrasse» und «Gewässerraum Töss» sind anzupassen.	Die Vorschriften sind angepasst.
	x	(15) Die im Uferstreifen der Töss liegende Vorzone ist die Standortgebundenheit nachzuweisen oder im Situationsplan anzupassen.	Die Vorzone ist bereits bestehend und im Hinblick auf die Zugänglichkeit und Nutzung auch sinnvoll, zweckmässig und notwendig. Die Vorzonen erlaubt eine sichere Fusswegverbindung zum Tössweg. Die offene Gestaltung und Materialisierung entlang der Juckerenstrasse ist zudem geschützt. Die Standortgebundenheit ist gegeben und im Erläuterungsbericht Kap. 7.6 dokumentiert.
x		(16) Die Festlegung «Garten/Siedlungsraum» ist derart anzupassen, dass sie ausserhalb des Uferstreifens der Töss liegt	Das Gebäude Juckerenstrasse 4 und seine Umgebung ist ein Schutzobjekt. Die Gebäudeumgebung wird seit langem als privater Garten genutzt. Dies soll auch weiterhin möglich bleiben. Die Abgrenzung bis zum Uferweg (Zufahrtsweg für Liegenschaft Vers.-Nr. 722) ist verständlich und zweckmässig. Der Gewässerraum kann südlich auf der ganzen Breite von 40 m gesichert werden.
	x	(17) Die Festlegungen «Gewässerraum Töss» sind in Art. 13 anzupassen.	Die Vorschriften sind angepasst.
	x	(18) Der Erläuterungsbericht ist hinsichtlich der Fussweg-Breiten im Uferstreifen der Töss zu ergänzen.	Das Richtprojekt ist hinsichtlich der Wegbreite im Tössraum angepasst und im Erläuterungsbericht ist Kap. 7.1.1 ergänzt.
	x	(19) Art. 5 GPV ist betreffend Schutzobjekt H zu präzisieren.	Art. 5 GPV ist mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt worden.
	x	(20) Im Richtprojekt sind innerhalb des Uferstreifens der Töss «private Gärten und Hecken» zu entfernen.	Beim Schutzobjekt H sind die Aussenräume Teil des Objektes. Vgl. Antwort Nr. 16.
	x	(21) Art. 7 Abs. 1 ist bezüglich Uferstreifen zu präzisieren.	Die Vorschriften sind in Art. 7 Abs. 1 GPV angepasst.
	x	(22) Art. 7 Abs. 2 ist zu präzisieren, sodass neue unterirdische Gebäude im Gewässerraum nicht zulässig sind.	Art. 7 Abs. 2 umschreibt neue Untergeschosse oder unterirdische Gebäudeteile in Bezug auf die im Situationsplan bezeichneten UG-Bereiche und die Neubaubereiche. Bei Schutzobjekten ist der Schutzvertrag relevant. Eine Präzisierung ist mit der Nachführung in Art. 5 Abs. 2 GPV nicht nötig.
x		(23) Die Festlegung «Erschliessungszone» ist derart anzupassen, dass sie ausserhalb der Uferstreifen der Töss und des Cholebaches liegt.	Die Erschliessungszone ist im nördlichen Abschnitt um 100 m Länge gekürzt. Der Gewässerraum und folglich auch die Uferzone sind nicht mehr tangiert. Es verbleibt der Fussgängerweg nach Art. 14 GPV. Der Situationsplan ist angepasst.
x		(24) Der Fussweg ist im Norden innerhalb der Uferstreifen direkt (senkrecht) an den bestehenden Tössweg anzuschliessen.	Der Fussweg folgt dem Kanal und dessen Gehölz. Seine gestreckte Linienführung ist direkt, übersichtlich und verständlich. Eine Oberflächengestaltung des Fusswegs (für MIV nicht befahrbar) mit Chaussierung steht auch nicht in Konflikt mit dem Gewässerraum oder dem Uferstreifen. Eine verwinkelte Linienführung wäre nicht verständlich. Die gestreckte Linienführung wird beibehalten.
x		(25) Die Festlegung «Kanalgehölz» ist in Art. 13 Abs. 5 GPV zu präzisieren, dass nur ausserhalb der Uferstreifen Fusswegquerungen erlaubt sind.	Mit der Verkürzung der Erschliessungszone im Situationsplan und der Anpassung von Art. 13 Abs. 5 GPV sind Fussgängerquerungen im Uferbereich ausgeschlossen.
x		(26) Im Richtprojekt ist der «Zugang zur Töss» zu entfernen und der «Tössegplatz» derart anzupassen, dass er ausserhalb des Uferstreifens liegt. Die Gehwegbreite an der Juckerenstrasse ist zu korrigieren.	Der Tössegplatz ist in seiner Ausdehnung bescheiden und kein Bestandteil der GP-Regelung. Als Nutzungs- und Gestaltungsidee entlang dem Tössweg wird ein «Naturbeobachtungsraum» im Richtprojekt belassen. Die Gehwegbreite war falsch vermassst und ist im Richtprojekt angepasst.

	x	(27) Die Bestimmungen des Schutzzonenreglements Grundwasserfassung «Juckeren» sind zu beachten.	Art. 13 Abs. 4 GPV hält diesen Hinweis bereits fest. Die Formulierung in den GPV ist angepasst.
	x	(28) Im Erläuterungsbericht ist Kap. 4.2 «Grundwasser» zu ergänzen.	Der vorgeschlagene Wortlaut ist im Bericht berücksichtigt.
x	x	(29) Art. 1 Abs. 1 GPV ist dahingehend zu ergänzen, dass die weiteren Unterlagen wie der Bericht nach Art. 47 RPV erläuternden Charakter haben und nicht rechtsverbindlich sind.	Es ist ausreichend benannt, welche Bestandteile rechtsverbindlich sind. Eine Aufzählung der Dokumente und Instrumente mit erläuterndem Charakter ist nicht nötig.
x	x	(30) In Art. 3 GPV ist zu ergänzen, welche Gesetzessammlung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.	Es wird in Art. 3 GPV auf die harmonisierten Baubegriffe hingewiesen.
x	x	(31) Die GPV wie auch der erläuternde Bericht sind in Bezug auf die dem GP zugrunde gelegte Gesetzesfassung nachzuführen.	Vgl. Antwort Nr. 30.
x	x	(32) Die Bestimmungen zur Anwendung von § 71 PBG sind zu ergänzen.	Die Anforderung an eine besonders gute Gestaltung und die Benennung von § 71 PBG ist in Art. 4 GPV ausreichend. Die Anforderungen sind klar und die Rechtsprechung erprobt.
x	x	(33) In Art. 5 Abs. 1 GPV ist der Satz zu präzisieren: "...soweit dies mit der Schutzverordnung xxxx vom ... 2024 vereinbar ist."	Die Vorschrift ist mit Hinweis auf die Schutzverordnung präzisiert.
	x	(34) Die Zahl der zulässigen Bauten je Baubereich O bis R ist bindend festzulegen.	Die Vorschrift ist präzisiert.
x		(35) Die Zahl der zulässigen Bauten je Baubereich C bis G ist bindend festzulegen.	Die Vorschrift ist präzisiert.
x		(36) Die Ostfassaden der Baubereiche E, F und G sind zu differenzieren. Dies im Richtprojekt aufzuzeigen und im Situationsplan und den GPV und im Erläuterungsbericht umzusetzen.	Vgl. Antwort Nr. 5.
	x	(37) Die Auskragung der Balkone über den Baubereich hinaus ist auf 1.5 m zu begrenzen, sodass sie vollständig unter dem Dachvorsprung zu liegen kommen.	Die Längsseiten mit erlaubten Balkonen sind im Situationsplan ausgewiesen und Art. 6 Abs. 6 GPV ist nachgeführt. Vgl. dazu Nr. 8, 38, 41 und 42
	x	(38) Balkone sind ausserdem nur auf eine Längsfassade zu begrenzen und im Situationsplan einzutragen.	Vgl. Antworten 8 und 37
	x	(39) Giebelseitige Balkone sind auszuschliessen, da sie nicht ortstypisch sind.	Mit der Vorschrift in Art. 6 GPV sind Balkone auf der Längsseite und nicht auf der Giebelseite erlaubt. Balkone über die Baubereichsbegrenzung hinaus sind nur auf den im Situationsplan bezeichneten Längsseiten möglich und müssen unter dem Dach angeordnet werden.
	x	(40) Die Erdgeschosse der Baubereiche für Neubauten sind im Hinblick auf die Sockelausbildung genauer zu definieren und entsprechende GPV zu erlassen.	Vorschriften sind unter den Anforderungen an § 71 PBG nicht nötig. Allfällige Sockel werden nicht als Gebäude gewertet, sondern sind den Nutzungsraum gliedernd den Gebäuden vorgelagert.
x		(41) In den Baubereichen E, F und G ist auf Balkone zu verzichten und die Bestimmungen zu den Vordächern zu überprüfen.	Balkone sind unwahrscheinlich sollen aber nicht im Vorherein vollständig ausgeschlossen werden. Die Vorschriften sind ergänzt, sodass Balkone nur innerhalb der Baubereiche und nur an der Längsfassaden möglich wären.
x		(42) Die Auskragung der Balkone über den Baubereich hinaus sind auf 1.5 m zu begrenzen, damit sie unter dem Dachvorsprung zu liegen kommen	Balkone über die Baubereichsbegrenzung hinaus sind nicht erlaubt. Die GP-Vorschriften sind angepasst. Vgl. dazu Nr. 37

x		(43) Das Gebäude Juckerenstrasse 7 darf erst abgebrochen werden, wenn die Verfügung zur Inventarentlassung rechtskräftig ist und die darin formulierten Bedingungen erfüllt sind. Die GPV sind diesbezüglich zu präzisieren.	Die Schutzverordnung xx von yy 2024 sowie die entsprechenden Inventarentlassungen sind Grundlage und damit Voraussetzung für den GP. Der GP kann folglich ohne die Schutzentscheide gar nicht angewandt werden. Eine Formulierung erübrigt sich.
x		(44) Die Erschliessung der Tiefgarage gemäss Art. 6 Abs. 7 GPV ist im Zusammenhang mit den Anträgen zur Erschliessung zu überprüfen.	Das Richtprojekt ist mit der Tiefgaragenrampe im Baubereich C präzisiert. Eine Anbauten wird für die gestalterische Integration als angemessen und verträglich beurteilt. Die Ausdehnung des Baubereiches C ist nachgeführt.
	x	(45) Die Gebäude Vers.-Nrn. 626 und 627 dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Verfügung zur Inventarentlassung rechtskräftig ist und die darin formulierten Bedingungen erfüllt sind. Die GPV sind diesbezüglich zu präzisieren	Vgl. Antwort 43
	x	(46) Art 7 ist zu konkretisieren, sodass besondere Gebäude in ihrer Lage, volumetrisch und gestalterisch auf die Schutzziele des Denkmal- und Ortsbildschutzes abzustimmen sind. Dabei ist auf die Begrifflichkeit gemäss geltendem Recht abzustützen.	Die Vorschrift ist konkretisiert und begrifflich abgestimmt.
	x	(47) Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist genügend Wurzelraum sicherzustellen und in den GPV zu verankern. GPV und Situationsplan sind nachzuführen.	Eine Tieferlegung der ganzen Garage ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht völlig unangemessen. Der Bereich für unterirdische Gebäude ist bei der Schlichterei (Baubereich M) verkleinert, wodurch der ganze nördliche Bereich des Grüntalhofes ohne Unterbauung und geeignet für Baumpflanzungen ist. Zudem ist Art. 13 Abs. 5 GPV mit einer Aussparung im Untergeschoss für den Wurzelbereich von Bäumen ergänzt. Diese Aussparung wird auch für die Versickerung des auf dem Grüntalhof anfallenden Regenwassers verwendet.
	x	(48) Der Bereich für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ist im Bereich vom Schutzobjekt M anzupassen.	Vgl. Antwort Nr. 47
x		(49) Art 7 ist zu konkretisieren, sodass besondere Gebäude in ihrer Lage, volumetrisch und gestalterisch auf die Schutzziele des Denkmal- und Ortsbildschutzes abzustimmen sind.	Vgl. Antwort Nr. 46
x		(50) Im Situationsplan sind diejenigen Bereiche einzuzeichnen und in den GPV zu benennen, die gemäss Freiraumkonzept frei von Gebäuden bleiben sollen.	Die Vorschriften sind präzisiert, sodass Bauten im Gewässerraum, in der Vorzone und in der Erschliessungszone ausgeschlossen werden können.
x		(51) Die Einrichtung eines mässig störenden Betriebes beim Schutzobjekt A ist unter Berücksichtigung der Schutzverordnung möglich. Die GPV sind entsprechend zu präzisieren.	Die Schutzverordnung ist gemäss Art. 5 GPV ohnehin zu beachten. Auf eine Doppelung kann verzichtet werden.
	x	(52) Die Einrichtung von mässig störenden Betrieben in den Schutzobjekten H und I ist unter Berücksichtigung der Schutzverordnung möglich.	Vgl. Antwort Nr. 51.
x	x	(53) Die anrechenbare Geschossfläche der geschützten Gebäude ist frei und richtet sich nach den Bestandesbauten und den Vorgaben gemäss Schutzverordnung xxx vom yyy 2024.	Die Vorschriften in Art. 9 GPV sind präzisiert.
x	x	(54) Der Arealüberbauungszuschlag ist zu streichen und die Geschossfläche evtl. zu korrigieren.	Die Vorschriften sind in Art. 9 Abs. 2 GPV präzisiert. Eine Korrektur der Geschossflächen ist nicht angezeigt.
x		(55) Der Erläuterungsbericht ist betreffend der Vorgaben aus dem Kernzonen-Ergänzungsplan zu ergänzen.	Der Erläuterungsbericht ist ergänzt.

x	x	(56) Die ortsbaulichen Auswirkungen des Ausnutzungstransfers sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen.	Es wird kein Ausnutzungstransfer angestrebt. Es soll lediglich eine flexible Anwendung möglich sein. Der Transfer wird auf max. 5 % beschränkt. Ein Nachweis ist nicht erforderlich, weil die Baubereiche eng gefasst sind, keiner Dokumentation von ortsbaulichen Konsequenzen bedarf und ohnehin die Einhaltung von § 71 PBG verlangt ist. Auf Doppelungen kann verzichtet werden.
x	x	(57) Art. 9 GPV ist mit einer Bestimmung zu ergänzen, wonach ein Ausnutzungstransfer nur möglich ist, wenn eine besonders gute ortsbauliche Gesamtwirkung erreicht wird.	Vgl. Antwort Nr. 56
x	x	(58) Für die baulichen Veränderungen ist die Schutzverordnung xxx vom yyy 2024 massgebend.	Die Vorschriften sind in Art. 10 Abs. 1 GPV präzisiert.
x	x	(59) Die GPV und der Erläuterungsbericht sind hinsichtlich der Gesamthöhen zu präzisieren.	Der Bericht ist ergänzt.
	x	(60) Der Satz "Vollgeschosse dürfen durch Dachgeschosse ersetzt werden" ist zu streichen oder zu ergänzen, dass die ortsbauliche Gesamtwirkung gewahrt bleiben muss.	Der Satz ist in der Vorschrift gestrichen.
x		(61) Die Gestaltungsplanvorschriften und der Erläuterungsbericht sind betreffend der westlichen zweigeschossigen Baubereiche E bis G zu präzisieren.	Die Vorschrift wird im Erläuterungsbericht geklärt. Auf eine Festschreibung der Gesamthöhe im zweigeschossigen Bereichsteil wird verzichtet, weil die Ausgestaltung eng an den Hauptbereich geknüpft ist und nicht selbständig erfolgen kann. Eine maximale Gesamthöhe käme nur ostseitig bei den Treppenhauszonen zur Wirkung.
x	x	(62) Art. 11 Abs. 1 GPV ist zu präzisieren, sodass diese für Schutzobjekte nicht gilt.	Die Vorschrift ist in Art. 11 Abs. 1 GPV präzisiert.
x		(63) Auf Dacheinschnitte ist zu verzichten. Art. 11 Abs. 3 GPV ist anzupassen.	Die Vorschrift ist in Art. 11 Abs. 3 GPV angepasst.
x	x	(64) Die Gebäudebrüter sind im Perimeter zu erheben. Allenfalls ist Ersatz zu leisten.	Es wurden keine Gebäudebrüter gesichtet. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt Brutkästen an geeigneten Gebäudefassaden zu installieren. Auf eine Vorgabe im GP wird verzichtet.
x	x	(65) Die Bestimmungen sind zu präzisieren, sodass für die Bepflanzung ausschliesslich standortgerechte, einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden sind.	Die Vorschrift Art. 12 Abs. 2 GPV ist mit «standortgerechten und einheimischen Pflanzenarten» ergänzt. Es wird eine Durchsetzung von Bäumen verlangt. Vgl. Nr. 66.
x	x	(66) Art. 12 Abs. 2 GPV ist wie folgt zu ergänzen. "... standortgerechten, einheimischen Baumarten zu durchsetzen."	Die Vorschrift ist in Art. 12 Abs. 2 GPV präzisiert.
x	x	(67) Das Richtprojekt ist hinsichtlich raumbildender Baumpflanzungen in Lage und Grösse zu schärfen und in GPV und Situationsplan zu konkretisieren. Baumpflanzungen in Erhöhungen sind nicht gestattet.	Die Pflicht zur Pflanzung von Bäumen gibt der GP vor. Die abschliessende Lage von Bäumen ist auf das Bauprojekt abzustimmen und kann/soll im GP noch nicht vorbestimmt werden. Das Richtprojekt zeigt eine zweckmässige Baumpflanzung auf und der Bereich für Untergeschoss ist zu Gunsten von möglichen Wurzelbereichen verkleinert.
x	x	(68) Die privaten Aussenräume sind in ihrer Typologie zu vertiefen und die Prinzipien in GPV und Situationsplan spezifisch festzulegen. Die durchfliessende Umgebungstypologie ist in die allgemeinen GPV aufzunehmen.	Die Vorschriften sind angepasst, sodass privat zugewiesene Sitzplätze und Gartenbereich nur im Nahbereich der Gebäude angeordnet und zum Schutz der Privatsphäre abgegrenzt werden dürfen. An der Periferie sind die Freiräume somit gemeinschaftlich genutzt.
	x	(69) Im Nahbereich der Schutzobjekte ist die Schutzverordnung massgebend.	Die Vorschrift ist in Art. 12 Abs. 5 GPV präzisiert.
x		(70) Es ist eine generelle Bestimmung zu sickerfähigen Belägen zu formulieren.	Die Vorschriften ist in Art. 12 Abs. 4 GPV ergänzt.

x	x	(71) Es ist eine Bestimmung zu formulieren, wonach die Vorzone differenziert und bezogen auf die einzelnen Gebäudetypologien auch mit Vorgärten auszubilden sind.	Eine Abstimmung auf die Schutzobjekte wird in den generellen Bestimmungen verlangt. Eine Ausbildung von Vorgärten ist zwischen den Baubereichen und den Vorzonen möglich und naheliegend. Die Vorzonen sind für Vorgärten jedoch primär nicht geeignet und müssen ohnehin auf das BGK der Juckerenstrasse abgestimmt werden.
x		(72) Der Verweis auf die Fusswegverbindung ist zu korrigieren und es sind einheitliche Begrifflichkeiten zu verwenden.	Der Situationsplan ist auf die Vorschrift abgestimmt.
x		(73) Die GPV sind zu präzisieren, dass jegliche Nutzungen des Anschlussbereichs an die Juckerenstrasse auf das BGK abzustimmen sind.	Die Vorschrift ist in Art. 13 Abs. 1 GPV präzisiert.
x		(74) Der Parkplatz auf dem Baumgartenplatz ist sickerfähig und grün vorzusehen und in den GPV zu ergänzen.	Die Vorschrift ist präzisiert.
x	x	(75) Der Garten und Siedlungsfreiraum ist vollständig unversiegelt auszubilden. Private Sitzplätze sind möglich, sind jedoch in Bezug auf die jeweiligen Gebäude festzulegen. Art. 13 Abs. 4 GPV ist anzupassen.	Die Vorschrift wird hinsichtlich der Sitzplätze in Gebäudenähe präzisiert. Auf der Basis von § 71 PBG erübrigen sich weitere Ergänzungen.
x		(76) Im Situationsplan ist das kommunale Naturschutzobjekt "B Bachgehölz" aufzunehmen und als Informationsinhalt in der Legende zu benennen.	Der Plan ist nachgeführt.
x		(77) Die Garagenzufahrt soll nicht über die Juckerenstrasse sondern rückwärtig erfolgen. Die Zufahrt via Auwiesstrasse und die Garage unter dem Baumgartenplatz ist zu präzisieren.	Der Kanal erlaubt keine Verbindung zwischen ost- und westseitigen Tiefgaragen. Aus Platzgründen muss eine Tiefgarage westseitig des Kanals zu platziert werden und ist folglich via Juckerenstrasse zu erschliessen. Die Zufahrt zur oberirdischen Parkierung auf dem Baumgartenplatz erfolgt wie gefordert rückwärtig. Die Begründung der Zufahrt direkt via Juckerenstrasse ist im Erläuterungsbericht begründet. (vgl. 7)
	x	(78) Die Bestimmungen zum Grünthalhof sind mit den erwünschten Ausstattungen zu präzisieren.	Mit den Anforderungen nach § 71 PBG sind keine ausführlichen Ausstattungen zu benennen. Die Vorschrift in Art. 13 Abs. 5 GPV lässt eine entsprechende Ausstattung zu und muss nicht bindend mit einer Ausstattungsliste ausgeführt werden.
	x	(79) Der Situationsplan ist betreffend Grünthalhof zu ergänzen, dass die städtebauliche Situation ersichtlich wird.	Auf die Verortung von Ausstattungen im Situationsplan wird verzichtet. Die städtebauliche Situation definiert sich mit den Zwischenräumen der Baubereiche. Baumpflanzungen auf dem Grünthalhof werden ausserhalb der Unterniveaugarage, also grossmehrheitlich zwischen Schutzobjekten und den Neubaubereichen platziert.
	x	(80) Die Überfahrbarkeit der Vorzone ist mit dem Tiefbauamt und dem Ortsbildschutz zu klären und in den GPV zu konkretisieren.	Die Gestaltung der Juckerenstrasse mit T30 verlangt kein striktes Verbot der Überfahrbarkeit. Neben Umschlagflächen wird keine Parkierung für den MIV an der Juckerenstrasse angeboten. Vgl. Nm. 77, 81
x	x	(81) Art. 15 Abs. 3 GPV ist zu streichen und der Erläuterungsbericht nachzuführen.	Es sollen für den Umschlag (Anlieferung, Entsorgung, etc.) Flächen ausgewiesen werden. Es handelt sich damit nicht um klassische Parkplätze. Die Vorschrift ist entsprechend angepasst. Art. 15 Abs. 3 GPV ist angepasst.
x	x	(82) Auf der Basis des Richtprojekts ist ein vollständiges Lärmgutachten einzureichen.	Das Lärmschutzgutachten für die relevanten Empfangspunkte und die Tiefgaragen werden ergänzt und nachgeführt.
	x	(83) Den Baubereichen O bis R ist die ES II zuzuordnen. Die Schutzobjekte H bis N eine Mischnutzung vorzuschreiben oder ebenfalls die ES II zuzuordnen.	Es ist im ganzen GP-Gebiet die ES II zugewiesen. Die Grenzwerte sind differenziert: Es gilt der IGW entlang der Juckerenstrassen und der PW bei rückliegenden (bisher unerschlossenen) Baubereichen.

x	x	(84) In den GPV ist die Einhaltung der Planungswerte in den Baubereichen E bis G und O bis R an mindestens einem Fenster eines lärmempfindlichen Wohnraums in geeigneter Weise zu sichern	Die Vorschrift ist ergänzt.
x	x	(85) Die LSV-konforme Machbarkeit der Tiefgarage ist zu belegen.	Die Machbarkeit wird in einem LS-Gutachten belegt. Vgl. Nr. 82
x	x	(86) Die Bestimmungen zur Etappierung sind zu klären.	Der Hinweis zur Erweiterung der Tiefgarage in einer Folgeetappe ist gestrichen.
x	x	(87) Die Begrifflichkeiten sind im Erläuterungsbericht zu korrigieren.	Der Erläuterungsbericht ist korrigiert.

3. Stellungnahmen zu den Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren

Weil sich die Einwendungen mehrheitlich auf beide Gestaltungspläne beziehen, wird in der nachfolgenden Stellungnahme auf eine Differenzierung verzichtet.

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen
Begründungen kursiv

Stellungnahme der GP-Verfassenden

Entscheidung

Bezug

Art. 4-11 Überbauungsvorschriften

(88) Es sei zu berücksichtigen, dass auf die neu geplanten Gebäude G, F, O sowie die Tiefgaragen verzichtet werden müsse.

Der Tössraum von mindestens 80 m Breite kann nicht symmetrisch ausgediehen werden und der Abstand ostseitig muss grösser sein. Diese Gebäude liegen zu nahe an der Töss und dürfen nicht gebaut werden.

Die Breite des Tössraums von 80 m mit gleichseitiger Anordnung ist als Vorgabe aus den Fachgutachten „Gewässerraum der Töss“ sowie aus dem „Entwicklungskonzept Töss“ hervorgegangen. Die Anwendung ist mit der noch folgenden Festlegung des Gewässerraums durch das AWEL abgesprochen und koordiniert. Die beiden Gestaltungspläne berücksichtigen die kantonalen Vorgaben vollumfänglich und machen keine davon abweichenden Festlegungen. Wären die Übergangsbestimmungen angewendet worden, wäre der Abstand kleiner gewesen.

Nicht berücksichtigt.

(89) Der minimale Gewässerraum von 40 Meter ab Tössmitte sei auf der gesamten Parzelle BA728O inklusive Umgebung bzw. angrenzende Flächen der Schutzbaute H zu berücksichtigen und im Situationsplan entsprechend einzuzichnen.

Der Gewässerraum ist zwingend/ausnahmslos anzuwenden. Es gilt nur eine einfache Bestandesgarantie. Weitergehende Beanspruchungen sind nicht möglich.

Das Gebäude H (Vers.-Nr. 620) und seine Umgebung sind bestehend und Bestandteil der Unterschutzstellungsverordnung. Das Gebäude ist als Wohnliegenschaft genutzt und soll auch weiterhin als solches genutzt werden können. Die bestehende südliche Gartenanlage steht in enger Wechselwirkung zu den Wohngebäuden und werden als Garten/Siedlungsfreiraum ungeachtet des Uferabstands beibehalten. Der Gewässerraum Töss wird jedoch bis zur Westfassade erweitert, womit eine klar und verständliche Funktionsteilung resultiert.

Teilweise berücksichtigt

(90) Der Charakter des Quartiers sei durch entsprechende Anpassungen im Gestaltungsplan zu erhalten.

Es wird der Erhalt des Charakters betont. Es fehlt jedoch an konkreten Massnahmen. Die geplante stark verdichtet Bauweise mit urbanem Charakter steht in klarem Widerspruch zum ländlichen Charme und zur Quartierprägung mit Einfamilienhäusern.

Der Charakter des Quartiers zeichnet sich durch disperse Volumen mit unterschiedlicher Prägung aus. Die im Gestaltungsplan definierte Dichte entspricht dem Dichtemass, welches auch im Zuge der bereits geltenden Bau- und Zonenordnung festgelegt ist. Die Freihaltung des Gewässerraums auf der Westseite bewirkt eine verdichtete Situierung auf der Areal-Ostseite. Die geplanten Gebäude in den Baubereichen E, F und G vermitteln zwischen dem Wohnquartier und dem dichten Webereiareal. Der Bestand in der Nachbarschaft weist schon heute nicht nur EFH-Charakter auf. Zudem wird in Art. 6 Abs. 10 GPV die Gliederung und Staffelung der Ostfassaden verlangt.

Nicht berücksichtigt

(91) Der Gestaltungsplan BGH sei so ändern, dass die Gebäude eine angemessene Gesamtlänge einhalten, auf maximal zwei Vollgeschosse und 1 oder 2 Dachgeschosse begrenzt werden und eine geschlossene Bauweise vermieden wird.

Die Baubereiche E, F und G weichen von den Massen der BZO ab. Die Gebäudezeile wirkt wie eine Wand und weist eine Gebäudelänge von fast 100 m auf.

Die Einwendung kann nachvollzogen werden. Die Gebäudeabstände sind im Verhältnis zur Gebäudelänge kurz. In baurechtlicher Hinsicht definiert der Gestaltungsplan mit den Baufeldern E, F und G jedoch keine von der geltenden Bau- und Zonenordnung abweichende Situierung. Art. 39 BZO erlaubt Arealüberbauungen und die Erfüllung der Arealüberbauungsanforderungen wird in Art. 4. Abs. 2 GPV ausdrücklich verlangt. In Art. 40 BZO wird bei Arealüberbauungen keine Gebäudelänge beschränkt und es dürfen arealintern die kantonalen Mindestabstände unterschritten werden. D.h., dass ohne Gestaltungsplan eine lange Gebäudezeile (ohne Längenbeschränkung) möglich wäre und die vorgeschlagenen Baubereiche nicht von der BZO abweichen. Vielmehr sichert der GP BGH, dass in der W2b mit Arealüberbauungsqualitäten eine Gebäudestaffelung erfolgen muss. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Gebäudelängen bzw. Gesamtlängen gemäss § 27 ABV dann zusammengerechnet werden, wenn in der Bau- und Zonenordnung ein minimaler Abstand festgelegt wird. Dies ist nicht der Fall. Die Rechtsprechung hält in diesem Zusammenhang fest, dass wenn der kantonale Mindestabstand von 3.5 eingehalten ist, die Gebäudelängen nicht zusammengerechnet werden müssen. Die Einwender liegen damit falsch, wenn sie die Länge der Baubereiche

Nicht berücksichtigt

	<p>zusammenzählen und auch die Arealüberbauungserleichterungen nach Art. 39 und 40 BZO ausblenden. Letztlich erlauben die Baubereiche F und G auch keine Gebäude- oder Gesamtlängen von mehr als 40 m und sind ohnehin BZO-konform. Lediglich der Baubereich E erlaubt ein grösseres Mass, was wie erwähnt unter der Arealüberbauungsanforderung ebenfalls BZO-konform ist.</p> <p>Hinsichtlich der Geschossigkeit ist zu erwähnen, dass mit den Grundmassbestimmungen nach Art. 23 BZO und der Arealüberbauung nach Art. 40 BZO 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse erlaubt sind. Der GP erlaubt 3 VG und ein DG und macht damit engere Vorgaben als die Regelbauweise gemäss BZO. Dies gilt auch für die Gesamthöhe. Gemäss § 279 PBG beträgt die maximale Gesamthöhe 18.4 m (3 x 3.3 m Bruttogeschosshöhe plus 1.5 m plus 7 m Firsthöhe). Diese Gesamthöhe ist mit Art. 10 Abs. 2 GPV mit 14 m für die Baubereiche E bis G deutlich tiefer beschränkt.</p>	
<p>(92) Die Vorschriften für die Dachformen im BGH sind zum Ortsbild passend zu ändern.</p> <p><i>Gemäss Bauordnung sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von mindestens 27 Grad zulässig. Die westseitigen Vorbauten lassen Flachdacheindeckungen zu, was der Bauordnung widerspricht und das Erscheinungsbild stört.</i></p>	<p>Die Einwender stellen richtig fest, dass bei den Baubereichen E, F und G westseitig Teilbereiche definiert sind, die nicht mit einem Schrägdach eingedeckt sein müssen. Vielmehr sollen dort, auf der Hauptwohnseite, gezielt Balkonen und Terrassen ermöglicht werden. Sie werden letztlich nur west-südwestseitig in Erscheinung treten. Die prägenden Hauptgebäudekörper müssen mit Schrägdach eingedeckt werden (Art. 11 Abs. 1 GPV). Die minimale Dachneigung beträgt 15 statt 27 Grad, weil dies als sehr verträglich und mit dem Ortsbild vereinbar beurteilt wird und die Gesamthöhe (Firstlinie) damit tiefer liegen kann. Die maximalen Gesamthöhen in Art. 10 Abs. 2 GPV sind entsprechend festgelegt. Begründete Abweichungen von der BZO sind in Gestaltungsplänen erlaubt und möglich (§ 83 Abs. 1 PBG) und sind den hohen Anforderungen an den Lärmschutz mit Planungswert in der ES II mit entsprechender Lärmschutzarchitektur geschuldet.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
<p>Art. 12-13 Umgebung</p>		
<p>(93) Es sei Art. 13 Abs. 2 GPV zu ergänzen: Die Tössraum-Fläche ist als extensive Wiese und/oder extensive Weide zu nutzen und mit Bäumen, Hecken sowie Feld- und/oder: Ufergehölz zu durchsetzen</p>	<p>Die Vorschrift in Art. 13 Abs. 2 GPV ist mit der extensiven Nutzung präzisiert.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>(94) Es sei zu berücksichtigen, dass private Gärten im Gewässerraum und in der Grundwasserschutzzone ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Dies weil private Gärten intensiv genutzt werden, jedoch nur eine extensive Nutzung erlaubt ist.</i></p>	<p>Es ist weder beabsichtigt noch zweckmässig, dass der gesamte Gewässerraum in öffentliches Eigentum wechselt. Die Gestaltung und Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach dem GSchG und der GSchV. Die Nutzung der Grundwasserschutzbereiche sind im rechtskräftigen Schutzzone-reglement verbindlich geregelt und sind zu beachten. Eine freie Nutzung und Gestaltung als privater Garten ist nicht möglich. Der Gewässerraum darf daher als naturnaher Garten genutzt und gepflegt werden. Eine intensive Nutzung ist ausgeschlossen (vgl. 93).</p>	<p>Sinngemäss berücksichtigt</p>
<p>(95) Es sei mit Studien nachzuweisen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">_ eine Renaturierung noch möglich sei;_ der Hochwasserschutz gewährleistet bleibt und nicht teuer wird;_ die Hochwassersicherheit gewährleistet ist;_ der unterirdische Tösswasserstrom nicht benachteiligt wird;_ keine negativen Folgen für die Trinkwasserversorgung resultieren;_ die Kenntnisse zur Bodenbeschaffenheit vorliegen.	<p>Im Kapitel 2.6 des Erläuterungsberichtes ist umschrieben, dass der Gewässerraum und dessen Breite vom Kanton auf der Basis des Fachgutachtens „Gewässerraum der Töss“ sowie des „Entwicklungskonzepts Töss“ festgelegt wird. Der Betrachtungsperimeter ging dabei also richtigerweise weit über die GP-Gebiete hinaus. Diese definierte Gewässerraumbreite wird in den beiden Gestaltungsplänen berücksichtigt. Weitergehende Nachweise oder Studien erübrigen sich im Gestaltungsplanverfahren. Für den Hochwasserschutz im GP-Gebiet ist in einem spezifischen Massnahmen-Schutzkonzept mit Stand vom 14. März 2025 beschrieben. Ebenso müssen die bestehenden und rechtskräftigen Nutzungsbeschränkungen aus der Trinkwasserschutzzone Juckeren beachtet werden (Art. 13 Abs. 4 lit. d GPV).</p>	<p>Sinngemäss berücksichtigt</p>
<p>Art. 14-16 Erschliessung</p>		

<p>(96) Die Zustimmung der Eigentümer der Privatstrasse BA7189 zum Parkplatz Baumgartenplatz über diese Privatstrasse ist nicht vorhanden. Die Zufahrt sei zu ändern. <i>Die Auwiesstrasse ist im privaten Miteigentum. Die rechtliche Sicherung fehlt.</i></p>	<p>Die Beteiligung bzw. der Einkauf in die Privatstrasse ist beabsichtigt. Die Nutzung ist naheliegend und sinnvoll. Eine Einkaufsofferte wurde der Strasseneigentümerschaft unterbreitet. Kann keine Einigung erreicht werden, würde über das Grenzbereinigungsverfahren nach § 178 ff PBG eine Lösung via das Strassengrundstück BA7189 angestrebt werden.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>(97) Die Grösse der Tiefgaragen sei zu reduzieren. <i>Das Versiegeln mit ober- und unterirdischen Bauten ist ein Problem und muss reduziert werden.</i></p>	<p>Die GP-Bereiche definieren die mögliche Situierung und nicht die Grösse. Die beiden Tiefgaragengrössen richten sich nach der Bewohner- bzw. Wohnungszahl und werden sehr konzentriert und effizient organisiert erstellt. Eine grössere als nötige Garagierung wird alleine schon aus ökonomischen Gründen nicht verfolgt. Im Übrigen wird eine übermässige Versiegelung alleine schon durch die Berücksichtigung des Töss-Gewässerraums vermieden. Es gilt ferner zu anerkennen, dass mit Garagenplätzen in Untergeschossen die Zahl an oberirdischen Autoabstellplätzen reduziert werden kann und dadurch die naturnahen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum verbessert werden. Garageneindeckungen können bepflanzt und retensierend erstellt werden.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
<p>Art. 17-18 Umwelt</p>		
<p>(98) Es seien Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss Leitfaden der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen. <i>Bei Bauten und Anlagen, die an ökologisch wertvolle Flächen angrenzen (Gewässerraum der Töss) sind Vögel besonders gefährdet. Es sind Massnahmen im Gestaltungsplan festzuhalten.</i></p>	<p>Das Anliegen ist verständlich und nachvollziehbar. Gestaltungspläne haben jedoch gemäss § 83 PBG die Zahl, Lage und Nutzweise von Gebäuden festzulegen. Es ist nicht Aufgabe von Gestaltungsplänen auf Normen, Richtlinien und Verordnungen hinzuweisen, die ohnehin gelten. Dies gilt für diverse Themen wie Baukunde, Brandschutz, Sicherheit, Behindertentauglichkeit und die Umweltbereiche (Energie, Lärmschutz, etc.).</p>	<p>Sinngemäss berücksichtigt</p>
<p>(99) Der Einfall von künstlichem Licht in den Uferbereich und auf die Wasseroberfläche der Töss seien zu vermeiden (automatische Storeschliessung und Bepflanzung). Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden und es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. <i>Die Veränderungen durch künstliches Licht haben ökologische Auswirkungen mit Konsequenzen auf Artenvielfalt und Tieraktivitäten. Ökosysteme bei Gewässern reagieren besonders empfindlich und bedürfen entsprechendem Schutz.</i></p>	<p>Die Vermeidung von Lichtverschmutzung ist im Umweltschutzgesetz (USG) verankert. Eine Wiederholung in den Gestaltungsplanvorschriften von «Ohnehin-Vorgaben» ist nicht erforderlich. Vgl. dazu Stellungnahme Nr. 98.</p>	<p>Sinngemäss berücksichtigt</p>
<p>(100) Es sei Art. 12 GPV zu ergänzen: «Im gesamten Freiraum ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln PSM (Herbizide, Insektizide) verboten.» <i>Der Einsatz von PSM in privaten Gärten sorgt für Insektensterben und gefährdet dadurch zahlreiche Tierarten und schmälert die biologische Vielfalt.</i></p>	<p>Vgl. Antwort Nr. 98.</p>	<p>Sinngemäss berücksichtigt</p>
<p>(101) Es sei ein neuer Artikel aufzunehmen: «Tierfallen sind zu vermeiden und die nötigen Vorkehrungen gemäss BirdLife Schweiz zu treffen.»</p>	<p>Vgl. Antwort Nr. 98.</p>	<p>Sinngemäss berücksichtigt</p>
<p>(102) Es sei der Schattenwurf zu verschiedenen Zeiten aufzuzeigen. <i>Die Gebäudezeile im Baumgartenholz erstreckt sich weit gegen Süden, womit die Besonnung in den Frühjahrs- und Herbstmonaten geschmälert wird. Die bestehenden Liegenschaften erfahren dadurch eine Entwertung.</i></p>	<p>Die Baubereiche weisen einen Grenzabstand von mindestens 10 m im Norden (Baubereich G) und 15 m im Süden (Baubereich E) auf. Der Grenzabstand liegt somit deutlich über dem erforderlichen Mindestmass von 5 m gemäss Art. 23 BZO. Die für den Schattenwurf relevanten maximalen Gesamthöhen liegen zudem tiefer als es die BZO erlaubt. Damit wird deutlich, dass der GP eine für die Nachbarschaft vorteilhafte Situation schafft und sichert. Ein weiteres Wegrücken gegen Westen ist wegen des Gewässerraums kaum oder gar nicht möglich.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
<p>(103) Es seien Regelungen zur Energieversorgung, behindertengerechtem Wohnraum und für Strom-Ladestationen vorzunehmen.</p>	<p>Vgl. Antwort 98.</p>	<p>Sinngemäss berücksichtigt</p>

4. Umgang mit Ergebnissen der zweiten Vorprüfung

(Nr.) Hinweise aus Vorprüfung

Begründungen (kursiv)

GP BGH	GP Juck.	(Nr.) Hinweise aus Vorprüfung <i>Begründungen (kursiv)</i>	Umgang in Gestaltungsplanvorlage
Hinweise zum Situationsplan			
x	x	(104) Der Erlass- und Genehmigungsvermerk ist als ein Textblock darzustellen.	Die Darstellung ist als Textblock geändert.
x	x	(105) Die Signatur «Perimeter Gestaltungsplan» ist unter den Festlegungen zu ergänzen.	Die Signatur ist in der Legende eingeblendet.
x		(106) Die Plandarstellungen sind als «Informationsinhalte» und nicht als «Informativer Inhalt» zu betiteln.	Der Titel ist nachgeführt
x	x	(107) Im Situationsplan ist der Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten umzubenennen und die Baubereiche sind zu verorten.	Der Plan ist im Sinne der Erwägungen nachgeführt.
	x	(108) Die qualitativen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung sind gemäss den Erwägungen zu prüfen und gemäss dem Richtprojekt verbindlich festzulegen	Vgl. 155, 156 und 157. Die Änderungswünsche sind an der Besprechung mit dem ARE am 13.2.2025 thematisiert worden.
	x	(109) Mit einem Objektschutzkonzept ist darzulegen, wie die Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet gewährleistet wird	Ein Objektschutzkonzept liegt datiert mit 14. März 2025 vor und ist dem AWEL vorgelegt worden. Die GP-Vorschriften sind in Art. 18 GPV ergänzt.
x		(110) In Art. 14 Abs. 1 GPV ist zu präzisieren, dass dieser Fussweg «innerhalb des 20 m breiten Uferstreifens der Töss als unbefestigter Fussweg ausgeführt wird.	Es wird als nicht sinnvoll erachtet, ein Uferabstandmass zu verwenden. Art. 14 Abs. 1 GPV ist ergänzt, sodass in der Freiraumkategorie Gewässerraum Töss (ohne den Gehbereich entlang der Juckerenstrasse) Wege unbefestigt auszuführen sind.
x		(111) Weiterhin kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen vorderhand von der Juckerenstrasse (Staatsstrasse) her keine Verkehrserschliessung in Aussicht gestellt werden.	Im Erläuterungsbericht sind die Argumente für eine direkte Zufahrt aufgelistet. Ein RIA-Nachweis (Road Safety Impact Assessment) ist weder zweckmässig noch nötig. Die technische Machbarkeit der Garagenzufahrt ist überprüft und nachgewiesen. Der Bericht ist in Kapitel 7.7.1 ergänzt. Das TBA hat mit Mail vom 28.2.2025 bestätigt, dass direkt ab Juckerenstrasse in die Garage gefahren werden darf.
x		(112) Im Sinne der Erwägungen kann nach Vorliegen eines detaillierten Machbarkeitsnachweises (Situation und Längenprofilen) und des RIA eine Ausnahmeregelung geprüft werden	Siehe Nr. 111.
x		(113) Die notwendige privatrechtliche Vereinbarung muss für sämtliche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Grundstücke bis zur Genehmigung des Gestaltungsplans vorliegen.	Ein Einkaufsangebot wurde unterbreitet und es wird auf gütlicher Basis eine Einigung angestrebt. Kommt diese nicht zustande, wird ein Grenzberäumungsverfahren nach §§ 178 ff PBG beantragt. Eine Regelung wird bis zur Genehmigung vorliegen.
	x	(114) Die Funktion der Festlegung «Vorzone Juckerenstrasse (Art. 13 Abs. 1 GPV)» als öffentliche Fusswegverbindung ist im Gestaltungsplan verbindlich festzuhalten.	Es ist weder zweckmässig noch verständlich, nur im Uferbereich der Töss eine öffentliche Fusswegverbindung zu definieren. Die bestehende Treppenanlage zum Hochparterre des Schutzobjektes Juckerenstrasse 4 weist zum Strassenrand der Juckerenstrasse einen Abstand von weniger als einen Meter auf. Die Vorzone ist in diesem Abschnitt sehr schmal. Mit dem nördlichen öffentlichen Fussweg auf der Nordseite der Juckerenstrasse ist auf der Südseite mit den bestehenden Treppenanlagen keine

			weitere öffentliche Fusswegfläche angezeigt. Auf eine verbindliche Festlegung wird verzichtet. Die Vorzone und die öffentliche Fusswegverbindung sind als Bestandteil der Juckerer-Strassenraums standortgebunden
x	(115)	Im Situationsplan ist die Festlegung «Garten / Siedlungsfreiraum derart anzupassen, dass sie ausserhalb des 20 m breiten Uferstreifens der Töss liegt.	Der südliche Aussenraum ist Teil des geschützten Wohnhauses H. Der Gewässerraum wird bis zur Westfassade erweitert und weist einen Uferabstand von rund 18 m auf. Das Mass von 20 m wird nur geringfügig unterschritten. Die Schutzziele sowie die verständliche und gut nachvollziehbare Raumbildungen rechtfertigen dies. Beim Schutzobjekt A ist der Garten/Siedlungsfreiraum zu Gunsten des Gewässerraums verkleinert worden.
x	(116)	Der Übergang der beiden Räume ineinander ist im Richtprojekt vertieft aufzuzeigen und die Vorschriften und der Situationsplan sind entsprechend darauf abzustimmen.	Vgl. Stellungnahme Nr. 117.
x	(117)	Das Richtprojekt ist bezüglich der raumbildenden Bepflanzung zu schärfen. Ebenso sind die Bäume im Situationsplan des Gestaltungsplans in Abstimmung mit dem Richtkonzept konkreter vorzusehen	Die Gärten und Freiräume westlich der Baubereiche E bis G sind auch über dem Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten mit Bäumen gestützt auf Art. 12 und Art. 13 GPV zu durchsetzen. Der GP-Situationsplan wurde entsprechend mit Baumsymbolen ergänzt. Im Richtprojekt sind die Bäume und Sträucher bereits berücksichtigt und es bedarf keiner Konkretisierung. Diese Anpassung resultiert aus der Besprechung mit dem ARE vom 13.2.2025.
x	(118)	Die Vorzone entlang der Juckerenstrasse ist gemäss den Erwägungen zu überarbeiten bzw. zu differenzieren	Die Wegfläche entlang der Juckerenstrasse ist gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. c GPV auf das BGK abzustimmen und wird befestigt ausgeführt. Südlich des Gebäudes A soll der Vorgarten beibehalten werden bzw. neu angelegt werden dürfen. Bei den Gebäuden B, C und D mit einem öffentlichen Charakter sind keine Vorgärten vorgesehen. Eine weitere Differenzierung ist nicht notwendig. Die Befürchtungen der BD, dass vor dem Baubereich A eine befestigte Vorzone ohne BGK-Bedarf erstellt werden muss, wird ausgeräumt, indem auf die Darstellung einer Vorzone in diesem Abschnitt ganz verzichtet wird. Wie erwähnt, ist die Gehwegfläche in Abstimmung auf das BGK Juckerenstrasse über Art. 13 Abs. 1 lit. c GPV und der Darstellung im Situationsplan gesichert. Diese Änderung resultiert aus der Besprechung mit der ARE vom 13.2.2025.
x	(119)	Der Abstand der Gebäude des Referenzprojekts zu den Grundwasserschutz-zonen muss so gewählt werden, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen auch für die Baugrube eingehalten werden können.	Der Baubereich P und der Baubereich für unterirdische Gebäude weist zur Grundwasserschutzzone S3 einen Abstand von 0.5 m auf und gegenüber S2 3.5 m. Eine Baugrube für ein Untergeschoss wird die Grundwasserschutzzone S2 (und selbstredend S1) nicht tangieren. Die Anforderungen an die Grundwasserschutzzone S3 sind bekannt und werden im Zuge der Bauprojektierung berücksichtigt und nachgewiesen. Es steht der Bauherrschaft frei, mit der Unterniveaugarage wegzurücken oder mit technischen Massnahmen wie z.B. einer Rühlwand die Bedingungen einzuhalten. Das Richtprojekt bedarf keiner Anpassung.
x	(120)	Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV sind in Kap. 4.2 Ergänzungen zu den Schutz-zonen anzubringen.	Im Erläuterungsbericht ist in Kap.4.2 nochmals ergänzt, dass das am 25. Juni 2012 genehmigte Schutz-zonenreglement «Grundwasserfassung Juckerer» massgebend ist. Auf Ergänzungen im Erläuterungsbericht, die nicht mit dem Wortlaut des Schutz-zonenreglement übereinstimmen, wird verzichtet.

x	x	(121) Art. 1 GPV ist dahingehend zu ergänzen, dass die weiteren Unterlagen wie der Bericht nach Art. 47 RPV erläuternden Charakter haben und nicht rechtsverbindlich sind.	Die Rechtsverbindlichkeit ist mit Art. 1 Abs. 1 GPV und mit den Genehmigungsvermerken klar und unmissverständlich. Im Weiteren ist auch die Struktur mit Art. 5 (Bestandesbauten), Art. 6 (Baubereiche) und Art. 7 (weitere Bauten und Anlagen) lesefreundlich. Es bedarf keiner Präzisierungen.
x	x	(122) Die Unterlagen sind hinsichtlich der verwendeten Baubegriffe und Definitionen nochmals zu überprüfen und entsprechend nachzuführen.	Die Begriffe sind überprüft und nachgeführt.
x	x	(123) Die Bestimmungen sind zur besonders guten Gestaltung nach § 71 PBG sind zu ergänzen.	In Art. 4 Abs. 2 GPV wird als qualitative Anforderung an das ganze GP-Gebiet die Erfüllung der erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG verlangt. Ergänzungen dazu sind nicht notwendig. Es besteht zur Anwendung von § 71 PBG eine Rechtsprechung.
x		(124) Art. 5 Abs. 1 GPV ist dahingehend zu präzisieren, dass «im Gewässerraum keine Anbauten zulässig sind».	Es ist Art. 5 Abs. 2 GPV mit dieser Präzisierung ergänzt.
x		(125) Art. 6 Abs. 7 GPV ist bezüglich der Bedingungen zur Inventarentlassung des Gebäudes Juckerenstrasse 7 (Vers.-Nr. 01096) zu präzisieren.	Art. 6 Abs. 7 GPV ist mit einem Hinweis auf die Inventarentlassung ergänzt. Auf eine Wortlautwiederholung wird bewusst verzichtet, weil eine solche weder notwendig noch sinnvoll ist.
x		(126) Die Vorschriften zu den weiteren abzutragenden Gebäuden Vers.-Nrn. 108 und 1354 sind in einem zusätzlichen Absatz zu fassen.	Dies ist nicht notwendig. Vgl. Stellungnahme Nr. 125.
x		(127) Im Situationsplan ist das Gebäude Vers.-Nr. 1096 gegenüber den weiteren abzubrechenden Gebäuden Vers.-Nrn. 108 und 1354 speziell hervorzuheben.	Dies ist nicht notwendig. Vgl. Stellungnahme Nr. 125.
x		(128) Die Erschliessung der Tiefgaragen gemäss Art. 6 Abs. 8 GPV ist in Zusammenhang mit den Anträgen zur Erschliessung zu überprüfen.	Die technische Machbarkeit der Garagenrampe im Gebäude C ist überprüft und nachgewiesen. Das TBA hat dies mit Mail vom 28.2.2025 bestätigt. Vgl. dazu Nr. 111.
x		(129) In Art. 6 Abs. 9 GPV ist zu präzisieren, auf welche Festlegungen im Situationsplan sich die Vorschrift bezieht.	Der Hinweis wird in Art. 6 Abs. 9 GPV präzisiert und im Situationsplan in der Legende ergänzt.
	x	(130) Die Erdgeschosse der Baubereiche für Neubauten sind hinsichtlich der Ausbildung eines Sockels (d.h. EG-Höhe und Übergänge zur Umgebung) genauer zu definieren und entsprechende Vorschriften dazu zu formulieren	Die Gestaltung der Fassaden, die Ausbildung von Sockel sowie der Übergang zur Umgebung kann den Bauprojekten überlassen werden. Art. 4 GPV verlangt eine besonders gute Gestaltung nach § 71 PBG ganz grundsätzlich. Zudem sind für den Grünthof bereits Sockelausbildungen im Freiraum thematisiert. Dies wurde an der Besprechung mit der ARE vom 13.2.2025 erläutert.
	x	(131) Auf den Zusatz, dass zwei Gebäude möglich sind, ist zu verzichten; oder aber es ist eine Mindest-Gebäuelänge und ein geringer Abstand einzuführen und auch im Situationsplan einzutragen.	Art. 6 Abs. 4 GPV ist geändert, sodass je Baubereich Q und R nur noch ein Gebäude erstellt werden darf. Ein Durchgang durch das Gebäude Q wird belassen. Mindestgebäuelängen und Plannachführungen erübrigen sich damit.
	x	(132) Die im Situationsplan zum Abbruch bezeichneten Gebäudeteile Vers.-Nrn. 626 und 627 dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Verfügung zur Inventarentlassung in Rechtskraft erwachsen ist. Die Gestaltungsplanvorschriften sind dahingehend zu präzisieren.	Die Genehmigung des Gestaltungsplans setzen die Verfügung der Schutzverordnung und der Inventarentlassung voraus. Eine Wiederholung/Doppelung bzw. Präzisierung im GP erübrigt sich. Die Bestimmungen von §§ 203 ff PBG gelten ohnehin.
x	x	(133) Art. 7 GPV ist dahingehend zu konkretisieren, dass Klein- und Anbauten in ihrer Lage, volumetrisch und gestalterisch auf die Schutzziele des Denkmal- und Ortsbildschutzes abzustimmen sind.	Art. 7 Abs. 1 GPV wurde ergänzt.
x	x	(134) Der zweite Satz in Art. 7 GPV ist damit zu ergänzen, dass neben Bauten auch keine Anlagen im Gewässerraum Töss zulässig sind.	Art. 7 Abs. 1 GPV hält schon fest, dass keine Bauten und Anlagen im Gewässerraum erlaubt sind.

x	x	(135) Der Verweis in Art. 7 Abs. 1 GPV auf das übergeordnete Recht ist zu korrigieren.	Der Hinweis ist in Art. 7 Abs. 1 GPV auf § 2a ABV korrigiert.
x	x	(136) In Absatz 2 ist der Begriff der unterirdischen Gebäude durch die korrekten Begriffe gemäss IVHB zu ersetzen.	Die Begrifflichkeit ist mit unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten (anstatt unterirdische Gebäude) angepasst.
x		(137) Art. 7 Abs. 3 GPV ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.	Art. 7 Abs. 3 GPV ist nicht notwendig und wird daher gestrichen.
	x	(138) Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist genügend Wurzelraum in den Vorschriften in Kubikmeter sicherzustellen und in den Vorschriften in Art. 5 GPV Grünthalhof zu definieren.	Der Hinweis wird in Art. 13 Abs. 5 lit. b GPV umgesetzt. Es wird eine minimale Fläche von 50 m ² (nicht Kubikmeter) für eine UG-Aussparung festgelegt, sodass Baumpflanzungen möglich sind. Ob eine oder mehrere Aussparungen und in welcher Form gemacht werden, darf in den GPV offen bleiben und dem Projekt überlassen werden.
	x	(139) Art. 7 Abs. 3 GPV ist hinsichtlich § 357 PBG zu überarbeiten.	Art. 7 Abs. 3 GPV ist nicht notwendig und wird daher gestrichen.
	x	(140) Die Einrichtung von mässig störenden Betrieben in den Schutzobjekten H und I ist unter Berücksichtigung der Schutzverordnung xxxx vom xx.xx.2024 möglich.	Umbauten der Schutzobjekte müssen gemäss Art. 5 Abs. 1 GPV zwingend die Schutzverordnung berücksichtigen. Dies gilt ungeachtet der Nutzung. Eine Wiederholung ist nicht nötig.
x		(141) Der zulässige Störgrad in Art. 8 GPV sowie die ES-Zuordnung in Art. 17 Abs. 1 GPV sind aufeinander abzustimmen und im Sinne der Erwägungen anzupassen.	Die Festschreibung eines Mindestgewerbeanteils wird nicht verfolgt. Zur Schaffung einer widerspruchsfreien Situation wird Art. 8. Abs. 2 GPV gestrichen, womit «nur» nicht störende Betriebe zulässig sind.
x		(142) Im Schutzobjekt A sind mässig störende Betriebe auszuschliessen. Dieses ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zu zuordnen.	Die Zuweisung der ES II ist in Art. 17 Abs. 1 GPV unmissverständlich geregelt. Vgl. dazu Nr. 141.
x	x	(143) In Art. 9 Abs. 2 GPV und der zugehörigen Tabelle ist anstelle des Begriffs der maximalen Gesamtnutzfläche der Begriff der maximal anrechenbaren Geschossfläche zu verwenden.	Die Begrifflichkeit ist angepasst.
x	x	(144) Die Definition der anrechenbaren Geschossfläche ist wie folgt zu präzisieren: An die maximale Geschossfläche anrechenbar, sind im Sinne von § 255 PBG alle dem Wohnen Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendeten Räume, in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsfläche und Sanitärräumen samt inneren Trennwänden.	Die Definition ist präzisiert.
x		(145) Aus den Bestimmungen wie auch dem erläuternden Bericht hat eindeutig hervorzugehen, dass in den Baubereichen C bis G kein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden kann.	Die Regelung zum Untergeschoss bezweckt die Klarstellung, dass nicht zwei Untergeschosse erstellt werden dürfen. Zur Klärung werden in Art. 10 Abs. 2 GPV nicht anrechenbare Untergeschosse benannt. Im Richtprojekt ist zudem ersichtlich, dass keine anrechenbaren Untergeschosse vorgesehen sind.
x	x	(146) Art. 9 ist mit einer Bestimmung zu ergänzen, wonach die volle Ausschöpfung der Geschossflächen sowie ein Ausnützungstransfer nur möglich ist, sofern eine gute ortsbauliche Gesamtwirkung erzielt wird.	Die in Art. 4 GPV formulierten Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung und die Anforderungen gemäss § 71 PBG gelten grundsätzlich und immer. Die Ausschöpfung der Geschossflächenmasses muss daher nicht an die ohnehin geltende Grundsatzanforderungen geknüpft werden.
x		(147) Der Widerspruch zur Geschossigkeit ist zu bereinigen. Die Vorschriften sind im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten	Es sind zwei Vollgeschosse mit Hauptnutzflächen (HNF) erlaubt. Darüberliegend sind nur funktionale Volumen wie Treppenhaus ohne HNF erlaubt. Das Richtprojekt veranschaulicht diese Regelung. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird darauf verzichtet ein 3. Geschoss bzw. 2. Obergeschoss in diesem westlichen Teilbereich zu nennen. Dies Änderung resultiert aus der Besprechung mit der ARE vom 13.2.2025.

x		(148) Für die westseitige Vorzone der Baubereiche E bis G ist eine Gesamthöhe festzulegen	Die Festlegung einer maximale Gesamthöhe in der westlichen Vorzone wurde als nicht zwingend erachtet. Dem Wunsch der BD wird nachgegeben und für den westlichen Teilbereich eine max. Gesamthöhe in Art. 10 Abs. 2 GPV ergänzt. In diesem Zuge werden auch die Geschosshöhen tabellarisch festgehalten. Vgl. Nr. 147. Diese Änderung resultiert aus der Besprechung mit der ARE vom 13.2.2025.
	x	(149) Aus den Bestimmungen wie auch dem erläuternden Bericht hat eindeutig hervorzugehen, dass in den Baubereichen O bis R kein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden kann.	Die Geschossvorschriften sind in Art. 10 GPV präzisiert. Vgl. dazu Nr. 145
	x	(150) Art. 10 Abs. 4 GPV ist zu streichen.	Der Absatz 4 in Art. 10 GPV war doppelt und ist daher gestrichen.
	x	(151) Art. 11 Abs. 1 GPV ist im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.	Art. 11 Abs. 1 GPV regelt die Dachform und die minimale Neigung für die Baubereiche. Die Dachform und die Dachneigung der Schutzobjekte sind gegeben und müssten bei allfälligen Umbauten mit der Schutzverordnung vereinbar sein. Eine separate Regelung von Dachform und Dachneigung ist nicht erforderlich.
x		(152) Dachaufbauten sollen nur an der Ostfassade der Baubereiche E bis G ermöglicht werden.	Dachaufbauten sollen beidseitig zulassen werden, da auch westseitige Dachaufbauten sich ortsverträglich eingliedern können und gesamthaft eine symmetrische Gestaltung erlauben. Eine besonders gute Gestaltung muss nach Art. 4 GPV und § 71 PBG ohnehin nachgewiesen werden.
x	x	(153) Art. 11 Abs. 4 GPV ist im Sinne der Erwägungen zu präzisieren.	Die Benennung von Bestandesbauten in Art. 11 Abs. 4 GPV erübrigt sich und ist gestrichen.
x	x	(154) Die Gebäudebrüder sind im Perimeter zu erheben.	Erhebungsfotos wurden an Sarah Fritsch von der Fachstelle Naturschutz per Mail zugestellt. Die ausreichende Dokumentation wurde mit Mail vom 11.2.25 seitens Frau Frisch bestätigt. Im Weiteren vgl. Stellungnahme Nr. 64.
x		(155) Der durchfliessende Umgebungstypologie ist in die Vorschriften aufzunehmen.	Vgl. Stellungnahme Nr. 156.
x	x	(156) Das Umgebungskonzept ist hinsichtlich raumbildender Baumpflanzungen in Lage und Grösse zu schärfen und entsprechend auch in den Vorschriften und im Situationsplan zu konkretisieren. Baumpflanzungen in Erhöhungen sind nicht gestattet.	Der Freiraum ist in den Gestaltungsplänen in verschiedene Kategorien unterteilt. Neben den generellen Anforderungen in Art. 12 GPV sind die spezifischen Bestimmungen in Art. 13 GPV festgeschrieben. Die Übergänge zwischen diesen Kategorien sowie die Pflanzung der Bäume sind im Richtkonzept aufgezeigt. Eine verbindliche Festlegung in den Gestaltungsplänen wäre verfrüht, ist nicht stufengerecht und wird als GP-Regelung auch nicht verbindlich verlangt.
x	x	(157) Die privaten Aussenräume und deren Übergänge und Abgrenzungen sind in ihrer Typologie vertieft zu untersuchen und die Prinzipien im Situationsplan und den Vorschriften spezifisch festzulegen.	Vgl. Stellungnahme Nr. 156.
x	x	(158) Es ist eine Bestimmung zu formulieren, wonach die Vorzonen differenziert mit Vorgärten zu gestalten sind.	In der Vorzone sollen keine Gärten entstehen. Dafür ist die Kategorie Garten/Siedlungsfreiraum vorgesehen. Der Vorzonenstreifen südliche des Bereiches A ist aufgehoben, da die Sicherung über die Fusswegverbindung ausreichend ist. Vgl. dazu Nr. 118)
x		(159) Die Gestaltungsplanvorschriften sind dahingehend zu präzisieren, dass jegliche Nutzungen des Anschlussbereichs zur Juckerenstrasse auf das BGK abzustimmen und zu koordinieren sind.	In Art. 13 Abs. 1 lit. c GPV ist die Abstimmung auf das BGK, insbesondere betreffend Fusswegverbindung, verlangt. Ein verlässlicher BGK-Entwurf liegt noch nicht vor.

x		(160) Im erläuternden Bericht sind die Anforderungen an die Vorzone Juckerenstrasse im Sinne der Erwägungen aufzunehmen.	Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.
	x	(161) Art. 13 Abs. 5 GPV ist mit der nötigen und erwünschten Ausstattung aufgrund der Bedeutung des Ortes zu präzisieren.	Die Forderung die Vorschriften zur Ausstattung auf dem Grünthalhof zu ergänzen ist übertrieben und nicht stufengerecht. Die Vorschrift Art. 13 Abs. 5 GPV ist ausreichend und wird vom Richtkonzept verständlich plausibilisiert. Die Vorgaben zum Grünthalhof ist auch im Hinblick auf Art. 4 GPV nicht zu präzisieren.
	x	(162) Der Situationsplan ist zu ergänzen, dass die städtebauliche Situation ersichtlich wird.	Vgl. Stellungname Nr. 161.
x	x	(163) Art. 13 Abs. 4 lit. c GPV ist anzupassen: Private Sitzplätze und Gartenflächen im Nahbereich von 4 m Abstand zu Gebäuden sind möglich und dürfen mit einzelnen Sträuchern, die unter Schnitt gehalten werden (max. Höhe 1.4 m), abgeschirmt werden.	Art. 13 Abs. 4 lit. c GPV ist angepasst.
x	x	(164) Der erste Aufzählungspunkt in Kapitel 7.8.1 des erläuternden Berichts ist im Sinne der Erwägungen nachzuführen.	Stein- und Holzhaufen und Geländemodellierungen bezwecken die Erhöhung der Biodiversität schaffen Lebensraum für Kleintiere und verbessern die Bodenreflexion zur Dämpfung der Lärmausbreitung. Solche Elemente treten nicht raumbildend in Erscheinung, wodurch kein Widerspruch zu offenen Freiräumen entsteht. 7.8.1 ist präzisiert.
x		(165) Situationsplan und Vorschriften sind bezüglich Wendeanlage zu ergänzen.	Eine multifunktionale Fläche, auf der auch Lieferwagen wenden können, ist mit dem GP nicht bindend zu verorten, sondern kann im Zuge der Freiraumplanung festgelegt werden. Autoabstellplätze entlang der Erschliessungszone sind ohnehin nicht zulässig. Der GP wird nicht ergänzt.
x	x	(166) Wenn diese Plätze als Anlieferung verstanden werden, so sind sie zu präzisieren und auch im Situationsplan zu verorten. Auf entsprechende Umschlagplätze entlang der Juckerenstrasse ist zu verzichten, da diese nicht bewilligt werden können.	Einzelne Anlieferungs- und Umschlagplätze wurden mit der geplanten T30-Zone entlang der Juckerenstrasse als verträglich beurteilt. Weil keine Aussicht auf Bewilligung besteht, wird Art. 15 Abs. 3 GPV gestrichen.
	x	(167) Im erläuternden Bericht sind die Anforderungen an die Vorzone Juckerenstrasse im Sinne der Erwägungen aufzunehmen.	Im Erläuterungsbericht wird die Abstimmung auf das BGK der Juckerenstrasse dokumentiert.
	x	(168) Die ES sind nutzungskonform zuzuordnen. Den Baubereichen O bis R, in denen nur nicht störende Betriebe zugelassen sind, ist die ES II zuzuordnen und der Art. 17 Abs. 1 GPV ist anzupassen.	In Art. 17 Abs. 1 GPV wird die ES II für das ganze Gestaltungsplangebiet zugewiesen. Art. 8 Abs. 2 GPV wird gestrichen, womit kein Widerspruch mehr besteht.
x	x	(169) Mit dem Art. 17 Abs. 3 GPV kann die Einhaltung der Planungswerte nicht sichergestellt werden. Der Abs. 3 ist wegzulassen und der Art. 17 ist mit dem folgenden Satz oder sinngemäss zu ergänzen: «In den Baubereichen O bis R dürfen an mindestens einem Fenster pro lärmempfindlichen Wohnraum Pegel von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht nicht überschritten werden.	Art. 17 Abs. 3 GPV ist wunschgemäss angepasst.
x		(170) In Art. 18 Abs. 1 GPV ist der Satz «Der Objektschutznachweis ist vom AWEL genehmigen zu lassen.» zu streichen und in Kapitel 7.8.3 des erläuternden Berichts zu präzisieren.	Der Satz ist in Art. 18 GPV gestrichen und in den Erläuterungsbericht übernommen.
x	x	(171) Wo sich aufgrund der vorhergehenden Erwägungen zum Situationsplan und den Vorschriften Überarbeitungsbedarf ergibt, ist auch der erläuternde Bericht entsprechend zu überprüfen und ggf. anzupassen.	Der Erläuterungsbericht ist nachgeführt.
x	x	(172) Der Hinweis zur Endfassung ist nicht auf jeder Seite lesbar dargestellt. Weiter sind die Daten zu überprüfen und aufeinander abzustimmen.	Es werden die aktuellen Dokumente der Schutzverordnung bzw. Inventarentlassung verwendet.

	x	(173) Ein südlicher Fussgängerschutz an der Juckerenstrasse ist mit dem BGK zu prüfen.	Es liegt bis dato kein BGK vor. Die im GP definierten Vorzonen erlauben südseitig eine Gehverbindung, insbesondere für den Gebäudezutritt. Auf die Festschreibung einer öffentlichen Gehwegverbindung auf privatem Grund im GP wird verzichtet. Eine Überprüfung im BGK ist Aufgabe des kantonalen Tiefbauamtes.
x	x	(174) Der unter Erwägungen erwähnte Passus betreffend Archäologie im erläuternden Mitbericht ist zu ersetzen.	Der Passus ist ersetzt.
	x	(175) Der Absatz im Kapitel 6.5.d.3 wie auch die Ausführungen zur Dichtekompensation sind zu streichen.	Der Satz zur fehlenden Genehmigungsfähigkeit ist angepasst.
	x	(176) Der Verweis auf § 15 Abs. 3 des Strassengesetzes (StrG) im letzten Aufzählungspunkt ist nicht schlüssig und daher zu streichen, da es sich hierbei nicht um eine Gemeindestrasse handelt die in eine Staatstrasse einmündet.	Der Satz wird mit dem Hinweis «in Analogie» angepasst.