

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

9. Februar 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.248 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Unterlunkhofen

Bezeichnung: Gestaltungsplan Laupenäcker

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1:500 vom 25. November 2025
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 27. November 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 27. November 2025
- Richtprojekt, Entwurfsplanung vom 15. Juli 2025
- Richtprojekt Umgebung, Situation 1:250 vom 21. März 2023
- Umgebungsgestaltung, Situation 1:500, Nutzungskonzept vom 13. Juni 2025
- Umgebungskonzept Dossier vom Oktober 2022
- Auswertung Fachliche Stellungnahme und Mitwirkungseingaben vom 27. November 2025

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das rund 0,7 ha grosse, unbebaute Areal "Laupenäcker" liegt in der Einfamilienhauszone sowie in der Grünzone. Die Einfamilienhauszone ist mit der Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 4 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) belegt. Die BNO legt für das fragliche Areal keine Zielvorgaben fest.

Die Firma immovesta beabsichtigt, das Areal auf der Parzelle 495 gesamtheitlich zu überbauen. Die Auseinandersetzung mit verschiedenen Erschliessungs- und Überbauungsvarianten sowie die geplanten Abweichungen von der Grundordnung haben den Gemeinderat dazu bewogen, dass für die Entwicklung dieses Gebiets ein Gestaltungsplan anstelle eines Erschliessungsplans auszuarbeiten ist.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Bebauung geschaffen werden. Insbesondere wird angestrebt:

- eine architektonisch gute, flächensparende und wirtschaftliche Bebauung,
- die Abstimmung der Bebauung und des Aussenraums auf die topografische Situation,
- eine haushälterische Nutzung des Bodens,
- die Umsetzung der Erschliessungspflicht nach § 33 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)

2. Gesamtbeurteilung

Der vorliegende Gestaltungsplan gewährleistet eine qualitätsvolle Überbauung einer der wenigen noch vorhandenen Flächenreserven der Gemeinde Unterlunkhofen. Gestützt auf ein sorgfältig ausgearbeitetes Richtprojekt sichert der Gestaltungsplan ein siedlungs- und landschaftsgestalterisches gutes Ergebnis, das über die in der Grundordnung geforderte Qualität hinausgeht.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist zu ergänzen (siehe nachfolgende Ziffern):

- Erläuterung / Anhang Lärmgutachten

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat gemäss Planungsbericht (Kapitel 7.2) ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Unterlunkhofen liegt gemäss Richtplankapitel R 1 (Raumkonzept Aargau) im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Am 30. Juni 2022 hat der Vorstand des Regionalplanungsverbands Mutschellen-Reusstal-Kelleramt die regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2040 verabschiedet. In der RES werden Handlungsfelder und Stossrichtungen mitunter zum Wohnangebot und zur Siedlungsqualität definiert, die unter Kapitel 4 mit Massnahmen unterlegt sind.

Im Planungsbericht (Kapitel 2.3) erfolgt eine kurze Auseinandersetzung mit der RES und dem Beitrag des Gestaltungsplans zur Entwicklung der ländlichen Gemeinde Unterlunkhofen als attraktive

Wohngemeinde. Die Erwägungen sind sachgerecht und eine weitere regionale Abstimmung nicht angezeigt.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

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

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend ein hinsichtlich Innenentwicklung wichtiges Areal beplant wird (sogenanntes Handlungsgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird.

Gestützt auf das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt ist die Realisierung von 18 grosszügigen Wohnungen (in Doppel-Einfamilien- und Einfamilienhäusern) geplant. Die Gemeinde geht von einer Belegung von 2,3 Personen pro Wohnung aus. Daraus resultiert eine Einwohnerdichte von 77 E/ha bezogen auf die Fläche der Einfamilienhauszone von 0,53 ha. Dieser Innenentwicklungsbeitrag stimmt mit den Vorgaben des Richtplans für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum überein (Mindestdichte 60 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen).

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Gemäss den Ziel- und Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 1 SNV) sind mit dem GP die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung geschaffen. Er bezweckt den haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine sorgfältig gestaltete und strukturierte Überbauung, deren bauliche und aussenraumspezifische Konzeption auf die Topografie abgestimmt ist.

Geschossigkeit und Höhen

Gestützt auf § 9 Abs. 1 SNV sind in den Baubereichen A und B drei Vollgeschosse zulässig. Wie im Planungsbericht (Kapitel 5.2.2) erläutert, wird im Sinne einer verträglichen Höhenwirkung auf ein zusätzliches Attikageschoss verzichtet. Die Abweichung gegenüber der Regelbauweise (zwei Vollgeschosse) besteht demnach darin, dass das gemäss Regelbauweise mögliche Attikageschoss als Vollgeschoss ausgestaltet werden kann.

Gemäss § 9 Abs. 3 SNV gilt für die Flachdachgebäude in den Baubereichen A und B eine maximal zulässige Fassaden- und Gesamthöhe von 10 m. Für das Garagengeschoss gilt eine maximal zulässige Fassaden- und Gesamthöhe von 4,50 m. Die Bestimmungen sind sachgerecht.

Nutzungsmass

Das zulässige Nutzungsmass wird gemäss § 8 Abs. 1 SNV nicht über eine Ausnützungsziffer (AZ), sondern über die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) definiert. Innerhalb der zwei Baubereiche sind je 1'775 m² aGF zulässig. Total sind im Perimeter somit 3'550 m² aGF zulässig. Da die anrechenbare Grundstücksfläche innerhalb der Einfamilienhauszone 5'303 m² beträgt, resultiert eine maximale Ausnützung von 0.67.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.1) wird das mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Nutzungsmass sowie dessen Verhältnis zur Grundordnung erläutert. Es wird ausgeführt, dass für die Beurteilung der Ausnützung gegenüber der Grundordnung § 25 BNO zentral sei, wonach Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der AZ gelten. So schreibt die Regelbauweise rechnerisch eine AZ von 0.45 vor. Effektiv könne nach Regelbauweise bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 5'303 m² unter theoretischer Anrechnung der Dachgeschossfläche aber eine Geschossfläche von 3'562 m² realisiert werden. Dies käme – unter Anrechenbarkeit der Dachgeschossfläche – einer resultierenden AZ von 0.67 gleich.

Da gemäss § 12 Abs. 2 SNV innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nur Flachdächer zulässig sind und Attikageschosse gemäss § 9 Abs. 2 SNV nicht zulässig sind, ist eine Erhöhung der aGF über 3'550 m² nicht möglich. Abschliessend stellt die Festlegung einer maximal aGF von 3'550 m² somit keine Abweichung von der realisierbaren Geschossfläche gemäss Grundordnung dar. Die Festlegung des Nutzungsmasses gemäss § 8 Abs. 1 SNV ist somit unter Voraussetzung von §§ 12 Abs. 2 und 9 Abs. 2 SNV fachlich vertretbar.

- ▶ In den Erläuterungen im Planungsbericht (Kapitel 5.2.1) wird auf Seite 16 zweifach der Baubereich A beschrieben. Gemeint ist mutmasslich einmal der Baubereich B. Die Erläuterungen auf Seite 16 sind zu überprüfen. (**Hinweis**)
- ▶ Zudem wird auf Seite 17 des Planungsberichts auf die Regelbauweise WH gemäss BNO verwiesen. Gemeint ist mutmasslich die Regelbauweise für die Einfamilienhauszone (EF). Die Textstelle auf Seite 17 ist zu prüfen. (**Hinweis**)

Ortsbild und Städtebau

Das Areal liegt eingebettet im überbauten Siedlungsgebiet von Unterlunkhofen. Das Areal befindet sich in Hanglage oberhalb einer prägnanten Böschung entlang der Zugerstrasse (Kantonsstrasse K262).

Richtprojekte

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt zur Bebauung sowie ein Umgebungs-konzept erarbeitet. Das Richtprojekt Architektur basiert auf einer Evaluation von Überbauungsvarianten und entsprechender Bewertung nach verschiedenen Kriterien und der Überprüfung am Modell (Planungsbericht, Kapitel 4.1).

Die qualitativen Aspekte des (in den Planungsunterlagen dargestellten) Richtprojekts Architektur sind stufengerecht und grundsätzlich gut in den SNV umgesetzt. Das Richtprojekt Architektur hat gemäss den SNV allerdings keine weitere Bedeutung mehr für die Qualitätssicherung im nachgelagerten Verfahren. Dies wird dadurch begründet, dass insbesondere im Baubereich B noch abweichende Typologien möglich wären. Das Richtprojekt Umgebung wird gemäss § 2 Abs. 2 SNV als wegleitend definiert.

Einpassung ins Ortsbild

Im Planungsbericht (Kapitel 5.3) wird eine Beurteilung in Bezug zum Orts- und Landschaftsbild dargestellt.

Das Richtprojekt Architektur sieht zwei Reihen mit jeweils vier Doppel-Einfamilienhäusern und je einem Einfamilienhaus vor. Diese Reihen werden gezielt zwischen die bestehenden Hangkanten innerhalb des Areals gesetzt und sind somit grundsätzlich gut in die bestehende Topografie eingepasst.

Mit dem Richtprojekt Architektur und Umgebung wird ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt. Gemäss § 11 Abs. 1 SNV sind in Abweichung vom Richtprojekt auch Reiheneinfamilienhäuser zulässig. Die in der BNO festgelegten Gebäudelängen werden gemäss § 10 SNV für das prägnant in Erscheinung tretende Garagengeschoss sowie für das erste Vollgeschoss aufgehoben. Mit § 11 Abs. 3 SNV soll für das zweite und dritte Vollgeschoss eine geschlossene Gebäudefront verhindert werden.

Talseitig treten die Gebäude mit drei (bis vier) Vollgeschossen stark in Erscheinung. Wie sich eine Überbauung mit den weiteren zulässigen Gebäudetypen wie Reiheneinfamilienhäuser (bis 4 Einheiten) mit einer zulässigen Gebäudelänge von 25 m in Verbindung mit einer geschlossenen Bauweise im ersten Vollgeschoss auf die Einpassung ins Ortsbild (zum Beispiel Körnigkeit, Durchlässigkeit, Ablesbarkeit der Topografie) auswirkt, wird nicht aufgezeigt. Die im Richtprojekt abgebildeten Modelle der Überbauung mit Doppel-Einfamilienhäusern lassen die Wirkung in Bezug zum Umfeld nur bedingt zu (Vogelperspektiven).

Gestaltung, Materialisierung und Farbgestaltung

Aufgrund der vorgegebenen prägnanten Gebäudetypologie in Verbindung mit der Lage des Überbauungsgebiets drängt sich aus fachlicher Sicht die Pflicht zur farblichen Einpassung ins Ortsbild auf. Gemäss §§ 12 und 13 Abs. 1 SNV wird eine gut aufeinander abgestimmte Farb- und Materialwahl verlangt. Gemäss § 13 Abs. 3 SNV hat die Farbgebung der Fassaden in zurückhaltenden, nicht zu hellen Farbtönen zu erfolgen. Reines Weiss, kühle und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben sind zu vermeiden. Die Festlegung liegt im Ermessen der Gemeinde.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Das Richtprojekt stellt grundsätzlich eine gute Grundlage für die künftige Freiraumgestaltung dar. Begrüsst werden insbesondere der gemeinschaftliche Freiraum mit Baumpflanzungen und Spielelementen, die Fusswegbeziehung zwischen der Laupenackerstrasse und der Zugerstrasse, die Baum- und Staudenpflanzungen entlang der Laupenackerstrasse und generell der hohe Anteil an Grünflächen. Die SNV enthalten wichtige Bestimmungen zur Sicherung der Freiraumqualität wie zur Begrünung der Fassade Garagengeschoss, zur Überdeckung des Garagengeschosses im Bereich der Privatgärten, zur Bodenversiegelung und zur Dachbegrünung sowie Böschungsbepflanzung zur Zugerstrasse. Zudem wird das Richtprojekt Umgebung in § 2 Abs. 2 SNV als wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplans aufgeführt.

Zur Qualitätssicherung ist gemäss §§ 39 und 19 Abs. 1 SNV im Rahmen jedes Baugesuchs ein Umgebungsplan einzureichen. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Baumpflanzungen und unterirdische Bauten, Begrünung

Die Baumreihe entlang der Laupenackerstrasse und die Obstbäume im südlichen Bereich des Perimeters sind im Situationsplan als Genehmigungsinhalt aufgeführt. Für die Baumreihe sieht § 22 SNV eine Mindestanzahl von fünf Bäumen vor. § 23 SNV sieht zusätzlich die Pflanzung von mindestens drei optisch und räumlich wirksamen, schattenspendenden Bäumen im gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich vor.

Gemäss § 6 Abs. 1 SNV sind unterirdische Bauten und gegenüber dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung tretende Unterniveaubauten ausgenommen im Bereich der ökologischen Ausgleichsflächen sowie der Privatgärten in der Grünzone innerhalb des ganzen Perimeters zugelassen. Laut Planungsbericht (Kapitel 6.1.2) soll dies der Erstellung von unter dem gestalteten Terrain liegenden Verbindungsbauten zwischen den Gebäudekörpern und Baubereichen (zum Beispiel direkte Zugänge in

die Tiefgarage) dienen. Entsprechend ist im Situationsplan eine Verbindungsbaute mit schematischer Lage eingetragen. Gestützt auf das Richtprojekt ist das Erfordernis nicht erkennbar, dass innerhalb des ganzen Planungsperimeters unterirdische Bauten und gegenüber dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung tretende Unterniveaubauten realisiert werden können.

Zur Gewährleistung von ausreichend Wurzelraum sieht § 21 Abs. 3 SNV eine minimale Überdeckung von 1,20 m für Bereiche mit Baumbepflanzungen vor. Auch bei kleineren Gehölzen im Bereich der Privatgärten sowie ausserhalb der Nahbereiche der privaten Terrassen der Gebäude und der Fusswegverbindung ist eine Mindestüberdeckung von 60 cm zu gewährleisten. Ein grosser Baum benötigt allerdings einen Wurzelraum von mindestens 10 m² und 1,5 m Tiefe (siehe [Leitfaden hitzeangepasste Siedlungsentwicklung](#)).

- Damit gute Standortbedingungen für (schattenspendende) Bäume geschaffen und die Versickerung von Regenwasser verbessert werden kann, sind weite Bereiche zwischen Baubereich A und dem Baubereich Garagengeschoss vollständig vor Unterbauung freizuhalten. Hierzu empfiehlt sich ein Eintrag im Situationsplan oder die Ergänzung einer Vorschrift, wie viel Fläche unterirdische Bauten und nicht in Erscheinung tretende Unterniveaubauten maximal ausserhalb der Baubereiche einnehmen dürfen. Im Minimum ist ein Wurzelraum von mindestens 10 m² und 1,5 m Tiefe für die gemäss § 23 SNV zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten. (**Vorbehalt**)

Natur im Siedlungsgebiet

Ökologischer Ausgleich

Basierend auf § 40a BauG sowie §§ 13 und 14 Naturschutzverordnung (NSV) sind im Gestaltungsplan 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters als ökologische Ausgleichsfläche planungsrechtlich zu sichern und mit geeigneten Festlegungen vor intensiven Nutzungen zu schützen.

Gemäss § 19 SNV sind mindestens 1'050 m² naturnahe Grünflächen vorzusehen. Mit den im Situationsplan definierten Flächen ist der geforderte Umfang von 15 % gewährleistet.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Im Planungsbericht (Kapitel 2.2 und 5.4.3) wird das Thema Klimaanpassung im Siedlungsgebiet dargestellt. Mit der vorgesehenen Freiraumgestaltung (Baumpflanzungen, hoher Grünanteil, wenig versiegelte Flächen), kann ein Beitrag zur Hitzeminderung geleistet werden. Die Festlegungen zum Wurzelraum der Bäume sind entsprechend des Vorbehalts oben anzupassen.

Bei der nächtlichen Abkühlung nimmt die Kaltluftzirkulation eine zentrale Rolle ein. Die Einpassung der Bauten ins Terrain und die Bestimmung zu den Abständen zwischen den Bauten im Bereich des 2. und 3. Vollgeschosses (§ 11 Abs. 3 SNV) ermöglicht weiterhin eine angemessene Kaltluftzirkulation.

Betreffend Regenwassermanagement legt § 36 SNV fest, die Speicherung und Nutzung von nicht verschmutztem Dachwasser zur Bewässerung von Grünflächen und Bäumen anzustreben. Zudem wird im Planungsbericht (Kapitel 5.6.4) erläutert, dass das Dachwasser mit einer neuen Sauberwasserleitung direkt in den Vorfluter Widenbach eingeleitet werden soll.

- Die neue Sauberwasserleitung mit Anschluss an den Widenbach zur Ableitung des Dachwassers erfordert eine fischereirechtliche Bewilligung nach Art. 8 Abs. 3 Bundesgesetz für Fischerei (BGF). Die Bewilligung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erteilt. (**Hinweis**)

Etappierung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.6.1) wird die Realisierung in Etappen als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet. § 38 SNV legt fest, dass die Überbauung in einer Etappe zu erfolgen hat.

Abweichungen von der Grundordnung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.2) wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan von verschiedenen Vorgaben der Grundordnung abgewichen. Die Auseinandersetzung und Beurteilung der Abweichungen gegenüber der Grundordnung sind nachvollziehbar. Gemäss Einschätzung der Planungsbehörde wird das geforderte siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis in der Gesamtbetrachtung erreicht. Bis auf das Verhältnis zwischen den unterirdischen Bauten und Untertierbaubauten in Verbindung mit den wichtigen Baumpflanzungen wird diese Einschätzung geteilt.

§ 10 SNV beschreibt die Abweichungen bezüglich Gebäudelänge. Um die Erstellung einer gemeinsamen Einstellhalle zu ermöglichen, ist für das Garagengeschoss beziehungsweise für den Baubereich Garagengeschoss eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 25 m gemäss § 6 BNO auf rund 80 m notwendig. Die maximale Ausdehnung wird durch die Festlegung des entsprechenden Baubereichs gegeben. Falls das 1. Vollgeschoss zusammengebaut wird, kann auch in den Baubereichen A und B von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden. Die Länge der zweiten und dritten Vollgeschosse pro Baubereich sind über § 11 Abs. 3 SNV auf 25 m beschränkt.

3.3.3 Erschliessung

Der Sachverhalt zur Erschliessung (Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr, Strassenerschliessung, Notzufahrt und Anlieferung) wird im Planungsbericht sachgerecht erläutert.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Auf den Direktanschluss an die Zugerstrasse über die Grünzone (siehe § 11 Abs. 4 BNO) wurde gestützt auf einen Beschluss des Gemeinderats vom 17. Dezember 2019 verzichtet. Die Zufahrt zum Areal erfolgt gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.5.1) gestützt auf eine Variantenprüfung über die Oberwilerstrasse (kantonale Lokalverbindungsstrasse), und letztlich über eine Rampe zur Einstellhalle. Mittels Schleppkurvennachweis wird die Zu- und Wegfahrt sowie die Wendesituation dargestellt (Planungsbericht, Abbildung 16).

§ 29 SNV regelt die Anlieferung und Notzufahrt. Demzufolge hat der befahrene Bereich eine Breite von 3 m aufzuweisen. Im Planungsbericht (Kapitel 5.5.5) wird die Grundabmessung korrekt hergeleitet.

Fuss- und Veloverkehr

Die Häuserreihe im Baubereich B wird für den Fuss- und Veloverkehr direkt über die Vorzone Laupenackerstrasse sowie den parallel zur Laupenackerstrasse verlaufenden Verbindungsweg entlang der Fassaden erschlossen. Der Zugang zum Baubereich A erfolgt über die Rampe der Hauptzufahrt mit 12 % Neigung sowie über fussläufige Treppenwege und ist somit nicht behindertengerecht ausgestaltet. Ein niveaufreier Zugang (zum Beispiel Lift) wäre auch für Kinderwagen, allenfalls sogar für Velos (Velo-Parkplatz in der Einstellhalle) attraktiv. Auf eine behindertengerechte Erschliessung wird, wie im Planungsbericht (Kapitel 5.5.2) erläutert, verzichtet. Dies ist suboptimal, gemäss § 53 BauG aber rechters.

3.3.1 Sichtverhältnisse

Die Sichtzonen werden im Situationsplan sachgerecht festgelegt und im Planungsbericht (Kapitel 5.5.6) erläutert. § 16 Abs. 5 SNV hält fest, dass Sichtbeziehungen zur Arealzufahrt und zur Tiefgaragenzufahrt allenfalls mit ergänzenden Massnahmen wie Winkelspiegeln oder Ampeln zu gewährleisten sind. Diese Bestimmung ist sachgerecht.

3.3.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht (Kapitel 2.2.1) wird dargelegt, wie die vorliegende Planung mit der Strategie mobilitätAargau abgestimmt ist.

Parkierung

Die Parkierung für die Bewohnerinnen erfolgt in einer zentralen Einstellhalle. Die Parkierung für die Besucherinnen und Besucher wird oberirdisch zwischen dem Baubereich B und der Laupenackerstrasse verortet. Die Berechnung der Anzahl Parkfelder erfolgt gestützt auf die Norm VSS 40 281 (Planungsbericht, Kapitel 5.5.2) und anhand der aGF. Demnach resultieren für die 18 geplanten Wohnungen 36 Parkfelder. Eine Reduktion oder Beschränkung der Anzahl Parkfelder wird aufgrund der Lage des Areals und der Erschliessungsgüte von Unterlunkhofen in Bezug auf den öffentlichen Verkehr als nicht zielführend beurteilt. Daher wird darauf verzichtet.

Unter Kapitel 6.2.1 wird erläutert, inwiefern die Verlegung der gemeinsamen Parkierung in den Untergrund zum besseren Ergebnis gemäss § 8 Abs. 3 BauV beiträgt. Der Argumentation der Ermöglichung gemeinschaftlicher Aussenräume durch die weitestgehende Verlegung der Parkierung in den Untergrund kann grundsätzlich gefolgt werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sowohl Qualität als auch Quantität der gemeinschaftlichen Aussenräume durch eine Verkleinerung des Garagengeschosses deutlich gesteigert werden könnten.

- Eine Reduktion der Parkfelder zugunsten des gemeinschaftlichen Aussenraums ist zu prüfen. (Hinweis)

3.3.3 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Die lärmtechnischen Anforderungen an Bauzonen sind in Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) geregelt. Diese Bestimmung sowie das dazugehörige Verordnungsrecht (Lärmschutzverordnung [LSV]) erhalten bald eine neue Fassung (voraussichtliches Inkrafttreten: 1. März 2026). Mit der Revision wird unter anderem eine neue Regelung in Bezug auf die Änderung von Nutzungsplänen in Bauzonen eingeführt, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Sind Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen vorgesehen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, so werden diese neu nur zulässig sein, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Abweichungen sind möglich, wenn

- an der Planänderung ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Diese Voraussetzungen gelten kumulativ.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.1) wird erläutert, dass der Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung keine höhere bauliche Dichte zulässt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und dementsprechend Art. 24 Abs. 2 revUSG nicht überprüft werden muss.

Zudem wird im Planungsbericht (Kapitel 5.4.4) ausgeführt, dass die Lärmsituation mit der zurückversetzten Böschungskante des Kantonsstrassenprojekts rechnerisch überprüft wurde. Laut Ergebnis

seien mit dem Einbau eines lärmarmen Deckbelags SDA 4 die Belastungsgrenzwerte auf der Parzelle 495 eingehalten. Eine Lärmmessung bei der Parzelle 495 auf der Zonengrenze (Grünzone/Wohnzone) werde seitens Kantons noch vorgenommen. Falls die massgebenden Belastungsgrenzwerte mit dem neuen Deckbelag SDA 4 überschritten sein sollten, würden Massnahmen zu Lasten des Strassenprojekts vorgenommen (vgl. Rückzugserklärung, K262 Zugerstrasse, BVU, 26. September 2018). Somit sollte also auch sichergestellt sein, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Im Planungsbericht ist zu erläutern, inwiefern der Gestaltungsplan die Lärmschutzbestimmungen auch nach voraussichtlichem Inkrafttreten der USG-Revision am 1. März einhält. (**Vorbehalt**)

Lage Tiefgarageneinfahrt

Im Dokument "Auswertung Fachliche Stellungnahme und Mitwirkungseingaben" vom 27. November 2025 wird ausgeführt, dass ein Lärmgutachten erstellt wurde. Leider liegt dieses den eingereichten Unterlagen nicht bei.

- Aus dem beigelegten Richtprojekt, Entwurfsplanung 1. UG, Parkierung und Entwurfsplanung Häuser Grünzone wird ersichtlich, dass beim nördlichsten Doppelfamilienhaus im Baubereich A pro Einfamilienhaus Zimmer mit Fenstern direkt zur Einfahrt ausgerichtet sind – mit lediglich einem Abstand von 16 m zum Portal der Einstellhalle. Dies wird als kritisch erachtet. (**Wichtiger Hinweis**).

Energie

Das Thema Energie ist in den SNV vorbildlich umgesetzt.

Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an das Objekt AG 25.2.1. des Bundesinventars der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS). Die angrenzende bergseitige Böschung wird neu als ökologische Ausgleichsfläche festgelegt. Dies ist im Sinne des IVS.

3.3.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich mit Ausnahme der Formulierung von § 16 Abs. 2 nach diesen neuen Bestimmungen.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| § 5 Abs. 2 | Beim ersten Aufzählungsstrich kann "in Abweichung von § 21 BauV" gestrichen werden, da es sich im Grunde nicht um eine Abweichung handelt. (Hinweis) |
| § 6 Abs. 1 | Der gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereich ist in die Aufzählung aufzunehmen, wo keine unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten zulässig sind (Erwägungen siehe vorstehend). (Hinweis) |
| § 16 Abs. 2 (zweiter Spiegelstrich) | Die Formulierung "Schnittlinie der Fassade des 1. Vollgeschosses mit dem massgebenden Terrain" ist durch den IVHB-konformen Begriff "Fassadenlinie" zu ersetzen. (Vorbehalt) |

4. Weiteres Vorgehen

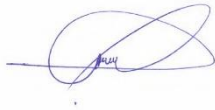
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, looping cursive script.

Oliver Hager
Sektionsleiter

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

Lea Schade
Kreisplanerin