

Gemeinde **ARNI**

Auftraggeber **EINWOHNERGEMEINDE ARNI AG**

Objekt: **GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG  
SIEDLUNG UND KULTURLAND**

Dokument: **Planungsbericht nach Art. 47 RPV**



**Stand: Öffentliche Auflage**

**KIP**  
SIEDLUNGSPLAN

**KIP SIEDLUNGSPLAN AG**

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.: 13.01.05  
Projekt Nr.: AN3811R02

Erstellung:  
Datum: 20.06.2023  
Projektleiter: DUS

Verfasser: LUC  
Geprüft: DUS

### *Impressum*

**Auftraggeber:** Einwohnergemeinde Arni vertreten durch:

Gemeinderat Arni  
Staldenstrasse 10  
8905 Arni AG

**Auftragnehmer:** KIP Siedlungsplan AG  
Stegmattweg 11  
5610 Wohlen  
Tel. 056 618 30 10  
kip.siedlungsplan@kip.ch

**Projektteam:** Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ  
Daniel Luchsinger, MSc Geographie, Raumplaner FSU  
Esther Andres, Dipl. Architektin ETH/SIA

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b><i>Ausgangslage</i></b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass zur Überprüfung.....	1
1.2	Bestandteile der Vorlage.....	2
1.3	Zielsetzungen.....	2
<b>2</b>	<b><i>Grundlagen</i></b> .....	<b>3</b>
2.1	Rahmenbedingungen .....	3
2.1.1	Bund .....	3
2.1.2	Kanton .....	3
2.1.3	Region.....	5
2.1.4	Gemeinde .....	5
2.2	Siedlung .....	6
2.2.1	Siedlungsentwicklung.....	6
2.2.2	Bevölkerung.....	7
2.2.3	Beschäftigte.....	12
2.2.4	Ortsbildschutz.....	13
2.2.5	Lärm und Störfallvorsorge.....	13
2.3	Landschaft und Freiraum.....	13
2.3.1	Landschaftswandel.....	13
2.3.2	Kulturland .....	13
2.3.3	Freiräume .....	14
2.3.4	Schrebergärten.....	14
2.3.5	Gewässer .....	14
2.3.6	Grundwasserschutz .....	14
2.3.7	Naturschutz im Wald / Waldränder .....	15
2.3.8	Landschaftsschutz .....	15
2.3.9	Klima .....	15
2.4	Verkehr .....	16
2.4.1	Strassennetz .....	16
2.4.2	Neugestaltung K406 Zürcher-/Kelleramtstrasse .....	16
2.4.3	Öffentlicher Verkehr.....	16
2.4.4	Fuss- und Radverkehr.....	17
<b>3</b>	<b><i>Grundsätze und Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung</i></b> .....	<b>18</b>

3.1	Räumliches Entwicklungsleitbild .....	18
3.2	Handlungsprogramm Innenentwicklung.....	19
4	<i>Schwerpunktthemen .....</i>	<i>24</i>
4.1	Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität.....	24
4.1.1	Schutz Orts- und Landschaftsbild .....	24
4.1.2	Entwicklung Dorfkern.....	26
4.1.3	Entwicklung Gewerbe.....	26
4.1.4	Entwicklung Wohnzonen.....	29
4.1.5	Entwicklung landwirtschaftliche Betriebe am Bauzonenrand .....	30
4.1.6	Ausnützungsziffer (AZ) .....	32
4.1.7	Grünräume im Siedlungsgebiet und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung.....	32
4.2	Entwicklung Gjuhstrasse.....	33
4.3	Kommunale Auszonungen.....	34
4.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	35
4.4.1	Zonierung und Verkehr.....	35
4.4.2	Parkierung Personenwagen.....	36
4.4.3	Erschliessungsprogramm.....	36
4.4.4	Veloparkierung .....	37
4.5	Infrastrukturen der öffentlichen Hand.....	38
4.6	Hochwasserschutz .....	38
4.7	Gewässerraum.....	41
4.8	Ökologie.....	45
4.8.1	Seegaden .....	45
4.8.2	Naturschutzzonen im Kulturland.....	46
4.8.3	Ökologische Aufwertungsstandorte.....	46
4.8.4	Rundweg Rebäcker.....	46
4.9	Energie.....	46
4.10	Mehrwertabgabe.....	47
4.11	Baulandmobilisierung.....	47
5	<i>Erläuterungen zu den Planungsinhalten .....</i>	<i>49</i>
5.1	Bauzonenplan (BZP) .....	51
5.1.1	Qualitätssicherung Gebietsentwicklung.....	55
5.1.2	Schutzobjekte .....	56
5.2	Kulturlandplan (KLP).....	56

5.2.1	Grundzonen.....	56
5.2.2	Schutzzonen und überlagerte Schutzzonen .....	57
5.2.3	Schutzobjekte.....	57
5.2.4	Reitsportanlage Rüttimann .....	58
5.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO).....	58
5.3.1	Änderungen gegenüber bestehender BNO.....	58
5.3.2	Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) 65	
<b>6</b>	<b><i>Auswirkungen.....</i></b>	<b>67</b>
6.1	Flächen- und Kapazitätsnachweise .....	67
6.1.1	Entwurf neuer Bauzonenplan.....	67
6.1.2	Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan.....	67
6.1.3	Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität .....	70
6.2	Interessenabwägung .....	70
6.3	Zielerreichung.....	71
<b>7</b>	<b><i>Projektorganisation und Planungsablauf .....</i></b>	<b>72</b>
7.1	Organisation .....	72
7.2	Ablauf der Planung .....	72
<b>8</b>	<b><i>Beilagen.....</i></b>	<b>73</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass zur Überprüfung

Die Allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale Instrument der kommunalen Raumentwicklung. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der Bau- und Nutzungsordnung ist eigentumsverbindlich festgelegt, wie der Boden genutzt und überbaut werden darf. Die Nutzungspläne müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften, namentlich den Vorgaben des Baugesetzes und den Beschlüssen des kantonalen Richtplans, übereinstimmen.

Die Gemeinde Arni gehört zum Einzugsgebiet der Agglomeration Zürich und liegt durch die räumliche Nähe im Einflussbereich der regionalen und überregionalen Zentren Affoltern am Albis, Mutschellen und Zürich. Sie hat in den letzten Jahrzehnten im Zuge dessen ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren. Daraus ergeben sich in vielen Belangen neue Herausforderungen, welchen auch die Planungsinstrumente entsprechen müssen.

Seit der Genehmigung der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Ende Jahr 2006 sind rund 15 Jahre vergangen, wobei deren inhaltliche Grundlage auf die Informationsveranstaltung vom 18. Februar 2004 zurückgeht. Damit ist der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Somit wird der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten. Es wird von den nachfolgenden Planungsinstrumenten ausgegangen:

	<b>Beschluss Einwohner- gemeindeversammlung</b>	<b>Genehmigung Kanton</b>
<b>Bauzonenplan (BZP) 1:2'000</b>	28. September 2005	6. Dezember 2006
<b>Kulturlandplan (KLP) 1:5'000</b>	28. September 2005	6. Dezember 2006
<b>Bau- und Nutzungsordnung (BNO)</b>	28. September 2005	6. Dezember 2006

Die Gemeinde sieht sich des Weiteren neuen Rahmenbedingungen und Vorgaben gegenüber. Seit dem 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten. Das geltende kantonale Recht ist zudem auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Eine Übernahme und Anpassung der Begriffe und Messweisen in der kommunalen Nutzungsplanung schafft klare Verhältnisse.

Die Nutzungsplanung ist zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont erreicht haben. Die wesentlich veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen, die Bevölkerungssituation und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um eine Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorzunehmen.

Der vorliegende Planungsbericht gibt Auskunft über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Arni. Er zeigt, gemäss gesetzlichem Auftrag in Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), die Abstimmung der vorliegenden Planung mit den relevanten raumwirksamen Rahmenbedingungen und Vorgaben sowie den verfahrenstechnischen Aufbau der Planung auf.

## 1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Verbindlich:

- Bauzonenplan (BZP) im Massstab 1:2'000
- Kulturlandplan (KLP) im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Orientierend:

- Planungsbericht
- Änderungsplan Bauzonenplan im Massstab 1:2'000
- Änderungsplan Kulturlandplan im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung „Synoptische Darstellung“
- Plan Einwohnerdichte 2019 nach Zone und Quartier im Massstab 1:3'000
- Bauinventar
- Landschaftsinventar
- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Mitwirkungsbericht
- Abschliessender Vorprüfungsbericht
- Auswertung des abschliessenden Vorprüfungsberichts

## 1.3 Zielsetzungen

### *Inhaltliche Ziele*

Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde Arni beruhen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen. Durch die neuen Vorgaben aber auch durch die in der Gemeinde feststellbaren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung treten im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vermehrt nachstehende Themenbereiche in den Vordergrund:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss Art. 1 und 3. RPG
- Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität (§ 13 BauG)
- Umsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung (§ 127 BauG)
- Schonung der Landschaft (Art. 3 RPG, kantonaler Richtplan)
- Erhaltung der Fruchtfolgeflächen (Art. 26 RPV, kantonaler Richtplan)

### *Formelle Ziele*

Ergänzend zu den inhaltlichen Schwerpunkten der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind folgende formellen Zielvorgaben zu erreichen:

- Anpassungen an die Anforderungen des übergeordneten Rechts sowie an die Planungen der über- und nebengeordneten Planungsträger
- Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regionale Abstimmung der Planung
- Vollzugsprobleme lösen und allfällige Überregulierungen abbauen

## 2 Grundlagen

Das Kapitel Grundlagen zeigt die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung relevanten Rahmenbedingungen, Grundlagen und Interessen auf.

### 2.1 Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Bund

Die Raumplanung ist in Art. 75 der Bundesverfassung geregelt. Demnach legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Die Umsetzung geschieht unter anderem im Raumplanungsgesetz und zugehöriger Verordnung sowie den Konzepten und Sachplänen des Bundes. Die Raumplanung an sich ist Sache der Kantone.

Im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 sind neben anderem die Ziele und Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) der Raumplanung in der Schweiz definiert. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab. Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV), welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, sieht verschiedene Neuerungen und Verschärfungen vor. Mit dem Fokus auf der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen soll ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden. Die revidierten Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten.

Das Raumkonzept Schweiz aus dem Jahr 2012 teilt die Gemeinde Arni dem grossstädtisch geprägten Handlungsraum Metropolitanraum Zürich zu. Darin wird als Stossrichtung vorgegeben, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Siedlungskerne zu konzentrieren hat, der Charakter der ländlichen Gebiete zu erhalten ist und die Qualitäten der Erholungs- und Kulturlandschaften gestärkt werden sollen. Flusslandschaften, wie beispielsweise das Reusstal, sind in ihrer Bedeutung als Räume für die Naherholung, die Natur, den Tourismus und die Land- und Waldwirtschaft vor weiterer Zersiedlung und Zerschneidung zu bewahren und gezielt aufzuwerten. Grössere Landwirtschaftsgebiete sind zudem für eine multifunktionale Landwirtschaft zu erhalten und ökologisch zu vernetzen.

#### 2.1.2 Kanton

##### *Kantonaler Richtplan*

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Der geltende kantonale Richtplan wurde vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen. Anlässlich der Revision des Raumplanungsgesetzes wurde eine Richtplananpassung notwendig. Mit der Festlegung des Siedlungsgebiets im Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet setzt der Kanton die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes um. Die Anpassung wurde am 24. März 2015 vom Grossen Rat beschlossen und am 23. August 2017 vom Bund genehmigt. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich und muss in der kommunalen Nutzungsplanung berücksichtigt werden. Die Einträge des kantonalen Richtplans sind für Arni vor allem bezüglich der folgenden Festsetzungen von Bedeutung:

- Festsetzung Siedlungsgebiet
- Landschaft von kantonaler Bedeutung
- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (im Wald und ausserhalb)
- Fruchtfolgeflächen



### 2.1.3 Region

Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen/Konzepte und Interessen sowie allfällige regionale Sachpläne zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG). Die kommunale Nutzungsplanung ist zudem regional abzustimmen (§ 13 BauG).

Arni gehört dem Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (MRK) an. Im regionalen Landschaftsqualitätsprojekt von 2016 wird Arni dem Landschaftsraum c) „Hügelzug Hasenberg-Mutschellen-Islisberg“ zugeordnet. Um Arni ist der Hügelzug an aussichtsreicher Lage geprägt von einer strukturreichen und wenig zersiedelten Landschaft. Diese steht jedoch aufgrund des Bevölkerungswachstums verstärkt unter Druck. Gemäss dem regionalen Landschaftsqualitätsprojekt ist in den Landschaften von kantonaler Bedeutung künftig der Landschaftsentwicklung und den zunehmenden Erholungsansprüchen vermehrt Rechnung zu tragen. Dazu sind gebietspezifische Schutz- und Entwicklungsziele für einzelne Landschaften von kantonaler Bedeutung zu erarbeiten. Prioritäre Ziele des Landschaftsqualitätsprojektes sind:

- Landschaftlich attraktive Strukturelemente am Siedlungsrand fördern
- Wegenetz im Naherholungsraum aufwerten
- Bauernhöfe besser in die Landschaft integrieren (Hofbäume, Ergänzung der umliegenden Hochstammobstgärten)

Ergänzend sollen die offene Landschaft und die Umgebung der Dörfer mit Feldgehölzen, Einzelbäumen und Obstgärten wieder strukturiert werden.

Im Konzept Erholung und Landschaft Region Mutschellen-Reusstal-Kelleramt wurde die Erholungsnutzung mit dem Natur- und Landschaftsschutz und der Verkehrserschliessung überkommunal abgestimmt. Durch verschiedene Massnahmen sollen heutige und zukünftige Konflikte zwischen diesen Nutzungs- und Schutzinteressen minimiert bzw. vermieden werden. In der Gemeinde Arni sind keine entsprechenden Massnahmen geplant.

### 2.1.4 Gemeinde

#### *Räumliches Entwicklungsleitbild*

Als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde vorgängig ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Damit wurden die raumplanerischen Weichen gestellt. Es zeigt auf, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten langfristig (ca. nächste 25 Jahre) entwickeln soll sowie welche Strategien und Massnahmen hierfür erforderlich sind. Das REL wurde vom Gemeinderat am 8. Februar 2021 beschlossen.

#### *Landschaftsinventar*

Das bestehende Landschaftsinventar mit Inventarplan vom 7. Februar 2002 wurde parallel zur Nutzungsplanungsrevision aktualisiert. Die Gesamtschau der schützenswerten Landschaftselemente war die Grundlage für die Bezeichnung der Schutzobjekte und -gebiete in der Nutzungsplanung und soll als Grundlage für die weiteren Arbeiten im Natur- und Landschaftsschutz dienen. Das aktualisierte Landschaftsinventar wird vom Gemeinderat parallel zur Verabschiedung der vorliegenden Planungsentwürfe zur kantonalen Vorprüfung beschlossen.

#### *Sondernutzungspläne*

In der Gemeinde Arni wurden in der letzten BNO-Revision verschiedene Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Teilrevision des Gestaltungsplans „Dorfkern Arni“ ist rechtskräftig (Teilgebiet D). Der private Gestaltungsplan „Zürcherstrasse Nord“ wurde am 25. Januar 2021 vom Gemeinderat beschlossen (Teilgebiet C). Der Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse/Obermattächer“ (Teilgebiet B) wurde ebenfalls beschlossen, jedoch ist aktuell ein Beschwerdeverfahren hängig. Der Gestaltungsplan Dorfkern, Areal „Post/Testuz“ befindet sich zurzeit in Erarbeitung (Teilgebiet A; Stand 2. Vorprüfung).

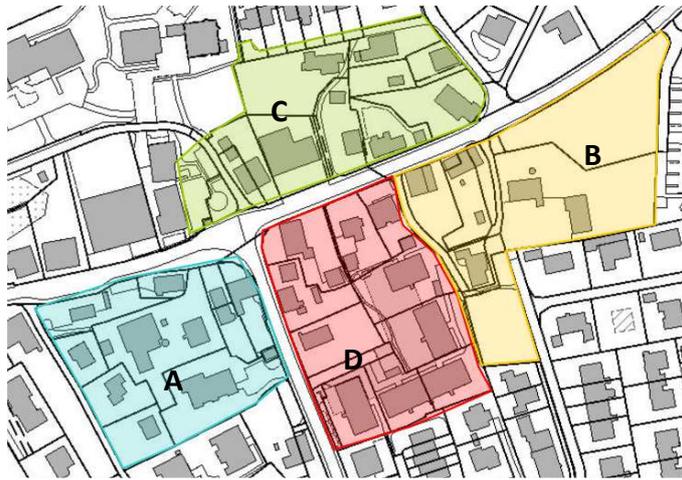


Abbildung 3  
Übersicht Gestaltungspläne (Quelle: Pla-  
nungsbericht Teilrevision Gestaltungsplan  
„Dorfkern Arni“, Stand 26.01.2018)

### **Grobkonzept zur Förderung der Hochstammbestände**

In den letzten Jahren gingen grosse Flächen an Hochstammaumbeständen verloren. Um dem entgegenzuwirken, startete der Gemeinderat Arni eine Initiative zur freiwilligen Förderung der Hochstammbestände. Dazu wurde 2003 ein Grobkonzept erarbeitet. Die vorgesehenen Vorranggebiete zur Förderung der Hochstamm-bäume wurden im rechtskräftigen Kulturlandplan von 2003 orientierend dargestellt.

## **2.2 Siedlung**

### **2.2.1 Siedlungsentwicklung**

Die historischen Karten von Arni geben Aufschluss über die Entwicklung der Siedlungsgebiete und -strukturen. Dabei sind folgende grundsätzlichen Aussagen festzuhalten:

- Der ursprüngliche Dorf-kern von Arni befindet sich an der Kreuzung der heutigen Kantonsstrassen K 406/K 407. Mit zunehmender Entfernung vom Knotenpunkt waren einzelne Häuser in lockerer Bebauung im Strassenraum angeordnet.
- Die Gemeinde Arni entwickelte sich zwischen 1880 und 1970 nur langsam, zwischen den Jahren 1970 und 2000 fand jedoch eine starke bauliche Entwicklung statt (rot). Diese fand vorwiegend auf der grünen Wiese statt, insbesondere im Sonnacker, im Altweg und im südöstlichen Gemeindegebiet.
- Seit dem Jahr 2000 ist die Siedlungsfläche der Gemeinde Arni kaum gewachsen. Es zeigt sich eine deutliche Verdichtung der Baustruktur, hauptsächlich durch das Schliessen von Baulücken.



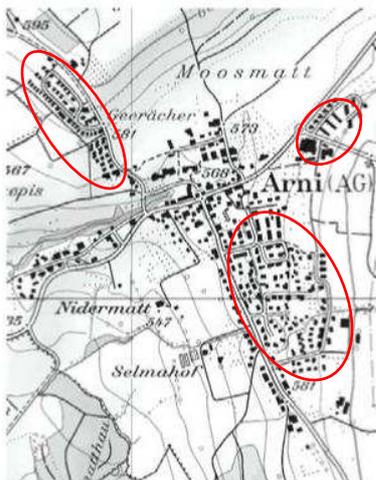
Siegfriedkarte 1880



Siegfriedkarte 1940



Landeskarte 1970



Landeskarte 2000



Landeskarte 2006



Landeskarte 2012

## 2.2.2 Bevölkerung

### Bevölkerungsentwicklung 1972 bis 2018 / Szenarien Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Arni hat sich seit 1972 mehr als verdoppelt (Abbildung 6). Dies ist insbesondere einer kontinuierlichen Bevölkerungszunahme seit dem Jahr 1980 zuzuschreiben.

Demgegenüber hat die Bevölkerungszahl in den letzten rund fünf Jahren stagniert bzw. leicht abgenommen. Gründe dafür sind die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland im Zentrum aufgrund der langen Planungsdauer der Sondernutzungsplanungen, die geringen übrigen Baulandreserven sowie die fehlende Verfügbarkeit von Liegenschaften in den Einfamilienhausquartieren (langsame Generationenwechsel). Die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland zeigt sich besonders gut in der Entwicklung des Überbauungsgrads. Aufgrund der zu Planungsbeginn günstigen Hypotheken besteht zudem kein Anreiz, von einem Einfamilienhaus in Mietwohnungen zu ziehen.

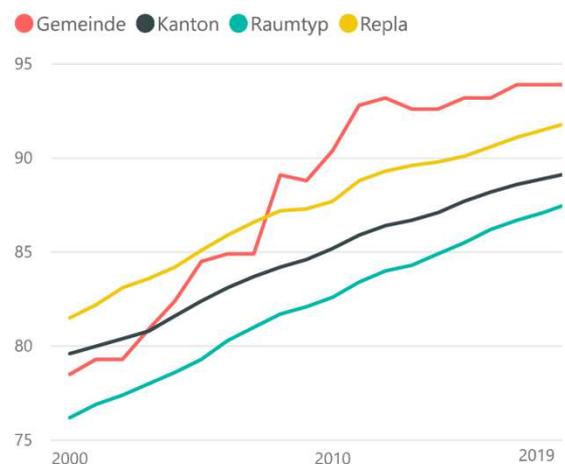


Abbildung 5  
Entwicklung des Überbauungsgrads 2000 - 2019  
(Quelle: Faktenblatt Raumbewachung Aargau)

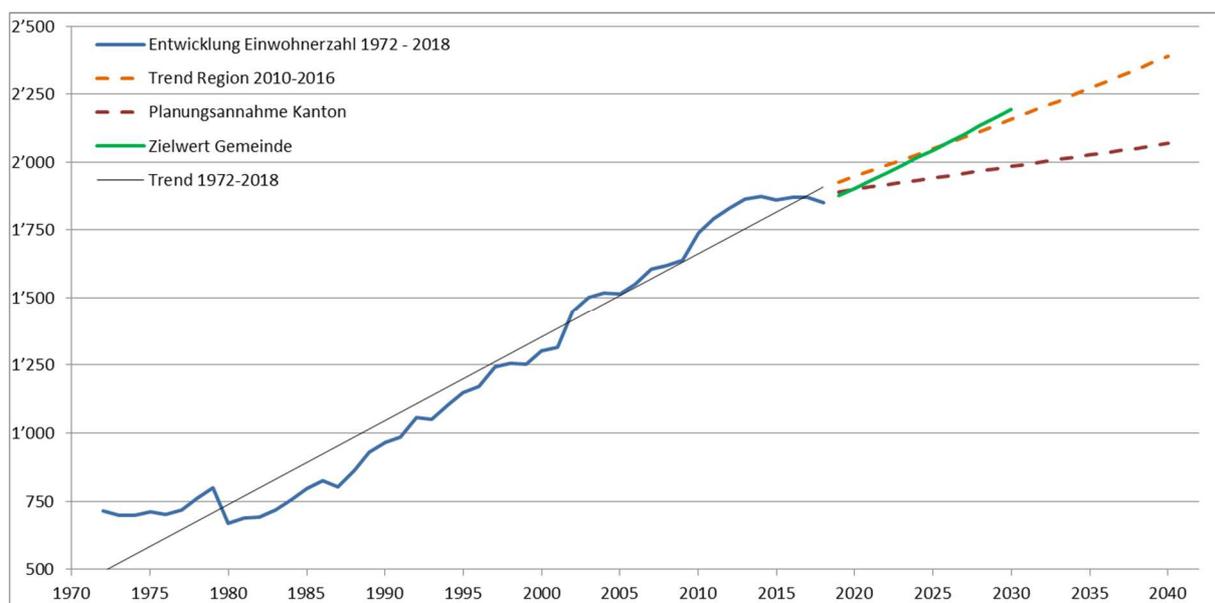


Abbildung 6 Bevölkerungsentwicklung und Szenarien der Gemeinde Arni (eigene Darstellung; Quelle: Statistik Aargau, kantonale Bevölkerungsstatistik)

Für eine realistische Voraussage der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung gilt es, die Wachstumsraten der letzten Jahre fundiert zu analysieren und in den Kontext der zukünftigen Rahmenbedingungen zu setzen (Tabelle 1). Die kantonale Planungsannahme für Arni als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum geht von einem geringen Wachstum aus und rechnet gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) mit einer Bevölkerung von rund 2'070 Personen im Jahr 2040. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 0.46 % gegenüber dem Bezugsjahr 2012. In der Region Kelleraamt wuchs die Bevölkerung von 2010 – 2016 jährlich allerdings 1.03 % (vgl. Statistische Übersicht zu den Teilregionen im Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleraamt vom 21. September 2018).

Würde die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arni weiterhin wie in der letzten Planungsperiode seit 2002 wachsen, würde 2040 sogar eine Bevölkerung von 2'700 Personen resultieren (+ 1.73 % / Jahr). Die Gemeinde geht bis im Jahr 2030 von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 1.43 % auf ca. 2'200 Personen aus, was über der kantonalen Planungsannahme liegt.

Tabelle 1 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Arni

	Eff. Bevölke- rung 2018	Bevölkerung bis 2030	Bevölkerung bis 2040
Szenario Planungsannahme Kanton (+ 0.46 % pro Jahr; Bezugsjahr 2012)	1'851	1'984	2'068
Fortsetzung Trend Region 2010-2016 (+ 1.03 % pro Jahr; Bezugsjahr 2016)	1'851	2'157	2'390
Annahme Gemeinde	1'851	2'200	
Fortsetzung Trend 2002-2018	1'851	2'274	2'699

Die kantonale Planungsannahme steht in grossem Widerspruch zum starken Bevölkerungswachstum der Gemeinde Arni und der Region Mutschellen-Reusstal-Kelleraamt in den letzten Jahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Bevölkerungswachstum in Arni seitens Kanton unterschätzt wird.

Die Wachstumsannahme der Gemeinde von jährlich 1.43 % stützt sich auf das Ortsplanungsleitbild 2019. Darin geht die Gemeinde davon aus, dass die Bevölkerung bis im Jahr 2030 auf ca. 2'200 Personen anwächst, wobei das Augenmerk auf einer qualitativen Entwicklung liegen soll. Bis 2035 wird entsprechend eine Bevölkerung von rund 2'350 Personen erwartet. In der Vergangenheit kommunizierte

die Gemeinde jeweils ein Bevölkerungsziel von 2'000 Personen bis im Jahr 2020. Diese Zahl wurde aufgrund der langen Planungsdauer der laufenden Sondernutzungsplanungen nicht erreicht. Wären die vier Sondernutzungsplanungen bereits realisiert, wären Wohnungen für rund 220 Personen zusätzlich vorhanden (vgl. Kapitel 2.1.4). Die Wachstumsannahme der Gemeinde wird aus folgenden Gründen als realistisch eingeschätzt:

- Nähe zum Metropolitanraum Zürich.
- Bereits angestossene, aber aufgrund langwieriger Planungsverfahren verzögerte, hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen (Sondernutzungsplanungen) sorgte für eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren. Sobald der geplante Wohnraum realisiert werden kann, ist mit einem kurzfristig sehr starken Wachstum zu rechnen.
- Starke Nachfrage nach Einfamilienhausparzellen, welche aufgrund mangelndem Bauland aktuell nicht befriedigt werden kann.
- Historische Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Arni und der Region Mutschellen-Reusstal-Kelleramt.

### *Einwohner in den einzelnen Zonen*

Der Hauptteil der Bevölkerung wohnt in den dafür vorgesehenen Wohn- und Mischzonen (W, EF, WS, D). Mit rund 2 % lebt nur ein kleiner Teil der Bevölkerung ausserhalb des Baugebiets in der Landwirtschaftszone (Tabelle 2).

Tabelle 2 Zusammenstellung der Einwohner in den einzelnen Zonen

	Anzahl Einwohner*	Einwohner in %
Einwohner in Wohn- und Mischzonen	1'761	96
Einwohner übrige Bauzonen	46	2
Einwohner Landwirtschaftszone	36	2
<b>Total</b>	<b>1'843</b>	<b>100</b>

\* Einwohner 01.02.2019 (GWR); Zahlen sind effektive Bewohner der Liegenschaften. Geringfügige Abweichung von effektiv gemeldeter Zahl aufgrund der Wohnsituation in Alterszentren.

### *Demographie*

Die demographische Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Arni (Abbildung 7) zeigt, dass insbesondere der Anteil 20- bis 39-Jähriger deutlich abgenommen hat. Demgegenüber hat der Anteil der 40-64-Jährigen, der 65-79-Jährigen und der 80+-Jährigen zugenommen. Dies deutet auf eine klare Alterungstendenz in der Bevölkerung hin. Entweder ziehen nur wenig jüngere Personen nach Arni (mangels Wohnraum), oder sie ziehen vermehrt von Arni weg (Trennung von Elternhaus) und kommen eventuell in einer späteren Lebensphase wieder zurück. Dieser demographische Wandel widerspiegelt sich in der Alterspyramide in Abbildung 7, welche die Bevölkerungsstruktur seit der Erarbeitung des letzten Ortsplanungsleitbilds 2001 mit den Zahlen von 2018 vergleicht.

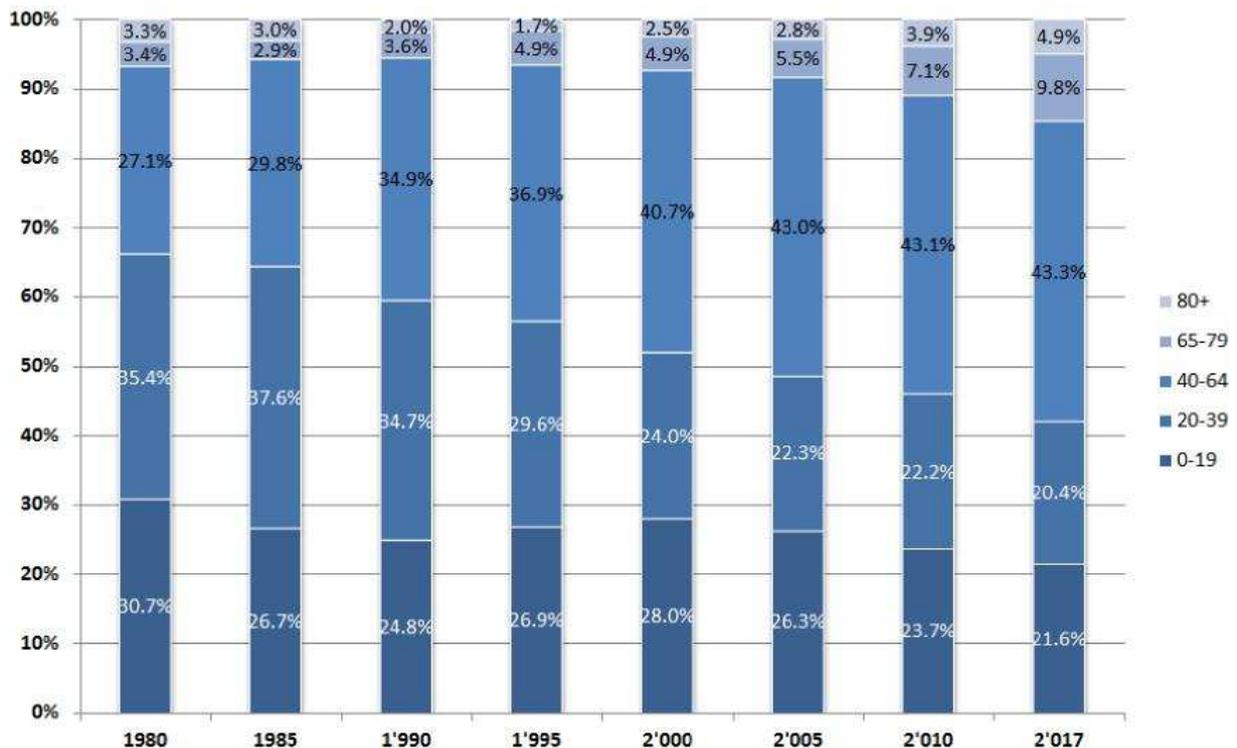


Abbildung 7 Entwicklung der Anteile an Altersklassen in der Gesamtbevölkerung von Arni (eigene Darstellung; Quelle: Statistik Aargau, kantonale Bevölkerungsstatistik)

Gemäss Schätzungen des Kantons wird die Anzahl der Über-65-jährigen in der Gemeinde Arni aufgrund der demographischen Entwicklung bis ins Jahr 2030 um rund 64 % (+ 179 Personen, von 281 auf 460) und bis ins Jahr 2040 um rund 96 % (+ 269 Personen, von 281 auf 550) stark ansteigen. Dies ist insbesondere für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen wesentlich. Der demographische Wandel in Arni entspricht in etwa der bisherigen Entwicklung im Kanton Aargau zwischen 1990 und 2018 (gemäss Statistik Aargau). Im schweizweiten Vergleich wohnen in Arni rund vier Prozentpunkte weniger Über-65-jährige (Bfs, 2019). Aktuell hat die Gemeinde Arni elf Plätze im Alterszentrum «am Bach» in Birmensdorf zur Verfügung, davon sind zurzeit rund 5 besetzt.

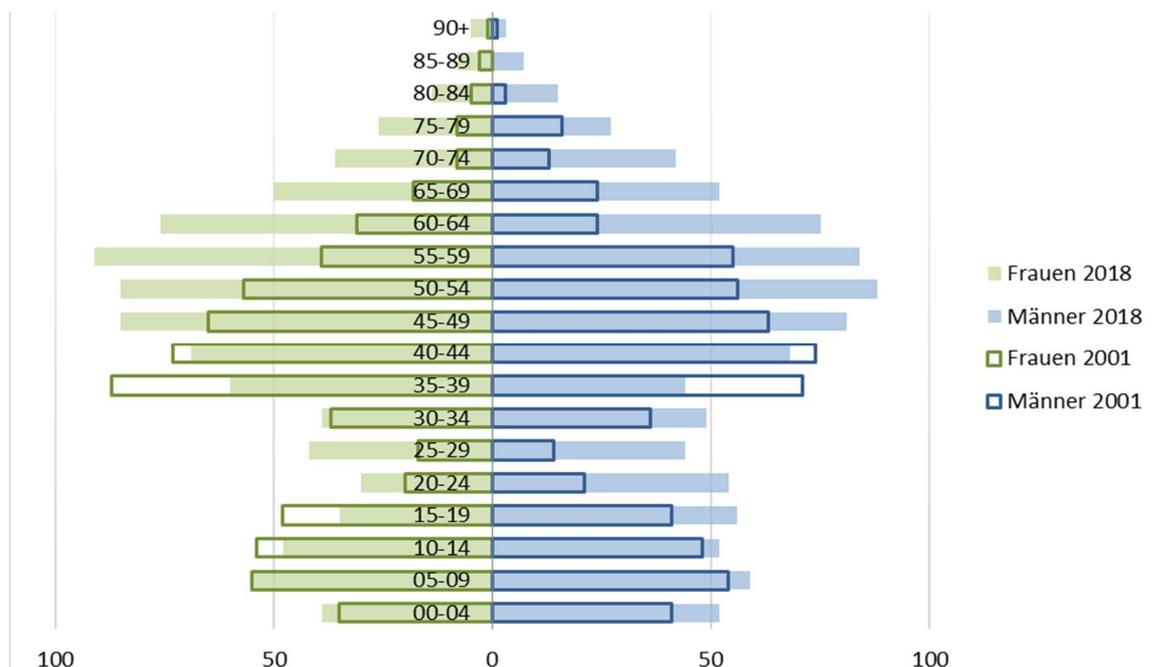


Abbildung 8 Alterspyramide Gemeinde Arni; Vergleich 2018 und 2001 (eigene Darstellung; Quelle: Statistik Aargau, kantonale Bevölkerungsstatistik)

Für die Abschätzung der Schülerzahl relevant ist, dass die Anteile der Unter-20-jährigen und der erwerbstätigen Bevölkerung zurückgehen werden (von 21 % auf 17 % bzw. von 64 % auf 57 %, vgl. Tabelle 3). Die aktuelle infrastrukturbedingte Kapazität für öffentliche Bauten (soziale und technische Infrastrukturen) für rund 2'000 Personen kann durch geringfügige Umbauten oder Erweiterungen problemlos auf rund 2'500 Personen erhöht werden. Die ursprüngliche Schulraumplanung basiert auf einer mittelfristigen Reduktion von Schülern und Klassen. Die damit einhergehende Umwandlung von Schulzimmer in Gruppenräume wird aufgrund des heute erwarteten Bevölkerungswachstums durch die Umsetzung der Gestaltungspläne verzögert vollzogen. Die Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen genügt für künftige Um- oder Erweiterungsbauten.

Tabelle 3 Prognose der Anteile der Altersklassen in Arni an der Gesamtbevölkerung (Quelle: kant. Grundlagen)

Altersklasse	2017	2017 (%)	2030	2030 (%)	Diff.	Diff (%)	2040	2040 (%)
0-19	402	21	380	19	-32	-8	350	17
20-64	1'188	64	1'200	59	4	0	1'190	57
65-79	229	12	350	17	144	70	370	18
80+	52	3	110	5	65	144	180	9

### Einwohnerdichten überbaute Wohn- und Mischzonen

Der häusliche Umgang mit dem Boden ist in Art. 75 der Bundesverfassung festgeschrieben und stellt daher eine der grundlegenden Aufgaben der Raumplanung dar. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, werden im kantonalen Richtplan Mindestdichten gefordert, welche für die einzelnen Raumtypen in den Bauzonen innerhalb des Richtplanhorizonts bis 2040 erreicht werden müssen. Für Arni als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum sind 40 E/ha im überbauten und 60 E/ha in unüberbauten Gebieten gefordert. Diese Werte beziehen sich jeweils auf die Wohn- und Mischzonen.

Tabelle 4 zeigt die aktuellen Einwohnerdichten in den Wohn- und Mischzonen gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung, der entsprechende Plan dazu ist in der Beilage ersichtlich.

Tabelle 4 Bestehende Einwohnerdichten in der Gemeinde Arni

Zonenbezeichnung gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan		überbaut			
		Fläche		Einwohner	
		ha	%	Anzahl	pro ha
Wohnzone	W	14.3	39.6	962	67.3
Einfamilienhauszone	EF	11.3	31.7	307	27.1
Wohnzone Sonnacker	WS	2.7	8.4	146	54.0
Dorfzone	D	6.5	20.3	346	52.9
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>		<b>34.8</b>	<b>100</b>	<b>1'761</b>	<b>50.6</b>

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in den rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen liegt bei rund 51 Einwohnern pro Hektare (E/ha). Dies ist insbesondere auf vergleichsweise hohe Dichten in der Wohnzone und der Wohnzone Sonnacker zurückzuführen. Im Beschlussjahr des rechtsgültigen Bauzonenplans betrug die Bevölkerung von Arni 1515 Personen. Unter Annahme einer identischen Verteilung zu 2018 ergibt dies 1448 Personen, welche im Wohn- und Mischzonen leben. Dies ergibt eine Einwohnerdichte 2005 von 41.5 E/ha. Damit steigerte Arni seine Einwohnerdichte in nur einer Planungsperiode um über 9 E/ha. Dies resultiert in einer Einwohnerdichte, die deutlich über dem geforderten Richtplanwert für überbaute Wohn- und Mischzonen von 40 E/ha sowie über der durchschnittlichen Einwohnerdichte in ländlichen Entwicklungsräumen von 35 E/ha liegt (Abbildung 9, vgl. Planungswegweiser für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen vom März 2017).

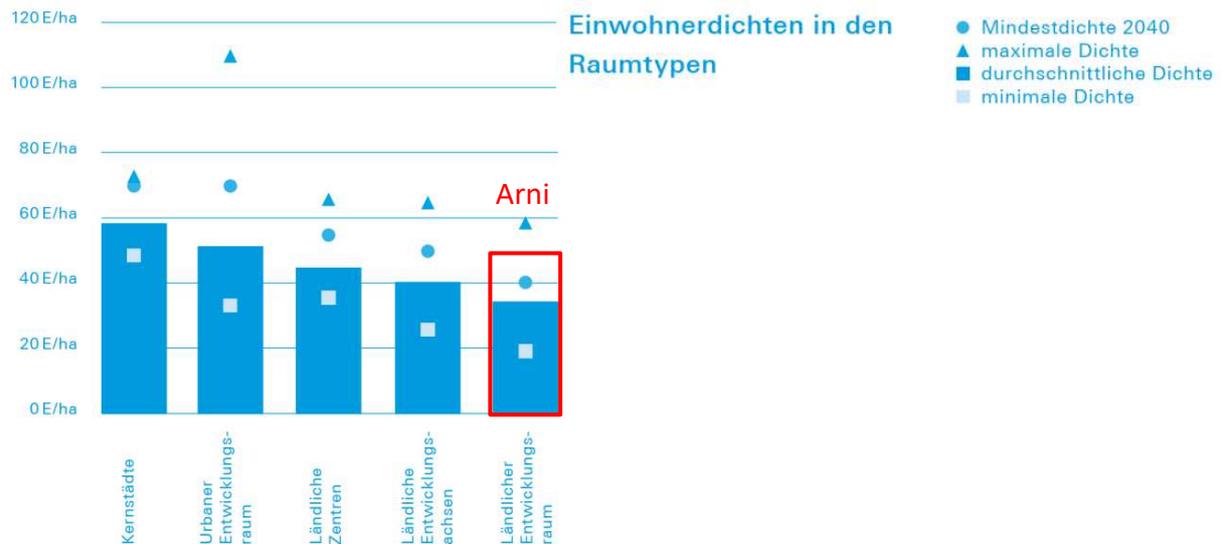


Abbildung 9 Einwohnerdichten in den Raumtypen gemäss kantonalem Planungswegweiser 2017

### 2.2.3 Beschäftigte

In Arni blieb die Anzahl der Beschäftigten seit 1985 ungefähr konstant (Abbildung 10). Der Sprung zwischen 2008 und 2011 wird durch eine geänderte Erhebungsmethode erklärt. Ab 2011 werden statt Beschäftigten die Vollzeitäquivalente dargestellt.

Während 1985 in den verschiedenen Sektoren je ein Drittel der Beschäftigten tätig waren, nahm die Bedeutung des Primärsektors zugunsten des Tertiärsektors stetig ab. Seit 2011 nimmt die Landwirtschaft nur einen geringen Anteil der Vollzeitäquivalente ein, während die Bedeutung des Dienstleistungssektors zunahm und heute rund zwei Drittel der Vollzeitäquivalente beschäftigt. Die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe blieben in etwa konstant.

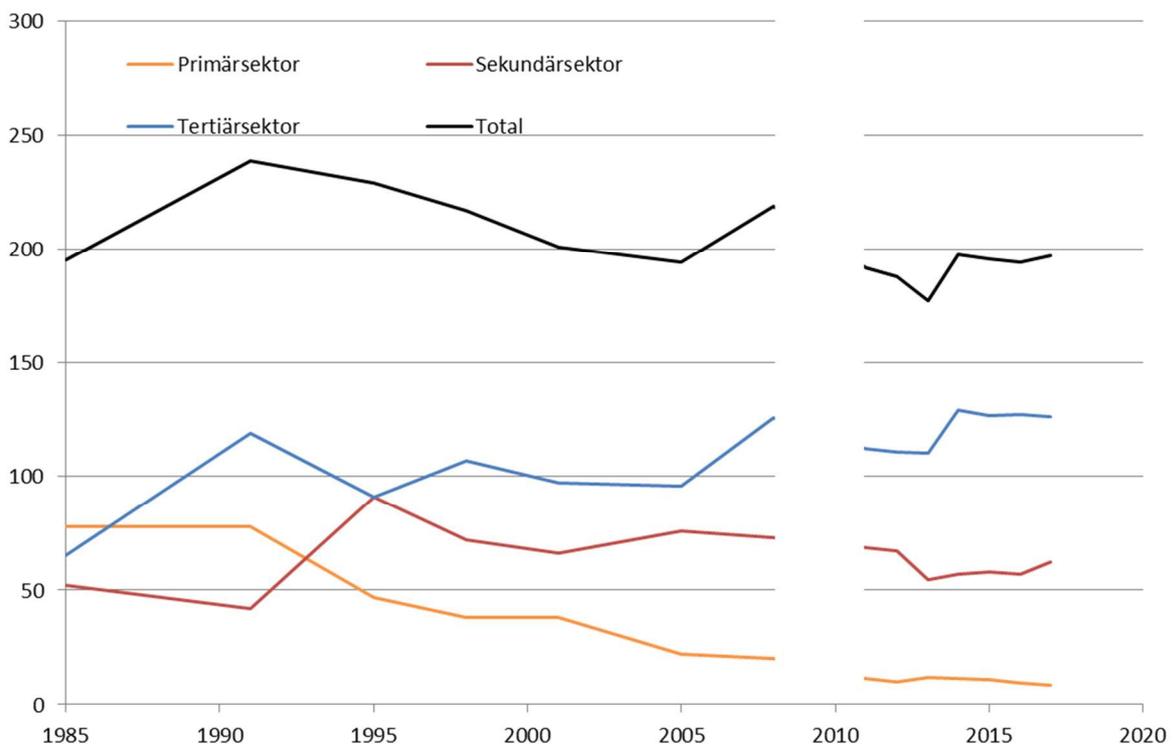


Abbildung 10 Beschäftigte (1985-2008) bzw. Vollzeitäquivalente (2011-2017) in den Wirtschaftssektoren (Quellen: Betriebszählung 1985-2008, STATENT 2011-2017)

## 2.2.4 Ortsbildschutz

### *ISOS*

Das Ortsbild der Gemeinde Arni ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. In der Kernzone werden unabhängig davon jedoch erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und deren Einfügung ins Ortsbild gestellt.

### *IVS*

In der Gemeinde Arni sind verschiedene historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung gemäss Inventar historischer Verkehrswege (IVS) vorhanden.

### *Kurzinventar/Bauinventar*

Gemäss den kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung sind in der Gemeinde Arni im Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege aus dem Jahr 2001 vier Gebäude mit Substanzschutz als schutzwürdig erfasst.

Parallel zur Nutzungsplanung wird das Kurzinventar aktualisiert (neu Bauinventar). Die schützenswerten Bauten und Kulturobjekte wurden von der Kantonalen Denkmalpflege erfasst, dokumentiert und gewürdigt (Verordnung zum Kulturgesetz § 26 Abs. 2). Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die im Bauinventar enthaltenen Kulturobjekte auf deren Umsetzung in einem kommunalen Schutzstatus zu überprüfen.

Der kommunale Inventarplan vom 7. Februar 2002 weist 25 Gebäude mit Volumenschutz aus (16 für den Strassenraum wichtige Gebäude, 9 übrige für das Strassenbild wichtige Gebäude).

### *ICOMOS*

Im Hinweisinventar des ICOMOS sind in der Gemeinde Arni drei Objekte aufgelistet (Aufnahmedatum 07.05.1995), zwei davon sind gemäss Ortsbegehung und Auskunft der Gemeinde nicht mehr vorhanden. Die Festlegung gewisser Gartenanlagen als kommunale Schutzobjekte (u.U. im Zusammenhang mit den schutzwürdigen Bauten unter kommunalem Schutz) ist zu prüfen.

## 2.2.5 Lärm und Störfallvorsorge

Den einzelnen Zonen sind spezifische Lärmgrenzwerte zugewiesen. Als Hauptlärmquellen, welche in der Planung berücksichtigt werden müssen, gelten die Kantonsstrassen K 406 und K 408. Die K407 weist einen so geringen Verkehr auf, dass die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen kein Problem darstellen sollte.

Die Konsultationskarte „Technische Gefahren“ bezeichnet die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und legt die Konsultationsbereiche fest. Die Konsultationskarte weist auf dem Gemeindegebiet von Arni keine risikorelevanten Anlagen mit Konsultationsbereich aus.

## 2.3 Landschaft und Freiraum

### 2.3.1 Landschaftswandel

Der Kartenvergleich zwischen 1880 und 2012 (vgl. Kapitel 2.2.1) zeigt den Wandel von Natur und Landschaft in der Gemeinde Arni. Klar ersichtlich wird der Verlust an Landwirtschaftsflächen, insbesondere auch von Hochstammobstkulturen, vor allem ab 1970 aufgrund des Siedlungsbaus. Die Waldfläche hat sich hingegen seit 1880 praktisch nicht verändert.

### 2.3.2 Kulturland

Landwirtschaftsflächen machen mit rund 60 % den grössten Teil des Gemeindegebiets aus. 25 % der Gemeindefläche sind Wald. Nur 14 % der Gemeindefläche ist der Bauzone zugeordnet. An einem Standort ist eine rechtskräftige Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau ausgeschrieben. Aktuell befinden sich ein Vollzeitbetrieb und drei Teilzeitbetriebe in Arni. Nebst dem bestehenden Standort sind keine bodenunabhängigen Landwirtschaftsbetriebe vorhanden. Die landwirt-

schaftlichen Betriebe am Bauzonenrand sind nach wie vor aktiv, im Rahmen der Nutzungsplanung besteht diesbezüglich daher kein Handlungsbedarf.

Östlich des Siedlungsgebiets von Arni verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 (Stand 1. Juni 2019) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Der Anlagegrenzwert von 1  $\mu\text{T}$  wird gemäss einer groben Schätzung des Bundesamts für Umwelt (BAFU) bei einem Abstand zur horizontalen Leitungsachse einer 110 kV-Leitung von 20-30 m eingehalten. Bei einem allfälligen künftigen Ausbau auf eine 220 kV-Leitung erhöht sich dieser Abstand auf rund 40-55 m. Die konkrete Stärke der entstehenden elektromagnetischen Felder ist dabei u. a. abhängig von der Form der Masten, der Spannung, der Stromstärke und der Flussrichtung. Eine Erhöhung der Leistung ist gemäss Auskunft der Repla Mutschellen-Reusstal-Kelleramt aktuell aber nicht vorgesehen.

### 2.3.3 Freiräume

Die Freiräume im Siedlungsgebiet sind wichtiger Bestandteil der Siedlungsstruktur und prägen das Ortsbild von Arni mit. Die privaten Grünflächen sind entscheidend für den Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum. Öffentliche Räume sorgen für einen Begegnungsraum mit Aufenthaltsqualität.

### 2.3.4 Schrebergärten

In Arni befinden sich zwei Schrebergärten in der Landwirtschaftszone. Der Schrebergarten an der Islisbergstrasse wurde aufgrund einer Wiederherstellungsverfügung teilweise zurückgebaut. Der private, als Freizeitnutzung bzw. Hobby betriebene Gartenbau (Nutzpflanzen und Blumen) besteht seit mindestens 1992, ist jedoch nach Raumplanungsgesetz (RPG) und entsprechender Rechtsprechung in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Schrebergärten sind gleich zu behandeln wie individuelle/private Hausgärten, das heisst, sie sind als Wohnnebennutzung zu behandeln und gehören als solche praxisgemäss in eine Bauzone. Eine Einzoning auf Kosten des restlichen Siedlungsgebietes ist aufgrund des fehlenden verfügbaren Baulands in der Gemeinde nicht möglich. Entsprechend bleibt der heutige Zustand bestehen.

### 2.3.5 Gewässer

Verschiedene Bäche prägen das Landschaftsbild von Arni. Sie bilden zum einen Vernetzungskorridore für die Natur und stellen mit ihrer Begleitflora gleichzeitig wertvolle, strukturierende Elemente der Landschaft dar.

### 2.3.6 Grundwasserschutz

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Quellwasserfassungen (Katzenrücken, Schämpelen und Rainhau) mit entsprechenden Grundwasserschutz zonen. In der Gemeinde Hedingen befinden sich zusätzlich die Quellwasserfassungen Himmelsbüel und Ottenholzau. Die Schutz zonen der öffentlichen Quellen "Rainhau", "Katzenrücken" und "Himmelsbüel" werden momentan durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Hedingen ZH überarbeitet. Die heutigen Grundwasserschutz zonen sind im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans aufgeführt.

Im Gebiet Gjuchstrasse / Voräckerweg ist gemäss massgebender kantonaler Gewässerschutzkarte ein Gewässerschutzbereich Au eingetragen. Diese Bereiche umfassen sämtliche Grundwasserleiter mit theoretisch nutzbarem Grundwasser. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Da die bestehenden Bauten an der Gjuchstrasse / am Voräckerweg im Gewässerschutzbereich Au liegen, kann davon ausgegangen werden, dass diese ebenfalls über dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kamen. Zudem besteht gemäss aktueller kantonaler Grundwasserkarte im Gebiet Gjuchstrasse kein Grundwasservorkommen. Eine Grundwasserschutzzone wurde im betreffenden Gebiet nicht verfügt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Grundwasserschutz angemessen zu berücksichtigen.

Im Gebiet Gjuchstrasse ist im rechtskräftigen Kulturlandplan das Reservoir „Hüttenbrunnen“ orientierend eingetragen. Eine Schutzzone wurde nie verfügt. Zuständig für die Verfügung von Grundwasserschutz zonen ist der Gemeinderat, wenn das Wasser in die Trinkwasserversorgung eingespiesen wird. Da seit 1985 vom Reservoir Hüttenbrunnen kein Wasser mehr in die Trinkwasserversorgung eingespiesen wurde, besteht ab diesem Zeitpunkt keine Verpflichtung, eine Schutzzone zu verfügen.

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 28. September 2005 wurde intensiv über eine Nutzung dieses Reservoirs für die kommunale Trinkwasserversorgung diskutiert. Es wurde beschlossen, einen Überweisungsantrag zur rechtlichen Umsetzung der Schutz zonen zu stellen und einen Kreditantrag für die Sanierung der Leitungen und des Reservoirs Hüttenbrunnen vorzulegen.

Im Hinblick auf die Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2008 liess der Gemeinderat detaillierte hydrogeologische Abklärungen machen. Es wurde ein durchschnittlicher Wasserertrag von 25-35 Liter pro Minute festgestellt. Für eine Trinkwasserfassung müsste jedoch die gesamte Fassungsl eitung erneuert werden. Die theoretisch fassbaren Wassermengen werden für die kommunale Wasserversorgung nicht benötigt, die Wasserversorgung erfolgt über drei weitere nutzbare Quellen. Es wurde daraufhin dem Antrag des Gemeinderats mit 58 zu 27 Stimmen zugestimmt, das Reservoir Hüttenbrunnen nicht zu nutzen und nicht zu sanieren. Somit muss auch keine Schutzzone verfügt werden. Der orientierende Eintrag „Hüttenbrunnen“ ist im neuen Kulturlandplan entsprechend nicht mehr zu integrieren.

### 2.3.7 Naturschutz im Wald / Waldränder

Im Gemeindegebiet von Arni gibt es mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Im bisherigen Kulturlandplan sind diese teilweise als „Naturschutzzone Wald“ umgesetzt. Die Ausdehnungen und die zugehörigen Bestimmungen in der BNO sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Ebenso sind für ökologisch wertvolle Waldränder in der BNO entsprechende Ziele und Massnahmen vorzusehen.

### 2.3.8 Landschaftsschutz

Im Gemeindegebiet von Arni bestehen gemäss kantonalem Richtplan Landschaften von kantonaler Bedeutung, welche im rechtskräftigen Kulturlandplan als Landschaftsschutz zonen umgesetzt sind. Landschaften von kantonaler Bedeutung bezeichnen Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe oder weitgehend unzerschnittene Gebiete mit geringer Belastung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagen.

### 2.3.9 Klima

Der Leitfaden für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt aus dem Jahr 2021 listet nachfolgende Massnahmen auf, deren Umsetzung im Rahmen der Allgemeinen Nutzungsplanung zu prüfen ist:

- K1 Kaltluftentstehungsgebiete sichern
- K2 Frischluftkorridore und Kaltluftleitbahnen freihalten
- K3 Klimaoptimierte Bebauung umsetzen
- F1 Öffentliche Freiräume als Erholungs- und Entlastungsräume sichern
- F2 Beschattete Fuss- und Velowegverbindungen realisieren
- F3 Verkehrsinfrastruktur vor Überhitzung schützen
- F4 Vielfältige Grünräume im Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen
- M1 Wasserflächen erhalten, fördern und erlebbar machen
- M2 Sickerfähige und begrünte Oberflächen fördern
- M3 Regenwasser speichern und wiederverwenden

- M4 Sich wenig aufheizende Materialien einsetzen
- M5 Gebäude begrünen
- M6 Klima- und standortangepasste Vegetation verwenden

## 2.4 Verkehr

Arni verzeichnet im Vergleich zum Einwohnerverkehr einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Die Kantonsstrassen bringen als regionale Verbindungsachsen weiterhin wachsenden Individual- und öffentlichen Durchgangsverkehr in den Siedlungsraum.

### 2.4.1 Strassennetz

Arni ist grob durch drei kantonale Verbindungsachsen erschlossen. Die Hauptverkehrsstrasse K 406 führt in Ost-West-Richtung durch das Gemeindegebiet und verbindet Arni mit Oberlunkhofen und Birmensdorf. Die Verbindungsstrassen K 407 und K 408 führen von der Hauptverkehrsstrasse weg nach Hedingen bzw. Isisberg und Bonstetten-Wettswil. Die restlichen Strassen sind im Gemeinde- oder Privateigentum und haben die Funktion der Quartiererschliessung.

### 2.4.2 Neugestaltung K406 Zürcher-/Kelleramtstrasse

Die Abteilung Tiefbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erarbeitete ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Neugestaltung der Zürcherstrasse/Kelleramtstrasse (K 406). Darin werden die Gestaltung der Kantonsstrasse, die Langsamverkehrsverbindungen sowie die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs neu geregelt. Angestrebt werden Verkehrsberuhigungsmassnahmen, sicherere Übergänge sowie eine beidseitige Fahrbahnhaltestelle. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) wurde inzwischen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Arni zu einem Bauprojekt weiterentwickelt, welches am 26. Oktober der Bevölkerung von Arni vorgestellt wurde. Die Verpflichtungskredite für die entsprechende Kantonsstrassensanierung wurde am 11. November 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Das Auflageprojekt liegt seit Mai 2022 ebenfalls vor. Der voraussichtliche Baubeginn erfolgt im Sommer 2025.



Abbildung 11 Visualisierung Neugestaltung der Zürcher / Kelleramtstrasse (Quelle: Infoveranstaltung D-BVU)

### 2.4.3 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Arni gehört sowohl dem Tarifverbund A-Welle als auch dem Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) an. Die Buslinien Nrn. 215 (Zürich, Wiedikon – Affoltern am Albis), 245 (Muri – Birmensdorf (Zürich, Wiedikon)) und 231 (Bremgarten – Jonen) verkehren allesamt im Halbstundentakt, die Linie Nr.

215 führt in den Hauptverkehrszeiten zusätzliche Entlastungskurse. Mit den Bushaltestellen Dorf und Stockacker ist der Dorfkern gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (öV-Güteklasse C). In den Wohnquartieren nimmt die öV-Güteklasse mit zunehmender Distanz zum Dorfkern ab (öV-Güteklassen D bzw. E1/E2). In Birmensdorf und Affoltern am Albis bestehen Anschlüsse an die S-Bahn. Weitere Bahnhöfe befinden sich in Bonstetten-Wettswil und Hedingen. Sowohl in Birmensdorf, Bonstetten-Wettswil als auch in Hedingen befinden sich viel genutzte Park+Ride-Anlagen.



Abbildung 12 Liniennetzplan A-Welle und ÖV-Güteklassen auf dem Gemeindegebiet von Arni

#### 2.4.4 Fuss- und Radverkehr

Durch das Gemeindegebiet führen mehrere Wanderwege von kantonaler Bedeutung. Die Erhaltung der Wanderwege ist eine kantonale Aufgabe. Bei einer Aufhebung oder einem Unterbruch hat der Verursacher für Ersatz zu sorgen. Das kantonale Wanderwegnetz wird in den Bauzonen- und Kulturlandplänen orientierend dargestellt.

Die kantonale Radroutenverbindung zwischen Aesch ZH und Jonen verläuft durch die Gemeinde Arni. Gemäss kantonaler Radroutenkarte ist auf der Kantonsstrasse K 406 im Siedlungsgebiet von Arni ein Radstreifen geplant. Die kantonalen Radrouten sind in den Bauzonen- und Kulturlandplänen orientierend dargestellt. Ein kommunaler Radweg von Arni nach Oberlunkhofen auf der Alten Lunkhoferstrasse wurde von den beiden Gemeinden eigenständig beschildert.

Fusswege im Allgemeinen sind durch die Gemeinde zu planen, anzulegen und zu unterhalten. Ihnen kommt eine entscheidende Erschliessungsfunktion verschiedenster Nutzungsgebiete zu. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren das Wegenetz für die Naherholungsgebiete ausgebaut (bspw. Rundweg Rebacker). Oft sind jedoch neue Fusswege aufgrund der bestehenden Eigentümerstrukturen nicht möglich.

## 3 Grundsätze und Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung

### 3.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

Die strategische Zielvorgabe zur räumlichen Entwicklung bildet das räumliche Entwicklungsleitbild (REL), welches vom Gemeinderat am 8. Februar 2021 beschlossen wurde. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden diese Zielvorgaben in Kombination mit seit dem Beschluss relevant gewordenen neuen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Zusammenfassend bestehen aus dem REL folgende Leitlinien zur räumlichen Entwicklung in Arni festgehalten:

- Arni weist ein nachhaltiges Wachstum auf.
- Der Dorfkern von Arni dient der Erhaltung, Pflege und Förderung des Ortsbildes. Er ist das geographische und soziale Zentrum der Gemeinde, mit vielfältigen öffentlichen Nutzungen und zeitgemässer Architektur unter Berücksichtigung des bestehenden Dorfcharakters (z.B. Dachgestaltung).
- Arni bietet eine hohe wirtschaftliche Standortqualität für ansässige und neu zuziehende wertschöpfungsintensive Klein- und Mittelunternehmen (KMU). Im Gebiet Stockacker sollen publikumsbezogene Dienstleistungen angesiedelt werden.
- Arni bietet für seine Einwohner, die Schule und Vereine zeitgemässe und gut erreichbare soziale Infrastrukturen wie Spiel-, Sport-, Freizeit- und Schulanlagen.
- Arni bietet vielseitige Wohnquartiere, welche sich durch ihren Charakter und ihre Eigenart auszeichnen. Die Strassen sind siedlungsorientiert zu gestalten.
- Arni fördert die Verfügbarkeit von Bauland und bietet Wohnraum im Sinne einer gesunden und ausgewogenen Altersstruktur.
- Kulturobjekte und vernetzte, wertvolle Landschaftselemente schaffen Identität und charakterisieren das Siedlungs- und Kulturland von Arni.
- Sorgfältig und attraktiv gestaltete Ortseingänge tragen zu einem hohen Erkennungswert der Gemeinde Arni und zur Verkehrssicherheit bei.
- Arni zeichnet sich durch ansprechend gestaltete Siedlungsränder und offene Übergänge in die Landschaft aus.
- Eine angemessene Siedlungsdurchgrünung im privaten wie auch im öffentlichen Raum trägt zu der hohen Wohnqualität in Arni bei.
- Die vielfältige Kulturlandschaft in Arni wird multifunktional genutzt (Produktion, Erholung, Ökologie etc.).
- Ökologisch wertvolle Vernetzungsachsen verbinden die wertvollen Landschaftselemente untereinander.
- Die Energienutzung in Arni erfolgt sparsam und rationell und fokussiert auf erneuerbare Energieträger.
- Fuss- und Radwege dienen als charakteristische und sichere verbindende Elemente im Siedlungs- und Kulturland.
- Die bestehenden Verbindungen des öffentlichen Verkehrs sollen bezüglich Qualität und Quantität erhalten bleiben und bei Bedarf ausgebaut werden.
- In Arni sollen genügend gekennzeichnete öffentliche Parkfelder für alle Verkehrsteilnehmenden zur Verfügung stehen.

### 3.2 Handlungsprogramm Innenentwicklung

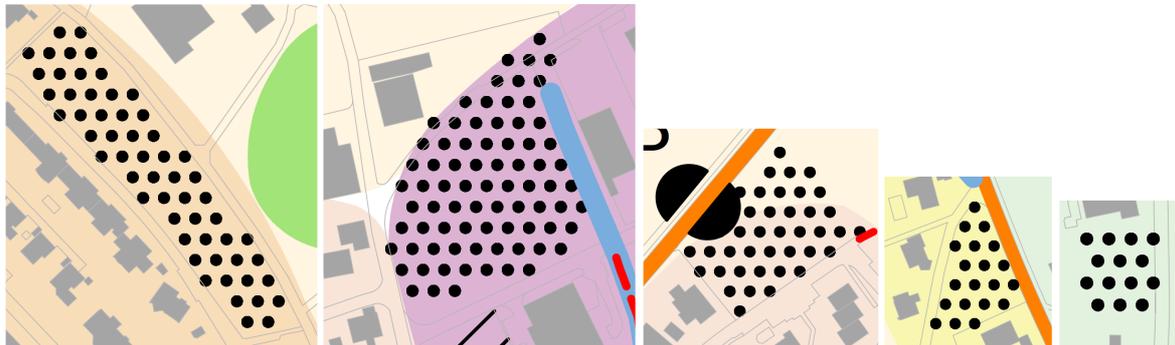
Basierend auf obenstehenden Leitlinien wurden im räumlichen Entwicklungsleitbild konkretisierte Ziele und Handlungsanweisungen erarbeitet. Im Handlungsprogramm Innenentwicklung werden mögliche Entwicklungsflächen im bestehenden Siedlungsgebiet identifiziert und priorisiert. Dies betrifft zum einen Gebiete, bei denen Handlungsbedarf planerischer Art besteht und zum anderen solche, in denen Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen vorhanden ist. Für die Ausgangslage der Handlungsräume wird auf das Räumliche Entwicklungsleitbild verwiesen.

#### 1. Baulandmobilisierung

**Leitsatz** *Arni fördert die Verfügbarkeit von Bauland [...].*



Rechtmässig eingezonte, nicht überbaute Flächen sind zeitnah einer bestimmungsgemässen Nutzung zuzuführen.



PN 794-801, 825, 828

PN 317

PN 1105

PN 276

PN 175

Massnahme	- Umfrage Entwicklungsabsichten / Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern - Baupflicht für zonengemässe Überbauung für bereits eingezonte Grundstücke gemäss § 28i Abs. 2 BauG
Umsetzung	- Parallel zur Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- 80 Einwohner

#### 2. Entwicklung Dorfkern

**Leitsatz** *Der Dorfkern von Arni dient der Erhaltung, Pflege und Förderung des Ortsbildes. Er ist das geographische und soziale Zentrum der Gemeinde, mit vielfältigen öffentlichen Nutzungen und zeitgemässer Architektur unter Berücksichtigung des bestehenden Dorfcharakters (z.B. Dachgestaltung).*



Im Dorfkern wird ein erkennbares, attraktives Dorfzentrum mit platz- und publikumsorientierten öffentlichen Nutzungen geschaffen.



Der ländliche Charakter von Arni soll durch eine sorgfältige Verdichtung und ausgeprägte Gestaltung des Dorfkerns erhalten und verbessert werden. Neu-, Ersatz- und Umbauten sind zeitgemäss unter Berücksichtigung von Stellung, Gestaltung und Volumen der bestehenden Bauten sowie dem dazu gehörenden Freiraum zu erstellen.



In den Umstrukturierungsgebieten sind Gesamtüberbauungen in dichter Bauweise und guter architektonischer Qualität gemäss obenstehenden Zielen und Handlungsanweisungen zu fördern.



Massnahmen	- Gespräche mit zuständigen Fachstellen, bauwilligen Grundeigentümern und Entwicklern - Sicherstellung der Umsetzung der verschiedenen Teilziele im Planungsverfahren
Umsetzung	- Im Rahmen der laufenden Sondernutzungsplanungsverfahren und Baubewilligungsverfahren (kurzfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- 275 Einwohner

### 3. Umstrukturierung Stockacker

**Leitsatz** *Im Gebiet Stockacker sollen hochwertige Wohnnutzung angesiedelt und publikumsbezogene Dienstleistungen ermöglicht werden.*



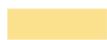
Das Gebiet Stockacker soll baulich als auch nutzungsbezogen umstrukturiert werden. Es ist eine hohe Qualität bezüglich Architektur, Städtebau und Freiraum unter Berücksichtigung der sensiblen Lage am Ortseingang zu erreichen. Denkbar sind reine Wohnnutzungen sowie Mischnutzungen mit Gewerbe.



Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gespräche mit bauwilligen Grundeigentümern und Entwicklern</li> <li>- Umzonung der Gewerbezone in eine Wohn- und Arbeitszone</li> <li>- Ermitteln der Nutzungsansprüche und Sicherstellen der geforderten Qualität in der BNO; Prüfung einer Gestaltungsplanpflicht oder eines anderen qualitätssichernden Verfahrens</li> <li>- Koordination weiterer Planungen und baulichen Massnahmen (Besucherparkfelder benachbarte Überbauung, Bushaldebucht Isisbergerstrasse)</li> </ul>
Umsetzung	- Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- 60 Einwohner

#### 4. Neuentwicklung Gjuchstrasse

**Leitsatz** *Arni bietet vielseitige Wohnquartiere, welche sich durch ihren Charakter und ihre Eigenart auszeichnen [...].*



Das Gebiet Gjuchstrasse wird als locker bebautes Einfamilienhausquartier an attraktiver Lage mit ausgewogener Nutzungsdichte und überdurchschnittlicher Wohnqualität entwickelt. Unter anderem sollen grosszügige Grundstücke und das Verhindern einer monotonen Gesamtüberbauung zur Zielerreichung beitragen.



Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzonung zu einer Wohnzone mit zielgerichteten BNO-Vorschriften</li> <li>- Vorgehen für den Abtausch von Siedlungsgebiet mit dem Regionalplanungsverband erarbeiten (Kaskadenprinzip: Kommunal → regional → überregional), Koordination mit anderen Gemeinden und Regionalplanungsverbänden</li> <li>- Erbringung der planerischen Nachweise gemäss Richtplan für Neueinzonungen</li> <li>- Sicherstellen der geforderten Qualität; Prüfung einer Gestaltungsplanpflicht oder eines anderen qualitätssichernden Verfahrens</li> <li>- Gespräche mit bauwilligen Grundeigentümern und Entwicklern</li> </ul>
Umsetzung	- In einer künftigen Revision der Nutzungsplanung (langfristig, in 10-25 Jahren)
Zuständigkeit	- Gemeinderat, in Koordination mit Repla und Kanton
Kapazität	- 50 Einwohner

## 5. Erneuerung und Weiterentwicklung Wohnquartiere

**Leitsatz** *Arni bietet vielseitige Wohnquartiere, welche sich durch ihren Charakter und ihre Eigenart auszeichnen [...].*

Die einzelnen Quartiere haben unterschiedliche Charaktere und unterschiedliche Siedlungsdichten.



Das Gebiet Chäl matt zeichnet sich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit hochwertigen privaten Grünräumen und siedlungsorientierten Strassenräumen aus.



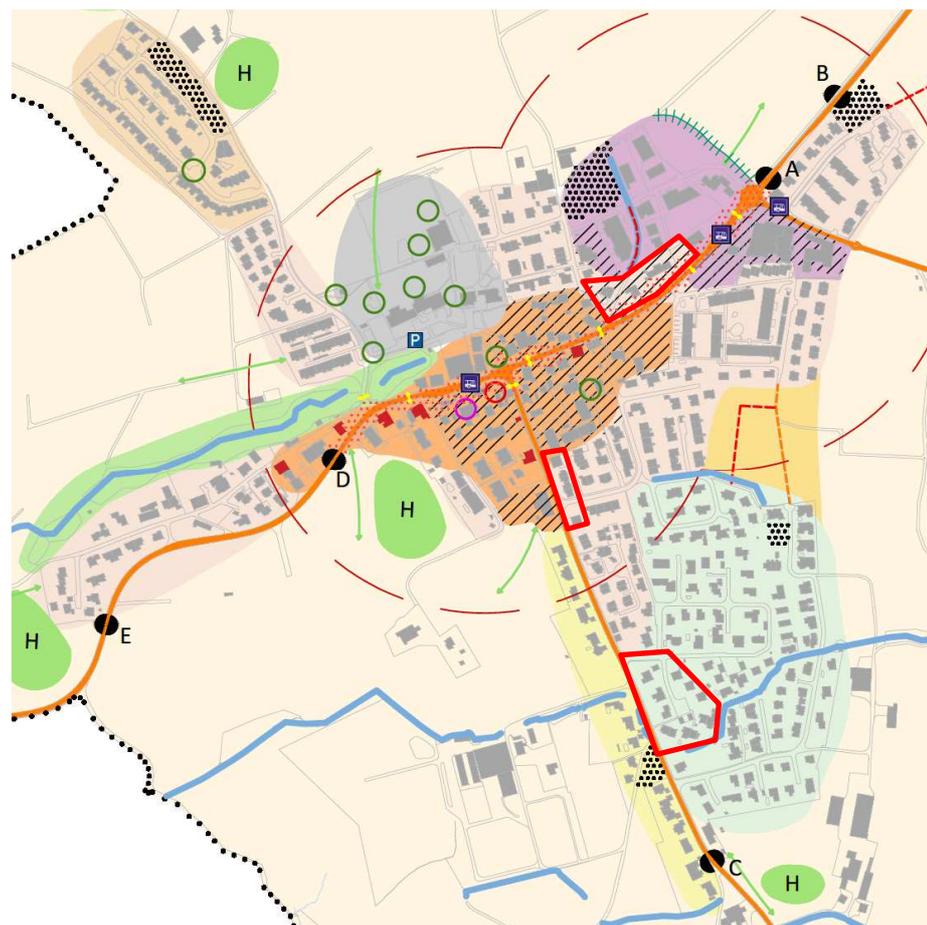
Das Gebiet Sonnacker wird als dicht bebautes Einfamilienhausquartier mit hoher gestalterischer Qualität, siedlungsorientierten Strassenräumen und attraktiver Aussicht erhalten.



Das Quartier Hedingerstrasse bietet grosse, locker bebaute Einfamilienhausparzellen mit überdurchschnittlicher Wohnqualität und attraktiver Aussicht.



Die Wohnquartiere ausserhalb des eigentlichen Dorfkerns sollen sich zeitgemäss entwickeln können.



Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfen von Innenentwicklungsmöglichkeiten in den Wohnquartieren</li> <li>- Zielgerichtete Überprüfung der BNO-Vorschriften (Ausnützung, Bauformen, etc.)</li> <li>- Anpassung der Zonengrenzen (rot umrandet)</li> <li>- Gespräche mit bauwilligen Grundeigentümern und Entwicklern</li> <li>- Umrechnung der Baumasse gemäss IVHB im Hinblick auf eine Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen.</li> </ul>
Umsetzung	- Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- Keine Erhöhung der Kapazität angestrebt

## 6. Gestaltung der Freiräume und des Siedlungsrandes

**Leitsatz** *Arni bietet vielseitige Wohnquartiere, welche sich durch ihren Charakter und ihre Eigenart auszeichnen [...].*

Arni gestaltet und pflegt die Grünräume im Siedlungsgebiet möglichst naturnah.

Der Aussenraum im Dorfkern ist unter Berücksichtigung des ländlichen Charakters von Arni so zu gestalten, dass er die Nutzungen, die Gestaltung und die Beziehungen der umliegenden Bauten widerspiegelt.



Plätze und kleine öffentliche Räume in den Quartieren stellen wertvolle Begegnungsorte dar.



Die Ortseingänge sollen durch hohe Ansprüche an Neu- und Ersatzbauten bezüglich Einbettung in die Umgebung und architektonischer Qualität identitätsstiftend gestaltet werden.

**H**

Hochstammbäume werden als adressbildende Elemente des ländlichen Siedlungscharakters erhalten.



Der Siedlungsraum soll sich natürlich in die umgebende Landschaft einbetten. Der Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft soll mit natürlichen Gestaltungselementen gebildet werden. Die dazugehörigen offenen Sichtbeziehungen sind zu gewährleisten.

Siehe Massnahme Nr. 5

**Massnahmen**

- Zielgerichtete Überprüfung der BNO-Vorschriften (Grünflächenziffer, Aussenraumgestaltung, Einordnung in Landschaft, etc.)
- Koordination der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern im öffentlichen und privaten Raum im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens
- Aufwertung des Siedlungsrandes im Gewerbegebiet; Einbezug eines Landschaftsarchitekten auf den Parzellen Nrn. 1018 und 1067
- Grundeigentümerverbindliche Sicherung der Hochstammbäume mindestens an den Ortseingängen
- Realisierung neuer Begegnungsorte im Rahmen von grösseren Überbauungen

**Umsetzung**

- Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig) sowie dem Baubewilligungsverfahren (kurz- bis langfristig)

**Zuständigkeit**

- Gemeinderat

**Kapazität**

-

## 4 Schwerpunktt Themen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Themen der Nutzungsplanungsrevision dargelegt sowie die relevanten Interessen bewertet und abgewogen.

### 4.1 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

#### 4.1.1 Schutz Orts- und Landschaftsbild

##### *Umsetzung Bauinventar*

Als Massnahme zum Schutz des Ortsbildes wurde das Kurzinventar schützenswerter Bauten (neu: Bauinventar) durch die kantonale Denkmalpflege aktualisiert und die Umsetzung der Objekte in der Nutzungsplanung geprüft. Es wurden Besichtigungen vor Ort vorgenommen, um sich ein Bild betreffend Zustand / Änderungen zu machen. In der Nutzungsplanung wurde das Bauinventar grösstenteils gemäss Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege umgesetzt. Neu aufgenommen wurde folgendes Objekt:

- Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelwohnhaus (ARN905): Neu als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen. Gemäss Bauinventar weist das Gebäude eine interessante Entstehungsgeschichte mit vermutlich zwei Bauphasen aus dem 18. Jahrhundert und von 1803 auf. Das in Mischbauweise aus Stein, Fachwerk und Holz errichtete langgestreckte Gebäude nimmt eine prägende ortsbauliche Stellung in der Nähe des Schulhauses ein. Der innere, ostseitige Hausteil (Kelleramtstrasse 20) bewahrt weitgehend noch die hergebrachte Raumordnung sowie wertvolle Teile der historischen Ausstattung.

Folgende Objekte wurden nicht oder nur teilweise umgesetzt:

- Wohnhaus (ARN903): Das Wohnhaus wird grundsätzlich als Substanzschutzobjekt festgelegt. Der 1910 entstandene östliche Wohnungsanbau (Zürcherstrasse 6) wird jedoch aus dem Schutzstatus in der Nutzungsplanung entlassen. Im Rahmen der laufenden Sondernutzungsplanungen besteht Innenentwicklungspotenzial, welches dadurch besser ausgenützt werden kann. Aus baugeschichtlicher Sicht ist der Anbau gemäss Bauinventar 2020 nicht Teil des Schutzzumfangs.
- Doppelwohnhaus (ARN904): Das Wohnhaus wird grundsätzlich als Substanzschutzobjekt festgelegt. Der rückwärtige Treppenhausanbau von 2017 ist gemäss Bauinventar 2020 nicht Teil des Schutzzumfangs und wird daher aus dem heute rechtskräftigen Schutzstatus in der Nutzungsplanung entlassen.
- Bäuerlicher Vielzweckbau (ARN906): Entgegen der zur abschliessenden Vorprüfung eingereichten Vorlage wird das Bauinventarobjekt ARN906 (Kelleramtstrasse 12) nicht als kommunales Substanzschutzobjekt festgelegt. Zwar zeigt der strassenabgewandte Wohnteil eine sorgfältig gestaltete spätbiedermeierliche Fassade mit zeittypischer axialer Gliederung. Zudem seien im Innern die ursprünglichen Raumverhältnisse und wesentliche Teile der historischen Ausstattung erhalten. Allerdings wurden auch mehrere bauliche Anpassungen, teilweise nicht fachmännisch vorgenommen, so dass der heutige bauliche und holzbautechnische Zustand stark vom ursprünglichen Zustand abweicht. Insbesondere wurden tragende Konstruktionsteile entfernt, so dass Notmassnahmen zur Verhinderung eines Einsturzes notwendig wurden. Die Scheune wurde aufgrund dieser Umbauten derart verändert, dass die Trag- und Standfestigkeit der Konstruktion nicht mehr gewährleistet ist. Zudem widerspiegelt der heutige Zustand nicht mehr den Originalzustand. Ein schützenswerter Zustand ist nicht mehr feststellbar. Aus Sicht der angefragten Zimmerei besteht keine Grundlage mehr für eine Unterschutzstellung. Ein Substanzerhalt wäre nur mit unzumutbarem, unverhältnismässigem Aufwand möglich. Aus diesen Gründen wird auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Das im Bauinventar erwähnte Zusammenspiel mit dem nahegelegenen Schulhaus (Bauinventarobjekt ARN901) und der Nachbarliegenschaft Kelleramtstrasse 14, 20 (Bauinventarobjekt ARN905) sowie die ortsbildprägende Stellung im Strassenraum sollen durch die Dorfzonenvorschriften erhal-

ten und im Bauprojekt entsprechend berücksichtigt werden (positive Einfügung in Umgebung, Erhalt im Sinne der Funktion für das Ortsbild).

- Spritzenhaus (um 1900) (ARN907): Da die Schutzwürdigkeit bzw. der lokalgeschichtliche Wert des Spritzenhäuschens nicht eindeutig argumentiert werden kann, wird das Spritzenhaus entgegen der Empfehlung gemäss kantonalen Denkmalpflege nicht als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen. Zudem wurde eine Unterschutzstellung des Spritzenhauses im Rahmen der Mitwirkung von der Bevölkerung ausdrücklich nicht erwünscht.
- Ökumenische Kirche "Johannes-Kirche" (ARN908) bleibt ohne Schutzstatus in der Nutzungsplanung. Aus Sicht der Gemeinde ist die ökumenische Kirche analog zu den Erdhäusern von Peter Vetsch ein jüngeres Dokumentationsobjekt, welches bei einer künftigen BNO-Revision auf ihre Schutzwürdigkeit hin zu prüfen ist. Zudem ist die Kirche momentan durch einen laufenden Bauvertragsvertrag geschützt. Des Weiteren ist der mögliche Anpassungsbedarf der Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund der laufenden Schulraumplanung noch nicht im Detail bekannt.

Im Zonenplan werden keine Volumenschutzobjekte bezeichnet. Mit den Dorfzonenvorschriften werden bestehende Bauten grundsätzlich erhalten, für Abbrüche ist ein qualifiziertes Fachgutachten notwendig. In §§ 3, 49 und 54 BNO sowie § 15e BauV werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Strassenräume gestellt.

Für das Gebäude ARN905 wurden durch ein externes Architekturbüro Lösungsstrategien für die Strategische Gebäudeplanung formuliert. Der Bericht kommt zum Schluss, dass insbesondere bei einer Erneuerung und Erweiterung grosses Potenzial für eine Wertsteigerung besteht. Ein Ersatzneubau hingegen ist auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht zweckmässig, da der ordentliche Strassenabstand eingehalten werden müsste.

#### ***Historische Gärten nach ICOMOS***

In der ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Arni drei Objekte aufgelistet, wovon nur noch die Gartenanlage „Im Himmelsbühl 2“ vorhanden ist. Die ICOMOS-Liste hat keine Rechtsverbindlichkeit. Sie dient jedoch als Grundlage für vertiefende Schutzmassnahmen. Es liegt grundsätzlich im Interesse der Gemeinde, identitätsstiftende Strukturen und Grünräume zu erhalten. Im Rahmen der Kommissionsarbeit wurde entsprechend geprüft, ob und inwiefern mit gezielten Schutzmassnahmen zum Erhalt der verbleibenden Gartenanlage beigetragen werden kann. Aufgrund dieser Abklärungen ist die Kommission der Ansicht, die Gartenanlage „Im Himmelsbühl 2“ als Kulturobjekt unter Schutz zu stellen.

#### ***Historische Verkehrswege***

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze, etc.). Im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt bezeichnete historische Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) grundsätzlich schützenswert. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

Auf eine Unterscheidung nach nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung sowie nach Substanzgrad wird im Kulturlandplan verzichtet. Die kantonale Abteilung Tiefbau stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte „IVS Inventar historischer Verkehrswege“ im AGIS-Geoportal eine entsprechende Karte zur Verfügung. Wo im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans IVS-Objekte eingetragen sind, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Onlinekarte zu konsultieren.

#### 4.1.2 Entwicklung Dorfkern

Der Dorfkern von Arni dient der Erhaltung, Pflege und der zeitgemässen Förderung des Ortsbildes. Der Erhalt der bestehenden Bausubstanz und -struktur und die gebotene Innenentwicklung sind in der Dorfzone gleichwertig zu behandeln. Bestehende Bauten sind grundsätzlich zu erhalten, können aber unter gewissen Voraussetzungen und durch Belegung mit einem qualifizierten externen Fachgutachten abgebrochen werden.

Mit den kürzlich beschlossenen sowie den noch laufenden Gestaltungsplänen wird der Dorfkern von Arni künftig qualitativ hochwertig und für den ländlichen Entwicklungsraum dicht bebaut. Ausserhalb der Gestaltungsplanperimeter soll eine bauliche Intensivierung und Nutzungsintensivierung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, attraktiver Freiräume und einer guten Baukultur ebenfalls möglich sein. Im Rahmen der anstehenden Kantonsstrassensanierung soll der Strassenraum der Kelleramt- und Zürcherstrasse durch bauliche und gestalterische Massnahmen sicherer und lebenswerter gestaltet werden. Angestrebt werden Verkehrsberuhigungsmassnahmen, sicherere Übergänge sowie eine beidseitige Fahrbahnhaltestelle.

Mit den vorgesehenen Massnahmen sollen die im Rahmen der Nutzungsplanung beeinflussbaren qualitativen Aspekte im Siedlungsgebiet umgesetzt werden und die Attraktivität von Arni gesteigert werden. Der Betrieb eines Restaurants, wie im Rahmen der Mitwirkung beantragt, ist seitens Gemeinderats ausdrücklich erwünscht, kann aber im Rahmen der Nutzungsplanung nicht vorgeschrieben werden. Um ein Restaurant zu ermöglichen, prüft der Gemeinderat den Kauf eines Stockwerks des Sondernutzungsplans A. Dies ist Teil eines separaten Verfahrens, der Entscheid liegt bei der Bevölkerung von Arni.

Freiräume sind möglichst offen zu gestalten, gänzlich sichtbehindernde Elemente sind nicht erwünscht. Ortstypische Gärten in Arni sind aus historischer Sicht bäuerlich geprägte, kultivierte Gärten, oft mit Hochstammbaumbeständen. Sie sind zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen.

In der BNO werden spezifische Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität beschrieben. Diese basieren auf den bereits bestehenden Entwürfen der Sondernutzungsvorschriften. Eine Realisierung in Etappen soll für alle Sondernutzungsplanungen möglich sein. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen sind in den Gestaltungsplangebieten Post/Testuz, Sennhüttenstrasse/Obermattächer und Zürcherstrasse Nord zu übertreffen. Es ist entweder der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung umzusetzen. Durch diese Ergänzung werden keine starren Standards verankert, sondern die zugrunde liegenden Ziele.

Der Sprossblock im Dorfkern trägt mit seinen günstigen Wohnungen zum einen zu einem ausgewogenen Wohnungsmix in der Gemeinde bei, andererseits stellt er ein Identifikationsmerkmal für die Gemeinde und das Zentrum dar. Zwar soll er nicht einen Schutzstatus an sich erhalten, jedoch wird auch keine Umstrukturierung und Angleichung der Fläche an die Umgebung forciert.

#### 4.1.3 Entwicklung Gewerbe

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hohe wirtschaftliche Standortqualität für ansässige und neu zuziehende wertschöpfungsintensive Klein- und Mittelunternehmen zu schaffen. Zentral dafür ist die Sicherung der bestehenden Gewerbezon. Die Nachfrage in den letzten 30 Jahren zeigte jedoch, dass nie ein zusätzliches Bedürfnis nach Gewerbeland in Arni bestand. Damit ist auch nicht innerhalb der nächsten Planungsperiode zu rechnen.

##### *Stockacker*

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, soll das Gebiet Stockacker baulich als auch nutzungsbezogen umstrukturiert werden. Das Gebiet Stockacker umfasst die Parzellen Nrn. 152-155, 855 (tw.), 877, 987 (tw.), 988, 1034 und 1098 und befindet sich zwischen zwei Wohngebieten. Es ist ideal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, die Bushaltestelle Stockacker befindet sich direkt angrenzend. Das Areal ist aktuell stark unternutzt und bietet grosses Verdichtungspotenzial. Die Bausubstanz entspricht nicht

mehr den heute geltenden Anforderungen. Der Gewerbebetrieb auf der Parzelle Nr. 153 bleibt bestehen.

Das Gebiet Stockacker wird in die „Wohn- und Gewerbezone Stockacker“ umgezont. Um flexibel auf die Marktsituation reagieren zu können, wird kein Mindestanteil für Wohn- oder Gewerbenutzungen definiert. Hingegen sollen öffentliche Nutzungen im 1. Vollgeschoss mittels Nutzungsbonus bewusst gefördert werden. Aufgrund der sensiblen Lage am Ortseingang sind erhöhte Qualitätsanforderungen an die künftige Bebauung einzuhalten. Um die geforderte Qualität sicherzustellen, bildet die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung Bestandteil des Bauprojekts. Sie ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende qualitätssichernde Auflagen in der Baubewilligung.

Für die künftige Entwicklung zwischen der Zürcherstrasse und der Gjuchstrasse wurden bereits mehrere Studien durchgeführt (vgl. Abbildung 13). Diese gehen von rund 36 Eigentumswohnungen aus. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.0 Personen ergibt dies rund 72 Einwohner. Ausgehend von aktuell 9 Einwohnern resultiert eine zusätzliche Einwohnerkapazität von 63 Personen bis im Jahr 2040, welche so in die Kapazitätsberechnung eingeflossen sind (vgl. Ziffer 6.1).



Abbildung 13 Machbarkeitsstudie Stockacker vom 28. Mai 2020 mit einer AZ von 0.92 (Quelle: Niedermann Sigg Schwendener Architekten)

Gemäss fachlicher Beurteilung des Ortsplaners ist eine reine Wohnnutzung im vorhandenen örtlichen Kontext raumplanerisch sinnvoll. Insbesondere könnten Lärmemissionen aus Gewerbebetrieben die umliegenden bestehenden Wohnquartiere beeinflussen. Die dargestellte Variante sieht einen winkelförmig angeordneten Baukörper entlang Zürcherstrasse und Isisbergstrasse und ein zweites hangparalleles Gebäude entlang der Gjuchstrasse vor. Diese beiden Gebäude bilden mit der Reihenhausüberbauung Stockacker 2 bis 24 einen grosszügigen hofraumartigen Aussenraum, der vom Lärm abgeschirmt ist und allen Wohnungen ein grosszügiges freies Umfeld gibt. Die relativ grossen Gebäudebreiten erfordern durchdachte Grundrisse. Trotz geplanter hoher Nutzungsintensität (AZ von 0.92) muss Raum für eine optisch wirksame Bepflanzung mit entsprechender Beschattung geschaffen werden. Die angedachte architektonische Konzeption von drei Vollgeschossen im Gebäude entlang der Gjuchstrasse und drei bis vier Vollgeschossen entlang der Zürcherstrasse und Isisbergstrasse – beide jeweils ohne Attika – ist bei der gewählten Gebäudefläche richtig und auch nötig. Ortsbaulich und volumetrisch fügt sich die geplante Überbauung in den örtlichen Kontext ein. Die so ermöglichte Ausnützung ist zwar hoch, aber in der vorhandenen Situation mit einer einen Hofraum umschliessenden Überbauung denkbar. Allerdings muss einer hohen architektonischen und freiraumplanerischen Qualität höchste Beachtung geschenkt werden. Es wird eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen in der Regelbauweise empfohlen. Insgesamt werden die konzeptionellen Überlegungen der Studien als gut und nachvollziehbar beurteilt.

Die BNO-Festlegungen richten sich nach den fachlichen Empfehlungen des Ortsplaners sowie der durchgeführten Machbarkeitsstudien. In der Regelbauweise sollen drei Vollgeschosse zugelassen werden, die Ausnützungsziffer wird auf 0.8 festgelegt. Im Falle einer Arealüberbauung mit publikumsorientierte, öffentlichen Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen im 1. Vollgeschoss ist so eine Ausnützungsziffer von 0.96 möglich (+ 15% für Arealüberbauung, + 5 % für öffentliche Nutzungen im 1. Vollgeschoss). Dazu ist gemäss § 40 BauV auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten einzuholen, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht.

Um den Verkehrsfluss auf der Islisbergstrasse zu verbessern, plant die Gemeinde Arni in Zusammenarbeit mit dem Kanton die Realisierung einer Bushaldebucht auf dem Areal Stockacker. Heute führt die nicht behindertengerechte Fahrbahnhaltestelle des Öfteren zu einem Rückstau bis und mit Kreisel Stockacker. Des Weiteren weisen die Liegenschaften am Stockacker Nrn. 2-24 keine Besucherparkfelder auf, was im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fälschlicherweise nicht bemängelt wurde. Dies führt zu einer ungewollten Fremdparkierung auf der knapp dimensionierten Quartierstrasse. Im Rahmen der künftigen Überbauung in der Wohn- und Arbeitszone Stockacker ist daher eine gemeinschaftliche unterirdische Parkierungsanlage zu realisieren. Sie ist so zu dimensionieren, dass sie zusätzlich für die Parkierungsbedürfnisse von Besuchern der Liegenschaften am Stockacker Nrn. 2-24 genügt. Darüber ist eine optisch wirksame Bepflanzung mit entsprechender Beschattung zu realisieren. Überdies sind frühzeitig Gespräche mit den Grundeigentümern zu führen, um die Realisierung einer Bushaldebucht zu diskutieren.

### ***Moosmatt***

Im Gebiet Moosmatt, welches rechtskräftig der Gewerbezone zugeteilt ist, soll der heute zulässige, untergeordnete Wohnanteil erhalten werden. Das Gebiet wird entsprechend der kantonalen Praxis in eine Arbeits- und Wohnzone umgezont (Arbeitszone mit untergeordnetem Wohnanteil).

Um die Einbettung der Gewerbebauten in die Landschaft zu verbessern, soll der Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft mit natürlichen Gestaltungs- und Strukturelementen gebildet werden. Es sind Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungsrandes mit landschaftlich attraktiven Strukturelementen umzusetzen.

Gemäss Erschliessungsplan «Gewerbezone Moosmatt» vom 12. August 1996 ist ein Fussweg zwischen Moosmatt und Alter Aescherstrasse vorgesehen, welcher nie umgesetzt wurde. Heute sind die beiden Strassen durchgängig befahrbar. Eine Schranke oder ein generelles Fahrverbot ist jedoch nicht umsetzbar, da Lastwagen aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten im Gebiet Moosmatt über die Alte Aescherstrasse wenden können müssen. Die Zufahrt zum Werkhof über die Alte Aescherstrasse soll aber beschränkt werden. Eine verkehrliche Einschränkung ist ausserhalb der Nutzungsplanung zu prüfen. Möglich ist ein Fahrverbot, ausgenommen Lastwagen und Velos.

In der BNO-Revision wird eine Vorschrift dahingehend formuliert, dass die Grundstücke im Gebiet der Arbeits- und Wohnzone Moosmatt über den Knoten Moosmatt / Zürcherstrasse zu erschliessen sind (sowohl für Neubauten als auch Projektänderungen).

### ***Verkaufsnutzungen***

Verkaufsnutzungen sollen in der Gemeinde Arni prioritär in der Dorfzone im Zentrum angesiedelt werden. Diese strategische Zielsetzung wird im Rahmen der laufenden Gestaltungspläne in Zusammenarbeit mit dem Volg umgesetzt. Zusätzlich wird in den Wohn- und Arbeitszonen die Verkaufsfläche von Verkaufsgeschäften auf 500 m<sup>2</sup> beschränkt. In der Arbeits- und Wohnzone Moosmatt werden zusätzlich Lebensmitteläden verboten. In der Wohn- und Arbeitszone Stockacker sind Verkaufsgeschäfte für den aperiodischen Bedarf jedoch zugelassen.

### ***Autoabbruchgewerbe und Sexgewerbe***

Autoabbruchgewerbe und Sexgewerbe zählen zu den mässig störenden Betrieben und sind in den Wohnzonen nicht zulässig. In den Wohn- und Arbeitszonen werden sie aufgrund der Lärmemissionen

bzw. ideellen Emissionen neu ebenfalls nicht zugelassen, insbesondere aufgrund der angrenzenden Kindertagesstätte.

#### 4.1.4 Entwicklung Wohnzonen

Arni bietet vielseitige Wohnquartiere, welche sich durch ihren Charakter und ihre Eigenart auszeichnen. Die einzelnen Quartiere mit ihren unterschiedlichen Charakteristiken und Siedlungsdichten sollen erhalten werden. Die Entwicklung der Wohnquartiere wird über das gesamte Gemeindegebiet gesamthaft betrachtet. Es wird ein ausgewogener Wohnungsmix angestrebt, sowohl mit günstigen Wohnungen (beispielsweise im Sprossblock) als auch attraktiven Liegenschaften für gute Steuerzahler (Hedingerstrasse, Chälmmatt).

In den Quartieren Chälmmatt, Sonnacker und Hedingerstrasse ist keine weitere Verdichtung erwünscht (Einfamilienhauszone, Wohnzone Sonnacker). In den Analyseplänen des Kantons wird das Gebiet Chälmmatt/Hedingerstrasse als Sichtungsbereich bezeichnet. Für die Gemeinde ist jedoch hier der Erhalt der bestehenden Quartierstruktur prioritär (siehe Kapitel 3). Die Wohnzonen sollen sich hingegen zeitgemäss entwickeln können. Eine Differenzierung der bestehenden Wohnzonen gestaltet sich aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausprägungen schwierig (EFH, MFH, Reihenhäuser, Ebene vs. Hanglage etc). Eine qualitätsvolle Entwicklung wird mit den Einpassungskriterien in § 15e BauV gewährleistet.

Verdichtetes Bauen soll insbesondere an zentralen, gut erschlossenen Lagen erfolgen (Dorfkern / Gestaltungsplangebiete). An peripheren Lagen ist eine lockere Bebauung anzustreben. In der Einfamilienhauszone ist der Erhalt der bestehenden Struktur und der Durchgrünung höher zu gewichten als eine Verdichtung. Die Ausnützungsziffer von 0.35 in der Einfamilienhauszone soll daher nicht generell erhöht werden. Lediglich für den Einbau einer Einliegerwohnung soll ein Bonus von 0.05 AZ (also auf eine AZ von maximal 0.4) gegeben werden (im Sinne der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten). Arni weist für eine ländliche Gemeinde insgesamt dichte Wohnzonen auf.

Arealüberbauungen werden auf die Wohnzone, die Dorfzone, die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt und die Wohn- und Arbeitszone Stockacker beschränkt. In den weiteren Zonen wird die Bewahrung der Struktur höher gewichtet als eine über die Regelbauweise hinausgehende Verdichtung. Vorgaben zu einer Mindestausnützung in Einzelfällen werden als nicht notwendig erachtet. Die Gemeinde Arni entwickelt sich bereits bisher vorbildlich nach innen. Um die bestehenden Charaktere der verschiedenen Wohnzonen und Quartierstrukturen zu erhalten werden punktuelle Umzonungen vorgenommen (siehe Tabelle in Kapitel 5).

#### ***Bedürfnisgerechter Wohnraum***

Für hindernisfrei zugängliche Einliegerwohnungen in der Einfamilienhauszone wird ein Ausnützungsbonus von bis zu 0.05 gewährt. Zusätzlich setzt sich die Gemeinde im Rahmen von laufenden und zukünftigen Projekten für die Verfügbarkeit von ressourcenschonenden Wohneinheiten für Jung und Alt ein, vorzugsweise im Dorfzentrum. Dadurch wird der Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren ermöglicht. Im Rahmen der laufenden Sondernutzungsplanungen werden altersgerechte Wohnungen realisiert.

#### ***Überbaubarkeit und Grenzabstände***

Die Überbaubarkeit der Parzellierung im Siedlungsgebiet wurde im Rahmen der Nutzungsplanung anhand der Grenzabstandsvorschriften überprüft. Einzig die Parzelle Nr. 14 ist für Gebäude nicht bebaubar, jedoch ist hier die Realisierung einer Parkierungsanlage oder eines Gartens denkbar.

#### ***Vorschriften Wohnzone Sonnacker***

Für die Wohnzone Sonnacker wurden per 23. November 1987 „privatrechtliche Bauvorschriften für die Gesamtüberbauung im Sonnächer, Arni“ verfasst. Ziel der Vorschriften ist es, eine Überbauung zu erstellen, die sich

- harmonisch in die Landschaft einordnet;
- eine hohe gestalterische Qualität aufweist;

- einen hohen Wohnwert aufweist.

Die Zonenvorschriften der Wohnzone Sonnacker wurden im Hinblick auf die Ziele und Massnahmen der privatrechtlichen Bauvorschriften überprüft und ergänzt (siehe § 17 der neuen BNO). Ziel ist es, das Gebiet Sonnacker als dicht bebautes Einfamilienhausquartier mit hoher gestalterischer Qualität zu erhalten. Neu- und Ersatzbauten sowie Umstrukturierungen müssen sich positiv in das bestehende Quartierbild einfügen. Die entsprechenden relevanten Bestimmungen wurden in die neue BNO integriert. Nicht umgesetzt wurden Vorgaben zu Grundrissen, baulicher Qualität, Wohnumfeld, Privatsphäre, Aussicht, Sonne, genauer Lage der Wohnhäuser (inkl. Höhenkoten), Garagen und Werkleitungen, Containerstandplätzen, Entwässerung, Gewässerschutz, Schutzraumbauten, Ausnützungsziffer und der detaillierten Farb- und Materialwahl.

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan gilt heute eine Ausnützungsziffer von 0.4. Jedoch weist bereits die bisherige Bebauung eine Ausnützungsziffer von 0.45 auf, da bei der ursprünglichen Festlegung der Ausnützungsziffer von 0.4 die nachträgliche Abparzellierung der Erschliessungsflächen nicht berücksichtigt wurde. Das führt dazu, dass viele Gebäude kaum mehr um- oder ausgebaut werden können, da sie schon heute eine zu hohe Ausnützungsziffer aufweisen («Bestandesgarantie»). Argumentationen mit Ausnahmegewilligungen sind in der Bewilligungspraxis komplex und aufwändig.

Daher soll die Ausnützungsziffer für bestehende Bauten aufgehoben werden. Dies ist aufgrund der detaillierten und konkreten Vorgaben zur Gestaltung und Einpassung in die bestehende bauliche Struktur zweckmässig. Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer für bestehende Bauten und den begleitenden BNO-Vorschriften soll erreicht werden, dass im bestehenden Volumen zusätzliche Wohnräume möglich sind und die Wohnqualität für Bewohner erhöht werden kann. Durch die Zulässigkeit von Abgrabungen bis 1.50 m können bei bestehenden Bauten dahinterliegende Räume nutzbar gemacht werden. Der optische Eindruck bleibt aber praktisch identisch. Die bereits heute geltenden Höhenbeschränkungen und Baumasse gelten zwingend weiterhin. Zudem gelten klare Qualitätsvorgaben, welche den Erhalt des Quartiercharakters fördern. Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer für bestehende Bauten ist aufgrund der klaren Vorgaben an die Bebauungsstruktur mit keiner Erhöhung der Einwohnerkapazität zu rechnen. Ziel ist der Möglichkeit zur Umnutzung bestehender bebauter Räume. Für Neubauten gilt wird eine maximale Ausnützungsziffer von 0.45 eingeführt. Damit wird die Einpassung in das Quartier gewährleistet.

#### 4.1.5 Entwicklung landwirtschaftliche Betriebe am Bauzonenrand

##### *Ausgangslage und Rahmenbedingungen*

Im kantonalen Richtplan ist das Siedlungsgebiet abschliessend festgesetzt. Das festgesetzte Siedlungsgebiet enthält gemäss Richtplankapitel 1.2, Planungsanweisung 3.5 jedoch einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen.

Die Zonierung der Landwirtschaftsbetriebe ist im Interesse der Standortsicherung im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu überprüfen und den betrieblichen und planerischen Bedürfnissen anzupassen. Dies gilt unter anderem für landwirtschaftliche Betriebe am Bauzonenrand. Die Einzonierung der Gebäude von Landwirtschaftsbetrieben am Bauzonenrand ist gemäss kantonalem Richtplan ein Fall, welcher unter die Möglichkeit des oben beschriebenen Anordnungsspielraums fällt. Sie richtet sich nach den neuen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des revidierten kantonalen Richtplans. Sind diese Anforderungen erfüllt, kann bei nachweislicher Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung am angestammten Standort eine Zuweisung zur Bauzone (eng umgrenzt um bestehende Gebäude) in Erwägung gezogen werden, vorausgesetzt:

- es liegt ein bewilligtes oder bewilligbares Projekt für die Betriebsverlegung oder für eine konzeptionelle Änderung der Betriebsausrichtung vor,
- ein Ersatzbetrieb konnte erworben werden,

- der Betrieb wurde aufgelöst, das heisst das zum Betrieb gehörende Land wurde verpachtet oder veräussert oder
- die Einzonung wird mit überwiegenden öffentlichen Interessen begründet.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist auch in Arni spürbar. Auf der Parzelle Nr. 306 wurde der Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben. Ziel der Gemeinde ist es, dass diese mit dem bestehenden Baugebiet funktional wie auch aus Ortsbildsicht verbundene Fläche (Ortseingang) sowie deren Bauten in ihrem Charakter erhalten bleiben. Das Gebäude mit Bauerngarten stellt einen identitätsstiftenden Merkpunkt am Eingang bzw. beim Verlassen des Dorfes dar.



Abbildung 14 ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 306 (Quelle: AGIS)

### **Umsetzung und Auswirkungen**

Infolge der bereits erfolgten Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird die ehemalige landwirtschaftliche Baute sowie die dazugehörige Gartenanlage auf der Parzelle Nr. 306 gemäss Richtplankapitel 1.2, Planungsanweisung 3.5 in die Dorfzone eingezont. Damit wird eine angemessene Entwicklung ermöglicht und sichergestellt. Gleichzeitig gelten klare Qualitätsvorgaben an die Bebauung und die Aussenraumgestaltung. Die resultierende Veränderung des Siedlungsgebiets gilt als Fortschreibung des Richtplans. Da die einzuzonende Fläche bereits bebaut ist, wird auch keine Baupflicht festgelegt.

Folgende Kriterien sind massgebend dafür, dass eine Einzonung in Betracht gezogen werden kann (*kur-siv: Beurteilung der Parzelle Nr. 306*):

- Die Einzonung ist kleinflächig (und enge Umgrenzung um bestehende Gebäude): *Die Einzonung umfasst die Gebäude Nrn. 114 und 170 sowie deren umgebende Grünräume, Gärten und Erschliessungsanlagen. So wird eine angemessene Aussenraumgestaltung ermöglicht. Die Zonenabgrenzung orientiert sich an bestehenden Parzellengrenzen, um eine zweckmässige Abgrenzung zu erhalten.*
- Die Flächen grenzen direkt an die Bauzone und die Einzonung erweitert das weitgehend überbaute Gebiet nicht: *Die Fläche wird zwar durch Infrastruktur (Kantonsstrasse) teilweise von der Bauzone getrennt, doch ist die Fläche im Zusammenhang mit den darauf befindenden Bauten zum zusammenhängenden, weitgehend überbauten Gebiet von Arni zu zählen.*
- Nachweis, dass das übergeordnete Strassennetz und der öffentliche Verkehr das verursachte Verkehrsaufkommen aufnehmen können: *Die Fläche liegt direkt an der Kantonsstrasse und damit am übergeordneten Strassennetz. Die geringen zusätzlichen Kapazitäten können damit ohne Probleme aufgenommen werden. Die nächste öV-Haltestelle liegt gut 600 m entfernt.*
- Nachweis eines Erschliessungsprogramms nach § 33 BauG (Teil der Gesamtrevision): *Die Teilfläche der Parzelle Nr. 306 ist bereits vollständig erschlossen. Es besteht kein Handlungsbedarf.*
- Nachweis der Verfügbarkeit der neuen Bauzonen sowie deren Überbauung innert der Nutzungsplanperiode von 15 Jahren: *Bereits bestehende Bauten (inkl. Wohnbauten) auf Areal.*

- Nachweis, dass die Einzonung ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann: *Keine Beanspruchung*
- Nachweis, dass die beanspruchte Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird: *Durch die Einzonung wird die Weiterentwicklung und Umnutzung der bestehenden, für das Ortsbild wichtigen Gebäude ermöglicht. Einem allfälligen Zerfallenlassen wird damit aktiv begegnet.*

#### 4.1.6 Ausnützungsziffer (AZ)

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde auch eingehend über die Ausnützungsziffer diskutiert. Nach Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile hat man sich, ausgenommen für bestehende Bauten in der Wohnzone Sonnacker (siehe oben), für eine Beibehaltung ausgesprochen. Die klare, allgemein bekannte und verbreitet angewandte Massvorgabe erlaubt eine zielgerichtete Dichte, eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sowie realistische Preiserwartungen von Bauland. Dies führt nach Ansicht der Kommission zu einem einfacheren Vollzug und vereinfacht die Umsetzung von Anreizsystemen und die Erhaltung der Quartierstrukturen. In der bisherigen Praxis gab es durch die Berechnung der Ausnützungsziffer keine Probleme. Beachtet werden muss, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht als anrechenbare Geschossfläche zur Berechnung der AZ zählten und auch weiterhin nicht zählen.

In der Dorfzone, wo aufgrund der höheren Vorgaben zum Ortsbild situationsbezogene Einpassungsentscheide gefällt werden müssen, tritt die Qualität der baulichen Lösung in den Vordergrund und wird durch den Gemeinderat festgelegt.

#### 4.1.7 Grünräume im Siedlungsgebiet und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Historische Aufnahmen von Arni zeigen, dass der Siedlungsraum zu früherer Zeit deutlich stärker durchgrünt war.

Abbildung 15: Luftbild von Arni, 1946  
(Quelle: Swisstopo)



Dies ist nicht nur auf die dazumal lockerere Bebauung infolge bestehender Baulücken zurückzuführen, sondern auch durch einen deutlich grösseren Baumbestand begründet. Grünräume im Siedlungsraum erfüllen verschiedene wertvolle Funktionen. So fördern sie die Biodiversität, tragen zur Gestaltung des Siedlungsraums bei und können eine wichtige Rolle in der Klimaregulation der bebauten Umwelt spielen. Der Gemeinderat und die Kommission haben deshalb verschiedene Massnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Durchgrünung des Siedlungsgebiets von Arni getroffen. Markante Einzelbäume wurden im Landschaftsinventar aufgenommen und vermehrt als kommunale Schutzobjekte bestimmt. Zudem wurden in der BNO Vorgaben zur Beschattung und Durchgrünung des Siedlungsraums eingefügt. Diese Vorgaben dienen auch einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung (Massnahmen F4, M2 und M6 gemäss Leitfaden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung).

Gemäss Klimaanalysekarte bestehen um die Gemeinde Arni verschiedene grossflächige Kaltluftentstehungsgebiete. Diese werden durch ihre Zonierung (Wald, Landwirtschaftszone) langfristig gesichert

(Massnahme K1). Zusammen mit starken Kaltluftströmen verhindern Sie in der ganzen Gemeinde Arni einen unerwünschten Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet. Diese Kaltluftströme sind auch künftig zu erhalten. Daher werden geeignete Vorschriften zur Gestaltung des Siedlungsrandes in der BNO verankert. Dies entspricht den Leitsätzen im Räumlichen Entwicklungsleitbild, wonach sich Arni durch ansprechend gestaltete Siedlungsränder und offene Übergänge in die Landschaft auszeichnet. Dadurch werden eine klimaoptimierte Bebauung umgesetzt und Frischluftkorridore und Kaltluftleitbahnen freigehalten (Massnahmen K2 und K3).

Neu sind Dach- und Fassadenbegrünungen in den Wohn- und Arbeitszonen nicht mehr an die Grünflächenziffer anrechenbar. Nach neuer Definition gemäss IVHB können weitere Elemente nicht mehr an die Grünflächenziffer angerechnet werden (Parkfelder und begrünte Flächen auf Tiefbauten nicht mehr zur Hälfte). Durch die Beibehaltung einer Grünflächenziffer von 15 % wird die Grünflächenziffer effektiv erhöht. Gleichzeitig sind Flachdächer neu extensiv zu begrünen oder durch Solaranlagen zu nutzen. Dabei ist eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung anzustreben (Massnahme M5).

Die Grünflächen haben ausserdem für eine Beschattung zu sorgen. Daher sind auch reine Steingärten nicht mehr zugelassen, zumal diese für eine erhöhte Hitzebildung sorgen (Massnahme M4). Auch die Ausscheidung des Gewässerraums trägt zur Durchgrünung und ökologischen Vernetzung des Siedlungsraums bei (Massnahme M1).

Die Analyse der Grünzonen in Arni zeigte zudem, dass diese klar unterschiedliche Charakteristiken und Nutzungen aufweisen. Die meisten Grünzonen dienen heute der Erholung im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnnutzung, während ein Teil als naturnahe Freifläche zwischen Wald und Siedlung dient. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und künftig klare Verhältnisse zu schaffen, werden die bestehenden Grünzonen in zwei verschiedene Grünzonen unterteilt (vgl. Änderungen B5 im Änderungsplan). Die Grünzone 1 priorisiert die angrenzende Wohnnutzung, die Grünzone 2 eine naturnahe Bepflanzung und Freihaltung. Dadurch werden öffentliche Freiräume als Erholungs- und Entlastungsräume gesichert (Massnahme F1).

Für eine Umsetzung der weiteren Massnahmen gemäss Leitfaden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung F2, F3 und M3 besteht aus Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf.

## 4.2 Entwicklung Gjuchstrasse

Das Gebiet Gjuchstrasse soll gemäss Handlungsprogramm Innenentwicklung als locker bebautes Einfamilienhausquartier mit ausgewogener Nutzungsdichte und überdurchschnittlicher Wohnqualität entwickelt werden. Ziel der Gemeinde ist es, attraktives Bauland für grosszügige, individuelle Einfamilienhäuser mit hoher Qualität zur Verfügung zu stellen. Arealüberbauungen oder eintönige Gesamtüberbauungen sind nicht erwünscht.

Das Gebiet Gjuchstrasse umfasst eine Fläche von rund 18'600 m<sup>2</sup> mit den Parzellen Nrn. 80, 81, 82, 98, 99, 105, 106, 107, 108 (tw.), 109 (tw.), 754 und 1073. Das Gebiet befindet sich an attraktiver Hanglage mit Westexposition nahe dem Dorfkern von Arni in der Landwirtschaftszone und ist dreiseitig von Bauzonen umgeben. Es grenzt im Norden und Westen an die Wohnzone sowie im Süden an die Einfamilienhauszone. Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets und weist eine Fruchtfolgefäche mit Güteklasse 1 auf.



Abbildung 16 Perimeter des Gebiets Gjuchstrasse (gelb)

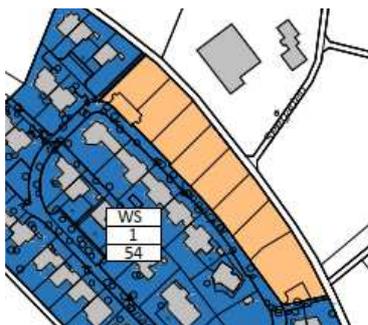
Gemäss Planungsanweisung 3.1 im Kapitel S 1.2 des kantonalen Richtplans müssen Einzonungen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung erfolgen und innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets liegen. Voraussetzung zur Einhaltung dieser Vorgaben im Zusammenhang mit der Einzonung Gjuchstrasse ist eine Kompensation des eingezonten Baulands bzw. Siedlungsgebiets an anderer Stelle. Das entsprechende Siedlungsgebiet muss dabei bis zur öffentlichen Auflage der vorliegenden Planung sichergestellt sein.

Da sowohl in der Gemeinde Arni als auch innerhalb des Regionalplanungsverbands Mutschellen-Reusstal-Kelleramt keine solche Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, kontaktierte die Gemeinde Arni infolgedessen Gemeinden in anderen Regionen für einen möglichen überregionalen Baulandabtausch. Obwohl mehrere Aargauer Gemeinden Interesse an einem überregionalen Baulandabtausch zeigten, konnten keine geeigneten Flächen gefunden werden, die rechtzeitig für einen Abtausch zur Verfügung stehen. Viele Gemeinden reduzieren zwar ihr Siedlungsgebiet, befinden sich aber erst am Anfang des entsprechenden Verfahrens. Auch aus den bereits bestehenden Siedlungsgebietsreserven anderer Regionalplanungsverbände wurde kein Siedlungsgebiet für einen überregionalen Abtausch zur Verfügung gestellt, da die Reserven aktuell noch klein sind.

Aus diesem Grund ist ein Abtausch von Siedlungsgebiet und damit die Einzonung im Gebiet Gjuchstrasse zurzeit nicht möglich. Daher wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision auf eine Einzonung im Gebiet Gjuchstrasse verzichtet. Der Gemeinderat behält sich vor, eine Einzonung im Gebiet Gjuchstrasse zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu prüfen, sobald in anderen Gemeinden mögliche Kompensationsflächen zur Verfügung stehen.

### 4.3 Kommunale Auszonungen

Im Rahmen von Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung sind die Zonengrenzen zu überprüfen und auf einen Bedarf von 15 Jahren auszurichten. Daher sämtliche unüberbauten Wohn- und Mischzonen überprüft. Nur die folgende Fläche im Sonnacker kommt grundsätzlich in Frage. Bei den weiteren unüberbauten Flächen ist eine Auszonung nicht zweckmässig, da sie aktuell überbaut werden (Altweg, Burestube, unüberbaute Flächen in der Arbeits- und Wohnzone Moosmatt) oder vierseitig von Bauzonen umgeben sind (diverse kleinere Baulücken). In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden sämtliche Flächen genutzt und stehen nicht für eine Auszonung zur Verfügung.



Sonnacker

Die Fläche liegt peripher am Bauzonenrand und ist seit über 15 Jahren eingezont. Sie ist jedoch bereits heute vollständig erschlossen und sorgt für eine kompakte Abrundung der Bauzone. Die Flächen werden von einer Strasse begrenzt und sind für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet. Eine Auszonung ist daher aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig, insbesondere auch, da das künftige Bevölkerungswachstum aufgenommen werden muss. Gemäss vorgängig durchgeführter Grundeigentümergebefragung beabsichtigen im Sonnacker alle Grundeigentümer, die freien Parzellen in der nächsten Planungsperiode zu überbauen. Diesem Umstand wird planerisch mit einer Baupflicht gemäss § 28i Abs. 2 BauG Rechnung getragen (vgl. Ziffer 4.11).

## 4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

### 4.4.1 Zonierung und Verkehr

Die vorgesehene Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt abgestimmt auf die Erschliessung des öffentlichen Verkehrs. Die grösste Verdichtung findet künftig in der Dorfzone (Gestaltungsplanungen) und im Gebiet Stockacker (Wohn- und Arbeitszone Stockacker) statt. Diese zwei Gebiete weisen die öV-Güteklasse C auf und sind mit dem öffentlichen Verkehr ideal erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen maximal rund 200 m entfernt. Die weiteren Wohnzonen sowie die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt sollen zeitgemäss erneuert werden können. In den peripheren Wohnquartieren (Einfamilienhauszone, Wohnzone Sonnacker) ist keine weitere Verdichtung erwünscht.

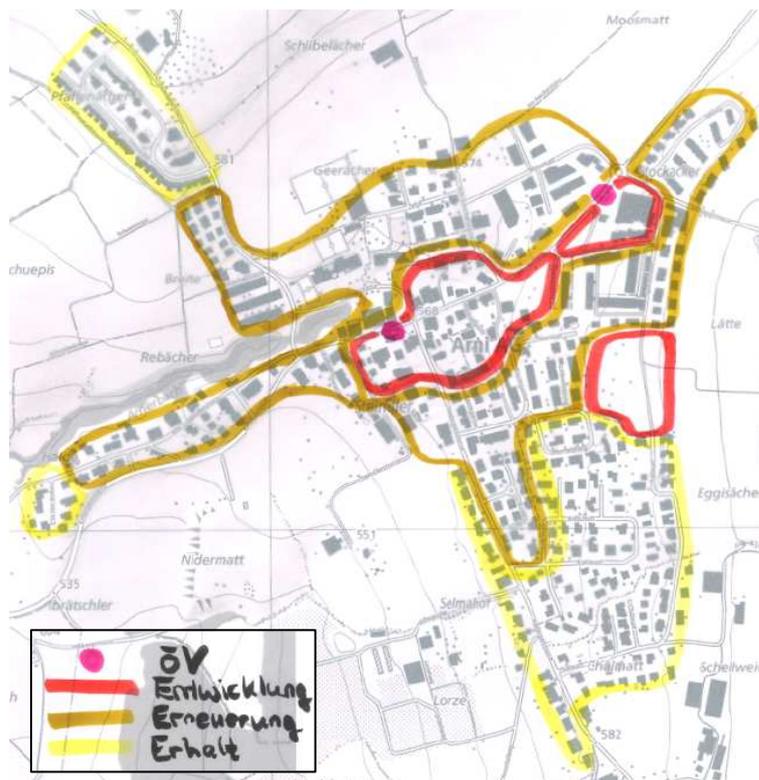


Abbildung 17 Abstimmung Siedlungsentwicklung nach innen und Verkehr

Wie vorgehend erläutert wird auf eine Entwicklung des Gebiets Gjuochstrasse vorerst verzichtet. Durch die Umzonung im Gebiet Stockacker resultiert eine zusätzliche Kapazität von rund 60 Personen. Dies entspricht gut 3 % der Bevölkerungszahl von 2018.

Die Hauptverkehrsstrasse K 406 weist nördlich der Gemeinde Arni einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 4'517 Fahrten auf (Stand 2017). Eine kurz- bis mittelfristige Erhöhung der Verkehrsströme von gut 3 % kann problemlos abgewickelt werden. Die Auswirkungen auf Lärm und Luftqualität sind ebenfalls als gering einzustufen. Ein kommunaler Gesamtplan Verkehr oder begleitende Massnahmen sind damit nicht zweckmässig. Für die Zürcherstrasse/Kelleramtstrasse (K 406) wurde durch das D-BVU ein Sanierungsprojekt erarbeitet. Das Auflageprojekt liegt seit Mai 2022 vor (vgl. Ziffer 2.4.2). Im Gebiet Altweg soll die bestehende Tempo 50-Signalisation an den Bauzonenrand verschoben werden, um die Lärmimmissionen auf der noch unbebauten Parzelle Nr. 1105 zu reduzieren.

Bei den weiteren Um-, Auf- und Einzonungsmassnahmen handelt es sich um punktuelle, massvolle Erweiterungen bestehender Nutzungsdichten im bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiet. Die bestehenden Zonierungen sind lagebezogen sinnvoll. Gewerbe und Wohn-/ Gewerbebezonen liegen am Siedlungsrand mit direktem Anschluss an das übergeordnete Kantonsstrassennetz.

#### 4.4.2 Parkierung Personenwagen

Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Im Sinne einer nachfrageorientierten Verkehrsstrategie sind in dieser ländlichen Region mit geringer ÖV-Erschliessung deshalb angemessene Voraussetzungen für die Abwicklung des Verkehrs mit dem privaten Personenwagen als Hauptfortbewegungsmittel zu schaffen. Während die Dorfzone gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist (öV-Güteklasse C), nimmt die öV-Güteklasse in den Wohnquartieren mit zunehmender Distanz zum Dorfkern ab (öV-Güteklassen D bzw. E1/E2).

In jüngster Zeit konnte vermehrt beobachtet werden, dass die gemäss Norm erstellte Parkfelderzahl bei Neuüberbauungen nicht ausreichte. Das Parkieren von privaten Bewohnerfahrzeugen im öffentlichen Raum war die Folge. Aus Sicht der Kommission ist es deshalb notwendig, die Bauherren bei der Wohnnutzung zur Erstellung einer ortstypischen und damit gerechten Anzahl Abstellplätze für Personenwagen verpflichten zu können. Aus diesem Grund wird in der BNO, abweichend zum Mindestmass gemäss Norm, dem Gemeinderat in begründeten Fällen die Möglichkeit gegeben, das zu erstellende Parkfelder-Angebot für Wohnnutzungen auf 1.5 Parkfelder pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche oder pro Wohnung für Bewohner zu erhöhen. Als Begründung dient insbesondere die periphere Lage einer Parzelle (tiefere öV-Güteklasse) und der Mangel an weiteren Parkmöglichkeiten in der nahen Umgebung.

Zusätzlich sind qualitätssichernde Vorgaben zur Integration der notwendigen Infrastruktur in die Siedlung vorzusehen. Aus diesem Grund wird in der BNO für Gebäude ab 4 Wohneinheiten die Vorgabe zur Erstellung unterirdischer Einstellhallen gemacht, sofern dies verhältnismässig ist. Oberirdisch stehen dadurch mehr Flächen für die attraktive Gestaltung des Aussenraums zur Verfügung. Falls eine unterirdische Erstellung der Parkflächen topographisch nicht möglich ist, sind Abstellflächen in das Gebäude zu integrieren. Falls dies ebenfalls nicht möglich ist, sind Ausnahmen möglich.

#### 4.4.3 Erschliessungsprogramm

In der Gemeinde Arni sind sämtliche rechtskräftigen Bauzonen erschlossen und baureif. Die Hauptverkehrsstrasse K 406 führt in Ost-West-Richtung durch das Gemeindegebiet und verbindet Arni mit Oberlunkhofen und Birmensdorf. Die Verbindungsstrassen K 407 und K 408 führen von der Hauptverkehrsstrasse weg nach Hedingen bzw. Islisberg und Bonstetten-Wettswil. Dadurch ist grundsätzlich eine hohe Kapazität zur Ableitung des Verkehrs aus den Quartieren im übergeordneten Strassennetz vorhanden. Das Handlungsgebiet Stockacker liegt direkt angrenzend an die K406 und K408.

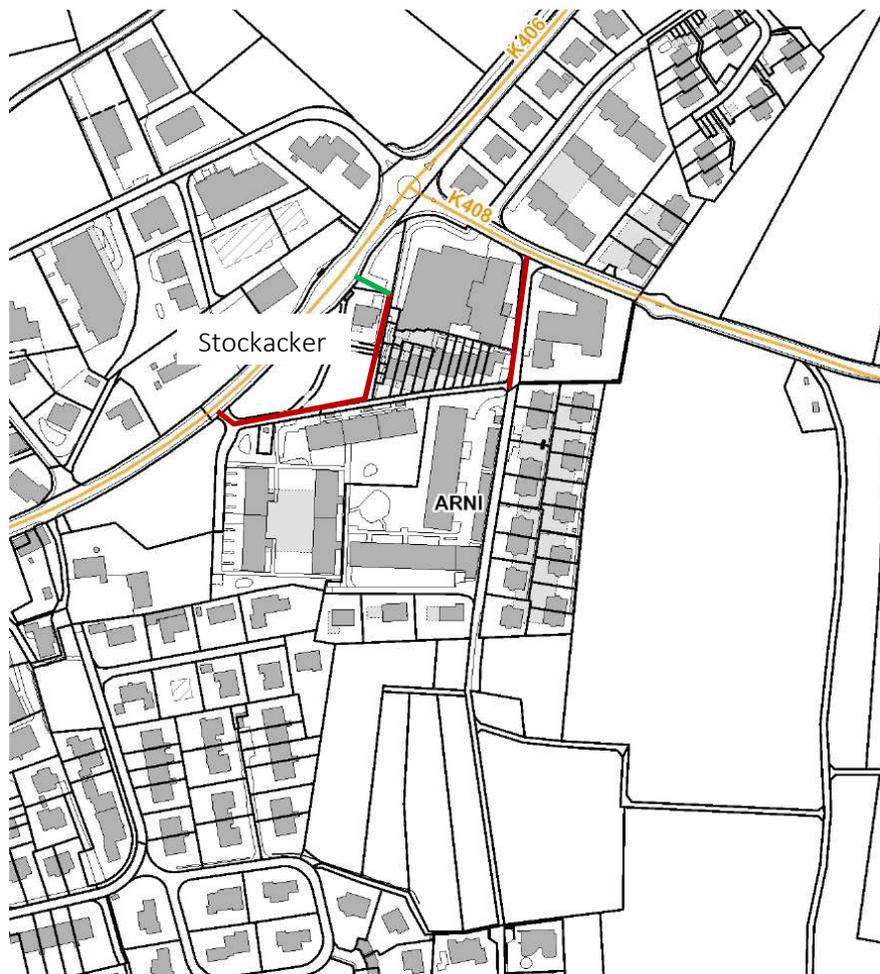


Abbildung 18

Erschliessungskonzept  
Stockacker:

- Kantonsstrassen  
K406 und K 408  
(gelbe Linien)
- Erschliessung MIV  
(rote Linien)
- Erschliessung Fuss-  
und Radverkehr  
(grüne Linien)

Das Handlungsgebiet Stockacker ist bereits heute bebaut und verfügt über die notwendigen Erschliessungsinfrastrukturen. Die noch unüberbauten Flächen im Gebiet Sonnacker sind über die Erschliessungsstrasse „Sonnacker“ zu erschliessen. Die Zufahrt zu Parkflächen oder Bauten darf nicht von der Oberwilerstrasse aus erfolgen. Bei den weiteren unbebauten Grundstücken und den bereits bebauten Gebieten kann die Erschliessungskapazität als angemessen angesehen werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens erfolgten mehrere Eingaben, dass die Durchfahrt von der Gjuchstrasse in die Chälmmatt unterbunden werden soll. Heute ist auf dem Abschnitt der Gjuchstrasse ausserhalb Bauzone ein Verbot für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder signalisiert. Eine Durchfahrt zur Chälmmatt für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen. Bauliche Massnahmen wie Poller oder Schranken sind nicht geeignet, da die Zufahrt für die Landwirtschaft und für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Entsorgung etc.) gegeben sein muss. Eine Anpassung des Verkehrsregimes wäre ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens anzugehen.

#### 4.4.4 Veloparkierung

Die Gemeinde stellte fest, dass insbesondere bei Mehrfamilienhäusern grosse Veloparkierungsanlagen gebaut wurden, welche stark unternutzt sind. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sollen die entsprechenden Räume daher kombiniert mit anderen Abstellräumen erstellt werden können.

Gemäss relevanter VSS-Norm 40 065 ist jedoch eine Anpassung des Standardbedarfs an die örtlichen Verhältnisse bei Wohnnutzungen nicht möglich, da hier nicht die Velobenützung, sondern der Velobesitz der massgebende Faktor ist. Hingegen können bei ungewisser Nachfrage oder einem unverhältnismässig hohen Standardbedarf in einem ersten Schritt lediglich zwei Drittel der ermittelten Anzahl Veloparkplätze erstellt werden. Die für das vorgesehene restliche Drittel benötigte Fläche ist für eine

allfällige spätere Erweiterung zu reservieren und im Baugesuchsverfahren lediglich auszuweisen. Es kann somit auch anderweitig genutzt werden. Eine entsprechende Formulierung wurde als Hilfestellung für bauwillige Grundeigentümer in der BNO festgeschrieben.

#### 4.5 Infrastrukturen der öffentlichen Hand

Die Einwohnerentwicklung und damit verbundene demographische Entwicklung hängt direkt mit der Bereitstellung von Infrastrukturen der öffentlichen Hand (Schulraum, altersgerechte Wohnungen, etc.) sowie der Ver- und Entsorgung zusammen.

Die Schulanlagen in Arni sind aktuell auf eine Bevölkerung von rund 2'200 Personen ausgelegt. Da bis ins Jahr 2035 mit einer Bevölkerung von rund 2'350 Personen gerechnet wird (vgl. Ziffer 6.1.3), muss das Schulgebäude voraussichtlich aufgestockt werden. Bereits jetzt ist das Platzangebot knapp. Eine Erweiterung als Reaktion auf die zu erwartende Entwicklung ist in Prüfung. Dadurch ist die Gemeinde in der Lage, den benötigten Schulraum auch in Zukunft anzubieten. Die Gemeinde verfügt zudem über Landreserven, welche bei Bedarf entsprechend den Bedürfnissen der demographischen Entwicklung genutzt werden können (bspw. Parzellen Nrn. 334 und 1097).

Überdies werden auch eine Erweiterung des Parkfelderangebots und der Bau eines Instruktionsraums für die Feuerwehr geprüft. Zusätzliche Freizeiteinrichtungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Sinne dezentraler Lösungen wurden geprüft, werden aktuell jedoch nicht angestrebt.

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen. Im Rahmen der anstehenden Kantonsstrassensanierung wurde ein Auflageprojekt für die Kanalisation und die Bachleitungen erarbeitet. Im dazugehörigen technischen Bericht vom Mai 2022 wurde die anfallende Abwassermenge der Gemeinde Arni neu berechnet, aus dem GEP1 wurden die Gebiete mit Teiltrennsystem entnommen.

Die Erarbeitung des GEP 2 soll zeitnah ausgeschrieben werden. In diesem Zusammenhang sind die abwassertechnische Erschliessung und die notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung detailliert zu prüfen.

Die restlichen Infrastrukturen genügen den künftigen Anforderungen.

#### 4.6 Hochwasserschutz

##### *Rechtliche Grundlage*

Um die Hochwasserschutzsicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, ein gesamtheitliches Hochwassermanagement zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Der kantonale Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss 2.2) gibt vor, dass Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen festlegen. Die Gefahrenkarte Hochwasser Oberes Reusstal vom 1. Februar 2010 bildet gemeinsam mit der 2022 nachgeführten Gefahrenkarte Hochwasser die Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde Arni.

##### *Gefahrensituation Arni*

In Arni geht die Hochwassergefahr (gering, mittel, erheblich, Restgefährdung) vorwiegend vom Oberfeldbach, dem Moosmattbach, dem Arnerbach und dem Allmendbächli aus (Abbildung 19), wobei das Siedlungsgebiet grösstenteils eine geringe bzw. mittlere Hochwassergefährdung aufweist. Die Unterteilung der Gefahrenstufen ist abhängig von der Fliesstiefe, der Eintretenswahrscheinlichkeit und der Fließgeschwindigkeit.

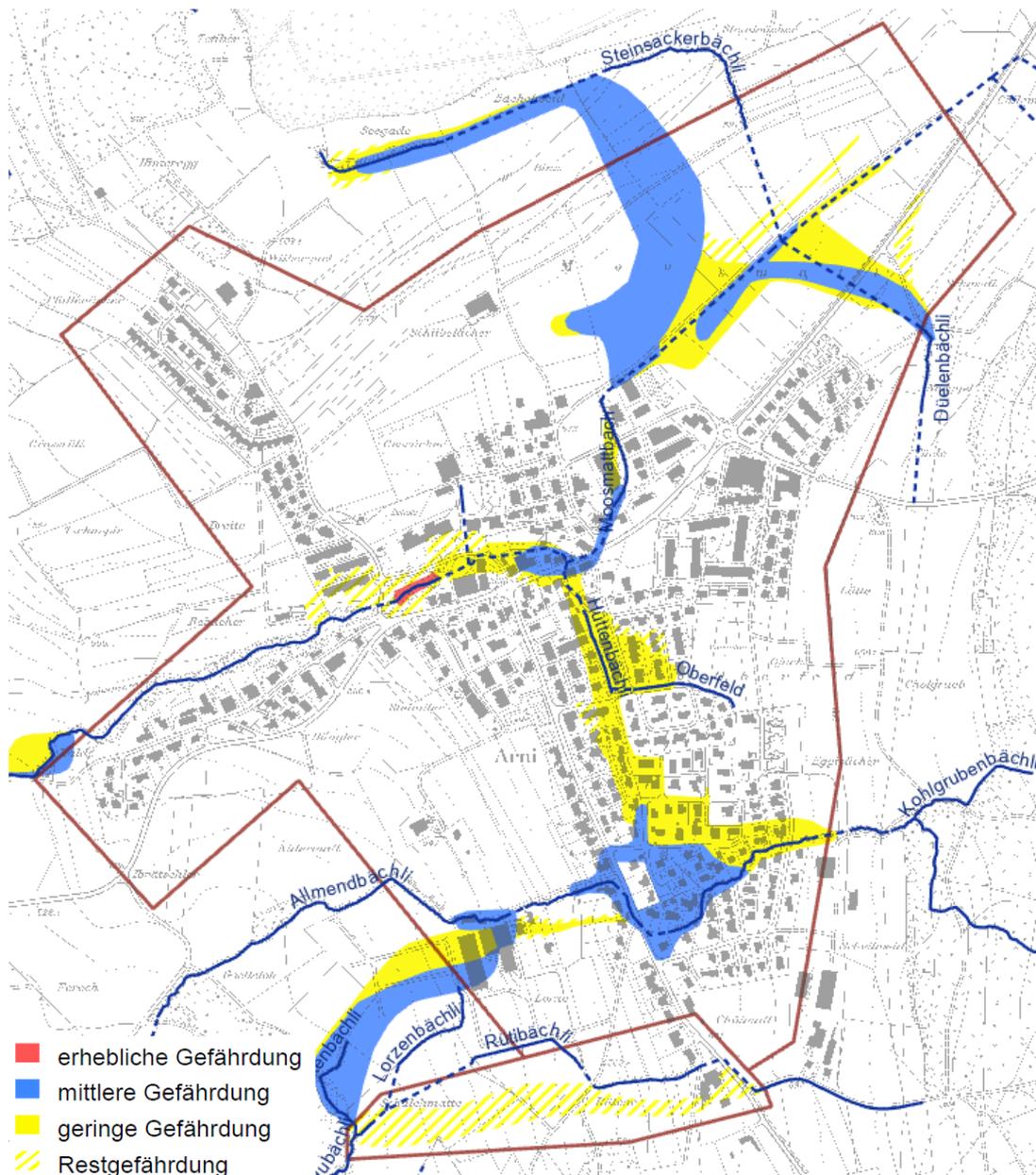


Abbildung 19: Auszug Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: AGIS)

### **Sanierung Oberfeldbach / Hüttenbächli**

Für den Oberfeldbach und das Hüttenbächli wurde im Frühling 2022 ein Sanierungsprojekt realisiert, um die im Bericht zur „Gefahrenkarte Hochwasser Oberes Reusstal“ aufgeführten Schwachstellen zu beheben (vgl. technischer Bericht Sanierung Bachlauf Oberfeldbach). Durch die Umsetzung des Projekts wird eine Abflusskapazität HQ100 geschaffen. Die Gefährdungssituation durch Hochwasser hat sich dadurch verändert. Im Projektperimeter treten daher beim HQ100 voraussichtlich keine Überflutungen mehr auf. Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde im Herbst 2022 entsprechend nachgeführt und bildet den aktuellen Stand ab.

### **Sanierung Allmendbächli**

Aktuell wird ein Sanierungsprojekt für Hochwasserschutzmassnahmen für das Allmendbächli erarbeitet. Auch hier dient der Bericht zur „Gefahrenkarte Hochwasser Oberes Reusstal“ als Grundlage für die Schwachstellenbehebung. Die zuständige Fachstelle der ALG geht jedoch nicht davon aus, dass die geplanten Hochwasserschutzmassnahmen am Allmendbächli innerhalb der nächsten 5 Jahre umgesetzt wird.

### ***Sanierung Zürcherstrasse und Sondernutzungsplanungen***

Im Rahmen des Projekts «Neugestaltung K406 Zürcher-/Kelleramtstrasse» (vgl. Ziffer 2.4.2) werden bei eingedolten Bächen im Projektperimeter mit einer Hochwassergefahr Massnahmen ergriffen, um die Gefahr einer Überflutung einzudämmen. Die neu zu erstellende Bachdolen (Moosmattbach, Oberfeldbach, Hüttenbächli) werden auf ein 100-jähriges Ereignis dimensioniert. In den Gestaltungsplänen „Sennhüttenstrasse/Obermattächer“ und „Dorfkern Arni“ wird der Hochwasserschutz mit planerischen und baulichen Massnahmen gewährleistet. Im Perimeter des Gestaltungsplans „Post/Testuz“ besteht keine Gefährdung durch Hochwasser.

Die zuständige Fachstelle der ALG geht davon aus, dass die geplanten Massnahmen entlang der Kantonsstrasse und im Rahmen der Sondernutzungsplanungen keine massgeblichen Änderungen auf die Gefahrenkarte Hochwasser haben werden und die Ausbruchstellen bestehen bleiben werden. Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser läuft bei den Ausbruchstellen am Moosmattbach (AN-275, AN-277) das austretende Wasser die Zürcherstrasse und die Staldenstrasse hinunter und füllt die Senke im Dorfzentrum. Dabei werden die Liegenschaften in diesem Gebiet überflutet. Aus Sicht der ALG führen die geplanten Massnahmen alleine nicht zu einer wesentlichen Entschärfung der Gefährdungssituation.

#### ***Umsetzung in der Gemeinde Arni***

Da die Hochwasserschutzmassnahmen am Allmendbächli voraussichtlich erst in mehr als 5 Jahren umgesetzt werden können und die Massnahmen im Rahmen der Sanierung der Zürcherstrasse und im Rahmen der Sondernutzungsplanungen die Gefährdungssituation nicht wesentlich entschärfen, empfiehlt die Fachstelle der ALG die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser auf dem Bauzonenplan (Vorschriftenmodell)

Der Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss wird neu in § 36c BauV geregelt. Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet ist nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen sowie Abflusswege und -höhen des Wassers nicht so beeinflusst werden, dass sich für Dritte nachteilige Auswirkungen ergeben. Die Schutzmassnahmen sind mindestens auf ein 100-jährliches Ereignis auszurichten.

Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen zum Schutz vor Hochwasser gemäss § 36c BauV gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte, Gefährdungskarte Oberflächenabfluss und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. Zusätzlich zu den in § 36c geforderten Nachweisen kann die Baubewilligungsbehörde auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen oder weitergehende Massnahmen verfügen. Der Hochwasserschutz wird in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden und parzellenscharf mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt. Dabei werden die Hochwassergefahrenzonen mit entsprechenden Bauvorschriften in der BNO räumlich explizit ausgeschieden.

Für Arni werden zwei Hochwassergefahrenzonen (HWZ) unterschieden, die HWZ 1 und die HWZ 2. Sie sind den Grundnutzungszone überlagert und dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten nicht zulässig.

Die Grenzen der Hochwassergefahrenzonen wurden situationsspezifisch angepasst und wo immer möglich auf die Parzellengrenzen gelegt. So wird klar, welches die Anforderungen an Bauvorhaben sind und mit welchen Hochwasserereignissen zu rechnen ist. Des Weiteren werden die Gebiete mit Hochwasserrestgefährdung orientierend dargestellt.

Gemäss Auskunft der zuständigen kantonalen Fachstelle ist kein Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturland auszuscheiden, da es keine übergeordnete Bedeutung für den Hochwasserrückhalt aufweist. Seit dem 1. November 2021 wird der Hochwasserschutz solcher Gebiete durch § 36c der revidierten BauV übergeordnet geregelt.

In Arni besteht an verschiedenen Hangabschnitten im Gemeindegebiet eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss, unter anderem im Gebiet Gjuchstrasse. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des

Bundesamts für Umwelt (BAFU) bietet hierzu eine Gesamtübersicht, hat aber keine Rechtsverbindlichkeit. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angemessene Rechnung zu tragen. Der Hochwasserschutz wird durch § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" übergeordnet geregelt. Aus diesem Grund werden keine Bestimmungen in der BNO definiert.

## 4.7 Gewässerraum

### *Rechtliche Grundlage*

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). In der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a - c GSchV) wurden die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert. Der Kanton Aargau setzt diese Vorgaben mittels einer revidierten Bestimmung im kantonalen Baugesetz (§ 127; Inkrafttreten innerhalb der Bauzone am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzone am 1. Januar 2017) und mit einer Fachkarte Gewässerraum um. Für die Mehrheit der Gewässer (Rhein, Aare, Reuss und Limmat; stehende Gewässer; kleine und eingedolte Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum direkt in § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt. In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fliessgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest.

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) sind die Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Nutzungsplanung zu sichern. Der auszuscheidende Raumbedarf zielt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung an.

### *Einschränkungen im Gewässerraum*

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV) definiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Der Gewässerraum darf extensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzt Weide, Waldweide gemäss Direktzahlungsverordnung). Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass innerhalb der Bauzone der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben. Ausserhalb Bauzone gilt mit Bundesgerichtsurteil 22/2019, 1C\_476/2019 vom 6. April 2020 ausschliesslich die verfassungsmässig garantierte Besitzstandsgarantie gemäss der Art. 24c RPG. Das heisst, zulässig ausserhalb Bauzone und im Gewässerraum sind nur die für den Bestand, die Weiternutzung und den Unterhalt von Bauten notwendigen Änderungen. Zulässig sind auch Umbauten, "welche die Funktionen des Gewässerraums nicht berühren" (zum Beispiel Solarzellen, Innenausbau). Die Erneuerung von Bauten und Anlagen ist ausserhalb Bauzone jedoch nicht zulässig.

Gemäss Anhang 1 Ziffer 9 der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2020) sind entlang von oberirdischen Gewässern Pufferstreifen von 6 m anzulegen. Der Streifen wird bei Fliessgewässern, für die ein Gewässerraum nach Art. 41 a GSchV festgelegt wurde, ab der Uferlinie gemessen. Ohne Gewässerraumfestlegung wird der Pufferstreifen bereits ab der Böschungsoberkante gemessen. Die Bewirtschaftungsbeschränkung reduziert sich somit mit der Festlegung von Gewässerräumen.

### *Umsetzung in der Gemeinde Arni*

Die Umsetzung des Gewässerraums in der Gemeinde Arni richtet sich nach § 127 des kantonalen Baugesetzes (BauG), den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und -lieferung für die Nutzungsplanung vom April 2022 sowie der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der

Nutzungsplanung vom November 2022. Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils muss der Gewässerraum für sämtliche Gewässer, auch jene nach § 127 Abs. 1, 1bis und 2 BauG (konkrete Masse im BauG) im Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne eingetragen werden. Dazu gehören auch die eingedolten Bäche. Damit wird ersichtlich, wo die Gewässerabstände zu beachten sind.

Als Grundlage für die Umsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung dient die behördenverbindliche Fachkarte „Gewässerräume“ des Kantons. Die Konstruktion der Gewässerräume basiert, wo immer möglich, auf den aktuellen Daten der Amtlichen Vermessung. Die im kantonalen Bachkataster verzeichneten öffentlichen Gewässer und Dolungen werden zusätzlich auf Grundlage der AV orientierend dargestellt. Im Rahmen des Gestaltungsplans Zürcherstrasse Nord wird vom Gewässerraum gemäss § 127 des Baugesetzes teilweise abgewichen. Die weiteren laufenden Sondernutzungsplanungen sind nicht betroffen.

Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohle von 0.5 - 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei allen eingedolten Bächen setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Gerinnesohlebreite bzw. der Breite der Bachleitung und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m. Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m.

Bei Fliessgewässern mit einer natürlichen Gerinnesohle von mehr als 2 m Breite ist eine Einzelfallbeurteilung gemäss Arbeitshilfe notwendig. Bestehen bei einem Gewässer keine wesentlichen Zuflüsse, ist es sinnvoll eine einheitliche Breite des Gewässerraums festzulegen. Zur Dimensionierung der Breite wurde jeweils ein Abschnitt gewählt, wo das Gewässer einen möglichst natürlichen Zustand aufweist.

In der Nutzungsplanung werden die Gewässerräume von sämtlichen offen geführten Gewässern sowie sämtlichen eingedolten Gewässern mittels einer die Grundnutzung überlagernden, schraffierten, flächigen, räumlich konkreten Gewässerraumzone in den Zonenplänen (Bauzonen- und Kulturlandplan) umgesetzt. Dies wird auch in der BNO beschrieben.

Für die Umsetzung des Gewässerraums bei Dolungen müssen die genaue Lage der Bachleitung und ihr Kaliber bestimmt werden. In Arni sind dazu folgende Grundlagen vorhanden:

- Amtliche Vermessung: Die Daten der Amtlichen Vermessung sind gemäss Gemeindeverwaltung überwiegend aktuell, aber im Einzelfall anhand weiterer Grundlagen zu verifizieren. Bei kurzen Dolungen sind die Daten der Amtlichen Vermessung aktuell und können übernommen werden.
- Der kantonale Bachkataster ist in Arni meist ungenau und stimmt oft nicht mit den Daten der Amtlichen Vermessung überein. Die Daten der Amtlichen Vermessung sind aktueller, entsprechend dient der Bachkataster lediglich als Hinweis für die zu festlegenden Bachabschnitte, aber nicht als Vermessungsgrundlage.
- Die vorhandenen Unterlagen der abgeschlossenen und laufenden Strassensanierungsprojekte genügen für die parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume.
- Hochwasserschutzmassnahmen Oberfeldbach
- Luftbilder zur Verifikation von Schächten (AGIS, bis Jahr 2022)
- Die Unterlagen des Hochwasserschutzprojekts am Allmendbach befinden sich noch in Erarbeitung und können noch nicht als Grundlage verwendet werden.

Wo der Bach entlang der Grenze zwischen Bauzone und Kulturland verläuft, wird zur besseren Lesbarkeit im Bauzonenplan den im Kulturlandplan festgelegte Gewässerraum orientierend dargestellt und umgekehrt.

Gemäss Art. 41a, Abs. 5 GschV kann, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer sich im Wald befindet. Dieser Ansatz wird in Arni grundsätzlich so verfolgt, es stehen keine überwiegenden Interessen dagegen. Entgegen der bisherigen kantonalen Praxis wird gemäss neuer Arbeitshilfe vom November 2022 der Ver-

zicht auf die Gewässerraumfestlegung im Wald nicht mehr explizit dargestellt. Der Gewässerraum wird jedoch überall dargestellt und festgelegt, wo er über den Wald hinaus in die Landwirtschaftsfläche reicht.

### ***Festlegung Arnerbach***

In Arni weist nur der Arnerbach eine natürliche Gerinnesohle von teilweise mehr als 2 m auf. Die mittlere Sohlenbreite des Arnerbachs beträgt knapp 2 m. In der kantonalen Fachkarte Gewässerraum weist der Arnerbach flussabwärts der Parzellen Nrn. 1 und 760 Gewässerraumbreiten von bis zu 18 Meter auf. Diese Breite resultiert daraus, dass das Gewässer gemäss der Ökomorphologie-Karte als „wenig beeinträchtigt“ klassiert wird. In solchen Fällen wird ein Korrekturfaktor für die Berechnung der Gewässerraumbreiten von 1.5 verwendet. Der Arnerbach und seine naturnahe Bestockung bildet ein wichtiges Strukturelement in der Landschaft von Arni und soll besser geschützt werden. Daher wird der Gewässerraum des Arnerbachs mit 18 m Breite festgelegt.

Flussaufwärts der Parzellen Nrn. 1 und 760 verläuft der Arnerbach vollständig eingedolt und weist eine Gerinnesohlenbreite von durchschnittlich rund einem Meter auf. Hier gilt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 6 m.

### ***Reduktion des Gewässerraums***

Innerhalb des Perimeters des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Zürcherstrasse Nord» (Teilgebiet C, Beschluss am 25. Januar 2021) wird der Gewässerraum des Arnerbachs entsprechend der Festlegungen im Gestaltungsplan mit einem Regelabstand von 6 m umgesetzt («Gewässerraum Arnerbach»). Unterschreitungen sind im Bereich bestehender Gebäude auf den Parzellen Nr. 10 und 68 vorgesehen:

- Im rückwärtigen Bereich der Parzelle Nr. 10 reicht das bestehende Gebäude bis auf 3 m an den eingedolten Arnerbach. Das Hauptgebäude an der Zürcherstrasse K406 soll in gleichem Volumen ersetzt werden. Um dieses zweckmässig für Wohnraum nutzen zu können, benötigt die geplante Einfahrt in die Tiefgarage ebenfalls einen Abstand von 3 m. Allenfalls besteht hier die Option, die Tiefgarage zu einem späteren Zeitpunkt auf die Parzellen Nr. 8 und 9 ausdehnen zu können. Ortsbaulich besteht ein hohes Interesse, die strassenseitige Fassade weiterhin auf einem Strassenabstand von 10 m bis 11 m positionieren zu können. Somit verbleibt insgesamt ein relativ schmaler Bereich, um die Bauten und Anlagen realisieren zu können.
- Über den eingedolten Arnerbach soll eine Erschliessungsfläche für den direkten Anschluss der Parzelle Nr. 11 an die Zürcherstrasse K406 ausgeschieden werden, wofür im Entwurf eine Absichtserklärung vorliegt. Um diese Flächen verbindlich zu sichern, wird im Gestaltungsplan eine Strassenlinie festgelegt. Mit dieser Festlegung wird ein kürzerer Anschluss an die K406 möglich.
- Das bestehende Hauptgebäude auf der Parzelle Nr. 68 reicht bis auf rund 3.5 m an den eingedolten Arnerbach. Für den Platzbereich innerhalb des Gewässerraumabstandes besteht eine Bewilligung. Auf der Parzelle Nr. 1013 wird der Platzbereich innerhalb des Gewässerraumabstandes für die Zufahrt zum bestehenden Garagengebäude benötigt. Die geplante Hochwasserentlastung ist auf der Grenze der Parzellen Nr. 68 / 1013 vorgesehen. Auf diesen beiden Parzellen kann die Hochwasserentlastung für das Oberflächenwasser und die Kanalisation erstellt werden. Unter diesen Voraussetzungen rechtfertigt sich die Ausscheidung der Platzbereiche im Gestaltungsplan (als Orientierungsinhalt). Als Kompensation kann ein ökologisch hochwertiger Freiraum ausgeschieden werden und entlang der Parzelle Nr. 68 ist ein etwas grösserer Gewässerraumabstandsstreifen von 8 m möglich.

Eine Bachoffenlegung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans ebenfalls geprüft, ist in Anbetracht der rund 3 m bis 5 m unter dem bestehenden Terrain verlaufenden Sohle jedoch mit unverhältnismässig grossen Aufwänden verbunden. Der Verlauf des Arnerbaches soll aber im Gestaltungsplanperimeter durch die künftige Gestaltung als Freiraum sichtbar bleiben bzw. gemacht werden. Gemäss fachlicher Stellungnahme kann der Gewässerraum angepasst umgesetzt werden, wo im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplans "Zürcherstrasse Nord" eine Anpassung des Gewässer-

raums an die baulichen Gegebenheiten im Sinne des Art. 41a Abs. 4 lit. a Gewässerschutzverordnung (GSchV) bereits in Aussicht gestellt worden ist.

### ***Festlegung Moosmattbach***

Der Moosmattbach ist Teil der kantonalen Revitalisierungsplanung (zeitliche Umsetzung 2029-2035). Die Gerinnesohlenbreite im ausgedolten Bereich im Baugebiet beträgt jedoch lediglich rund 1 m, somit bleibt mit einer Festlegung des Gewässerraums gemäss § 127 BauG genügend Spielraum für eine Ausdolung. Die Zuflüsse des Moosmattbach werden ebenfalls direkt gemäss § 127 BauG umgesetzt.

### ***Festlegung Gewässerraum bei eingedolten Gewässern***

Der Gewässerraum wurde aufgrund von Lage und Kaliber der Dolungen wie folgt festgelegt:

- Steinsäckerbächli: Dolung bei Seegade gemäss AV Kaliber 250mm, Lage gemäss AV bekannt und stimmig. Zweite Dolung vor Zusammenschluss mit Moosmatt Kaliber 350mm, Lage gemäss AV bekannt und stimmig.
- Chilemattbächli: 400mm-Kaliber, Lage bekannt (Quelle: Plan des ausgeführten Werkes des Neubaus «Rad- und Gehweg R656» entlang der K 406 Zürcherstrasse vom 26.06.2019)
- Höhreimbächli: 400mm-Kaliber, Lage bekannt (Quelle: Plan des ausgeführten Werkes des Neubaus «Rad- und Gehweg R656» entlang der K 406 Zürcherstrasse vom 26.06.2019). Entgegen dem Eintrag im Bachkataster fliesst das Höhreimbächli gemäss ausgeführtem Werk nicht in den Chilemattbach und quert die Kantonsstrasse nicht, sondern wird in der Sickerleitung der Kantonsstrasse gefasst und weitergeleitet. Der Bachkataster ist künftig entsprechend anzupassen.
- Düelenbächli: Ab Islisbergstrasse bis offenem Bachabschnitt 250mm-Kaliber, Lage gemäss AV ist neu aufgenommen und stimmt. Anschliessend 350mm-Kaliber bis Moosmattbach, Lage bekannt (Quelle: AV und Plan des ausgeführten Werkes des Neubaus «Rad- und Gehweg R656» entlang der K 406 Zürcherstrasse vom 26.06.2019)
- Moosmattbach: Kaliber 300mm bis auf Höhe Parzelle Nr. 493, dann 400mm bis Parzellengrenze Nrn. 502/503, dann Kaliber 450mm bis Zusammenfluss mit Düelenbächli und Steinsackerbächli, dann Kaliber 600mm bis PN 505, dann Kaliber 700 mm bis Bauzonengrenze, anschliessend Kaliber 800mm. Lage bekannt (Quelle: AV und Plan des ausgeführten Werkes des Neubaus «Rad- und Gehweg R656» entlang der K 406 Zürcherstrasse vom 26.06.2019). Innerhalb Bauzone Kaliber 800mm und Lage gemäss Auflageprojekt «Neugestaltung Zürcherstrasse / Kelleramtstrasse» vom 25.08.2021. In diesem Abschnitt ist die Lage gemäss AV fehlerhaft, korrekt ist der abgebildete bestehende Zustand gemäss Strassenprojekt. Ab Zusammenfluss Moosmattbach und Hüttenbächli mit Sauberwasserleitung Kaliber 1200 mm (Lage gemäss Auflageprojekt «Neugestaltung Zürcherstrasse / Kelleramtstrasse» vom 25.08.2021)
- Arnerbach: Ab Zusammenfluss mit Hüttenbächli 900 mm (Lage gemäss AV und Strassenprojekt identisch), dann 1250 mm (Lage gemäss AV und Strassenprojekt identisch). Querung Oberwilerstrasse in AV richtig erfasst (Kaliber 1250mm, wobei der Gewässerraum hier auf 18 m erhöht wurde).
- Pfaffenächerbach: Kaliber 650mm und Lage gemäss AV ist stimmig.
- Oberfeldbach: Kaliber 400 mm, anschliessend 650mm gemäss Hochwasserprojekt, Lage gemäss Hochwasserprojekt. Kaliber und Lage wurden in AV bereits übernommen.
- Lorzenbächli / Rütibächli: Kaliber gemäss AV 300mm, Lage gemäss AV konnte anhand von Schächten im Luftbild verifiziert werden.
- Rütibächli: Kaliber 500mm bei Unterquerung Hedingerstrasse, Schächte gemäss AV-Verlauf sind in den Luftbildern ersichtlich. Unterhalb Jonentalweg Kaliber 300mm, Lage und Kaliber gemäss AV erfasst.

- Allmendbächli: Dolung im Wald 600mm Kaliber, zwischen Wald und Bauzone 700mm. Abschnitt im Bauzonenplan ebenfalls mit Kaliber 600mm. Der Verlauf entspricht weiterhin dem alten Bachverlauf gemäss Situationsplan 1:500 zur Bacheindolung «Allmendbach – Hedingerstrasse». Der damals vorgesehene neue Bachlauf wurde bisher nicht umgesetzt, der Verlauf gemäss AV stimmt in diesem Abschnitt nicht. Bei Speziallandwirtschaftszone 800mm Kaliber. Lage gemäss AV ist bekannt.
- Sunnebrunne / Buematt: Der Dolungsverlauf wurde durch den Gemeindegewässerwart vor Ort überprüft. Der Verlauf der Dolung Buematt gemäss Amtlicher Vermessung konnte verifiziert werden, wobei sich der Zusammenfluss mit der Dolung Sunnebrunne rund 0.5 m weiter westlich befindet. Die Dolung Sunnebrunne verläuft allerdings nicht gemäss Amtlicher Vermessung, sondern verläuft vom Ende des renaturierten Abschnitts in der Gemeinde Aesch zum Zusammenfluss mit der Dolung Buematt, ein Schacht ist im Luftbild 3.5 m von der Gemeindegrenze entfernt ersichtlich. Der Verlauf der Dolung im Bachkataster (Orientierungsinhalt) und der Gewässerraum wurden entsprechend angepasst und flächig festgelegt. Das Kaliber beträgt gemäss AV 300 mm.

### *Festlegung weitere Gewässer*

Die weiteren Gewässer in Arni weisen allesamt natürliche Gerinnesohlenbreiten von deutlich unter 2 m auf. Sie werden entsprechend direkt gemäss § 127 BauG umgesetzt (Gewässerraumbreite von 11 m bzw. 5.5 ab Bachmittellachse). Eine Erhöhung aufgrund vorgesehener Revitalisierungsplanungen, dem Hochwasserschutz oder Naturschutzgründen ist nicht zweckmässig. Eine Reduktion aufgrund dicht überbauter Gebiete ist ebenfalls nicht vorgesehen.

## 4.8 Ökologie

### 4.8.1 Seegaden

Im Gebiet Seegaden besteht ein ehemaliges Biotop, welches in den letzten Jahren zunehmend verlandete. Gemäss Amphibieninventar besteht ein Vorkommen des Bergmolchs.

Im Zuge der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind geeignete Massnahmen zu treffen, damit die Nutzung, der Schutz und die Aufwertung der Landschaft so aufeinander abgestimmt werden, dass eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Die hohe Lebensqualität in Arni, unter anderem aufgrund der Biodiversität im Kulturland, soll erhalten und gefördert werden. Als eine der Massnahmen hat sich der Gemeinderat Arni im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) das Ziel gesetzt, das ehemalige Biotop im Seegaden zu reaktivieren. Der ökologisch aufgewertete Standort soll der Bevölkerung als sanfter Naherholungsort mit Möglichkeit zur Umweltbildung dienen. Um das Ziel zu erreichen, sieht die Gemeinde folgende Aktionen vor:

- Reaktivierung des Biotops (Freilegen des Zuflusses, Aufwertung als Feuchtgebiet)
- Ergänzung des bestehenden Wegnetzes zur Verbesserung der Zugänglichkeit

Im Kulturlandplan wird das ehemalige Biotop als „Nasstandort“ aufgenommen. Der Perimeter wurde so gewählt, dass die notwendigen Flächen für die künftige Reaktivierung gesichert sind. Im Rahmen eines Nutzungskonzeptes kann der Perimeter in Rücksprache mit den Grundeigentümern genauer definiert werden. Im Sinne einer Vorabklärung wurde die Abteilung für Baubewilligungen angefragt, ob im Rahmen der Reaktivierung des Biotops auch die Erstellung einer angemessenen Infrastruktur (Spycher) möglich sei. Der Spycher sollte als Unterstand, Beobachtungspunkt, Raum für die Umweltbildung sowie für weitere pädagogische Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Biotop dienen. Gemäss Auskunft der Abteilung Baubewilligungen kann der Erstellung eines Spychers jedoch keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Auch kleiner dimensionierte Hochbauten dürften mangels objektiver Notwendigkeit nicht bewilligungsfähig sein.

#### 4.8.2 Naturschutzzonen im Kulturland

Die Vorschriften für die Naturschutzzonen im Kulturland wurden gemäss den ausführlichen Bestimmungen der kantonalen Muster BNO angepasst. Dabei wurden sie in Magerwiesen und Nassstandorte unterteilt.

##### *Magerwiesen*

Gemäss Erkenntnissen aus dem aktualisierten Landschaftsinventar muss die bisherige strukturreiche Böschung Nidermatt als geschützte Magerwiese entlassen werden. Die bisher beschriebenen Qualitäten konnten nicht mehr festgestellt werden. Neu wird das Objekt Wiesenbord Rebächer (3.11) aufgenommen. Die weiteren Magerwiesen und mageren Böschungen werden in den Orientierungsinhalt als „magere Böschung“ aufgenommen. Die entsprechenden Flächen stellen eine Momentaufnahme dar. Die mageren Böschungen sind im Rahmen der Direktzahlungsverordnung zu pflegen und können in ihrer Ausdehnung und ihrem Standort variieren.

##### *Nassstandorte*

Die bisher als Feuchtgebiete gemäss § 20 der alten BNO bezeichneten Naturobjekte werden neu als Nassstandorte bezeichnet und flächig als Schutzzonen ausgeschieden (§ 24 Abs. 7 BNO). Dadurch wird die genaue Abgrenzung eindeutig und grundeigentümergebunden festgelegt.

#### 4.8.3 Ökologische Aufwertungsstandorte

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsinventars wurden in Zusammenarbeit mit dem Förster ökologische Aufwertungsstandorte geprüft. Zur Pflege des Landschaftsbildes und zur Sicherung von natürlichen Lebensräumen wurde daraufhin ein neuer ökologischer Aufwertungsstandort im Kulturlandplan flächig bezeichnet und grundeigentümergebunden gesichert. Der ökologische Aufwertungsstandort ist der ehemalige Scheibenstand und im Besitz der Gemeinde. Die Finanzierung durch die Gemeinde entspricht der bisherigen Praxis. Die Aufwertung soll standortgerecht, artenreich und insektenfreundlich sowie im Idealfall mit autochthonen Pflanzen erfolgen. Autochthone Pflanzen, sind solche die im aktuellen Verbreitungsgebiet entstanden sind oder dort ohne menschlichen Einfluss im Zuge von natürlichen Arealerweiterungen eingewandert sind.

#### 4.8.4 Rundweg Rebäcker

Auf Anfrage des Forstbetriebs Kelleramt wird künftig ein Rundweg im Rebäcker realisiert, um die Anbindung der lokalen Bevölkerung an die Naherholungsgebiete zu verbessern. Der Weg bietet eine wunderbare Aussicht auf den Lindenberg und die Alpenkette (Panoramaweg) und verläuft entlang verschiedener Naturobjekte. Der Rundweg Rebäcker wird im Kulturlandplan orientierend dargestellt.

### 4.9 Energie

#### *Solaranlagen*

Solaranlagen sind in der Bauzone grundsätzlich zulässig, ausser die Gemeinde regelt für bestimmte Gebiete bzw. Zonen aufgrund des Schutzzwecks etwas anderes. Bei Solaranlagen ist das massgebende Kriterium für das zulässige Ausmass die Einpassung. Charakteristisch für den Dorfkern von Arni ist unter anderem die bestehende traditionelle, landwirtschaftlich geprägte Dachlandschaft. Die Kommission ist der Auffassung, dass diese in ihrer Erscheinung bewahrt werden soll, im Sinne einer fortschrittlichen Energiepolitik jedoch Solaranlagen auch in der Dorfzone erlaubt sein sollen. Bereits heute und insbesondere mit dem Fortschritt der Technik sind dorfbildkonforme Solaranlagen möglich. Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dächern der Dorfzone soll deshalb weiterhin erlaubt sein. Vorgabe ist jedoch, dass sie sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen sind. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten. Diese erhöhten Anforderungen zur Einpassung werden in der BNO festgeschrieben. In den restlichen Bauzonen bestehen keine gemeindespezifischen Einschränkungen.

## **Fernwärme**

Es ist ein Fernwärmeanschluss zu prüfen, wenn Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung steht.

## **Nutzungsbonus**

Energiebewusstsein bei der Konzeptionierung der Gebäude soll gefördert werden. Für Gebäude, welche die gesetzlichen Energievorgaben wesentlich übertreffen, soll deshalb ein Nutzungsbonus von maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche gewährt werden.

## **4.10 Mehrwertabgabe**

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV). Gemäss § 28a Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie für Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur öffentliche Zwecke zugelassen war, auf minimal 20 % und maximal 30 % vorgegeben. Entsprechende Konkretisierungen sind auf kommunaler Stufe zu vollziehen. Will die Gemeinde für andere, von § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasste Planungsmassnahmen, wie Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe verlangen, hat dies direkt gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG mittels verwaltungsrechtlicher Verträge zu erfolgen.

Für Einzonungen und ihr gleichgestellte Umzonungen wird in der Bau- und Nutzungsordnung der Abgabesatz gemäss Anordnungsspielraum im BauG mit 30 % festgelegt (siehe § 6 der neuen BNO). Der Gemeinderat von Arni strebt an, die Abschöpfung von planerischen Mehrwerten nicht nur für Einzonungen, sondern auch für Auf- und Umzonungen, etc., welche durch § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasst sind, zu prüfen. Ein entsprechender Auftrag zur Prüfung wird in der BNO verfasst.

Zusätzlich wird in der BNO der Verwendungszweck der Mehrwertabgabe präzisiert (siehe § 8 der neuen BNO). Die Mehrwertabgabe soll unter anderem zur Förderung des Bauzonenabtauschs verwendet werden können. Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität sind beispielsweise die Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie die Erhaltung und Entwicklung der Baukultur. Mögliche Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität sind u. a. Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge. Daneben sind keine weiteren kommunalen Regelungen notwendig. §§ 28a ff BauG und die MWAV sind direkt anwendbar und benötigen kein Ausführungsrecht.

Die Änderung der Nutzungsplanung führt bei der Parzelle Nr. 306 zu einer Mehrwertabgabepflicht. Das kantonale Steueramt schätzt den Mehrwert aufgrund der Einzonung auf Fr. 1'549.530.- (Schätzung vom 28. Juni 2023). Es ist mit Gesamteinnahmen aus der Mehrwertabgabe in der Höhe von Fr. 464'859.- zu rechnen, wovon Fr. 309'906.- der Gemeinde und Fr. 154'953.- dem Kanton zustehen.

Für die vorgesehenen Aufzonungen wurde eine vertragliche Mehrwertabschöpfung geprüft:

- Moosmatt (Änderung B3): Keine materiell relevanten Änderungen → keine Mehrwertabschöpfung
- Moosmatt / alte Aescherstrasse (Änderung B4): Auf der umgezonten Fläche besteht eine Dienstbarkeit zur Erstellung einer Erschliessungsfläche. Entsprechend resultiert kein Mehrwert. Zudem wird die in der Dorfzone höhere mögliche Dichte durch strengere Vorgaben kompensiert. → keine Mehrwertabschöpfung
- Stockacker (Änderung B2): Klarer Mehrwert durch höheren Anteil Wohnnutzung → Mehrwertabschöpfung wird angestrebt
- Änderung B6: Mehrwert durch höhere Ausnützung → Mehrwertabschöpfung wird angestrebt

## **4.11 Baulandmobilisierung**

Damit die verbleibenden unüberbauten Flächen in der nächsten Planungsperiode überbaut werden, werden im Planungsprozess griffige Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen. Als Vorbereitung

dazu wurde vorgängig zur Nutzungsplanungsrevision eine Grundeigentümergefragung auf sämtlichen unüberbauten Grundstücken durchgeführt. Darin wurden die Absichten zur Grundstücknutzung inklusive Zeitrahmen abgefragt. Auf den meisten Grundstücken sind bereits Überbauungen geplant, einige sollen verkauft oder an die Nachkommen weitergegeben werden. Sämtliche unüberbauten Grundstücke sind bereits erschlossen (baureif gemäss § 32 BauG).

Für bereits eingezonte Grundstücke kann der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 2 BauG eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen ist ein öffentliches Interesse der Gemeinde. Daher wird für die noch unüberbauten Parzellen Nrn. 175, 276, 317, 794-801, 825, 828 und 1105 in den Gebieten Chälmmatt, Lorzenweg, Moosmatt, Sonnacker und Altweg eine Baupflicht innert 5 Jahren festgelegt. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschliessung ist dieser Zeitraum verhältnismässig, zumal diese Grundstücke schon seit mehreren Jahrzehnten in einer rechtskräftigen Bauzone liegen und nicht bebaut wurden.

Nach Genehmigung der Nutzungsplanung erlässt der Gemeinderat eine entsprechende Verfügung. Die Baupflichtverfügung kann nur mittels Beschwerde angefochten werden und wird im Grundbuch ange-merkt, wobei dem Grundeigentümer vor Erlass der Verfügung das rechtliche Gehör zu gewähren ist. Nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, erhebt der Gemeinderat eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts. Die Einnahmen werden gemäss den Bestimmungen über die Zweckbindung der Erträge aus der Mehrwertabgabe in § 8 BNO verwendet.

## 5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die einzelnen Planungsinstrumente hinsichtlich der Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben und den Bedürfnissen der Gemeinde überprüft. Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan wurden gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung erstellt. Tabelle 5 listet die Änderungen auf, die resultierend gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung in der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt wurden. Die Änderungen sind zusätzlich in den Änderungsplänen in der Beilage mit Änderungsnummer vermerkt und verortet. Ziffern 5.1 und 5.2 gehen näher auf die einzelnen Punkte ein. Anpassungen in der BNO sind in Ziffer 5.3 beschrieben.

Tabelle 5 Änderungen Entwurf Nutzungsplanung gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung; BZP = Bauzonenplan, KLP = Kulturlandplan

Nr.	Plan	Betrifft	Änderung
B1	BZP	Parzelle Nr. 306, Einzonung nach Beschluss 3.5 lit. a, Kapitel S1.2 kant. Richtplan	Landwirtschaftszone → Dorfzone
B2	BZP	Stockacker	Gewerbezone / Wohnzone → Wohn- und Arbeitszone Stockacker
B3	BZP	Moosmatt	Gewerbezone / Dorfzone → Arbeits- und Wohnzone Moosmatt
B4	BZP	Moosmatt / Alte Aescherstrasse	Gewerbezone / Wohnzone → Dorfzone
B5	BZP	Grünzonen	Grünzone → Grünzone 1 und 2 (vgl. Ziffer 4.1.7)
B6	BZP	Baumgarten	Dorfzone → Wohnzone
B7	BZP	Chäl matt / Adlismatt	Wohnzone → Einfamilienhauszone
B8	BZP	Gebiete mit Sondernutzungsplanung	Neu Gestaltungsplan- statt Sondernutzungsplanpflicht, Erweiterung Perimeter Gestaltungsplanpflicht SNP A
B10/ K5	BZP/ KLP	Gewässerraum	Neu: Gewässerraum innerhalb und ausserhalb Baugebiet neu festgelegt (vgl. Ziffer 4.7)
B11	BZP	Hochwasserschutz	Neu: Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ 2 (vgl. Ziffer 4.6)
B12	BZP	Wohnhaus Parzelle Nr. 14	Neu: Gebäude mit Substanzschutz ARN 905
B14	BZP	Wohnhaus Parzelle Nr. 27	Entlassung Anbau aus Substanzschutz
B15	BZP	Wohnhaus Parz. Nr. 44/45	Entlassung Anbau aus Substanzschutz
B16/ K12	BZP/ KLP	Kulturobjekte	Neu: Aufnahme historisches Wegkreuz als Kulturobjekt Nrn. 8.5. Objekt kann im Rahmen der laufenden Sondernutzungsplanungen in seinem Standort verschoben werden.
B17/ K8	BZP/ KLP	Einzelbäume	Neu als Schutzobjekte im Bauzonenplan ausgewiesen, Nummerierung gemäss Landschaftsinventar.
B18/ K9	BZP/ KLP	Änderungen Hecken und Feldgehölze	- Neue Nummerierung gemäss Landschaftsinventar - Hecken und Ufergehölze innerhalb des Gewässerraums werden neu nicht mehr als separate Naturobjekte geführt. Sie sind mit den Vorschriften zum Gewässerraum ausreichend geschützt. Auf eine Darstellung in den Änderungsplänen wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.
B19	BZP	Altweg	Neu: Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss kantonomer Strassenlärmkarte im AGIS (Stand 2020).
K1	KLP	Speziallandwirtschaftszone	Aufhebung Überlagerung „Bereich für Gewächshäuser sowie weitere Bauten und Anlagen (§ 14 Abs. 2 aBNO)
K2	KLP	Änderungen Magerwiesen	Vgl. Ziffer 4.8.2.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall strukturreiche Böschung Nidermatt (nicht mehr vorhanden)</li> <li>- Magerwiese Nr. 3.9 Rebacker/Breite (neu)</li> <li>- Neue Nummerierung gemäss Landschaftsinventar</li> <li>- Aufnahme magerer Böschungen in Orientierungsinhalt</li> </ul>
K3	KLP	Nassstandorte	<p>Vgl. Ziffer 4.8.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Feuchtgebiete (Punktobjekt) neu als Nassstandorte (flächig) aufgenommen</li> <li>- Neue Nummerierung gemäss Landschaftsinventar</li> <li>- Fläche Nr. 1.5 neu geschützt gemäss Kreisforstamt</li> <li>- Objekt Nr. 1.8 neu geschützt</li> <li>- Ehem. Obj. 3.4 neu als Naturschutzzone Wald geschützt (Obj. 6.6)</li> </ul>
K4	KLP	Ökologische Aufwertungsstandorte	Neu im Kulturlandplan ausgewiesen, vgl. Ziffer 4.8.3.
B10/ K5	BZP/ KLP	Gewässerraum	Neu: Gewässerraum innerhalb und ausserhalb Baugebiet neu festgelegt (vgl. Ziffer 4.7); Unterteilung in Gewässerraumzone und Gewässerraum für eingedolte Gewässer unbestimmter Lage.
K6	KLP	Landschaftsschutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung Landschaftsschutzzone entsprechend Landschaften von kantonaler Bedeutung des kant. Richtplans</li> <li>- Neue Nummerierung gemäss Landschaftsinventar</li> </ul>
K7	KLP	Naturschutzzonen Wald	Flächen gemäss Richtplan aktualisiert, mit lokal spezifischen Vorgaben. Neue Nummerierung gemäss Landschaftsinventar. Ehem. Obj. 3.4 neu als Naturschutzzone Wald geschützt (Obj. 6.6). Obj. 6.4 gemäss Angaben Kreisförster angepasst.
B17/ K8	BZP/ KLP	Einzelbäume	Neu als Schutzobjekte im Kulturlandplan ausgewiesen, Nummerierung gemäss Landschaftsinventar.
B18/ K9	BZP/ KLP	Änderungen Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Nummerierung gemäss Landschaftsinventar</li> <li>- Obere Hausacherstr. (Obj. 2.5): neue Ausdehnung</li> <li>- Untere Weidgasse (Obj. 2.22): neue Ausdehnung</li> <li>- Rütibächli (Obj. 2.28): neue Ausdehnung</li> <li>- Einzelne Rundhecke Jonentalweg (Obj. 2.29) nicht mehr geschützt, Ersatzstandort pendent</li> <li>- Steindler (Obj. 2.37) neu geschützt</li> <li>- Unterdorf (Obj. 2.49) neu geschützt</li> <li>- Schalchmatte (ehem. Obj. 4.7) nicht mehr geschützt</li> </ul>
K10	KLP	Geschützte Waldränder	Aufgewertete Waldränder gemäss Kreisforstamt neu im Kulturlandplan ausgewiesen
K11	KLP	Hochstammbaumbestände	Neu als Schutzobjekte im Kulturlandplan ausgewiesen, Nummerierung gemäss Landschaftsinventar
B17/ K12	BZP/ KLP	Kulturobjekte	Neu Schutz des historischen Gartens gemäss ICOMOS (Obj. 8.2) und Aufnahme historischer Wegkreuze als Kulturobjekte Nrn. 8.3-8.4.

Der neue Bauzonenplan enthält zudem folgende untergeordnete Anpassungen der Zonenabgrenzung aufgrund geänderter Parzellengrenzen:

- Gebiet Hedingerstrasse/Hüttenbach (Parzellen Nrn. 50, 51, 1051, 1052): Geringfügige Anpassungen auf Parzellengrenze von Dorfzone in Wohnzone und umgekehrt; Anpassung Grenze der Gestaltungsplanpflicht
- Gebiet Voräckerweg (Parzellen Nrn. 75 und 76): 39 m<sup>2</sup> von der Wohnzone in die Dorfzone und 20 m<sup>2</sup> von der Gewerbezone in die Dorfzone; Anpassung Grenze der Gestaltungsplanpflicht
- Gebiet Burestube (Parzelle Nr. 156): Übernahme der Abgrenzung der Bauzone gemäss Zonenfeststellung durch Geometer Portmann & Partner

Bauzonen- und Kulturlandplan wurden gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung neu erfasst. Daraus resultierende Flächenverschiebungen (insbesondere durch die parzellenscharfe Festlegung und die Strassenausscheidung) sind im Änderungsplan aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht erfasst. Die Gesamtbilanz der Flächenverschiebungen ist in Ziffer 6.1 ersichtlich.

### Archäologische Fundstellen

Die archäologischen Fundstellen werden nicht mehr im Nutzungsplan dargestellt. Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte „Archäologische Fundstellen“ im AGIS-Geoportal eine aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

## 5.1 Bauzonenplan (BZP)

Nachfolgend sind die Änderungen im Bauzonenplan der Gemeinde Arni dargelegt. Die einzelnen Punkte sind im „Änderungsplan Bauzone“ mit entsprechender Nummer verortet.

Änderung B1	Rechtskräftiger Zonenplan		Entwurf Zonenplan	
Gebiet	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )
Hedingerstrasse	Landwirtschaftszone	1'913 m <sup>2</sup>	Dorfzone	1'913 m <sup>2</sup>
Planausschnitt				
Begehren	Einzonung aus der Landwirtschaftszone in die Dorfzone gemäss Richtplankapitel 1.2, Planungsanweisung 3.5; vgl. Kapitel 4.1.5.			
Erwägungen	Vgl. Kapitel 4.1.5.			

<b>Änderung B2</b>	<b>Rechtskräftiger Zonenplan</b>		<b>Entwurf Zonenplan</b>	
Gebiet	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )
Stockacker	Gewerbezone	10'986 m <sup>2</sup>	Wohn- und Arbeitszone Stockacker	13'572 m <sup>2</sup>
	Wohnzone	2'585 m <sup>2</sup>		

Planausschnitt



**Begehren** Umzonung aus der Gewerbezone und der angrenzenden Wohnzone in die Wohn- und Arbeitszone Stockacker, vgl. Kapitel 4.1.3 „Entwicklung Gewerbe“. Auch die dazugehörigen Erschliessungsstrassen wurden entsprechend umgezont.

**Erwägungen** Vgl. Kapitel 4.1.3 „Entwicklung Gewerbe“.  
Die Liegenschaften am Stockacker Nrn. 2-24 lagen bei ihrer Erstellung in der Gewerbezone und wurden erst nachträglich in die Wohnzone umgezont. Um der bestehenden Ausnützungsziffer von rund 0.6 Rechnung zu tragen und eine saubere Zonenabgrenzung zu erreichen, werden sie neu ebenfalls der WAS zugewiesen.

<b>Änderung B3</b>	<b>Rechtskräftiger Zonenplan</b>		<b>Entwurf Zonenplan</b>	
Gebiet	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )
Moosmatt	Gewerbezone	31'585 m <sup>2</sup>	Arbeits- und Wohnzone Moosmatt	31'886 m <sup>2</sup>
	Wohnzone	260 m <sup>2</sup>		
	Dorfzone	42 m <sup>2</sup>		

Planausschnitt



**Begehren** Umzonung aus der Gewerbezone in die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt, vgl. Kapitel 4.1.3 „Entwicklung Gewerbe“. Auch die dazugehörigen Erschliessungsstrassen wurden entsprechend umgezont.

**Erwägungen** Die bestehende Gewerbezone in Arni ist aufgrund deren Wohnanteils eine Wohn- und Arbeitszone gemäss kantonaler Definition. Sie wird daher neu als „Arbeits- und Wohnzone Moosmatt“ bezeichnet. Der bisherige Wohnanteil wird belassen. Gleichzeitig wird das Gebiet Stockacker in die „Wohn- und Arbeitszone Stockacker“ umgezont (vgl. Änderung B3). Die Zonenbenennung widerspiegelt die angestrebte Nutzungspriorität.

<b>Änderung B4</b>		<b>Rechtskräftiger Zonenplan</b>		<b>Entwurf Zonenplan</b>	
<b>Gebiet</b>	<b>Zone</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zone</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	
Moosmatt/ Alte Aescherstasse	Gewerbezone	1'301 m <sup>2</sup>	Dorfzone	2'052 m <sup>2</sup>	
	Wohnzone	751 m <sup>2</sup>			

**Planausschnitt**



**Begehren** Das Gebiet Moosmatt / Alte Aescherstrasse soll sich seiner zentralen Lage im Ortskern entsprechend unter Berücksichtigung der angrenzenden Sondernutzungsplanungen entwickeln können. Das Gebiet wird daher einheitlich der Dorfzone zugewiesen.

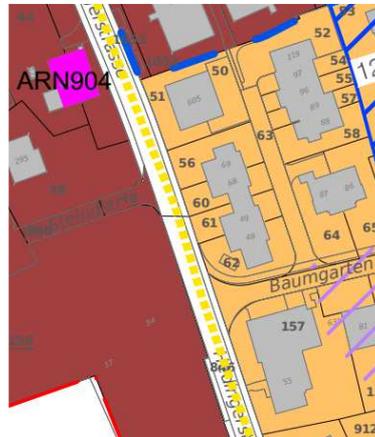
**Erwägungen** Durch die Umzonung wird ein angemessener Übergang zwischen der Arbeits- und Wohnzone Moosmatt und dem Dorfkern geschaffen. Die Umzonung gewährleistet eine der zentralen Lage entsprechende Dichte bei Gewährleistung einer hohen baulichen Qualität durch die Vorschriften der Dorfzone.

Auf der Parzelle Nr. 112 ist eine gesamthafte Überbauung vorgesehen, weswegen der Teil in der Gewerbezone ebenfalls der Dorfzone zugewiesen werden soll. Die Parzellen Nrn. 899 und 905 werden wie die Parzellen Nrn. 732 und 72 über die alte Aescherstrasse und nicht die Moosmattstrasse erschlossen. Daher ist eine Zuweisung zur angrenzenden Dorfzone zweckmässig.

Das Gebiet wird daher von der Gewerbezone bzw. der Wohnzone in die Dorfzone umgezont.

<b>Änderung B6</b>	<b>Rechtskräftiger Zonenplan</b>		<b>Entwurf Zonenplan</b>	
Gebiet	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )
Baumgarten	Dorfzone	2'514 m <sup>2</sup>	Wohnzone	2'514 m <sup>2</sup>

Planausschnitt

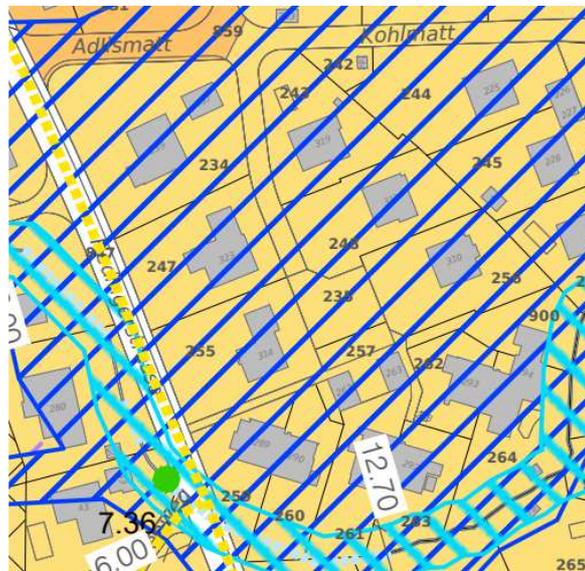


**Begehren** Das Gebiet nördlich Baumgarten ist seinem bestehenden Charakter entsprechend der Wohnzone zuzuweisen.

**Erwägungen** Die bestehende Bebauung weist keinen Dorfzonencharakter auf und fügt sich einwandfrei in die Bebauung der angrenzenden Wohnzone ein. Einer Umzonung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Das Gebiet wird daher von der Dorfzone in die Wohnzone umgezont.

<b>Änderung B7</b>	<b>Rechtskräftiger Zonenplan</b>		<b>Entwurf Zonenplan</b>	
Gebiet	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )
Chälsmatt / Adlismatt	Wohnzone	9'533 m <sup>2</sup>	Einfamilienhauszone	9'533 m <sup>2</sup>

Planausschnitt

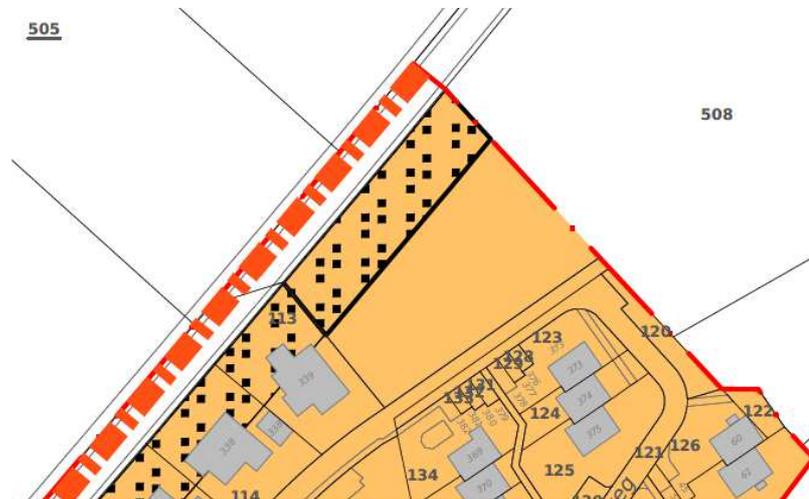


**Begehren** Das Gebiet Chälsmatt/Adlismatt ist seinem bestehenden Charakter entsprechend der Einfamilienhauszone zuzuweisen.

**Erwägungen** Die bestehende Bebauung fügt sich einwandfrei in die Bebauung der angrenzenden Einfamilienhauszone ein. Einer Umzonung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Das Gebiet wird daher von der Wohnzone in die Einfamilienhauszone umgezont.

<b>Änderung B19</b>	<b>Rechtskräftiger Zonenplan</b>		<b>Entwurf Zonenplan</b>	
Gebiet	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )
Altweg	Wohnzone	854 m <sup>2</sup>	Wohnzone mit LES III	854 m <sup>2</sup>

Planausschnitt



**Begehren**

Im Gebiet Altweg wurde die Aufstufung auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III nur teilweise vorgenommen. Ausserdem befindet sich die Tempo 50-Signalisation bereits auf Höhe der Wohnzone. Dies soll im Hinblick auf die geplante Überbauung auf der noch unbebauten Parzelle Nr. 1105 bereinigt werden.

**Erwägungen**

Gemäss kantonomer Strassenlärmkarte im AGIS (Stand 2020) werden die Immissionsgrenzwerte im Gebiet Altweg teilweise überschritten. Neu soll die gesamte Wohnzone im Altweg 15 m ab Kantonsstrasse auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III hochgestuft werden. Zusätzlich ist die bestehende Tempo 50-Signalisation an den Bauzonenrand zu verschieben. Im Rahmen der Baubewilligung ist die Umsetzung geeigneter Lärmschutzmassnahmen sicherzustellen.

### 5.1.1 Qualitätssicherung Gebietsentwicklung

Nachstehende Festlegungen werden im Bauzonenplan hinsichtlich der hochwertigen Gebiets-Neuentwicklung bzw. Umstrukturierung neu gemacht.

#### *Allgemeine Gestaltungsplanpflicht (Änderung B8)*

Die bestehende Bau- und Nutzungsordnung kennt die Pflicht zur Erarbeitung eines Sondernutzungsplans in den dafür bezeichneten Gebieten. Damit ist durch die Gemeinde von Gebiet zu Gebiet festzulegen, ob ein Erschliessungs- oder Gestaltungsplan erarbeitet werden soll. In sämtlichen sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten, wurden bzw. werden Gestaltungspläne erarbeitet. Mit der Revision der Nutzungsplanung wird die allgemeine Sondernutzungsplanpflicht in eine Gestaltungsplanpflicht umgewandelt. Die Gebiete, in denen die Erstellung eines Sondernutzungsplans noch aussteht sind bereits erschlossen und befinden sich an ortsbaulich sensiblen Orten, weshalb sich die differenzierteren Regelungsmöglichkeiten (Architektur, Freiraum, Verkehr/Mobilität) im Rahmen eines Gestaltungsplans aufdrängen.

Die Planung der laufenden Sondernutzungsplanungen im Dorfkern ist bereits fortgeschritten und ist voraussichtlich vor der Genehmigung der Allgemeinen Nutzungsplanung abgeschlossen. Eine Anpassung der Baubegriffe ist daher nicht zweckmässig.

#### *Entwicklung Stockacker (siehe Kapitel 4.1.3)*

Aufgrund der sensiblen Lage am Ortseingang sind erhöhte Qualitätsanforderungen an die künftige Bebauung einzuhalten. Um die geforderte Qualität sicherzustellen, bildet die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung Bestandteil des Bauprojekts. Sie ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende qualitätssichernde Auflagen in der Baubewilligung.

### ***Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne***

Nach Genehmigung der BNO-Revision und Umsetzung einer verkehrlichen Einschränkung (vgl. Ziffer 4.1.3) kann der Erschliessungsplan «Gewerbezone Moosmatt» aufgehoben werden. Die weiteren rechtskräftigen Erschliessungs- und Gestaltungspläne sollen bestehen bleiben, um das erarbeitete Baukonzept zu sichern.

#### **5.1.2 Schutzobjekte**

Das aktualisierte Bauinventar, sowie das überarbeitete Landschaftsinventar wurden in der Nutzungsplanung für das Siedlungsgebiet umgesetzt (vgl. Ziffer 4.1.1). Zu den einzelnen spezifischen Änderungen wird auf die Tabelle 5 in Ziffer 5 verwiesen. Neu wird das Wegkreuz Nr. 8.5 im Bauzonenplan grundeigentümergebunden gesichert.

## **5.2 Kulturlandplan (KLP)**

### **5.2.1 Grundzonen**

#### ***Landwirtschaftszone***

Die Gemeinde sichert das Landwirtschaftsgebiet mit ihrer Nutzungsplanung durch die Zuweisung von Landwirtschaftszonen und den orientierend im Kulturlandplan dargestellten Fruchtfolgeflächen. Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Arni ist die Landwirtschaftszone bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Dabei wird eine Unterscheidung zwischen Landwirtschaftszone und Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau gemacht. Die Fläche der Landwirtschaftszone ist in der laufenden Revision durch die Einzonung der Parzelle Nr. 306 betroffen (Änderung Nr. B1, vgl. Kapitel 4.1.5 und 5.1).

#### ***Speziallandwirtschaftszone***

Die bestehenden Flächen der Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau werden mit der laufenden Revision in eine Speziallandwirtschaftszone überführt. Gemäss Betriebs- und Entwicklungskonzept des Selmahofs in Arni ist der Betriebsstandort in Arni mit ca. 6.7 ha die wichtigste Produktionsparzelle der Lüscher Gartenbau-Baumschulen AG. In Arni wird kein Detailverkauf betrieben. Die Baumschulprodukte werden in Arni vorwiegend von Wiederverkäufern (Gartenbaubetrieben und Baumschulen) abgeholt oder ausgeliefert. Es werden keine Events oder Restaurationsbetriebe betrieben. Es werden ausschliesslich Baumschulartikel sowie die in den Gewächshäusern produzierten Stauden- und Kleingehölze verkauft.

Der Betrieb einer Baumschule erfordert immer mehr witterungsgeschützte Pflanzflächen. Das momentan laufende Baugesuch für ein Foliengewächshaus im bestehenden Bereich für Gewächshäuser sowie weitere Bauten und Anlagen ist somit eine notwendige Bedarfsabdeckung und eine Standortsicherung für den Baumschulbetrieb.

Die Auftragslage des Betriebes ist heute besser denn je. Um der steigenden Nachfrage auch künftig Rechnung tragen zu können, werden Gewächshäuser sowie weitere Bauten und Anlagen neu in der ganzen Speziallandwirtschaftszone zugelassen. Die entsprechende Überlagerung entfällt. Nur so sind bauliche Erweiterungen oder Neubauten für die erforderlichen Gewächs- und / oder Foliengewächshäuser möglich.

Um den betrieblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, ist im Gebiet „Schalchmatte“ zudem wie bisher das Erstellen von Einzäunungen für den Pflanzen- und Gartenbau zum Schutz pflanzlicher Erzeugnisse bis max. 2.10 m möglich, sofern die Zäune mit Gehölzen landschaftlich eingebunden werden und die wildbiologische Funktion im umliegenden Raum nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

#### ***Wald***

Per 1. Januar 2019 gelten die statischen Waldgrenzen sowohl im Baugebiet als auch im Kulturland. Im Bauzonen- und Kulturlandplan wurde daher gemäss Anweisungen des BVU das Waldareal orientierend dargestellt.

## 5.2.2 Schutzzonen und überlagerte Schutzzonen

### *Kantonaler Nutzungsplan „Dekretsgbiet Fronwald“*

Der kantonale Nutzungsplan „Dekretsgbiet Fronwald“ (vgl. Kapitel 2.1.2) wird im Kulturlandplan im Orientierungsinhalt aufgeführt. Gemäss technischer Richtlinie zum Datenmodell der Nutzungsplanung werden der Wald und die Gewässer mit dem kantonalen Nutzungsplan überlagert. Ausserhalb des Waldes und der Gewässer gilt der kantonale Nutzungsplan als Grundnutzung.

### *Landschaftsschutzzone*

Die Landschaftsschutzzone setzt die Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) gemäss kantonalem Richtplan grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf um. Die Abgrenzungen der Landschaftsschutzzone wurden im Rahmen der Nutzungsplanung überprüft. Es bestehen keine Landwirtschaftsbetriebe innerhalb Landschaften kantonalen Bedeutung, das bestehende Siedlungsgewässer „Steinisächer“ wurde aufgehoben, da kein Bedarf dafür mehr besteht. Der Absatz zur Hochspannungsleitung wird im Sinne des Gegenstromprinzips belassen.

Im Gebiet Schalchmatte befindet sich die Produktionsparzelle der Lüscher Gartenbau-Baumschulen AG in einer Landschaftsschutzzone. Darauf werden insbesondere Stauden- und Kleingehölze produziert. Die rechtskräftige Formulierung zur Einpassung bleibt daher bestehen, wonach das Erstellen von Einzäunungen für den Pflanzen- und Gartenbau zum Schutz pflanzlicher Erzeugnisse bis max. 2.10 m möglich ist, sofern die Zäune mit Gehölzen landschaftlich eingebunden werden und die wildbiologische Funktion im umliegenden Raum nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

### *Naturschutzzone Wald*

Die Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald gemäss kantonalem Richtplan wurden im Kulturlandplan und der BNO als Naturschutzzone Wald umgesetzt. Neben allgemeinen Formulierungen für Naturschutzzone Wald werden gemeindespezifische Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen für die verschiedenen Ausprägungen formuliert. Gemäss zuständigem Kreisförster wurden sowohl die Flächen als auch die spezifischen Zielsetzungen gut umgesetzt. Gegenüber der Muster-BNO wird statt dem Begriff „standortheimisch“ der Begriff „autochthon“ verwendet. Hintergrund dazu ist, dass spezifisch diejenigen Bäume begünstigt werden sollen, welche sowohl standortheimisch (lokal vorkommend) als auch genetisch an das lokale Klima angepasst sind. Dadurch wird die Überlebens- und Ausbreitungschance der entsprechenden Pflanzen erhöht und der Pflegeaufwand reduziert.

## 5.2.3 Schutzobjekte

Das überarbeitete Landschaftsinventar der Gemeinde Arni wurde in der Nutzungsplanung für das Kulturland umgesetzt. Zu den einzelnen spezifischen Änderungen wird auf die Tabelle in Ziffer 5 verwiesen. Im aktualisierten Bauinventar bestehen keine im Kulturland relevanten Einträge.

### *Geschützte Waldränder*

Die Übergangszone zwischen Kulturland und Wald wird als Waldrand bezeichnet. Die Biodiversität in diesem Übergangshabitat ist besonders hoch. Viele Tiere – Vögel und Insekten – nutzen den Waldrand als Lebensraum. Im Waldrand kommen zudem viele Pflanzen vor, die weder auf Kulturland noch im Wald auftreten. In der Gemeinde Arni wurden deshalb verschiedene Waldränder ökologisch aufgewertet. Diese werden in der Nutzungsplanung als Schutzobjekte bezeichnet. Es handelt sich um die gemäss Betriebsplan Wald (Forstbetrieb Kelleramt) aufgewerteten Abschnitte „Weid“ und „Räggliholz“.

### *Hochstammbaumbestand*

Die Hochstammbaumbestände wurden im bestehenden Kulturlandplan lediglich im Orientierungsinhalt als „Vorranggebiete zur Förderung der Hochstammbäume“ aufgeführt, jedoch ohne konkrete Festlegungen in der BNO (vgl. Ziffer 2.1.4). Die bestehenden Hochstammbaumbestände wurden im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsinventars überprüft und ergänzt. Neu werden die bestehenden Hochstammbaumbestände grundeigentümerverbindlich gesichert und in ihrem Bestand geschützt. Im Anhang der BNO wird jeweils auf die bestehende Anzahl Hochstammbäume verwiesen. Neupflanzungen

sind allerdings ausdrücklich erwünscht. Die Gemeinde unterstützt die Neupflanzung und die Pflege von Hochstammbäumen. Im Gebiet Gjuchstrasse werden die bestehenden Hochstammbäume im Rahmen der BNO-Vorschriften gesichert und nicht im Bauzonenplan verortet. Dies sorgt für eine höhere Flexibilität bei der zukünftigen Bebauung.

### **Einzelbäume**

Einzelbäume wurden bisher nicht geschützt. Neu werden schützenswerte, identitätsstiftende Einzelbäume grundeigentümerverbindlich gesichert und im Bauzonen- und Kulturlandplan als Schutzobjekte aufgeführt.

### **Kulturobjekte**

Nebst dem bestehenden Kulturobjekt „römische Gebäude Steeletshau“ werden neu die Gartenanlage „Im Himmelsbühl 2“ und zwei identitätsstiftende Wegkreuze im Kulturlandplan grundeigentümerverbindlich gesichert.

## **5.2.4 Reitsportanlage Rüttimann**

Auf der Parzelle Nr. 724 bestand eine widerrechtlich erstellte Pferdezucht- und -sportanlage. Die dazugehörigen Bauten und Anlagen waren nicht bewilligungsfähig. Daher verfügte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt per 27. Juli 2009 die vollständige Beseitigung des Betriebs und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Diese Vollzugsmassnahme wurde am 5. Dezember 2018 erledigt.

## **5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

### **5.3.1 Änderungen gegenüber bestehender BNO**

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet die wichtigsten materiellen Änderungen, welche in der neuen Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt wurden. Grundsätzlich wurde sie gemäss kantonaler Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) umgesetzt. Weiter wurden die aktuellen Bedürfnisse und Ziele sowie die Erfahrung in der Anwendung der bisherigen BNO berücksichtigt.

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
<b>2. Raumplanung</b>			
§ 3	§ 3	Planungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterteilung in zwei Absätze (Zweck und Ziele)</li> <li>▪ Hauptziele gemäss Diskussion in Kommission (Grundlage dieser Revision und Beurteilungs-/Abwägungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten) sowie Festlegungen im REL.</li> </ul>
§ 4	§ 4	Gestaltungsplanpflicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Gestaltungsplan- statt Sondernutzungsplanpflicht.</li> <li>▪ Bisherige Abs. 2 und 3 werden weggelassen, Teilgebiete sind nicht mehr zugelassen, geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Anpassungen sind in Bestandesgarantie geregelt.</li> </ul>
§ 5	-	Vorgaben Gestaltungsplangebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Spezifische Vorgaben für zur Förderung der Siedlungsqualität in den einzelnen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, Etappierung ermöglicht, energetische Mindestanforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen sind zu übertreffen.</li> </ul>
§ 6, 7, 8	-	Mehrwertabgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: vgl. Kapitel 4.10</li> </ul>

§ 9	§§ 5, 6	Weitere Planungsinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusammenfassung kommunaler Richtpläne und Inventare zu § über weitere Planungsinstrumente, Ergänzung dass keine grundeigentümerverbindliche Rechtswirkung.</li> </ul>
§ 10	-	Optimale Baulandausnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuer § im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens</li> </ul>
§ 11	-	Bauberatung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Gemeinderat erhält die Kompetenz, auf Kosten der Bauherrschaft ein qualifiziertes externes Fachgutachten einzuholen. Formulierung „bei ortsbaulich wichtigen Planungen“ bewusst offen gewählt.</li> </ul>
<b>3. Zonenvorschriften</b>			
§ 12	§ 7	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Talseitige Fassadenhöhe ersetzt Gebäudehöhe; Gesamthöhe ersetzt Firsthöhe (siehe Ziffer 5.3.2)</li> <li>▪ Unterteilung Höhenmasse für Flachdächer und Satteldächer (siehe Ziffer 5.3.2)</li> <li>▪ Abschaffung Ausnutzungsziffer in der Wohnzone Sonnacker</li> <li>▪ Unterteilung der ehem. Gewerbezone in Arbeits- und Wohnzone Moosmatt und Wohn- und Arbeitszone Stockacker</li> <li>▪ Festlegung von Ausnutzungsziffer und Gesamthöhe für Wohn- und Arbeitszonen aufgrund bestehender Bebauung und Verträglichkeit für Ortsbild</li> <li>▪ Ermöglichung von Abweichungen in Dorfzone bei gesamthaft besserem Ergebnis</li> <li>▪ Anpassung der Geschosshöhe bei gewerblichen Nutzungen (lichte Höhe von 4.2 m)</li> </ul>
§ 13	§ 8	Dorfzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zeitgemässe Förderung – Gleichgewicht von Erhalt und Erneuerung erwünscht</li> <li>▪ Neu: Beschränkung Verkaufsfläche pro Ladengeschäft für Verkaufsgeschäfte auf 500 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Keine bestehende Landwirtschaft mehr zugelassen (Aufgabe des letzten Betriebs)</li> <li>▪ Präzisierung der Ausnahmen für Abbrüche</li> <li>▪ Dachneigung von mind. 23° wie bei normalen Satteldach-Bauten zugelassen, wenn das oberste Geschoss ein überhohes Dach anstelle eines Dachgeschosses aufweist.</li> <li>▪ Neu kann gemäss bisheriger Praxis die Baubehörde eine theoretische Ausnutzungsberechnung als Indiz (Vergleich) beziehen oder ein Fachgutachten verlangen.</li> <li>▪ Neu: Zulassung Solaranlagen bei sorgfältiger Einpassung</li> <li>▪ Ortstypische Gärten sind wenn möglich wiederherzustellen. Einfriedungen sind teilweise</li> </ul>

			<p>durchlässig zu gestalten. Grössere Steingärten sind nicht gestattet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Formulierung zur besseren Einpassung von Erschliessungsflächen</li> <li>▪ Neu: Umgebungsplan verlangt</li> </ul>
§ 14	§ 9	Wohnzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterteilung der Wohnzonen in separate Paragraphen</li> </ul>
§ 16	-	Einfamilienhauszone	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung Vorschriften EF mit Durchgrünung Vorgärten aufgrund Diskussion im REL, Präzisierung „Geschosswohnungsbau mit maximal zwei Einheiten“ und „Einliegerwohnung bis maximal 3.5-Zimmer und 90 m<sup>2</sup> gestattet“, um Wohneinheiten auch übereinander statt nebeneinander zu ermöglichen. Aufhebung/ Reduktion Grenz- und Gebäudeabstände grundsätzlich verboten, um kleinparzellige Struktur zu bewahren.</li> </ul>
§ 17	-	Wohnzone Sonnacker	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung und Präzisierung Vorschriften Wohnzone Sonnacker aufgrund privatrechtlicher Bauvorschriften, um bestehende Siedlungsstruktur zu bewahren. Qualifiziertes Fachgutachten für die Bebauung noch unüberbauter Grundstücke verlangt.</li> </ul>
§ 18	§ 10	Wohn- und Arbeitszonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterteilung der ehemaligen Gewerbezone in „Arbeits- und Wohnzone Moosmatt“ gemäss kantonalen Vorgaben (vgl. Ziffer 5.1.2) und „Wohn- und Arbeitszone Stockacker“</li> <li>▪ In beiden Zonen keine Landwirtschaftsbauten, reine Lager- und Logistikbetriebe, Autoabbruchgewerbe und Sexgewerbe zulässig</li> <li>▪ Verkaufsgeschäfte sind bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, grössere Verkaufsflächen sind nicht erwünscht</li> <li>▪ In Abs. 2 (AWM) Verbot von Lebensmittelgeschäften und Präzisierung des Wohnanteils sowie Vorschrift zu Anordnung von Grundstückszufahrten.</li> <li>▪ In Abs. 3 (WAS) neue Bestimmungen inkl. Qualitätssicherung für das Entwicklungsgebiet Stockacker. Nutzungsbonus für Gebäude mit Gewerbenutzung im 1. Vollgeschoss.</li> <li>▪ Baumasse sind neu in § 12 definiert statt im Einzelfall durch Gemeinderat</li> <li>▪ Technische Dachaufbauten sollen so dimensioniert werden, dass sie ihrer Funktion entsprechend.</li> <li>▪ Neu in Abs. 7 Möglichkeit zur Schaffung von durchgängigen Fusswegen</li> </ul>
§ 19	§ 11	Zone für öffentliche Bau-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Vorschriften zu öffentlichen Freiräumen</li> </ul>

		ten und Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ und zu Einpassung in Umgebung</li> <li>▪ Präzisierung, dass energetische Mindestanforderungen zu übertreffen sind</li> <li>▪ Zusätzliche Freizeiteinrichtungen im Sinne dezentraler Lösungen wurden geprüft, werden aktuell aber nicht angestrebt</li> </ul>
§ 20	§ 12	Grünzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vgl. Kapitel 4.1.7.</li> </ul>
§ 23	§ 14	Speziallandwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung gemäss M-BNO und Betriebskonzept, betriebsnotwendiger Wohnraum in Art. 34 RPV geregelt.</li> <li>▪ Neu: Bauten in ganzem Perimeter gestattet</li> </ul>
§ 24	§ 16	Naturschutzzonen Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung gemäss M-BNO, Unterteilung Naturschutzzonen in Magerwiesen und Nassstandorte (letztere sind neu als Fläche statt Einzelobjekte erfasst)</li> <li>▪ Strukturreiche Böschung Nidermatt nicht mehr vorhanden, daher aus Schutz entlassen</li> </ul>
§ 25	§ 18	Landschaftsschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung gemäss M-BNO, Präzisierungen</li> </ul>
§ 26	§ 17	Naturschutzzone Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterteilung in allgemeine NSZ W und Ausprägungen gemäss M-BNO, Minimalanteil an autochthonen<sup>1</sup> Laubhölzern vorgegeben.</li> </ul>
§ 27	-	Ökologische Aufwertungsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Zur Pflege des Landschaftsbildes und zur Sicherung von natürlichen Lebensräumen sollen für die landwirtschaftliche Nutzung wenig geeignete Flächen auf Kosten der Gemeinde abschnittsweise bepflanzt werden.</li> </ul>
§§ 28, 29	-	Gewässerraumzone, Abstand Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vgl. Kapitel 4.7</li> </ul>
§ 30	§ 19	Gebäude mit Substanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung gemäss M-BNO, der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung</li> <li>▪ Neu: Gemeinderat kann bei für Ortsbild besserem Ergebnis Ausnahmen für Dachform bewilligen</li> <li>▪ Innere Raumordnung ist «wenn immer möglich zu erhalten». So sind in begründeten Situationen Veränderungen möglich (bspw. zugunsten besserer Wohnhygiene).</li> </ul>
§ 31	§ 20	Naturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung gemäss M-BNO</li> <li>▪ Neu werden die im BZP/KLP bezeichneten Waldränder, Hochstammbaumbestände und Einzelbäume geschützt</li> <li>▪ Feuchtgebiete sind neu flächig in § 24 geschützt</li> </ul>

<sup>1</sup> Autochthon: Pflanzen, die im aktuellen Verbreitungsgebiet entstanden sind oder dort ohne menschlichen Einfluss im Zuge von natürlichen Arealerweiterungen eingewandert sind.

§ 32	-	Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neu: Schutz der bezeichneten Kulturobjekte, Formulierung gemäss M-BNO</li> </ul>
§ 33	-	Wiederherstellungspflicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neu: Wiederherstellungspflicht auf eigene Kosten bei Veränderung, Beeinträchtigung, Beseitigung oder Verwahrlosung geschützter Objekte</li> </ul>
§§ 34, 35	-	Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Kapitel 4.6</li> </ul>
<b>4. Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern</b>			
-	§ 22	Nicht störende Gewerbe, mässig störende Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufhebung, Regelung in § 15c BauV.</li> </ul>
§ 36	§ 23	Abstand gegenüber dem Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung gemäss M-BNO, genereller Mindestabstand von 4 m für Gebäude.</li> </ul>
§ 37	§ 24	Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ergänzung gegenüber kantonalem Recht: Dienstbarkeitsvertrag muss Baugesuch beigelegt werden.</li> </ul>
-	§ 25	Verminderung der Abstände bei Nachisolation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufhebung, in § 36 BauV geregelt. Bei bestehenden Bauten und Anlagen ist eine für die Wärmedämmung oder zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien erforderliche Abweichung von den Vorschriften betreffend Gebäudemasse, Abstände und Baulinien um höchstens 20 cm zulässig. Ebenfalls ist eine dadurch entstehende Überschreitung der Nutzungsziffern erlaubt.</li> </ul>
§ 38	§ 21	Ausnutzungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsbonus für behindertengerechte Bauweise wird aufgehoben, in Praxis kaum genutzt</li> </ul>
§ 39	-	Nutzungsbonus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neu: Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen, Formulierung gemäss M-BNO</li> <li>Neu: Ausnutzungsbonus von 0.05 für hindernisfrei zugängliche Einliegerwohnungen in der Einfamilienhauszone EF zur Förderung des Generationenwechsels.</li> </ul>
§ 40	-	Wohnanteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neu: Ergänzungen zur Umsetzung des Wohnanteils in der AWM aufgrund Erfahrungen aus bisheriger Bewilligungspraxis. Möglichkeit für reduzierten Wohnanteil bei besonderer Lärmbelastung.</li> </ul>
§ 41	§ 26	Arealüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkung der Möglichkeit von Arealüberbauungen auf Wohnzone, Dorfzone, Arbeits- und Wohnzone Moosmatt und Wohn- und Arbeitszone Stockacker.</li> </ul>
§ 42	§ 27	Abgrabungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weitergehende Abgrabungen in geneigtem Gelände gemäss bisheriger Praxis bei gesamthaft besserem Ergebnis möglich. In der Ebene nicht pauschal möglich.</li> </ul>

§ 43	-	Parzellierung	Neu: Durch eine Parzellierung soll eine sinnvolle Überbaubarkeit nicht verunmöglicht werden. Weiter ist zu verhindern, dass durch die Parzellierung weitere Zielsetzungen des Raumplanungsrechts (Erschliessung, Ausnützung, etc.) umgangen werden. Diesbezüglich wird dieser neue Paragraph eingefügt, wonach der Gemeinderat die Möglichkeit erhält, einer Parzellierung nicht zuzustimmen.
<b>5. Bauvorschriften</b>			
-	§ 28	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufhebung, da in übergeordneten Vorschriften geregelt (§ 101 Abs. 2 BauG bzw. § 19 Abs. 3 BauV)</li> </ul>
§ 44	§ 29	Allgemeine Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Präzisierung Anforderungen betreffend Naturgefahren; Konstruktion und Festigkeit ist Sache der Bauherrschaft; Verweis auf Baugesetz.</li> </ul>
§ 45	§ 30	Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflicht zur Prüfung nachhaltiger Wärmeerzeugungsanlagen.</li> </ul>
§ 46	§ 31	Ausrichtung der Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung gemäss M-BNO</li> </ul>
§ 47	§§ 32 – 34	Balkone / Belichtung in Dachgeschossen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung gegenüber neuer Bauverordnung zu Balkonen und Belichtung in Dachgeschossen</li> </ul>
§ 49	§ 36	Anordnung der Garagen und Abstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung, dass Abstellplätze ab 4 Wohneinheiten in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen oder, falls nicht möglich, in das Gebäude zu integrieren sind. Erschliessungsflächen sind bis zu den Parkfeldern befestigt auszuführen. Steckdosen für Elektrofahrzeuge und der Anschluss zur Elektra sind frühzeitig zu prüfen, damit keine Zusatzkosten aufgrund nachträglicher Arbeiten entstehen.</li> </ul>
§ 50	-	Parkfelder-Angebot Personenwagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Abweichungen von VSS-Norm in begründeten Fällen möglich. Siehe Ziffer 4.4.2.</li> </ul>
§§ 51, 52	§ 37, 38	Spielgeräte, Kinderwagen, Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen, Gemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angepasste Qualitätsvorgaben für Kinderwagenabstellplätze sowie die Erstellung von Spielplätzen und Erholungsanlagen (Vorschrift zur Abstimmung mit näherer Umgebung).</li> <li>▪ Für Vorschriften Veloabstellplätze vgl. Ziffer 4.4.4.</li> </ul>
§ 54	-	Gestaltung öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Gestaltungsvorschriften zum öffentlichen Raum als wichtiger und attraktiver Begegnungsort.</li> </ul>
<b>6. Schutzvorschriften</b>			
§ 55	§ 40	Ortsbildschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neue Möglichkeiten zur Qualitätssicherung durch den Gemeinderat.</li> <li>▪ Material- und Farbkonzept wird analog der bisherigen Bewilligungspraxis in allen Zonen</li> </ul>

			verlangt, eine Bemusterung hat auf Anfrage zu erfolgen.
§ 56	§ 41	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flachdächer sind neu auf allen Bauten zu begrünen, nicht nur auf Gebäuden, in der Gewerbezone und in der Wohnzone Sonnacker. Präzisierung zur Regelung der Dachneigung.</li> <li>▪ Dachdurchbrüche werden ausser in der Dorfzone in allen Zonen auf die Hälfte der Fassadenlänge beschränkt.</li> </ul>
§ 57	§ 40	Aussenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Umgebungsgestaltung kommt mit der Innenentwicklung erhöhter Stellenwert zu. Der Umgang mit dem Terrain wird präzisiert.</li> <li>▪ Neu sind Aussenraum- und Umgebungsgestaltung im Baugesuch auszuweisen (bisher: Umgebungsarbeiten).</li> <li>▪ Für die Bepflanzung sind wenn möglich autochthone Pflanzen zu verwenden. Reine Steingärten sind aufgrund deren Hitzebildung und mangelnder Beschattung nicht zugelassen.</li> <li>▪ Fassadenbegrünungen sollen nicht verpflichtend vorgeschrieben werden, sind aber ausdrücklich erwünscht.</li> </ul>
§ 58	-	Siedlungsränder	Neu: Die Einbettung der Siedlung in die Landschaft ist im ländlichen Arni mit seinem weit verzweigten Siedlungsgebiet wichtig. Entsprechend werden neu Vorgaben zur Gestaltung des Siedlungsrandes gemacht.
§ 59	§ 43	Einwirkungen	Die erfolgreiche Siedlungsentwicklung setzt die Rücksichtnahme der Bevölkerung auf Nachbarn voraus. Negative Einwirkungen sind entsprechend zu verhindern.
§ 60	§ 44	Lärmschutz	Streichung Absatz 1, da Lärmschutz übergeordnet abschliessend geregelt ist.
§ 61	-	Lichtemissionen	Neu: Regelung zur Vorbeugung des Verlusts der Nachtlandschaft (Lichtverschmutzung). Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit von Mensch und Natur, insbesondere den Vögeln, schaden.
§ 62	-	Materialablagerungen	Neu: Ausschluss von Materialablagerungen von mehr als 2 Monaten ausserhalb der Arbeits- und Wohnzone Moosmatt. In der Speziallandwirtschaftszone sind ausschliesslich organische Ablagerungen gestattet. Hierzu können neu Auflagen durch den Gemeinderat gemacht werden.
<b>7. Vollzug und Verfahren</b>			
§ 65	-	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Verpflichtung des Gemeinderats zur Erstellung von Richtlinien; Förster für Schutz und Unterhalt von Wald und 3 m breiten Uferstrei-</li> </ul>

			fen ab Rand Gerinnesohle zuständig. Beratung durch Förster gewährleistet. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu: Unterstützung für Neupflanzung und Pflege von Hochstammbäumen</li> </ul>
<b>8. Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>			
§ 66	-	Übergangsbestimmungen	Vollzugsregelung für Beurteilung von Baugesuchen in Übergangszeit.
§ 68	-	Inkrafttreten	Bestimmung zum Inkrafttreten der Nutzungsplanung und deren Änderungen.
<b>9. Anhang</b>			
-	-	Schutzzonen und Schutzobjekte	Neue Struktur und Nummerierung. Für materielle Änderungen vgl. Ziffer 5.

### 5.3.2 Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schweizweit zu vereinheitlichen. Ziel der Gemeinde Arni war es, die neuen Begriffe möglichst ohne materielle Änderungen zu übernehmen. Die Anpassung der BNO auf die neuen Vorgaben der IVHB führt denn auch primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Die wichtigste Anpassung diesbezüglich in der BNO Arni betrifft die Höhendefinition. Die Höhen werden nicht mehr über die Gebäude- und die Firsthöhe, sondern neu über eine Fassadenhöhe und eine Gesamthöhe definiert. Grundsätzlich ändern die Höhenmasse in folgenden Situationen:

- Die Gesamthöhe wird bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen, die Firsthöhe bis zur Dachoberfläche. Die Gesamthöhe ist also für dasselbe Gebäude rund 20 cm tiefer. Somit werden ohne Änderung der festgelegten Höhen rund 20 cm mehr zugelassen. Diese Erhöhung der Bau-masse wird im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden bewusst in allen Zonen ge-währt.
- An Hanglagen ist die Gesamthöhe gegenüber der Firsthöhe bis zu 1.5 m tiefer, da die Gesamthöhe vom höchsten Punkt senkrecht nach unten gemessen wird statt wie bei der Firsthöhe vom höch-sten Punkt zum tiefsten Punkt am Gebäuderand (am „anschliessenden gewachsenen Terrain“). So-mit wird ohne Änderung der festgelegten Höhen bis 1.5 m mehr zugelassen.
- Bei Flachdächern ist ohne Höhenänderung aufgrund der Dachform mit der neuen Messweise ohne Änderung der festgelegten Höhen bis 1.5 m mehr zugelassen.

In der Wohnzone wird die Gesamthöhe für Flachdächer (10 m) und Satteldächer (11 m) unterschieden. Um für Flachdächer dieselbe Höhe wie für Satteldächer zu erreichen, müsste die Gesamthöhe für Flachdächer aufgrund der geänderten Höhenmasse gar auf 9.5 m reduziert werden. Durch die neue Festlegung werden Flachdächer also bewusst gefördert. Auf eine Korrektur für Hanglagen wird verzich-tet. Dadurch sind an Hanglagen bis zu 1.5 m höhere Gebäude möglich. So wird die Innenentwicklung auch in den Wohngebieten gefördert. Durch § 15e BauV und § 55 BNO werden ein zonengemässes Erscheinungsbild und die Einpassung in die Umgebung gewährleistet. In der Einfamilienhauszone wird die Gesamthöhe analog unterschieden (8 m für Flachdächer bzw. 9 m für Satteldächer). Die Fassaden-höhen werden in den Zonen W, EF, WG, AWM und WAS bei Flachdächern in der Ebene um 1 m erhöht, da gemäss neuer Definition auch durchlässige Brüstungen mitgemessen werden. Ebenso sollen Flach-dächer am Hang eine Fassadenhöhe von 7 m aufweisen dürfen, sofern sie kein Attikageschoss aufwei-

sen. Dadurch wird der bestehende Zustand übernommen. Bei Hanglagen (Neigung über 10 %) wird bei Flachdächern hingegen keine Erhöhung gewährt, um das zonengemässe Erscheinungsbild zu wahren. Mit einer Erhöhung auch in Hanglagen wären in der Wohnzone sonst 3 Vollgeschosse möglich.

In der Dorfzone ist keine Anpassung der Baumasse notwendig, da Satteldächer vorgeschrieben sind und nur wenige Parzellen am Hang liegen. Weitere Anpassungen der Baumasse sind:

- Festlegung der Gesamthöhe auf 11.5 m für die AWM und die WAS. Dies entspricht der bestehenden Bebauung. Korrekturen für Gebäudeform und Hanglage sind nicht zielführend. Die Ausnutzungsziffer wird in beiden Zonen auf 0.8 gesetzt, dadurch wird die AZ für Wohnen unter Berücksichtigung des festgelegten Wohnanteils auf rund 0.25 beschränkt.
- Festlegung der Gesamthöhe aufgrund der Hanglage auf 9 m statt 10 m in der Wohnzone Sonnacker. Dies entspricht der bestehenden Bebauung.

Alle weiteren Änderungen, die sich durch die Anpassung an IVHB ergeben, sind direkt gemäss kantonaler Ausführungsbestimmung in der revidierten Bauverordnung (BauV), welche am 25. Mai 2011 durch den Regierungsrat erlassen wurde.

## 6 Auswirkungen

### 6.1 Flächen- und Kapazitätsnachweise

#### 6.1.1 Entwurf neuer Bauzonenplan

Tabelle 6 stellt die Auswirkungen des revidierten Bauzonenplans dar. Insgesamt vergrössert sich die Bauzonenfläche um 0.2 Hektaren. Weitere Umzonungen führen zu flächenneutralen Verschiebungen zwischen den Wohn- und Mischzonen und den weiteren Bauzonen.

Tabelle 6 Flächenbilanz Entwurf neuer Bauzonenplan

Zonenbezeichnung		Rechtskräftiger Bauzonenplan			Geplanter Bauzonenplan			Änderungen
		überbaut	unüberbaut	Total	überbaut	unüberbaut	Total	Aus-/ Einzonung
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnzone	W	14.3	0.2	14.5	13.2	0.2	13.5	-1.1
Einfamilienhauszone	EF	11.3	0.3	11.7	12.3	0.3	12.6	1.0
Wohnzone Sonnacker	WS	2.7	0.4	3.1	2.7	0.4	3.1	0.0
Wohn- und Arbeitszone Stockacker	WAS	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	1.4	1.4
Arbeits- und Wohnzone Moosmatt	AWM	0.0	0.0	0.0	2.4	0.8	3.2	3.2
Dorfzone	D	6.5	0.9	7.4	6.6	0.9	7.5	0.1
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>		<b>34.8</b>	<b>1.9</b>	<b>36.7</b>	<b>38.6</b>	<b>2.7</b>	<b>41.3</b>	<b>4.5</b>
Gewerbezone	G	4.4	0.0	4.4	0.0	0.0	0.0	-4.4
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OE	3.7	0.0	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0
Grünzone 1	GR 1	0.7	0.0	0.7	0.6	0.0	0.6	-0.2
Grünzone 2	GR 2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.2	0.2
<b>Total weitere Bauzonen</b>		<b>8.8</b>	<b>0.0</b>	<b>8.8</b>	<b>4.5</b>	<b>0.0</b>	<b>4.5</b>	<b>-4.4</b>
<b>Total Bauzonen</b>		<b>43.7</b>	<b>1.9</b>	<b>45.6</b>	<b>43.1</b>	<b>2.7</b>	<b>45.7</b>	<b>0.2</b>

#### 6.1.2 Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan

Der Entwurf des Bauzonenplans weist folgende Einwohnerkapazitäten auf.

##### *Einwohnerkapazität der Reserven in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen*

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Mindestdichte für unüberbaute Wohn- und Mischzonen 60 Einwohner pro Hektare. Der Anhang des Planungswegweisers für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen präzisiert diesen Wert im Anhang des Kapitels W4d nach Zonentyp. Die Berechnung der Einwohnerkapazität erfolgte basierend auf der kantonalen Methodik, wobei sich die Spalte „Mindestdichte“ auf das obere Quartil der IST-Dichten Entwicklung des Raumtyps „Ländliche Entwicklungsräume“ gemäss Kapitel W4d des Planungswegweisers bezieht. Zur Berechnung der Einwohnerkapazität 2035 wurden die Mindestdichten oder die bestehenden zonenspezifischen Dichten (falls diese in Arni höher sind als die Mindestdichten) verwendet. Die Einwohnerkapazität im Jahr 2035 in den Perimetern der Sondernutzungspläne (SNP B und C) sowie der Überbauung Burestube wurde auf Grundlage der entsprechenden Sondernutzungsvorschriften und Situationspläne anhand der konkret vorgesehenen Baufelder abgeschätzt. Die Schätzung der Einwohnerkapazität für die verbleibende unüberbaute Parzelle im Altweg in der Wohnzone beruht auf dem eingegangenen Baugesuch.

Tabelle 7 Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Entwurf Bauzonenplan

Zonenbezeichnung gemäss Entwurf Bauzonenplan	Fläche unüberbaut	Einwohnerdichte 2035		Kapazität Anzahl Einwohner 2035	
		Arni 2018	Mindestdichte		
		ha	E/ha	E/ha	E
Wohnzone	W	0.2		80.6	20
Einfamilienhauszone	EF	0.3	27.1	44.7	15
Wohnzone Sonnacker	WS	0.4	54.0	47.0	22

Wohn- und Arbeitszone Stockacker	WAS	0.0	25.1	83.4	0
Arbeits- und Wohnzone Moosmatt*	AWM	0.3 (0.8/3)	11.6	83.4	25
Dorfzone (SNP B, Baufelder D, E und ½ F)	D	0.49		138.8	68
Dorfzone (SNP C)	D	0.07		62.9	4
Dorfzone (Buurestube)	D	0.23		153.8	35
Dorfzone (Rest)	D	0.1	50.3	72.6	8
<b>Total Wohn- und Mischzonen*</b>		<b>2.1 (2.7)</b>		<b>93.8</b>	<b>197</b>

\* Die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt entspricht der rechtskräftigen Gewerbezone. Gegenüber heute werden jedoch keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen. Da der Wohnanteil wie bisher rund 1/3 beträgt, ist von 0.8 ha Gesamtfläche nur rund 0.3 ha für Wohnnutzungen verfügbar. Total sind von insgesamt 2.7 ha unbebauten Wohn- und Mischzonen ca. 2.1 ha für Wohnnutzungen verfügbar. Die Einwohnerdichte berücksichtigt nur die für die Wohnnutzung verfügbaren Flächen.

In den unüberbauten Bauzonen wird eine Einwohnerdichte von 93.8 E/ha erreicht. Damit wird die im Richtplan geforderte Mindestdichte von 60 E/ha bei weitem übertroffen.

Die Gemeinde Arni hat gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan nur noch geringe Reserven an unüberbauten Bauzonen. Diese sind gemäss aktuellem Stand der Erschliessung bis auf einige unüberbaute Gebiete in der Dorfzone baureif. Die meisten noch nicht baureifen Gebiete (0.49 ha, 0.07 ha und 0.23 ha) in der Dorfzone werden im Rahmen der Sondernutzungsplanungen B und C sowie der Überbauung Burestube im Dorfkern berücksichtigt.

Um die durchschnittlichen Dichtewerte von 60 E/ha in den unüberbauten Bauzonen zu erreichen, sind Zielwerte für die heutige und künftige Zonierung sicherzustellen. Bei einer raumtypengerechten Entwicklung der Reserven und der Einhaltung der richtplanerisch geforderten Einwohnerdichte resultiert ein rechnerisches Reservepotential von 197 Personen.

Arni wird auch in Zukunft, unter anderem aufgrund der Nähe zum attraktiven Wirtschaftszentrum Zürich, eine attraktive Wohngemeinde bleiben und damit die Nachfrage nach Bauland weiter hoch halten. In den Berechnungen wird deshalb davon ausgegangen, dass die bestehenden kleineren freien Grundstücke in den nächsten 15 Jahren überbaut werden. Die Verfügbarkeit von Bauland wird zusätzlich mit einer konsequenten Baulandmobilisierung gefördert.

#### **Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen**

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen 40 Einwohner pro Hektare. Gemäss der Planungsanweisung 2.2 im Richtplankapitel S 1.2 ermitteln die Gemeinden, in welchen die geforderte Mindestdichte erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Als unverbindliche Grundlage dazu dienen die Annahmen in Kapitel 2.3.2 der kantonalen Grundlagen. Gemäss den kantonalen Grundlagen ist in den überbauten Wohn- und Mischzonen bis ins Jahr 2040 eine Dichte von 56 E/ha anzustreben. Dieser Wert entspricht ungefähr der jetzigen durchschnittlichen Einwohnerdichte von Kernstädten.

Die Berechnung der Einwohnerkapazität für die überbauten rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen (Tabelle 8) erfolgte mit dem gleichen Ansatz wie für die unüberbauten. Die Spalte „Mindestdichte“ bezieht sich auf das obere Quartil der IST-Dichten Bestand des Raumtyps „Ländliche Entwicklungsräume“ gemäss Kapitel W4d des Planungswegweisers. Die Einwohnerzahl beruht auf den Einwohnerdaten gemäss GWR. Als Vergleichswert wurde die anzustrebende Dichte gemäss Planungswegweiser aufgeführt. Die Einwohnerkapazität in den Perimetern der Sondernutzungspläne sowie der Überbauungen Burestube und Stockacker im Jahr 2035 (grau hinterlegt) wurde auf Grundlage der entsprechenden Sondernutzungsvorschriften und/oder Situationspläne abgeschätzt.

Tabelle 8 Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen (grau: Berechnungsbasis)

Zonenbezeichnung gemäss Entwurf Bauzonenplan	Anzahl Einwohner 2020	Fläche überbaut ha	Einwohnerdichte		Annahmen Gemeinde		Anzahl Einwohner 2035*	Anzahl Einwohner 2040
			Arni 2020 E/ha	Mindestdichte E/ha	2035 E/ha	2040 E/ha		
Wohnzone W	928	13.2	70.2	37.4	70.2	70.2	928	928
Einfamilienhauszone EF	340	12.3	27.6	27.6	27.6	27.6	340	340
Wohnzone Sonnacker WS	146	2.7	54.0	37.4	54.0	54.0	146	146
Wohn- und Arbeitszone Stockacker WAS	34	1.4	25.1	45.5	69.3	69.3	97	97
Arbeits- und Wohnzone Moosmatt AWM*	37	0.8 (2.4/3)	46.5	45.5	46.5	46.5	37	37
Sondernutzungsplan A	21	0.83	25.3	42.1	122.9	122.9	102	102
Sondernutzungsplan B (Baufelder A-C und ½ F)	6	0.50	6.0	42.1	72.0	72.0	36	36
Sondernutzungsplan C	21	0.82	23.6	42.1	62.9	62.9	52	52
Sondernutzungsplan D	96	0.95	101.1	42.1	113.7	113.7	108	108
Überbauung Burestube	5	0.16	12.8	42.1	153.8	153.8	25	25
Dorfzone (Rest) D	176	3.4	51.8	42.1	53.5	53.5	182	182
<b>Total Wohn- und Mischzonen*</b>	<b>1'807</b>	<b>37.0 (38.6)</b>	<b>40 (Richtplan)</b>		<b>55.6</b>	<b>55.6</b>	<b>2'053 (+246)</b>	<b>2'053</b>

\* Die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt entspricht der rechtskräftigen Gewerbezone. Gegenüber heute werden jedoch keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen. Da der Wohnanteil wie bisher rund 1/3 beträgt, ist von 2.4 ha Gesamtfläche nur rund 0.8 ha für Wohnnutzungen verfügbar. Total sind von insgesamt 38.6 ha überbauten Wohn- und Mischzonen rund 37.0 ha für Wohnnutzungen verfügbar. Die Einwohnerdichte berücksichtigt nur die für die Wohnnutzung verfügbaren Flächen.

Insgesamt steigt die Kapazität des Bauzonenplanentwurfs durch Innenentwicklung um rund 246 Einwohner. Die über alle Gebiete berechnete gesamte Einwohnerdichte in den für Wohnnutzungen zur Verfügung stehenden überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt 55.5 E/ha (+5 E/ha gegenüber 2020). Damit übertrifft der Entwurf des Bauzonenplans den Zielwert für die Einwohnerdichte 2040 des Kantons deutlich.

Die AWM wird gemäss kantonalem Datenmodell neu als Wohn- und Mischzone zugeteilt, obwohl in der BNO keine materiellen Änderungen vorgenommen wurden. Gegenüber heute werden jedoch keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen.

In den Einfamilienhausquartieren und auch in der Wohnzone Sonnacker ist nur mit einer geringen Innenentwicklung zu rechnen, aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur sind kaum Doppel-EFH, sondern höchstens Einliegerwohnungen möglich. Die Verdichtung erfolgt insbesondere durch den Zuzug von Familien in bestehende Einfamilienhäuser im Rahmen der natürlichen Fluktuation. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die bauliche Dichte steigt, nicht die Einwohnerdichte. Für die Abschätzung der künftigen Bevölkerung in den künftigen Überbauungen wurde eine Wohnungsbelegung von 2.0 Personen pro Wohnung angenommen. Diese Annahme beruht auf der Analysekarte „Belegungsdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen“ vom 06.03.2017 des Kantons Aargau. Im Planungsbericht zum Sondernutzungsplan B vom 27. April 2020 wird von 2.2 Personen pro Wohnung ausgegangen. Diese Annahme wurde für den SNP B übernommen. Die durchschnittliche Anzahl Personen in der Dorfzone in Arni von 2.1 soll sich künftig durch die Umsetzung der geplanten Überbauungen dem kantonalen Schnitt von 1.9 annähern.

Die Einzonung der Parzelle Nr. 306 in die Dorfzone erfolgt gemäss Beschluss 3.5 lit. a, Kapitel S1.2 des kantonalen Richtplans ohne deutliche Steigerung der Kapazitäten. Bei einer Umstrukturierung der bestehenden Bauten wird mit zusätzlichen 6 Personen gerechnet.

Die Berechnung der Kapazitäten des Bauzonenplanentwurfs für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren (Jahr 2035) basiert auf der Annahme, dass das gesamte Innenentwicklungspotenzial bereits in den nächsten 15 Jahren insbesondere im Rahmen der vier Sondernutzungsplanungen und der Überbauungen Burestube und Stockacker realisiert wird.

### 6.1.3 Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität

Wie in Ziffer 2.2.2 erläutert, ist bis 2035 in Arni mit einer Bevölkerung von rund 2'350 Personen zu rechnen (Annahme Gemeinde). Dieses Wachstum ist für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum aussergewöhnlich stark. Die Herleitung dieser Prognose ist unter Ziffer 2.2.2 begründet.

Der grösste Teil des heute absehbaren Innenentwicklungspotenzials wird gar in den nächsten rund 5 Jahren realisiert (Sondernutzungsplanungen und weitere Überbauungen), mehrere Baugesuche wurden bereits eingereicht bzw. bewilligt. Die Einwohnerkapazität des Bauzonenplanentwurfs liegt mit rund 2'286 Einwohnern bis 2035 im Unsicherheitsbereich gegenüber der Annahme der Gemeinde. Die von der Gemeinde angestrebte hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen schafft dabei Wohnraum für über 400 Personen. Nichtsdestotrotz genügt dies möglicherweise nicht, um das voraussichtliche Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Trifft die erwartete Bevölkerungsentwicklung ein, sind in der nächsten Planungsperiode allenfalls zusätzliche Massnahmen, inklusive möglichen Einzonungen, zu prüfen.

Tabelle 9 Einwohnerkapazität Gemeinde Arni im Jahr 2035 gemäss Bauzonenplanentwurf

Einwohner in überbauten Wohn- und Mischzonen 01.02.2019	1'807
Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen	197
Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen	246
<b>Bauzonenkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan</b>	<b>2'250</b>
Einwohner ausserhalb Bauzonen	36
<b>Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan Total</b>	<b>2'286</b>

Kantonaler Planungswert (Extrapolation für 2035)	2'026
Trendextrapolation Region 2010-2016 für 2035	2'270
Annahme Gemeinde (Extrapolation für 2035, gerundet)	2'350

Das voraussichtliche Wachstum der Gemeinde Arni wirkt sich auch auf die Kapazitäten der (Verkehrs-) Infrastrukturen aus. Auf kommunaler Ebene werden die dazu notwendigen Kapazitäten geschaffen (vgl. Ziffern 4.4 und 4.5). Da auch die Region Mutschellen-Reusstal-Kelleramt im kantonalen Vergleich überdurchschnittlich stark wächst, sind regional koordinierte Massnahmen zu erarbeiten, um das prognostizierte Wachstum aufzufangen. Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Arni alleine ist dabei lediglich ein untergeordneter Teil des Gesamtwachstums.

## 6.2 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Im Rahmen der Beratungen der Kommission ist diese Interessenabwägung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen des Gemeinderats und der Kommission wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht unter Ziffer 2 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Revision sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 4 und 5 dargelegt.

### 6.3 Zielerreichung

Mit der vorliegenden Revision wird die Nutzungsplanung mit den Anforderungen des übergeordneten Rechts und den Planungen über- und nebengeordneter Planungsträger abgestimmt und entsprechend angepasst. In diesem Zusammenhang zu nennen sind insbesondere die Festlegung des Gewässer- raums, die Umsetzung der IVHB sowie die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans (u. a. hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen). Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wurde auch durch die Gemeinde Arni als Ziel definiert und mittels unterschiedlichen Massnahmen umgesetzt:

#### *Entwicklung Dorfkern*

Im Dorfkern wird die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen durch verschiedene qualitätssi- chernde Massnahmen gesichert. Mit den laufenden Sondernutzungsplanungen soll sowohl eine hohe bauliche Dichte als auch eine hohe Qualität erreicht werden. Die Planungen leisten gleichzeitig einen Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmix (Mietwohnungen) und schaffen einen identitätsstif- tenden Dorfplatz.

#### *Entwicklung Stockacker*

Um der sinkenden Nachfrage nach Gewerberäumen Rechnung zu tragen, wird das Gebiet Stockacker einer Wohn- und Arbeitszone zugewiesen und künftig umstrukturiert. Reine Wohnnutzungen sollen ausdrücklich zugelassen sein, wobei mit einem Nutzungsbonus öffentliche Nutzungen im 1. Vollge- schoss angestrebt werden.

#### *Sicherung schützenswerter und identitätsstiftender Strukturen*

Arni verfügt über verschiedene prägende bauliche wie auch strukturelle Elemente. In diesem Rahmen wurde das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege in der kommunale Nutzungsplanung umgesetzt. Weiter wurde das Inventar Natur und Landschaft umfassend überarbeitet und ergänzt sowie in der Nutzungsplanung umgesetzt. Wichtige Identitätspunkte und strukturierende Elemente wie Wegkreuze, Hochstammbaumbestände und Einzelbäume wurden neu als Schutzobjekte unter kommunalen Schutz gestellt.

## 7 Projektorganisation und Planungsablauf

### 7.1 Organisation

Zur Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde eine 10-köpfige Begleitkommission eingesetzt, die die unterschiedlichen Interessen in der Gemeinde, wie auch die Verwaltung und Politik vertritt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die lokalen Kenntnisse über Qualitäten, Potenziale und Herausforderungen in die langfristige räumliche Strategie zur Entwicklung der Gemeinde Arni einfließen. Zusammen mit dem Planungsbüro KIP Siedlungsplan AG erarbeitete die Kommission die Inhalte des Nutzungsplanung. Die Kommission setzte sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

- Heinz Pfister, Gemeindeammann (bis Ende 2021)
- David Frei, Gemeinderat (bis Anfang 2020)
- Roland Basler, Gemeinderat (2020 - 2021)
- Evelyn Pfister Meier, Gemeindeammann (ab 2022)
- Kurt Süss, Gemeinderat (ab 2022)
- Kevin Tobler, Gemeindeschreiber
- Meinrad Rütimann, Vertreter Bevölkerung
- Thomas Huber, Vertreter Bevölkerung
- Bruno Seiler, Vertreter Bevölkerung
- Urs Lüscher, Vertreter Bevölkerung
- Markus Kunz, Vertreter Bevölkerung
- Adrian Duss, Planer KIP Siedlungsplan
- Daniel Luchsinger, Planer KIP Siedlungsplan

### 7.2 Ablauf der Planung

#### *Entwurf Nutzungsplanung*

Nachdem das Räumliche Entwicklungsleitbild erarbeitet worden ist, wurden die Planungsarbeiten zur Revision der Nutzungsplanungsinstrumente im Herbst 2020 mit der Kommission aufgenommen. Basierend auf den erarbeiteten Grundlagen wurde in der Folge der Handlungsbedarf auf Parzellenebene festgelegt und anschliessend in die offiziellen kommunalen Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, BNO) übersetzt. Parallel dazu wurde das Landschaftsinventar sowie das Kurzinventar (neu: Bauinventar) aktualisiert und in der Nutzungsplanung umgesetzt.

#### *Formelles Verfahren Gesamtrevision Nutzungsplanung*

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive Bau- und Nutzungsordnung das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss §§ 23 ff BauG durchlaufen.

Nach der Verabschiedung der Planungsunterlagen durch den Gemeinderat wurden diese im Februar 2021 zur Vorprüfung beim Kanton Aargau eingereicht. Gleichzeitig wurden die Entwürfe auch dem Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt zur Stellungnahme zugestellt. Die kantonale Stellungnahme wurde der Gemeinde am 20. Juni 2021 zugestellt. Die regionale Stellungnahme datiert vom 6. Mai 2021. Nach Vorliegen der fachlichen Stellungnahme des Kantons und der Region zu den Planungsentwürfen und entsprechender Bereinigung der offenen Punkte wurde die Bevölkerung von Arni informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren fand vom 10. Januar 2022 bis zum 8. Februar 2022 statt und gab jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Die Ergebnisse finden sich im beigelegten Mitwirkungsbericht.

Am 17. April 2023 wurde dem Gemeinderat Arni der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zugestellt. Zudem hat sie zur Qualität der abgegebenen Daten im Prüfbericht Geodaten vom 25. November 2022 Stellung genommen. Die Hinweise, Empfehlungen und Vorbehalte dieses Vorprüfungsberichts sowie deren Umsetzung in der vorliegenden Planung sind in der beiliegenden Auswertung des abschliessenden Vorprüfungsberichts ersichtlich.

Die Unterlagen liegen vom 30. Juni bis zum 31. August öffentlich auf. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist der öffentlichen Auflage Einwendung erheben.

## 8 Beilagen

- Bauzonenplan neu im Massstab 1:2'000
- Änderungsplan Bauzonenplan im Massstab 1:2'000
- Kulturlandplan neu im Massstab 1:5'000
- Änderungsplan Kulturland im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung „Normale und Synoptische Darstellung“
- Plan Einwohnerdichte 2019 nach Zone und Quartier im Massstab 1:3'000
- Bauinventar (Aktualisierung 2020)
- Räumliches Entwicklungsleitbild vom 8. Februar 2021
- Inventar Natur und Landschaft vom 8. Februar 2021
- Mitwirkungsbericht vom 17. Oktober 2022
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 17. April 2023
- Auswertung des abschliessenden Vorprüfungsberichts vom 20. Juni 2023