



Kanton Aargau

Gemeinde Arni



Objekt **Gestaltungsplan «Sennhüttenstrasse / Obermattächer»**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



planora

Doku Nr.:

13.01.08

Erstellung:

Datum:

14.01.2026

Verfasser:

LUC/jaf

Änderungen:

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Arni vertreten durch:

Gemeinderat Arni
Staldenstrasse 10
8905 Arni AG

Auftragnehmer: Planora AG (ehem. KIP Siedlungsplan AG)

Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
info@planora.ch

Projektteam:

Daniel Luchsinger, MSc Geographie, Raumplaner FSU
Janine Frei, MSc OST in Eng. Raumentwicklung / Landschaftsarchitektur
Sebastian Quinten, stud. MSc Geographie

Basis:

Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ vom 4. März 2022,
erstellt durch Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU
Reg. A; arcoplan klag, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage</i>	3
1.1	Planungsgegenstand	3
1.2	Ziele des Gestaltungsplans	3
1.3	Bisherige Planungshistorie	3
2	<i>Grundlagen und Rahmenbedingungen</i>	5
2.1	Kantonale Rahmenbedingungen	5
2.2	Regionale Abstimmung	7
2.3	Kommunale Grundlagen	8
2.4	Eigentumsverhältnisse und Servitute.....	10
2.5	Privatrechtliche Vereinbarungen	12
3	<i>Gebietsanalyse</i>	13
3.1	Beschrieb Gestaltungsplanareal.....	13
3.2	Beschrieb des näheren Umfeldes.....	14
3.3	Fazit für den Gestaltungsplan.....	15
4	<i>Richtprojekte und Bebauungsstudien</i>	16
4.1	Bebauungskonzeption.....	16
4.2	Baubereiche A und B	18
4.3	Baubereich C.....	19
4.4	Baubereich D	20
4.5	Baubereiche E und F	20
4.6	Angepasste gesamthafte Bebauungskonzeption	23
5	<i>Abstimmung von Siedlung und Verkehr</i>	24
5.1	Grundlagen	24
5.2	Varianten übergeordnete Erschliessung	26
5.3	Umfeldanalyse Direkterschliessung Zürcherstrasse.....	28
5.4	Varianten arealinterne Erschliessung.....	32
5.5	Bewertung arealinterne Erschliessung.....	38
5.6	Abwägung Interessen arealinterne Erschliessung.....	51
5.7	Umsetzung in der Sondernutzungsplanung	53
6	<i>Weitere Schwerpunktthemen</i>	61
6.1	Bebauung.....	61
6.2	Aussenräume.....	67
6.3	Umwelt und Energie.....	72

6.4	Qualitätssicherung.....	76
6.5	Weiteres	77
7	<i>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</i>	79
7.1	Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan	79
7.2	Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan	82
8	<i>Auswirkungen</i>	84
8.1	Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen	84
8.2	Interessenabwägung	84
8.3	Zielerreichung.....	84
9	<i>Projektorganisation und Planungsablauf</i>	87
9.1	Organisation	87
9.2	Ablauf der Planung	87
10	<i>Beilagen</i>	88
	<i>Anhang</i>	89

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand

Das rund 1 Hektare grosse Areal „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ liegt an leichter Hanglage am östlichen Rand des historischen Dorfkerns von Arni. Es besteht aus 13 Parzellen mit komplexen Grundeigentümerverhältnissen. Das Areal ist heute rund zur Hälfte bebaut. Insgesamt handelt es sich um die grösste Bauzonenreserve in Arni.



Abbildung 1 Orthophoto 2016 mit Planungsperimeter (Quelle: AGIS, 2016 / arcoplan klg)

Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Areal der Dorfzone D zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss § 4 Abs. 1 BNO darf das Areal nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen der Gestaltungsplanung muss der Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ die in § 5 Abs. 3 BNO genannten Vorgaben berücksichtigen.

Der vorliegende Planungsbericht dient der Erläuterung und dem Nachvollzug der eigentümerverbindlichen Festlegungen im Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften. Im Hinblick auf die nachfolgende Erschliessung und etappenweisen Überbauungen ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen herbeigezogen werden.

1.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Bebauung geschaffen werden. Es gelten die Zielsetzungen gemäss § 21 BauG und § 5 BNO.

1.3 Bisherige Planungshistorie

Auslöser für die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes ist das seit langem vorhandene grosse öffentliche Interesse der Gemeinde an einer gesamthaft optimierten Erschliessung und an einer qualitativ guten inneren Siedlungsentwicklung am Rande des alten Dorfteiles. Deshalb hat der Gemeinderat die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes initiiert und dafür bereits im Sommer 2008 von der Einwohnergemeinde-

versammlung einen entsprechenden Kredit genehmigen lassen. Infolgedessen wurde die Firma arcoplan klg beauftragt, den Gestaltungsplan zu erarbeiten. Nachfolgende Tabelle zeigt den Planungsverlauf dieses Gestaltungsplans auf:

Kantonale Vorprüfung: Fachl. Stellungnahme (BVURO.12.22-1)	4. April 2012
Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	19. Juni 2017 bis 18. Juli 2017
Projektentwicklung Parzellen Nr. 75 / 84 und Nr. 28 / 29 / 30	ab Sommer 2019
Aktualisierung / Überarbeitung Entwurf Gestaltungsplan	Nov. 2019, März / April 2020
Bereinigung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht	Juli 2020
Kantonale Vorprüfung	Juli 2020 bis November 2020
Bereinigung Ergebnisse aus kantonaler Vorprüfung	Dez. 2020 bis Feb. 2021
Abschliessende kantonale Vorprüfung	März 2021 bis Mai 2021
Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE 12.22)	9. Juni 2021
Einwendungsverfahren (§ 24 BauG, 30 Tage)	November / Dezember 2021
Einigungsverhandlungen	Januar 2022 / Februar 2022
Beschluss Gemeinderat	Februar 2022

Abbildung 2 Planungsablauf erster Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ (Quelle: arcoplan klg)

Mit Schreiben vom 16. August 2023 des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU) wurde der Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ nicht genehmigt. Die Gutheissung der drei eingegangenen Beschwerden wird, zusammengefasst, wie folgt begründet:

Weder im gemeinderätlichen Planbeschluss noch im Rahmen des vorgängigen Variantenentscheids wurden die tangierten Privatinteressen, insbesondere der Beschwerdeführerinnen 3 bis 5, berücksichtigt beziehungsweise in die erforderliche Interessenabwägung miteinbezogen und gegeneinander abgewogen. Die entsprechende Begründungspflichtverletzung ist nicht heilbar. Sodann wurde das Gestaltungsplanverfahren hinsichtlich Gewässerraum, Entlassung des Gebäudes Nr. 30 der Beschwerdeführerinnen 6 bis 9 aus dem Substanzschutz sowie hinsichtlich IVHB-Konformität nicht mit der laufenden Revision der allgemeinen Nutzungsplanung koordiniert. Die Verletzung des Koordinationsgebots lässt keine inhaltliche Beurteilung durch die Beschwerdeinstanz zu.

Daraufhin wurde in Rücksprache mit dem zuständigen Kreisplaner ein Neustart des Gestaltungsplans initiiert.

Mit dieser Überarbeitung wurde das Büro Planora AG aus Wohlen (ehem. KIP Siedlungsplan AG) beauftragt. In einem ersten Schritt wurde eruiert, welche Aspekte des bisherigen Gestaltungsplans aufgrund der seit 2021 geänderten übergeordneten Vorgaben anzupassen sind. Die Analyse kam zum Schluss, dass die Inhalte des bestehenden, nicht genehmigten Gestaltungsplans teilweise weiterverwendet werden können. Dem entsprechend stützt sich der neue Gestaltungsplan wie auch der vorliegende Planungsbericht wo zweckmässig auf den nichtgenehmigten Gestaltungsplan der arcoplan klg.

Im Laufe der langjährigen Planung haben sich die Eigentümerverhältnisse wie auch deren Bedürfnisse und Absichten mehrfach geändert. Konkrete Bauabsichten bestehen heute auf den Parzellen Nrn. 28, 29, 30, 75, 84 und 86.

Über die Parzellen Nr. 75 und 84 wurde von der Darlington Meier Architekten AG ein Richtprojekt erarbeitet, welches die Basis für den Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ östlich der Verlängerung der Strasse „Baumgarten“ (Strasse „Obstgarten“) bildet.

Für die Parzelle Nr. 86 wurde von der Complan Architektur AG ein Vorprojekt erstellt. Für die Parzellen Nrn. 27-30 wurden von der Darlington Meier Architekten AG Machbarkeitsstudien erstellt. Das Vorprojekt sowie die Machbarkeitsstudien wurden für die Erarbeitung des Gestaltungsplans beigezogen.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Das Kapitel Grundlagen zeigt die für den Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ relevanten Rahmenbedingungen, Grundlagen und Interessen auf.

2.1 Kantonale Rahmenbedingungen

2.1.1 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, unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben aus Bundesverfassung, Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung, aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Insbesondere im Kapitel S 1.1 macht der kantonale Richtplan Vorgaben zur Siedlungsqualität und Innenentwicklung. Im kantonalen Richtplan ist das Gestaltungsplanareal dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Weiter teilt der Richtplan das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen ein.

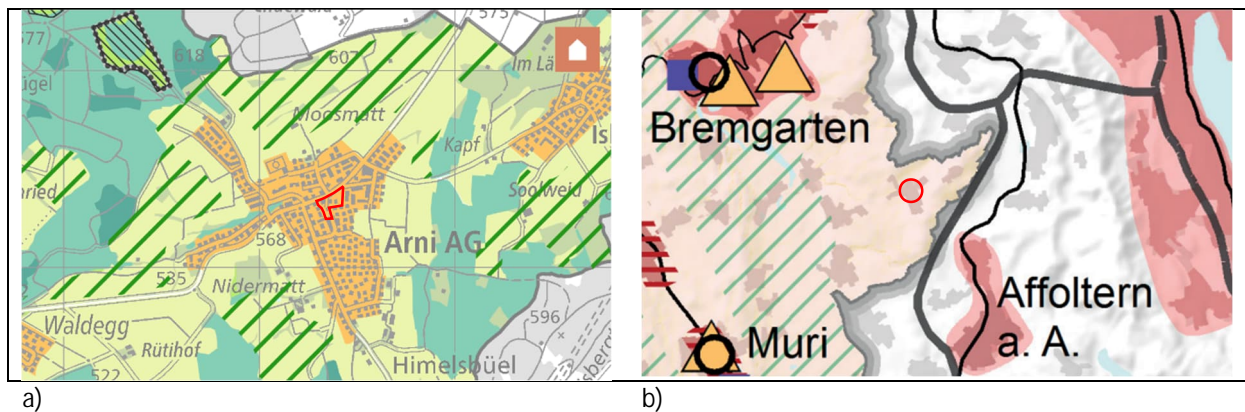


Abbildung 3 a) Ausschnitt Richtplankarte inkl. Perimeter (rot) (Quelle: AGIS 2025); b) Ausschnitt aus dem Raumkonzept Aargau (Quelle: Kantonaler Richtplan 2025)

Arni wird im Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) als „Ländlicher Entwicklungsraum“ bezeichnet (Abbildung 3b), welche die Land- und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume umfassen. Gemäss Richtplantext richten sie ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

2.1.2 Erschliessungspflicht

Gemäss § 33 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, landsparend und wirtschaftlich genutzt wird.

Mit der Lancierung des Gestaltungsplanes kommt der Gemeinderat seiner Pflicht zur Erschliessung der noch unüberbauten Flächen nach. Mit einer parzellenübergreifenden und grundeigentümerverbindlichen Planung sollen die Voraussetzungen für eine gesamthaft optimierte Erschliessung und Überbauung geschaffen werden.

2.1.3 Neugestaltung Zürcher- / Kelleramtstrasse

Als Grundlage zur Neugestaltung der Zürcherstrasse / Kelleramtstrasse K406 wurde auf einer Länge von 650 m ein Betriebs- und Gestaltungs-konzept (BGK) erarbeitet. Folgende Ziele wurden für das BGK vor-gängig definiert:

- Optimierung betrieblicher Gesichtspunkte
- Sicherstellung Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Gesamtsituation des Langsamverkehrs quer und längs zur Strasse
- Optimierung und Einbindung des Strassenbauwerkes in die Siedlungsstrukturen und das Land-schaftsbild
- Optimierung der Anpassungsmassnahmen an Privatparzellen und Gebäudevorzonen
- Gestalterische Aufwertung des Strassenraumes und des Ortsbildes.



Abbildung 4 Visualisierung Neugestaltung der Zürcher / Kelleramtstrasse (Quelle: Infoveranstaltung D-BVU)

Der Verpflichtungskredit für die entsprechende Kantonsstrassensanierung wurde am 11. November 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Das Auflageprojekt liegt seit Mai 2022 ebenfalls vor.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Auflageprojekt der Neugestaltung der Zürcher- / Kelleramtsstrasse (Quelle: Porta AG, 05.04.2022)

Aus dem Kantonsstrassenprojekt sind folgende Inhalte für das Gestaltungsplangebiet relevant:

- Befestigte Flächen, z.B. Vorplätze (Pflästerung) im Bereich der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 27, 29 und 30
- Grünflächen (Rabatte) im Bereich der Einmündung der Sennhüttenstrasse in die K406 (Parzelle Nr. 27)
- Verschiedene Bepflanzungen (u.a. Bäume) auf den Parzellen Nrn. 27, 29, 30, 74 und 75
- Eintrittsböschung (Abtragsböschung) auf den Parzellen Nrn. 74 und 75

Die Strassenlinien des Kantonsstrassenprojekts (Strassenfläche inkl. Trottoir, aber exkl. Böschung), Stand Auflage 2022, sind im Gestaltungsplan orientierend dargestellt. Die Sichtzonen an den Einmündungen in die Kantonsstrasse werden ebenfalls im Gestaltungsplan übernommen.

2.1.4 Kantonale Klimakarten

Die Klimakarten des Kantons Aargau bieten eine hilfreiche Grundlage für die Definition des Handlungsbedarfs zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung in kommunalen Planungen. Für den Perimeter der vorliegenden Gestaltungsplanung zeigt sich die Situation wie folgt:

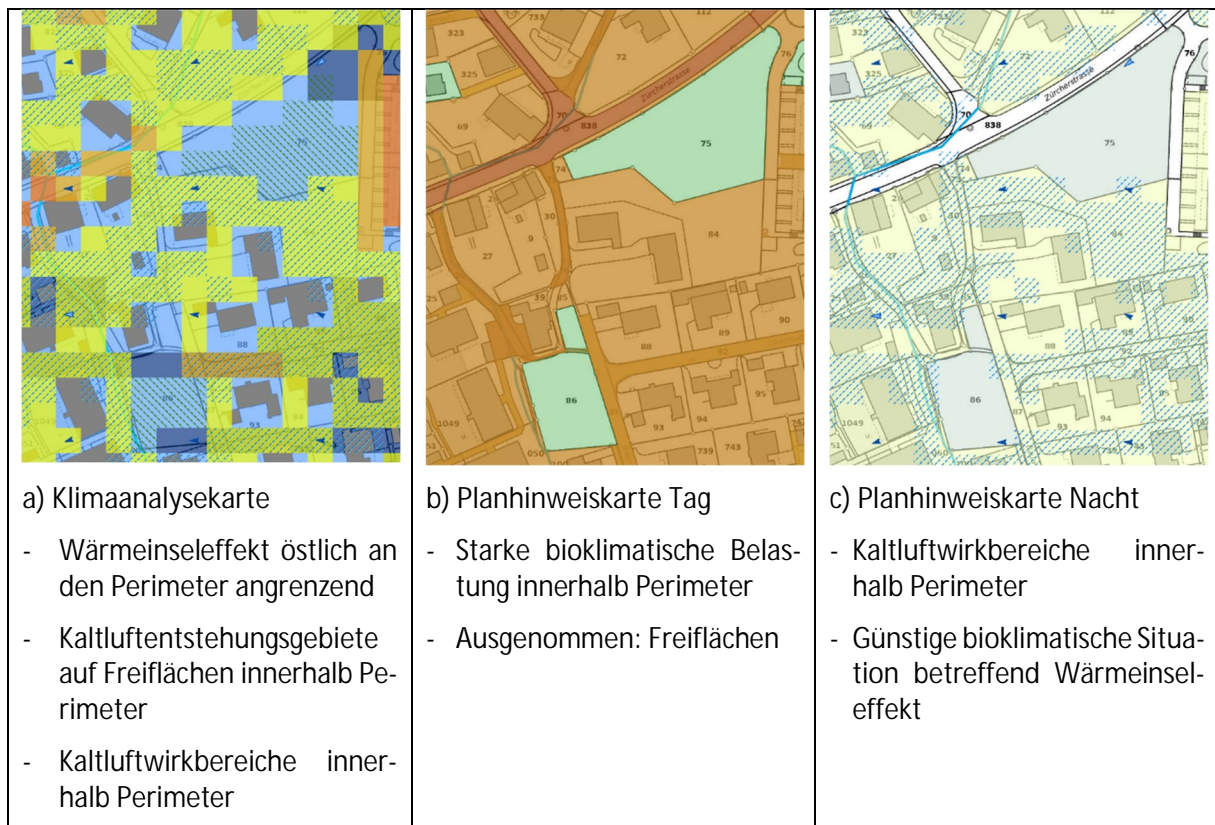


Abbildung 6 Ausschnitte aus der Klimaanalysekarte a) sowie den Planhinweiskarten Tag b) und Nacht c) (Quelle: AGIS 2025)

2.2 Regionale Abstimmung

Gestützt auf § 13 BauG erlassen die Gemeinden regional abgestimmte Nutzungspläne. Die Bauzonenreserven innerhalb des Gestaltungsplanareals sind im regionalen Kontext nicht übermässig gross. Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans wurde im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung bereits antizipiert bzw. mit der Gestaltungsplanpflicht vorgegeben. Zudem befinden sich die Baulandreserven inmitten des Siedlungsgebiets und nicht am Siedlungsrand. Eine regionale Abstimmung ist insofern bereits erfolgt.

2.3 Kommunale Grundlagen

2.3.1 Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde vorgängig ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Es zeigt auf, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten langfristig entwickeln soll sowie welche Strategien und Massnahmen hierfür erforderlich sind. Das REL wurde vom Gemeinderat am 8. Februar 2021 beschlossen und beinhaltet folgende, für das Gestaltungsplangebiet relevanten Inhalte:

- Zuweisung zum Dorfkern, welcher dem Erhalt, der Pflege und der Förderung des Ortsbilds dient.
- In den Potenzialgebieten sind Gesamtüberbauungen in dichter Bauweise und guter architektonischer Qualität zu fördern.
- Die Verfügbarkeit von ressourcenschonenden Wohneinheiten für Jung und Alt sind zu fördern.
- Identitätsstiftende Gebäude (Kulturobjekte) sind zu erhalten. Eintrag des Gebäudes mit Substanzschutz auf der Parzelle Nr. 27 als identitätsstiftendes Gebäude.
- Plätze und kleine öffentliche Räume in den Quartieren stellen wertvolle Begegnungsorte dar. Eintrag des Sennhüttenplatzes im Plan als „öffentlicher Begegnungsort“
- Neue Querung über die Kantonsstrasse auf Höhe der Parzelle Nr. 73

2.3.2 Allgemeine Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde am 12. Dezember 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat am 10. Dezember 2025 genehmigt. Für das Gestaltungsplangebiet relevant sind folgende Einträge:

- Zuweisung zur Dorfzone D
- Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht
- Überlagerung mit Gewässerraumzone, den Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 resp. 2 sowie Flächen mit Restgefährdung
- Gebäude mit Substanzschutz auf der Parzelle Nr. 27

Dorfzonenvorschriften

In der Dorfzone werden gemäss § 12 Abs. 1 BNO folgende Baumasse definiert:

	Ausnutzung	Trauf- bzw. talseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				Klein	Gross		
Dorfzone	D	*	* / 7.5 m ^x	* / 13 m ^x	*	*	III § 13

Gemäss § 12 Abs. 2 BNO werden die mit * bezeichneten Masse vom Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen. In § 13 BNO werden weitere Zonenvorschriften für die Dorfzone festgelegt, welche u.a. die Nutzungserhöhung, die Dachformen, die Freiräume und die Erschliessung betreffen. Die Dorfzone dient gemäss § 13 Abs. 1 BNO für Wohnen, Dienstleistungs-, Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche sowie Restaurants.

Gestaltungsplanpflicht „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Arni ist für den Perimeter des Gestaltungsplans eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Jene Gebiete dürfen nur erschlossen oder überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Zudem sind spezifische Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen sind zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich. Für das Gestaltungsplangebiet B „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ werden in § 5 Abs. 3 BNO folgende Zielvorgaben festgehalten:

- Gesamthaft koordinierte und gut in die örtliche Situation eingepasste Siedlungsentwicklung unter Respektierung der bestehenden Bautypologie und der geschützten Baute an der Sennhüttenstrasse 1
- Hohe architektonische Qualität mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild
- Gesamthaft optimierte Erschliessungskonzeption für alle Verkehrsträger
- Sorgfältige Gestaltung der Aussenräume
- Umsetzung des Minergie-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung

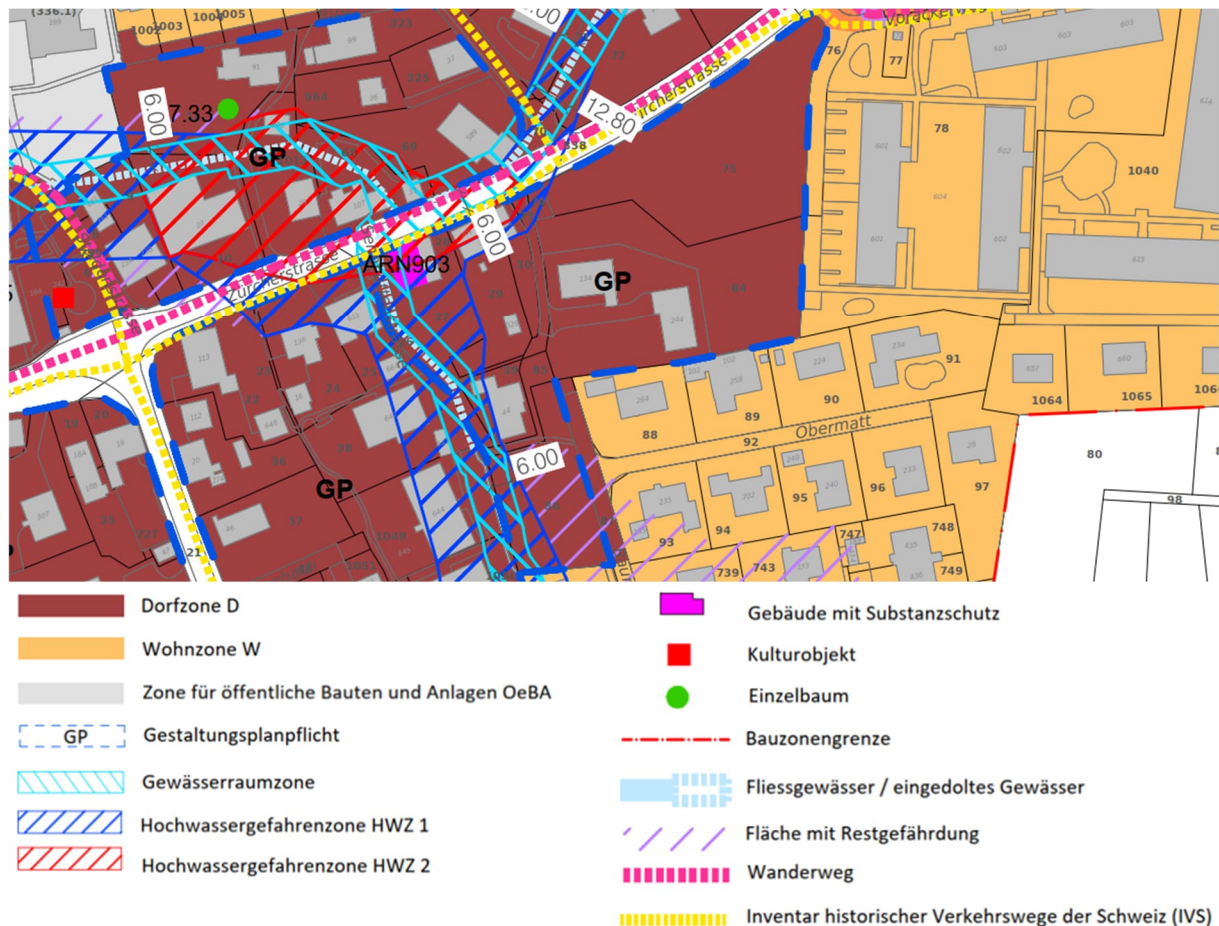


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Bauzonenplan

2.3.3 Erschliessungsplan und Gestaltungsplan „In den Obermattächern“

Der Erschliessungsplan „In den Obermattächern“ wurde von der Gemeindeversammlung am 4. Mai 1998 beschlossen. Für das Gestaltungsplangebiet sind folgende Einträge relevant:

- Laubbaum in der nordöstlichen Perimeterecke auf der Parzelle Nr. 75

- Wendeanlage und Parkplatzererschliessung auf den Parzellen Nrn. 75 und 84 (orientierend)

Gemäss Auskunft der Gemeinde vom 28.08.2024 wurde die Erstellung einer Wendeanlage im abgeschlossenen Strassenbauprojekt geprüft und nicht weiterverfolgt. Auf Parzelle Nr. 78 ist eine Wendemöglichkeit vorhanden. Diesbezüglich besteht kein Handlungsbedarf. Die Parkierung wird im vorliegenden Gestaltungsplan anderweitig geregelt.

Gestützt auf den Erschliessungsplan wurde am 02.07.2001 der Gestaltungsplan „In den Obermattächern“ von der Gemeindeversammlung beschlossen. Auswirkungen für den vorliegenden Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ bestehen aufgrund unterschiedlicher und sich nicht tangierender Perimeter jedoch nicht. Es besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

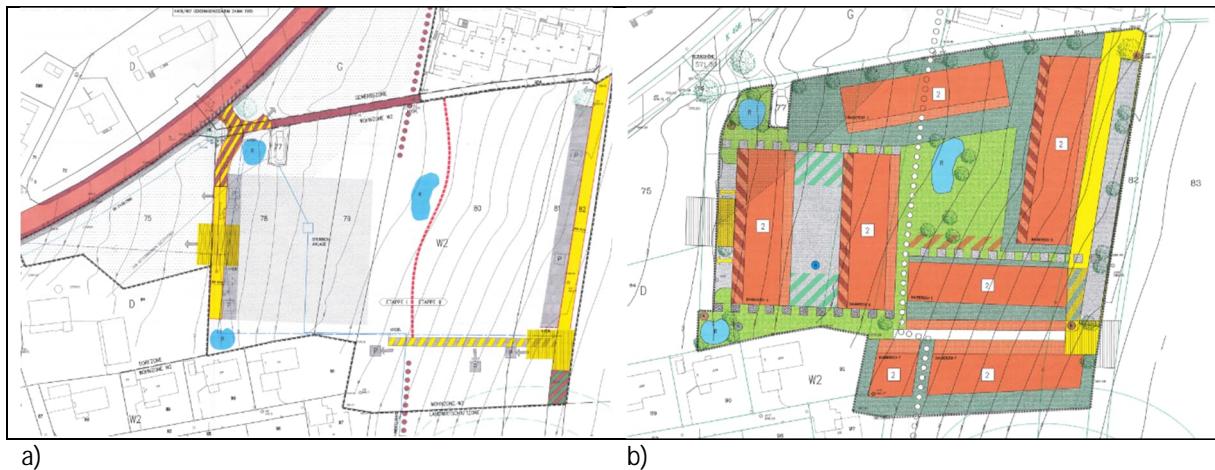


Abbildung 8 a) Ausschnitt aus dem Erschliessungsplan „In den Obermattächern“; b) Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan „In den Obermattächern“ (Quellen: AGIS 2025)

2.3.4 Weitere Planungen

Das Gesamtkonzept Dorfzentrum aus dem Jahr 2003, aktualisiert 2012, wurde im REL und der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt. Relevante Einträge für den Gestaltungsplan sind:

- Sennhüttenplatz ist als „Dorfplatz“ eingetragen
- Auf PN 86 ist ein Gebäude enthalten

Der kommunale Überbauungsplan Kantonsstrassen K406/407 vom 4. Juni 1993 wurde für den Bereich des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben (Genehmigung der Aufhebung vom 15.03.2023).

2.4 Eigentumsverhältnisse und Servitute

Der Perimeter des Gestaltungsplanes „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ beinhaltet folgende, im Situationsplan 1:500 dargestellten Parzellen mit einer Fläche von insgesamt 10'235 m²:

Parz. Nr.	Fläche	Grundeigentümer
26	280 m ²	Alleineigentum, Einwohnergemeinde Arni
27	815 m ²	Gesamteigentum, einfache Gesellschaft: Breu Corinne Ellen, Taieb Brahim Dominique, Belmonte Annette
28	58 m ²	Alleineigentum, Kovaceski Goran
29	658 m ²	Alleineigentum, Kovaceski Goran
30	251 m ²	Alleineigentum, Kovaceski Goran
39	360 m ²	Gesamteigentum, einfache Gesellschaft: Bohler Markus und Ruth
73	175 m ²	Alleineigentum, Einwohnergemeinde Arni

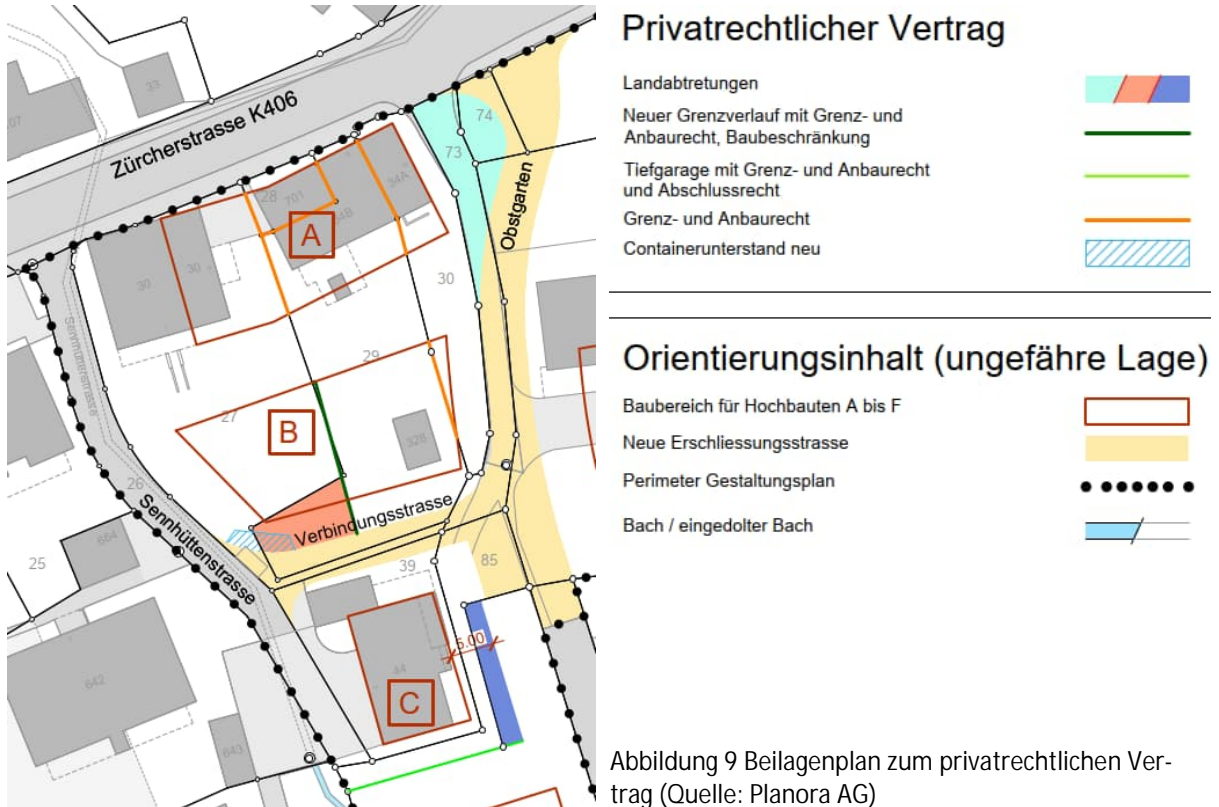
74	54 m ²	Alleineigentum, Kovaceski Goran
75	2'836 m ²	Alleineigentum, Invertes AG, Baar
84	3'266 m ²	Alleineigentum, Invertes AG, Baar
85	157 m ²	Gesamteigentum, einfache Gesellschaft: Bohler Markus und Ruth
86	1'190 m ²	Gesamteigentum, einfache Gesellschaft: Greter AG, Steinhausen, CreaBau AG, Zug, Pronovo Immobilien AG, Zürich
87 (tw.)	135 m ² (tw.)	Alleineigentum, Einwohnergemeinde Arni

Die Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanareals sind mit folgenden Dienstbarkeiten belegt:

Parzelle Nr.	Recht / Last	Beschreibung
26	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 25, 27, 38, 1049, 1050
27	Recht	Fuss- und Fahrwegrecht zL 39, 26
	Last	Mitbenützung Containerunterstand z.G. 38, 1049
	Last	Nutzniessungsrecht z.G. Voegelin Kurt, Voegelin Liselotte
28	-	-
29	-	-
30	-	-
39	Last	Kanalisationsdurchleitungsrecht zG Einwohnergemeinde Arni
	Last	Fuss- und Fahrwegrecht zG 25, 27, 38, 1049, 1050 <i>Hinweis: Die Wegrechte zur angrenzenden Siedlung Lindenhof (PN 38 / 1049-1052) betreffen auch den Sennhüttenplatz und die Sennhüttenstrasse. Die Dienstbarkeit ist weiterhin erforderlich und betrifft auch Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Sie wird daher beibehalten. Die Wegrechte bleiben mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gewährleistet.</i>
	Recht	Mitbenützung Autoabstell- und Kehrplatz zL 38
73	-	-
74	-	-
75	-	-
84	Recht + Last	Grenzbaurecht zL und zG 89 (Jahr 1981)
	Last	Näherbaurecht auf 1.5 m an Grenze zG 88
	Recht + Last	Grenzbau zL und zG 89 (Jahr 2003)
85	Last	Kanalisationsdurchleitungsrecht z.G. Einwohnergemeinde Arni
86	Last	Kanalisationsdurchleitungsrecht z.G. Einwohnergemeinde Arni
	Recht	Fuss- und Fahrwegrecht zL 87, 857
	Recht	Näherbaurecht auf 1 m zL 87
	Last	Kanalisationsdurchleitungsrecht zG 90, 91, 93
	Last	Durchleitungsrecht zG 104, 739 – 753, 997
87	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G 86
	Last	Näherbaurecht auf z.G. 86
	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 88 – 91, 93 – 97
	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 104, 739 – 753, 997
	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 88 – 91, 93
	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 103
	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 100, 101, 102
	Last	Durchleitungrecht z.G. Arni 104, 739 – 753, 997

2.5 Privatrechtliche Vereinbarungen

Eine der grossen Herausforderungen bei diesem Gestaltungsplan ist die Komplexität der Eigentumsverhältnisse. Es bestehen unterschiedlichste Interessen mit unterschiedlichen Zeithorizonten im Perimeter. Daher wurde parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplanentwurfs am 9. Juli 2025 von allen Eigentümerschaften im Perimeter ein privatrechtlicher Vertrag unterzeichnet. Er beinhaltet eine gemeinsame Haltung der Eigentümerschaften sowie diverse bilaterale Vereinbarungen (Landabtausche, Grenzberichtigungen, Grenz- und Anbaurechte etc., vgl. nachfolgende Abbildung).



3 Gebietsanalyse

3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal

Das sondernutzungsplanungspflichtige Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 1.02 ha. Im westlichen, teils überbauten Bereich findet sich der Abschluss des alten Dorfteiles von Arni. Ortsbaulich markant ist hier v.a. die geschlossene Gebäudezeile entlang der Zürcherstrasse K406. Daraus sticht architektonisch das Wohnhaus an der Sennhüttenstrasse 1 mit seinem Sichertriegelbau hervor, welches im Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet ist (Objekt ARN903). Im strassenabgewandten Bereich befindet sich eine grössere, rund 30 m breite Grünfläche, welche von den zugehörigen Liegenschaften als Garten, Sitzplatz und dgl. genutzt wird. Südseitig wird diese Freifläche begrenzt durch die Liegenschaft Sennhütte mit einem kleinen Quartierladen und der darüber liegenden Wohnnutzung. Den südlichen Abschluss bildet die unüberbaute Parzelle 86 zwischen dem Hüttenbächli und der Strasse „Baumgarten“.

Der östliche Teil des Gestaltungsplanareals ist noch weitgehend unbebaut mit Ausnahme eines alten Ökonomiegebäudes Nr. 134 und dem zugehörigen neueren Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 84. Das Gelände fällt hier nach Westen unterschiedlich und teilweise relativ steil ab. Die Höhendifferenz vom höchst- zum tiefst gelegenen Punkt beträgt rund 7 m.

Mit Ausnahme der Sennhütte und des als Lager dienenden Gebäudes Nr. 134 werden die bestehenden Bauten zu Wohnzwecken genutzt. Teile der bestehenden Bausubstanz sind stark sanierungsbedürftig. Neben dem Wohnhaus an der Sennhüttenstrasse 1 sind keine weiteren Schutzobjekte (Bauten, Hecken, Bäume oder dgl.) vorhanden. Auch queren keine offenen oder eingedolten Gewässer das Areal, jedoch verläuft in der Sennhüttenstrasse das eingedolte Hüttenbächli.



Gebäudezeile an der Zürcherstrasse K406



Gebäude mit Substanzschutz, Sennhüttenstrasse 1 / unübersichtliche Ein- und Ausfahrt



Liegenschaft Sennhütte mit kleinem Dorfladen, Sennhüttenplatz wurde bereits neu gestaltet



Unüberbaute Parzelle 86 von Strasse „Baumgarten“ aus betrachtet



Blick von Zürcherstrasse K406 Richtung Strasse „Baumgarten“, links das alte Ökonomiegebäude Nr. 134



Blick zur Strasse „Obstgarten“ und bestehender privater Zufahrt



Zürcherstrasse K406 mit unüberbautem östlichen Teil des Gestaltungsplanareals



Unüberbaute Fläche Parzellen 75 / 84 und angrenzenden Wohnüberbauung Obermattächer

3.2 Beschrieb des näheren Umfeldes



Torsituation Zürcherstrasse / alte Aescherstrasse



Wohnüberbauung Obermattächer

Das nähere Umfeld lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Auf der Nordseite wird das Gestaltungsplanareal durch die Zürcherstrasse K406 begrenzt, welche als Lokalverbindungsstrasse klassiert ist und als Hauptverkehrsachse durch die Gemeinde Arni eine Verkehrsbelastung von knapp 5'500 Fahrzeugen pro Tag aufweist (DTV 2024). Ortsbaulich äusserst markant ist die Torwirkung beim Knoten alte Aescherstrasse, wo der Beginn des alten Dorfteiles gut ersichtlich ist (vgl. Foto oben links). Ansonsten finden sich unterschiedliche Gebäudetypologien ohne besondere Qualitäten.
- Auf der Ostseite befindet sich eine neuere Stichstrasse, die zur Erschliessung der anschliessenden Wohnüberbauung Obermattächer dient.

- Auf der Südseite liegt ein Einfamilienhausquartier mit relativ niedriger baulicher Dichte und individueller Bauweise.
- Auf der Westseite begrenzen die Sennhüttenstrasse und das Hüttenbächli den Perimeter des Gestaltungsplanes, unmittelbar dahinter liegt die neue dichte Wohnüberbauung Lindenhof. Diese geht aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan „Dorfkern Arni“ hervor, welcher eine Bebauung um einen zentralen Hofraum festlegt.

3.3 Fazit für den Gestaltungsplan

Das Gestaltungsplanareal „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ weist ein erhebliches Potenzial für eine innere Siedlungsentwicklung auf.

- Im westlichen Teil wird eine kleinteilige, volumetrisch angemessene Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur angestrebt.
- Im östlichen Areal ist eine auf die örtliche Situation am Rande des alten Dorfteiles abgestimmte Überbauung unter Berücksichtigung der schwierigen topographischen Verhältnisse und der Lärmimmissionen der K406 sicher zu stellen. Insgesamt soll so eine ortsbaulich und freiraumgestalterisch überzeugende Entwicklung gewährleistet werden.

Die Erschliessung ist heute in verschiedenen Belangen ungenügend. So muss der Besucher- und Anlieferungsverkehr der Liegenschaft Sennhütte bezüglich Sicherheit verbessert werden. Die noch unüberbauten Flächen weisen mit Ausnahme der Parzelle Nr. 86, die über die bestehende Strasse „Baumgarten“ erschlossen werden kann, keine genügende Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr auf. Insgesamt soll eine rationelle, gesamthaft koordinierte Erschliessung aufgezeigt werden mit dem Ziel eines möglichst direkten Anschlusses an die Zürcherstrasse K406, um so unerwünschten Verkehr durchs Quartier „Baumgarten“ zu verhindern.

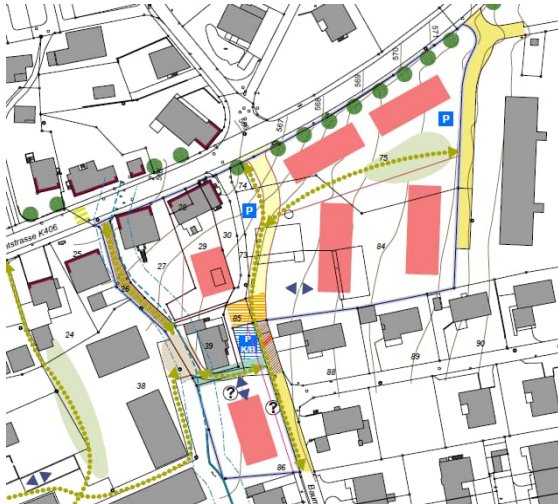
4 Richtprojekte und Bebauungsstudien

4.1 Bebauungskonzeption

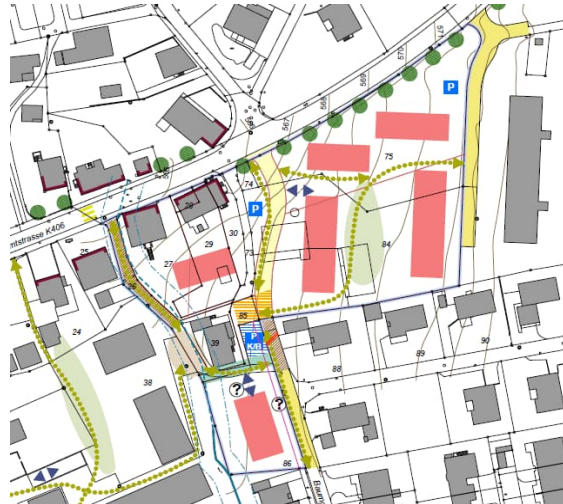
Die Bebauungskonzeption des vorliegenden Gestaltungsplans „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ stützt sich auf den nicht genehmigten Entwurf des Gestaltungsplans vom 04. März 2022. Ausgehend von den gesetzlichen und örtlichen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 2 und 3) wurden verschiedene Überbauungsvarianten evaluiert. Es wurden fünf Überbauungsvarianten bezüglich Anordnung und Kubatur überprüft:

- Im westlichen Teil ist eine Ergänzung der bestehenden Bauten vorgesehen. Die Varianten unterschieden sich hier lediglich in der Stellung eines allfälligen Neubaus zwischen der bestehenden Gebäudezeile an der Zürcherstrasse und der Sennhütte.
- Im östlichen Teil gehen die einzelnen Varianten von einer vollständigen Neuüberbauung aus. Die fünf Varianten werden nachfolgend hinsichtlich Stärken und Schwächen beurteilt:

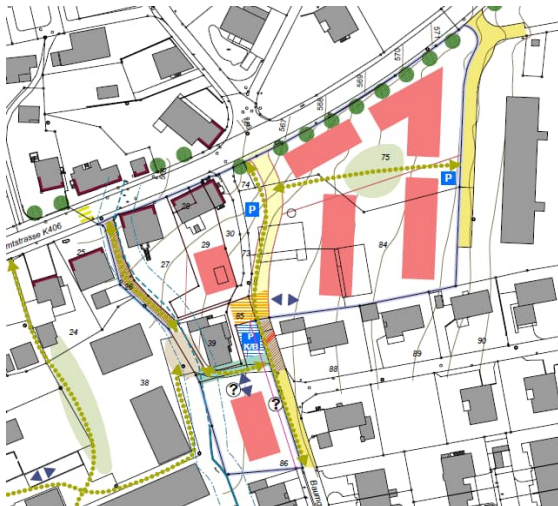
Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Einbezug Topographie	+ nördliche Baukörper ungünstig, südliche optimal	+ nördliche Baukörper ungünstig, südliche optimal	+ nördliche Baukörper ungünstig, südliche optimal	++ optimal angepasst	-- sehr ungünstig
Fernsicht	+ - nördliche Baukörper ungünstig, südliche optimal	+ - nördliche Baukörper ungünstig, südliche optimal	- nördliche ungünstig bis sehr ungünstig, südliche Baukörper optimal	+ - optimal, soweit tiefer liegende Bauten die Sicht nicht versperren	-- geringer Abstand zwischen Baukörpern, Aussicht in Richtung Hang
Lärmschutz	++ optimale Abschottung durch nördliche Baukörper	++ optimale Abschottung durch nördliche Baukörper	++ optimale Abschottung durch nördliche Baukörper	- - Hauptwohnseite der Kantonsstrasse zugewandt	++ optimale Abschottung durch nördliche Baukörper
Grundeigentümerverhältnisse	++ Abgrenzung gut realisierbar	++ Abgrenzung gut realisierbar	++ Abgrenzung gut realisierbar	++ Abgrenzung gut realisierbar	+ - Abgrenzung realisierbar
Individuelle Grundrissgestaltung Wohnen	++ unterschiedliche Ausrichtung und Wohnungstypen möglich	++ unterschiedliche Ausrichtung und Wohnungstypen möglich	+ - unterschiedliche Ausrichtung / Wohnungstypen, nordöstlicher Baukörper ungünstig	- Aufreihung zwingt zur ähnlichen Orientierung	- Aufreihung zwingt zur ähnlichen Orientierung
Aussenräume innerhalb	+ zweiseitig geschlossener Hof	++ allseitig geschlossener Hof, grosszügig	++ allseitig geschlossener Hof, grosszügig	- räumlich schwach definiert, schmal und lang	-- kleiner Bereich am Rand der Überbauung
Freiräume / Strassenraum ausserhalb Überbauung	++ klare Definition der angrenzenden Strassenräume	+ - "Abtreppung" zur Kantonsstrasse, Restflächen, die aber qualitätsvolle Platzbereiche ermöglichen	++ klare Definition der angrenzenden Strassenräume	- - "Abtreppung" zur Kantonsstrasse, kein klarer Abschluss	+ - klare Definition der Kantonsstrasse, sonst "Abtreppung" zu den neuen Quartierstrassen hin



Variante 1



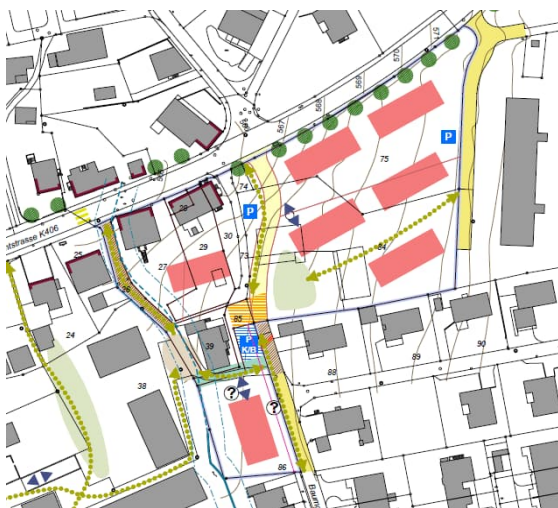
Variante 2



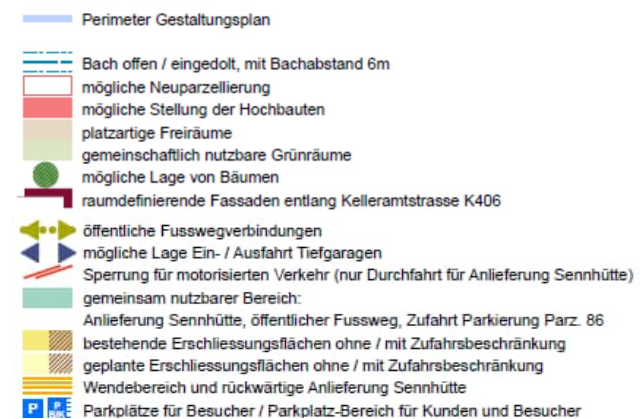
Variante 3



Variante 4



Variante 5



In der Gesamtbeurteilung ergaben sich für die Varianten 1 und 2 wesentlich bessere Qualitäten als bei den Varianten 3, 4 und 5. Daraus lassen sich die folgenden Prinzipien ableiten, welche im Rahmen der Projektweiterentwicklung berücksichtigt wurden:

- Entlang der Zürcherstrasse K406 (Parzelle Nr. 75) sind die Bauten wegen der Lärmimmissionen längs zur Strasse anzuordnen. Dadurch können die Hauptwohnseiten nach Süden ausgerichtet werden.

Der Strassenraum soll sich aber gegenüber den Bauten im alten Dorfteil deutlicher öffnen, um so die prägende Torsituation weiterhin erkennbar zu lassen.

- Im Bereich der südlichen Parzelle Nr. 84 sind ost-westorientierte Bauten zu wählen, um eine Fernsicht nach Westen zu ermöglichen und um eine optimale Integration ins Gelände zu gewährleisten.
- Um durchgehende Geschossniveaus mit ruhigem Erscheinungsbild zu ermöglichen, sind für die Bauten längs zur K406 überhöhte Sockelgeschosse zuzulassen.
- Im Bereich der Parzellen Nrn. 27 – 30 befindet sich die alte, ortsbaulich wichtige Gebäudezeile nahe an der Zürcherstrasse K406. Neubauten sollen hier in möglichst gleicher Lage und in ähnlichem Volumen, aber mit den nötigen Geschosshöhen, ermöglicht werden. Die Ausnahme bildet das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 27, das geschützt ist und bestehen bleiben muss.
- Auf der Parzelle Nr. 39, Liegenschaft Sennhütte, ist vom bestehenden Volumen auszugehen.
- Auf der noch unüberbauten Parzelle Nr. 86 ist, zur Sicherstellung eines harmonischen Überganges gegenüber der Wohnzone W2, ein Hauptbau mit folgenden Varianten möglich:
 - 2 Hauptgeschosse mit überhöhtem Sockel und darüber liegendem Attika
 - 3 Vollgeschosse, aber ohne Attika- / Dachgeschoss

4.2 Baubereiche A und B

Auf den Parzellen Nrn. 27 – 30 sind im Gestaltungsplan zwei Baubereiche vorgesehen. Das Gebäude unter kommunalem Substanzschutz ARN903 bleibt erhalten und wird nicht in die Baubereiche integriert. Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht zum ersten Gestaltungsplan vom 9. Juni 2021 ist die Festlegung eines Baubereichs für ein Substanzschutzobjekt (ARN903) nicht mit § 30 BNO (Abbruchverbot) vereinbar.

Die Bauabsichten der Eigentümerschaften der Parzellen Nrn. 27 – 30 sind unterschiedlich. Während der Eigentümer der Parzellen Nrn. 28-30 bereits konkrete Bauabsichten hat, können sich die Eigentümerinnen der Parzelle Nr. 27 verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorstellen. Denkbar ist beispielsweise in einer ersten Phase der Umbau und die Erweiterung des Anbaus zum Substanzschutzobjekt ARN 903 und damit verbunden die Erstellung eines Carports auf dem Baubereich B. Die vollständige Bebauung des Baubereichs B soll auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen können.

Um aufzuzeigen, wie die kleinräumigen Parzellen Nrn. 27 – 30 bebaut werden können, wurden durch die Darlington Meier Architekten AG aus Zürich die Machbarkeitsstudien „Zürcherstrasse 8 /10“ vom 24. Januar 2025 und „Sennhüttenstrasse 1 / Zürcherstrasse 6“ vom 5. Juni 2025 erstellt.

Entlang der Zürcherstrasse im Baubereich A ist vorgesehen, den bestehenden Anbau des Substanzschutzobjekts ARN903 auf Parzelle Nr. 27 um- oder neu zu bauen und gegebenenfalls zu vergrössern. Zusätzlich ist ein zweiter Gebäudekörper auf den Parzellen Nrn. 28 - 30 vorgesehen, wobei ein Zusammenbau im Grundsatz möglich ist.

Im Baubereich B entlang der künftigen Verbindungsstrasse ist ein zusammenhängender Gebäudekörper vorgesehen, wobei auch eine Etappierung möglich ist. Es besteht keine Pflicht, die Gebäudekörper zusammenzubauen.

Um das Dachgeschoss besser ausnützen zu können, soll ein Schleppdach ermöglicht werden. Gestützt auf die Diskussion im Entwurfsprozess sind die im Situationsplan dargestellten Aussentreppen ebenfalls in den Baubereichen anzuordnen. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt rückwärtig zur Kantonsstrasse (vgl. Ziffer 5). Die Parkierung ist in das Gebäude integriert im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) vorgesehen, wobei auch eine Tiefgarage zulässig ist.



Abbildung 10 a) Situation aus den beiden Machbarkeitsstudien; b) Skizze eines möglichen Gebäudekörpers (Quellen: Darlington Meier Architekten AG, 05.06.2025)

Gesamthaft sind auf Parzelle Nr. 27 im Baubereich A bis zu 5 Wohnungen möglich (2 im geschützten Bestandesbau, 3 im Anbau), im Baubereich B bis zu 3 Wohnungen. Auf den Parzellen Nrn. 28-30 sind ebenfalls bis zu 5 Wohnungen im Baubereich A und bis zu 3 Wohnungen im Baubereich B möglich. Insgesamt sind also bis zu 16 Wohnungen möglich. Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt bis zu 1.25 auf Parzelle Nr. 27 und bis zu 1.0 auf den Parzellen Nrn. 28-30. Über beide Baubereiche ergibt dies eine AZ von bis zu 1.1.

Die beiden Machbarkeitsstudien in der Beilage zeigen eine mögliche Bebauung auf und dienen als orientierende Grundlagen für die Planung und Projektierung der Baubereiche A und B. Sie sind nicht verbindlich oder wegleitend. Die künftige Bebauung hat sich vielmehr an den vorhandenen Eigentumsverhältnissen und Nutzungsabsichten zu orientieren.

4.3 Baubereich C

Im Baubereich C befindet sich bereits ein Gebäude. Die Grundeigentümerschaft hat aktuell keine Bauabsicht. Entsprechend besteht auch keine konzeptionelle Grundlage für die künftige Entwicklung.

In der Regelbauweise sind gestützt auf die Vorschriften der Dorfzone D rund vier Wohnungen realisierbar.

Im Vorprojekt für den Baubereich D (vgl. Ziffer 4.4) wurde die Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Tiefgarage geprüft. Eine nachträgliche Anbindung an die Tiefgarage im Baubereich D ist möglich und wird privatrechtlich gesichert (vgl. Ziffer 2.5). Damit wären unterirdisch sechs Parkfelder realisierbar.

Die aktuelle Wohn- und Ladennutzung sowie die Parkierung sollen beibehalten werden können. Es gilt die Besitzstandgarantie nach § 68 BauG. Der vorliegende Gestaltungsplan zeigt jedoch auch auf, welche Nutzungsmöglichkeiten künftig denkbar sind. Künftig soll die Erschliessung von Osten über die neue Strasse „Obstgarten“ erfolgen (vgl. Ziffer 5).

Der Sennhüttenplatz westlich des Baubereichs C soll unter Berücksichtigung der bestehenden Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht z. G. Parzellen Nrn. 25, 27, 38, 1049 und 1050) allgemein zugänglich und analog § 15 SNV gestaltet werden.

4.4 Baubereich D

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 86 mit dem Baubereich D hat bereits konkrete Bauabsichten. Als orientierende, nicht verbindliche Grundlage für die Planung und Projektierung des Baubereichs wurde daher das Vorprojekt „Neubau MFH Baumgarten“ vom 20. Dezember 2024 von der Complan Architektur AG, Zürich, erstellt. Das Vorprojekt soll zur Beurteilung von Planung und Projektierung orientierend beigezogen werden und ist in der Beilage ersichtlich.

Das Vorprojekt sieht einen Gebäudekörper mit neun Wohneinheiten parallel zum Hüttenbächli und der Strasse „Baumgarten“ vor. Es resultiert eine AZ von 0.9. Für die Parkierung der Bewohnenden ist eine unterirdische Parkierungsanlage mit zehn Abstellplätzen angedacht, wobei ein Anschluss in Richtung Baubereich C möglich ist.

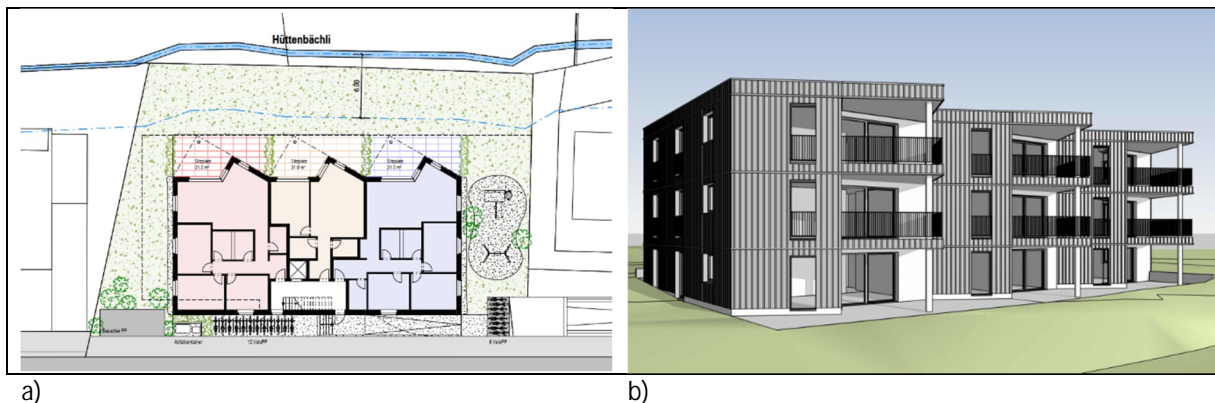


Abbildung 11 Auszug aus dem Vorprojekt: a) Umgebungsplan; b) Visualisierung Ostfassade (Quellen: Complan Architektur AG, 28.08.2025).

Der Gebäudekörper des Vorprojekts zeichnet sich durch seine kompakte Bauweise sowie den grosszügigen (privaten) Aussenflächen aus, welche gegenüber dem Hüttenbächli angeordnet sind. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt über die nördlich gelegene Strasse „Obstgarten“. Eine Durchfahrtsperre für den motorisierten Individualverkehr verhindert eine Erschliessung von der Strasse „Baumgarten“ her.

4.5 Baubereiche E und F

Die Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. 75 und 84, auf denen die Baubereiche E und F festgelegt werden, hat bereits konkrete Bauabsichten. Daher wurde für die Baubereiche E und F von der Darlington Meier Architekten AG, Zürich, ein Richtkonzept entwickelt. Dieses dient als Beurteilungsgrundlage für die architektonische Qualität und den Städtebau sowie die Qualität der Freiraumgestaltung in den Baubereichen E und F. Es hat wegleitenden Charakter für deren Planung und Projektierung und ist bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen. Es kann davon abgewichen werden, wenn Gebäude und Freiräume mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen.

Das Richtprojekt beabsichtigt die bestmögliche Nutzung der ortsspezifischen Lage, ein zeitgemässer Umgang mit der Dorftypologie, ein ortsbaulich adäquater Umgang mit der Bebauung an der Kantonsstrasse, die Identitätsbildung und die Schaffung zeitgemässer dörflicher Wohnformen.

Städtebauliche Konzeption

Anlehnend an den bisherigen Entwurf des Gestaltungsplanes werden zwei Gebäudezeilen entwickelt. Diese verfügen über je zwei Bauten entlang der fallenden Topografie. Sie spannen zum Dorfkern hin einen gemeinsamen Binnenraum auf. Dieser ist durchwegbar und wirkt als Treffpunkt und gemeinsamer Aufenthaltsort identitätsstiftend. Zur Kantonsstrasse hin wird der Strassenraum gefasst, die Topografie durch eine Staffelung der Geschossigkeit zusätzlich betont. Durch die Höhenstaffelung und einen Versatz in der Gebäudezeile werden die geplanten Bauten auf eine ortverträgliche Massstäblichkeit

herabgebrochen. Die südliche Gebäudezeile vermittelt zum zweigeschossigen Einfamilienhausquartier mit einem zu diesem zurückversetzten 2. Obergeschoss auf der ganzen Länge. Kleine Attikaaufbauten geben den geplanten Neubauten eine zusätzliche Kleinmasse, welche mit den benachbarten Einfamilienbauten spielen.

Architektur & Nutzung

Die 4 Neubauten beheimaten 23 Wohnungen und 11 Reihenhäuser von 3.5 bis 6.5 Zimmer. Die Ausnutzungsziffer beträgt knapp 0.9. Die Wohnungen an der Kantonsstrasse sind zweiseitig orientiert. Sie weisen einen durchgesteckten, offenen Wohn- und Essraum auf. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume sind schallabgewandt lüftbar. Vorgesehen ist aber auch eine normale Befensterung zur Strasse, damit keine Rückseite entsteht. Am Binnenraum zum Einfamilienhausquartier sollen Reihenhäuser mit über einer Laube erschlossenen Wohnungen entstehen.

Architektonisch soll ein einfacher, gut lesbarer Ausdruck mit natürlichen patinierend alternden Materialien entstehen. Als vertraute architektonische Elemente sind Betonsockel, Holzverschalte Fassaden, klassisch proportionierte Fenster-Flügel, Vordächer, etc. vorgesehen, die zeitgemäss umgesetzt der Bebauung einen freundlichen und frischen Ausdruck geben sollen. Für die zweiseitigen Gebäudezeilen mit unterschiedlichen Ausrichtungen und Anforderungen (Strassenseite / Hof- bzw. Südseite und Hof bzw. Nordseite / Gartenseite) ist eine Differenzierung des gleichen konstruktiv-gestalterischen Prinzips angedacht.



Abbildung 12 Bilder des Situationsmodells 1:500 (Quellen: Darlington Meier Architekten AG, 11.12.2019)

Die in den Hofraum greifenden Balkone werden zu leichten Holztürmen zusammengefasst, die vis-à-vis vorgelagerter Porch / Veranda der Reihenhäuser fassen den Binnenraum und geben ihm einen wohnlichen gemeinschaftlichen Charakter. Eine leichte vertikale Segmentierung der Wohneinheiten gibt dem Ort eine zusätzliche lesbare Massstäblichkeit.

Konstruktion und Materialisierung

Im Sinne eines wirtschaftlichen Gebäudes ist ein einfaches statisches System aus massiven tragenden Decken und Wänden mit kurzen Spannweiten geplant. Die Decken werden betoniert, die tragenden Innenwände in Kalksandstein (KS) gemauert. Aufgrund der hohen Steifigkeit des KS-Mauerwerks kann der Einsatz von Beton auf allfällig erforderliche Horizontalaussteifungen zur Erdbebensicherheit deutlich reduziert werden.

Die gedämmten Aussenwände werden mit einer hinterlüfteten Holzverkleidung beplankt. Die Treppenhäuser sind als offene Treppenhäuser mit den entsprechenden Anforderungen an die Konstruktion und direktem Ausgang ins Freie ausgebildet.

Freiraumgestaltung

Die zwei zweiteiligen Zeilenbauten spannen einen Binnenraum auf und definieren gleichzeitig einen Vorbereich zum Strassenraum und einen Gartenbereich zum Einfamilienhausquartier hin. Zum Strassenraum hin soll ein entspannter, Distanz bildender Vorbereich mit Blumenwiese, Strauchgruppen und vereinzelt kleinen Bäumen (Obstbäume) mit hoher Biodiversität geschaffen werden. Kleine Fusswege verbinden den Binnenraum über die Vorzone mit den Hauszugängen.

Der Binnenraum ist die Hauptadresse und der Identitätsstifter der Siedlung. Der gemeinsame Aussenraum beinhaltet Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Erwachsene. Sitzgelegenheiten und kleine Wege laden zum Verweilen ein. In Anlehnung an die Vorbereiche der umliegenden Gehöfte ist der Binnenraum teilweise als chaussierte Fläche und Schotterwiese naturnah ausgebildet und wird mit grossen Einzelbäumen und Blumenwiesenfeldern bereichert und akzentuiert. Einzelne Strauchgruppen geben den ebenerdigen privaten Aussenräumen genügend Abstand zum Allgemeinraum.

Durch eine feine Geometrisierung der natürlichen Topografie sind alle Zugänge mit einem Gefälle von weniger als 6% rollstuhlgängig erschlossen. Die Hauptwege sind zusätzlich mit einem Stabilisierbelag verstärkt. Im südlichen Bereich besitzen die Reihenhäuser eigene private Gärten.

Die Tiefgarage wird schnellstmöglich ab der Kantonsstrasse abgefasst und gegen den Hang ins Gelände eingeführt, was eine Minimierung des Zugangsverkehrs und die kürzest mögliche Zufahrtsrampe zur Folge hat. Es wird eine einspurige Zufahrt mit Wartepositionen angestrebt.



Abbildung 13 Situationsplan aus dem Richtprojekt (Quelle: Darlington Meier Architekten AG, 11.12.2019)

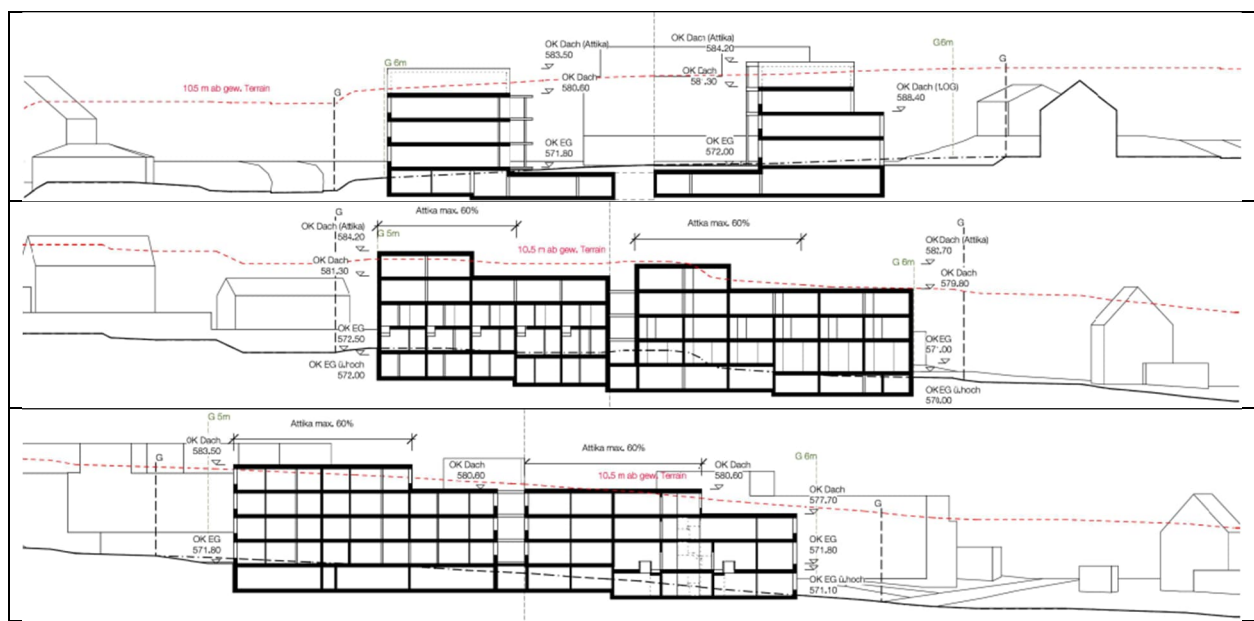


Abbildung 14 Schnitte aus dem Richtprojekt: a) Querschnitt Haus 2b und 1b; b) Längsschnitt Haus 1a und 1b; c) Längsschnitt Haus 2a und 2b (Quellen: Quellen: Darlington Meier Architekten AG, 11.12.2019)

4.6 Angepasste gesamthafte Bebauungskonzeption

Aus den dargelegten Machbarkeitsstudien für die Baubereiche A und B, dem Vorprojekt für den Baubereich D und dem Richtprojekt für die Baubereiche E und F ergeben sich folgende Anordnungsprinzipien für den Gestaltungsplan, die verbindlich gesichert werden:

- Entlang der Zürcherstrasse K406 sind die Gebäude wegen der Lärmimmissionen konsequent längs zur Strasse anzuordnen.
- Östlich der Strasse „Obstgarten“ ist ein Abrücken von der Strasse nötig, um die prägende ortsbauliche Torsituation erkennbar zu lassen.
- Die kleinteilige Struktur im Schild Sennhüttenstrasse / Strasse „Obstgarten“ soll bestehen bleiben, gleichzeitig müssen unmittelbar an der Zürcherstrasse stattliche Volumen weiterhin im Unterabstand zur Zürcherstrasse K406 stehen, um die ortsbauliche Präsenz zu bewahren.
- Zwischen der ersten und der zweiten Bautiefe ist ein grosszügiger offener Aussenraum zu sichern.
- In der zweiten Bautiefe östlich der Strasse „Obstgarten“ ist ein ortsbaulicher / typologischer angemessener Übergang von den Gebäuden entlang der Zürcherstrasse und dem dahinter liegenden Einfamilienhausquartier vorzusehen.
- Auf der Parzelle 39, Liegenschaft Sennhütte, ist vom bestehenden Volumen auszugehen. Die bestehende Ladennutzung soll weiterhin ermöglicht werden.
- Auf der noch unüberbauten Parzelle 86 ist, zur Sicherstellung eines harmonischen Überganges zur Wohnzone W2 hin, ein länglicher Hauptbau entlang des Hüttenbächlis geplant.



Abbildung 15 Geplante Anordnung der Gebäude inkl. Schilder (rote Flächen) und offener Bachabschnitt (blau)
(Quelle: arcoplan klg)

Insgesamt sind im Gestaltungsplanperimeter rund 60 Wohneinheiten möglich. Damit finden unter Annahme von 2.5 Personen pro Haushalt ca. 150 Personen im Gestaltungsplanperimeter Platz. Es wird eine Bevölkerungsdichte von 146.5 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare erreicht. Die Ausnutzungsziffer variiert von 0.9 in den Baubereichen D-F und maximal 1.1 in den Baubereichen A und B. Für den Baubereich C liegt keine Schätzung vor.

5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

5.1 Grundlagen

Nachfolgende Abbildung zeigt die verkehrsrelevanten bestehenden Grundlagen (Erschliessungsanlagen, Dienstbarkeiten etc.). Die dargestellten öffentlichen Fusswege beschränken sich auf diejenigen, welche für die arealinterne Erschliessung relevant sind.

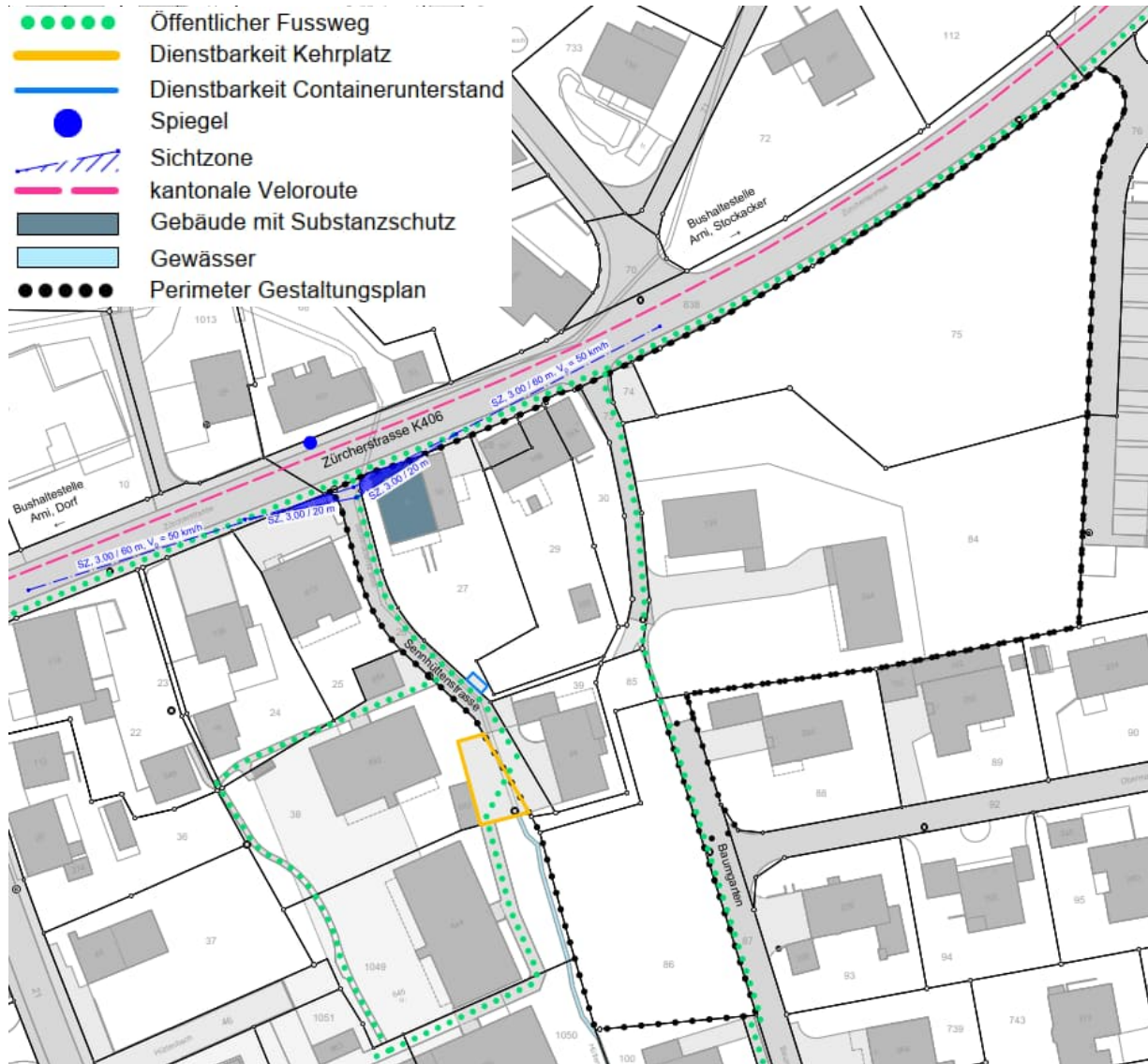


Abbildung 16 IST-Situation Erschliessung (eigene Abbildung)

- Die Zürcherstrasse K406 gilt gemäss „Richtplan-Teilkarte M2.2 Kantonsstrassen“ als kantonale Verbindungsstrasse VS. Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der K406 beträgt knapp 5'500 Fahrzeuge pro Tag (DTV 2024). Der Lastwagenanteil liegt bei 7.1 % (Zählstelle Nr. 3031 im Ortskern).
- Die beiden Bushaltestellen „Arni, Dorf“ und „Arni, Stockacker“ befinden sich in gut erreichbarer Fusswegdistanz. Die Nähe zu den Bushaltestellen und die vorhandene ÖV-Güteklasse C ergeben eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- Von Jonen nach Aesch führt gemäss „Richtplan-Teilkarte M 4.1 Kantonaies Veloroutennetz“ eine kantonale Veloroute.
- Gemäss „Richtplan-Teilkarte M 4.2 Kantonaies Wanderwegnetz“ verläuft entlang der Zürcherstrasse K406 ein Wanderweg, der von Oberlunkhofen nach Isisberg führt.

- Ein durchgehendes Trottoir besteht entlang der Zürcherstrasse K406 lediglich auf der Südseite. Auf der Nordseite besteht lediglich ein Trottoir westlich der Einmündung alte Aescherstrasse. Ein Zebra-streifen über die K406 ist im Bereich der Sennhüttenstrasse vorhanden.
- Die Sichtzonen können bei der Ausfahrt aus der Sennhüttenstrasse sowie aus dem östlich des Gebäudes mit Substanzschutz bestehenden Parkfelds nicht eingehalten werden.
- Das Projekt „Neugestaltung Zürcher- / Kelleramtstrasse“ wird parallel erarbeitet. Es ist in obiger IST-Situation nicht abgebildet, da es noch nicht rechtskräftig ist.

Stand der Erschliessung

Gemäss aktuellem Stand der Erschliessung gemäss AGIS sind die Parzellen Nrn. 74, 75, 84 (tw.) und 86 baureif in 5 Jahren (vgl. rosa Flächen in Abbildung rechts).

Gemäss § 32 Abs. 1 lit. b) BauG ist ein Grundstück erschlossen, wenn „eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung genügen, und die nötigen Anlagen für Trinkwasser, Löschwasser- sowie Energieversorgung und für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit der Baute oder Anlage erstellt werden.“

In diesem Sinne gelten auch die Parzellen Nrn. 74, 75 und 86 als erschlossen, denn der Baubereich D auf Parzelle Nr. 86 könnte von Süden über die Strasse „Baumgarten“ erschlossen werden, die notwendigen Leitungen sind vorhanden und eine entsprechende Dienstbarkeit liegt vor. Die Parzelle Nr. 75 könnte verkehrlich über den Vorackerweg von Osten erschlossen werden. Strom, Wasser und Abwasserleitungen sind ebenfalls vorhanden (die Verteilkabine befindet sich auf Parzelle Nr. 74). Der bebaute Teil der Parzelle Nr. 84 ist ebenfalls erschlossen, bei einer Nutzungsintensivierung wäre eine Erschliessung technisch auch von der Strasse „Baumgarten“ her machbar. Nicht erschlossen ist einzig der östliche Teil der Parzelle Nr. 84 (rot umrandet). Die Baubereiche A, B und C (Parzellen Nrn. 27-30 sowie 39 und 85) sind bereits bebaut und heute über die Sennhüttenstrasse (Parzelle Nr. 26) erschlossen.

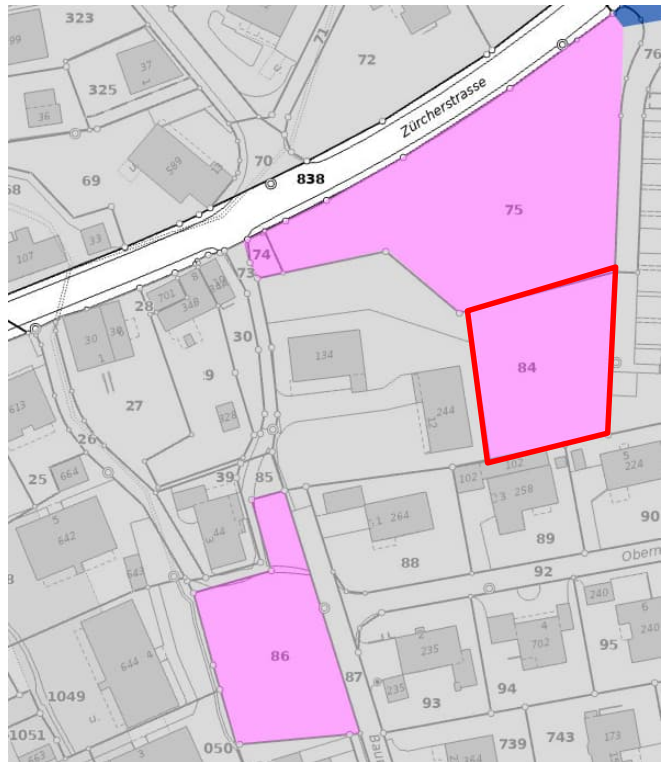


Abbildung 17 Stand der Erschliessung (Quelle: AGIS, 2025)

An dieser Stelle gilt es zwischen einer „genügenden“ und einer „sinnvollen“ Erschliessung zu differenzieren: Ausser dem umrandeten Bereich von Parzelle Nr. 84 sind grundsätzlich alle Baubereiche im Gestaltungsplangebiet als erschlossen im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b) BauG zu betrachten, denn Zugänge und Anlagen, die dem Zweck der Nutzung genügen, sind vorhanden. Dies bedeutet, dass lärmrechtlich die Immissionsgrenzwerte massgebend sind.

Aus verkehrlicher Sicht hingegen sind die bestehenden Zugänge und Anlagen nicht sinnvoll: Aufgrund der ungenügenden Sichtverhältnisse für ausfahrende Fahrzeuge aus der Sennhüttenstrasse hat die Abteilung Tiefbau des BVU zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Anordnung eines Spiegels verfügt. Dies sei jedoch als Übergangslösung zu betrachten. Hier sind entsprechend Massnahmen erforderlich. Auch eine Erschliessung der Parzellen Nrn. 84 und 86 von Süden über die Strasse „Baumgarten“ ist nicht zweckmässig, da so das südlich angrenzende Wohnquartier belastet wird. Eine verkehrliche Erschliessung der Parzelle Nr. 75 von Osten ist ausserdem aufgrund der Topographie schwierig zu realisieren.

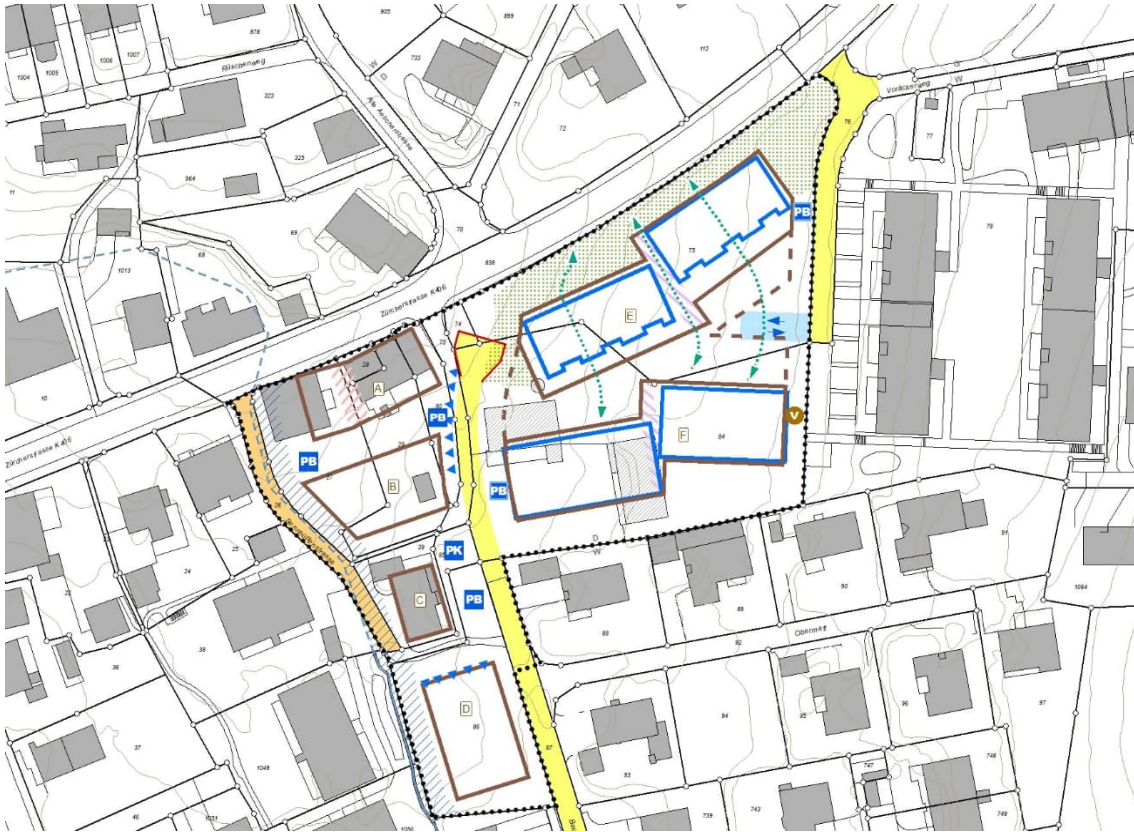
Insgesamt sind die Parzellen im Gestaltungsplanperimeter also erschlossen im engsten Wortsinn, aber ungenügend erschlossen im Sinne einer zweckmässigen Erschliessung. Eine genügende Erschliessung für alle Baubereiche kann mit den heutigen Infrastrukturen nicht gewährleistet werden. Gegenüber dem heutigen Zustand sind bauliche Massnahmen erforderlich, um alle Baubereiche im Gestaltungsplanareal angemessen zu erschliessen. Die erforderliche verkehrliche Erschliessung kann entweder rückwärtig über das bestehende kommunale Strassennetz erfolgen oder mittels eines neuen Anschlusses in die Kantonsstrasse (Zürcherstrasse) ausgestaltet werden.

5.2 Varianten übergeordnete Erschliessung





Nachfolgend werden die verschiedenen Varianten evaluiert, um das Gestaltungsplanareal an das übergeordnete Strassennetz anzuschliessen. Die Erschliessung wurde dabei für sämtliche Parzellen überprüft, nicht nur für diejenigen mit konkreter Bauabsicht. Damit sollen künftige Ausbauten auch auf denjenigen Parzellen ermöglicht werden, die heute keine Bauabsichten aufweisen.

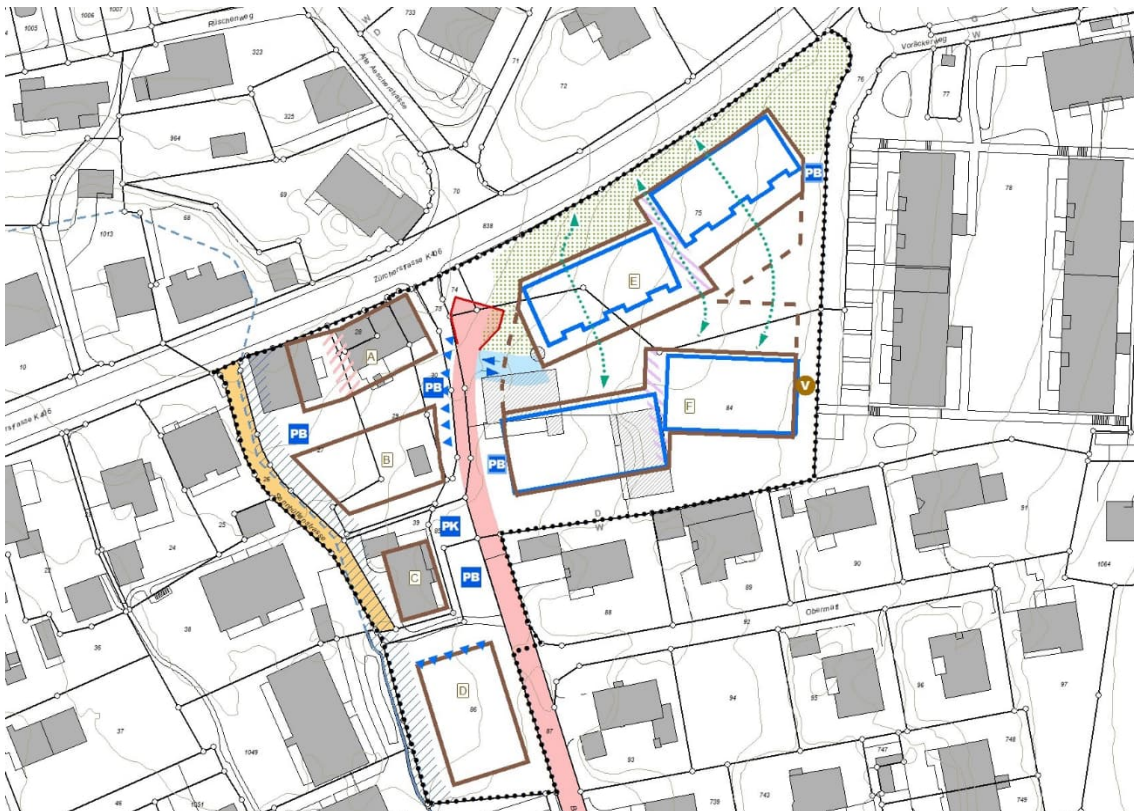
Die beschriebenen und nachfolgend aufgezeichneten Varianten basieren auf dem Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ vom 4. März 2022. Eine Aufhebung der Sennhüttenstrasse wurde unter den Varianten zur arealinternen Erschliessung geprüft (Ziffer 5.4). Die nebst den Varianten dargestellten weiteren Inhalte in den Abbildungen sind lediglich orientierend zu verstehen.

Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
<i>Besucher- und Kundenparkplätze sowie Zu- und Wegfahrten der Einstellhallen</i>	- Wird durch TG-Einfahrt kaum beeinträchtigt. Verkehr wird entflechtet, muss aber zu einem wesentlichen Teil durch das Wohnquartier geführt werden.	- Verkehr sammelt sich auf der Strasse „Baumgarten“ Richtung Süden. Verkehr wird entflechtet, muss aber zu einem wesentlichen Teil durch das Wohnquartier geführt werden.	++ Lediglich der Besucherverkehr und der Zugang zur Einstellhalle des Baubereiches D fliesen auf der Strasse „Baumgarten“ nach Süden ab. Verkehr wird entflechtet.
<i>Einbezug Topographie</i>	- TG-Einfahrt hangaufwärts ungeeignet.	++ TG-Einfahrt ideal in Topographie eingebettet (hangabwärts).	++ TG-Einfahrt ideal in Topographie eingebettet (hangabwärts).
<i>Auswirkungen auf kommunales Strassennetz</i>	- Mehrverkehr auf dem Vorackerweg, Parkierung auf der Parzelle Nr. 78 wird beeinträchtigt.	+ - Mehrverkehr auf Strasse „Baumgarten“ und der Hedingerstrasse K407.	++ Lückenschluss der Strasse „Baumgarten“, Zufahrt direkt auf die Kantonsstrasse K406. Durchfahrtsperre für den motorisierten Individualverkehr. Lage des Neuanschlusses behindert den Verkehrsfluss auf der K406 nicht.
<i>Freiräume</i>	- Der Freiraum wird vom Strassenraum abgetrennt, was in der dörflichen Struktur nicht erwünscht ist.	+ - Es entsteht geeigneter Freiraum entsprechend der Situation im örtlichen Kontext.	+ Es entsteht geeigneter Freiraum mit situationsgerechter Verteilung des Freiraums, entsprechend dem örtlichen Kontext.
<i>Wendeplatz</i>	+ - Zwischen Baubereich A und E an wichtiger Lage. Unklarheiten bestehen bzgl. Wenden von grossen Anlieferungsfahrzeugen.	- Zwischen Baubereich A und E an wichtiger Lage. Sehr nah an TG-Einfahrt. Unklarheiten bestehen bzgl. Wenden von grossen Anlieferungsfahrzeugen.	+ Zwischen Baubereich B und F gut integrierbar. Grössere Anlieferungsfahrzeuge müssen nicht wenden.
Fazit	ungeeignet	ungeeignet	empfehlenswert



Variante 1, Strasse „Baumgarten“ als Sackgasse, Anschluss an Vorackerweg

-  Sennhüttenstrasse mit Zufahrtsbeschränkung
-  Erschliessung Variante 1
-  Erschliessung Variante 2
-  Erschliessung Variante 3



Variante 2, Strasse „Baumgarten“ als Sackgasse



Variante 3, Lückenschluss Strasse „Baumgarten“ mit Wendeplatz und Durchfahrtsperre

Variante 3 wird gestützt auf die obige Evaluation als die am besten geeignete Variante beurteilt, um das Gestaltungsplanareal an die übergeordnete Erschliessung anzuschliessen. Dazu ist ein neuer Anschluss an die Kantonsstrasse (Zürcherstrasse) erforderlich. Die Strasse „Baumgarten“ wird verlängert und heisst im nördlichen Abschnitt neu Strasse „Obstgarten“. Eine Durchfahrt zwischen den Strassen „Baumgarten“ und „Obstgarten“ ist jedoch nicht vorgesehen (vgl. Ziffer 5.4.3).

5.3 Umfeldanalyse Direkterschliessung Zürcherstrasse

Wird eine Direkterschliessung (Grundstückzufahrt, die in eine Kantonsstrasse mündet) angestrebt, ist gemäss Richtlinie des Kantons Aargau ihre raum- und verkehrsplanerische Sachrichtigkeit mithilfe einer Umfeldanalyse zu begründen. Direkterschliessungen können nur bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen für einen Direktanschluss die Interessen gegen die rückwärtige Erschliessung überwiegen. Es ist ferner aufzuzeigen, dass sich die Direkterschliessung auch verkehrstechnisch sachgerecht ausbilden lässt.

Beim geplanten Neuanschluss handelt es sich um eine zusammengefasste Direkterschliessung, da mehrere Parzellen über einen Anschluss zusammengefasst werden können. Da es sich um einen Anschluss an eine Kantonsstrasse handelt, muss die Bewilligungsfähigkeit durch das kantonale Departement BVU überprüft werden. Die Umfeldanalyse zeigt dabei auf, ob eine Direkterschliessung im konkreten Fall verkehrsplanerisch zweckmässig ist.

A Bauvorhaben

Wieso ist die Bauparzelle / das Gestaltungsplanareal ohne Direkterschliessung an eine Kantonsstrasse nicht zu erschliessen?

- Ein rückwärtiger Anschluss ist wenig zweckmässig, weil der Verkehr bis zum Anschluss Hedingerstrasse auf einer Länge von rund 250 m durch ein Wohnquartier führen würde (siehe Varianten übergeordnete Erschliessung).

- Beim geplanten Strassenprojekt handelt es sich nicht um eine eigentliche Direkterschliessung, sondern um eine Vervollständigung des kommunalen Strassennetzes, mit der ein grösseres Areal ans Strassennetz angebunden und gleichzeitig mit verkehrsplanerischen Massnahmen der Verkehr durch das Quartier unterbunden wird. Ohne diesen Strassenabschnitt ist eine Lücke im Gemeindestrassennetz vorhanden. Hier wurde gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan 2003 bereits eine Fusswegverbindung geplant.

Welcher Art wären die Konsequenzen, würde die Direkterschliessung nicht bewilligt?

- Um die angrenzende Kantonsstrasse K406 Zürcherstrasse zu erreichen, müsste ein Umweg von rund 450 m gefahren werden.

B Parzelle / Grundstück

Gibt es Dienstbarkeiten (Fahrrechte) zugunsten oder zulasten der Bauparzelle(n)?

- Nein, da sämtliche bestehenden Zufahrten im öffentlichen Besitz sind (Sennhüttenstrasse, Strasse „Baumgarten“, Voräckerweg, Parzelle 73, Parzelle 26). Die neue Zufahrt wird nach Erstellung von der Gemeinde übernommen.
- Die rechtskräftigen Dienstbarkeiten werden unter Ziffer 2.4 aufgelistet.

C Verkehrstechnische Ausgestaltung

Wo ist der verkehrstechnische Konflikt bei einer Grundstückzufahrt am geringsten?

- Die Direkterschliessung bietet die am besten geeignete Verkehrsentsflechtung, dank einer Durchfahrtsperre zur Strasse „Baumgarten“ keine Belastung des Quartiers mit Mehrverkehr und direkten Anschluss an die Kantonsstrasse K406. Es wird die Basis geschaffen, um einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen (ca. 60 Wohnungen) zu erreichen.

Ist eine sachgerechte Anschlussausbildung möglich?

- Die Strassenführung der Zürcherstrasse K406 im Bereich des Neuanschlusses ist eher gerade, was für die Sichtzonen vorteilhaft ist. Durch die Engstelle und den geplanten Fussgängerstreifen gemäss Kantonsstrassenprojekt reduziert sich die gefahrene Geschwindigkeit, was für den Verkehrsfluss vom Neuanschluss in die Zürcherstrasse K406 vorteilhaft ist.
- Der neue Anschluss befindet sich vis-à-vis des bestehenden Anschlusses Alte Aescherstrasse. Ein anderer Standort des Anschlusses ist aus verkehrlichen Gründen nicht zweckmässig.

Sind die Sichtzonen gewährleistet?

- Bei der Strasse „Obstgarten“ ja, bei der Sennhüttenstrasse nur mit Verkehrsspiegel. Dessen Montage wurde von der kantonalen Abteilung für Tiefbau am 20. August 2018 bewilligt. Die Sennhüttenstrasse soll daher im Rahmen des Gestaltungsplanes mit einer Zufahrtsbeschränkung versehen und im Einbahnregime betrieben werden (nur Einfahrt). Ausfahrten in die Kantonsstrasse aus der Sennhüttenstrasse sind nicht mehr zugelassen. Mit dieser Massnahme können die Sichtzonen eingehalten werden.

Ist das aus Sicherheitsgründen unerlässliche Vorwärtsausfahren gesichert?

- Ja, dies ist bei der Sennhüttenstrasse wie auch bei der Strasse „Obstgarten“ möglich, da Wendepunkte vorhanden sind. Grösseren Anlieferungsfahrzeugen ist die Durchfahrt zur Strasse „Baumgarten“ gestattet.

Wieweit tangieren betriebsnotwendige Verkehrsanlagen die Abstandsvorschriften?

- Die Zufahrten im Gestaltungsplan halten den Mindestabstand von 6 m zur Kantonsstrassenparzelle Nr. 838 ein.

D Kommunale Belange

Gibt es einen SNP mit Erschliessungsfestsetzungen?

- Nein. Der kommunale Überbauungsplan „Kantonsstrassen K406/407“ vom 4. Juni 1993 wurde für den Bereich des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben. Die Sicherstellung der kommunalen Verkehrsinfrastrukturen erfolgt im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans.

Hat die Bauzone hohe planerische Bedeutung für Grundstückzufahrten (Zentrum- oder Kernzone)?

- Ja, der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb der Dorfzone D. § 13 Abs. 9 BNO schreibt vor: „*Parkierungsanlagen, Erschliessungsflächen und Rampen für Tiefgaragen sind zurückhaltend zu gestalten und nach Möglichkeit koordiniert mit Nachbargrundstücken in die Gebäude zu integrieren.*“
- Die Rampe für die Tiefgarage für die Baubereiche E und F wurde an einer wenig exponierten Lage platziert und liegt ideal in der Topographie.

Belastet die rückwärtige Erschliessung sensible Bauzonen mit zonenfremdem Verkehr?

- Ja, die Strasse „Baumgarten“ wie auch der Voräckerweg befinden sich im Wohngebiet und würden durch den zusätzlichen Verkehr belastet. Beide Strassen wurden nicht für eine gesamtkoordinierte Entwicklung und zusammengefasste Parkierung im Gestaltungsplangebiet dimensioniert. Der Voräckerweg besitzt kein Trottoir, die Strasse „Baumgarten“ besitzt nur im südlichen Bereich eines. Bei der Strasse „Baumgarten“ führen die grossteils gerade Streckenführung, die grossen Kurvenradien und der breite Strassenraum zu einer erhöhten Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs. Der zusätzliche Mehrverkehr aus dem Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ würde die Verkehrssicherheit weiter beeinträchtigen. Insbesondere, da es sich beim Voräckerweg wie auch bei der Strasse „Baumgarten“ nicht um Tempo-30 Zonen handelt.

Ist die Erschliessung privatrechtlich oder mit Erschliessungsplan sicherzustellen?

- Der neue Strassenabschnitt wird nach der Erstellung von der Gemeinde übernommen. Ein Erschliessungsplan ist nicht notwendig, der Gestaltungsplan ist dafür ausreichend.

Gibt es im Umfeld weitere Parzellen mit einem Erschliessungsdefizit?

- Nein. Das Areal westlich der Sennhüttenstrasse wurde im Gestaltungsplan „Dorfkern Arni“ ganzheitlich geplant mit eigenem entsprechenden Erschliessungskonzept. Eine Nutzung der darin enthaltenen Erschliessungsinfrastrukturen ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht zweckmässig.

Wie erfolgt die Ver- und Entsorgung (Last- und Lieferwagen)?

- Die Sennhütte wird heute über die Sennhüttenstrasse beliefert. Westlich der Sennhütte befindet sich ein Wendepplatz, welcher auch von kleineren Last- und Lieferwagen benutzt werden kann. Diese Möglichkeit bleibt als Übergangslösung weiter gewährleistet. Künftig soll die Anlieferung der Sennhütte von Osten her über die Strasse „Obstgarten“ erfolgen.
- Die Ver- und Entsorgung der Parzelle Nr. 27 erfolgt weiterhin über die Sennhüttenstrasse, künftig über die Verbindungsstrasse und die Strasse „Obstgarten“.
- Die Ver- und Entsorgung der weiteren Parzellen erfolgt über die neue Strasse „Obstgarten“.

E Kantonale Belange

Sind Ausbauvorhaben an der Kantonsstrasse wahrscheinlich oder absehbar? Bestehen Konflikte?

- Ausbauvorhaben ja, siehe das Auflageprojekt „Neugestaltung Zürcherstrasse / Kelleramtstrasse“ der Strasse K 406. Es bestehen keine Konflikte, da die Festlegungen zwischen dem Strassenprojekt und dem Gestaltungsplan koordiniert wurden. Die Ausarbeitung des Neuanschlusses erfolgte unter fachlicher Begleitung der Abteilung Tiefbau.

5.4 Varianten arealinterne Erschliessung

Wie unter vorstehenden Ziffern erläutert, ist eine Direkterschliessung gegenüber der Alten Ae-scherstrasse für die Anbindung des Gestaltungsplanareals an das übergeordnete Strassennetz am besten geeignet. Ohne Direktanschluss müssten grosse Umwege gefahren werden, was aus Gründen des Lärm-schutzes, des Umweltschutzes und der Verkehrssicherheit eine schlechtere Lösung darstellen würde.

Variante 3 mit Direkterschliessung wurde im Februar 2021 ohne Änderungen in den Gestaltungsplan übernommen und zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Gemäss abschliessendem Vorprüfungs-bericht vom 9. Juni 2021 ist der neue Direktanschluss an die K 406 zweckmässig.

Arealintern bestehen wiederum verschiedene Möglichkeiten, die einzelnen Baubereiche zu erschliessen. Unter Beachtung der Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ vom 16. August 2023 und des zugehörigen Beschwerdeentscheids ist eine ausführliche Interessenabwägung und Begründung der Erschliessungsvarianten notwendig. Gegenüber Kanton und der Bevölkerung sind die Überlegungen zu den Varianten darzulegen. Diese werden nachstehend erläutert.

5.4.1 Sennhüttenstrasse

Die Sennhüttenstrasse kann grundsätzlich in folgenden Verkehrsregimes betrieben werden:

- Sackgasse mit Wendepplatz (IST-Situation)

Gemäss abschliessendem kantonalem Vorprüfungsbericht (BVUARE.12.22) vom 9. Juni 2021 ist eine Ausfahrt von der Sennhüttenstrasse auf die Zürcherstrasse K406 nicht mehr möglich. Die Sichtzonen können nicht eingehalten werden, die Verkehrssicherheit ist damit nicht gewährleistet. Grund für die ungenügenden Sichtverhältnisse ist das geschützte Gebäude Nr. 30 auf der Parzelle 27, welches unmittelbar an den Gehweg entlang der K406 grenzt. Dieses soll gemäss Gesamtrevision der Nut-zungsplanung weiterhin geschützt bleiben. Die Sichtverhältnisse können durch einen Ersatzneubau also nicht verbessert werden.

Der bestehende Spiegel ist nur als Übergangslösung toleriert, um die bestehende Situation zu ent-schärfen. Auf Stufe Gestaltungsplanung ist die verkehrssichere (zweckmässige) Erschliessung sicher-zustellen (§ 16 Abs. 1 BauG). Auch eine Plafonierung auf die heutige Anzahl Ausfahrten ist nicht genehmigungsfähig, da mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine bessere, normkonforme Lösung möglich ist.

Die Aussagen des abschliessenden Vorprüfungsberichts wurden auch in der Stellungnahme des Lei-ters Strategische Planung der AVK vom 8. März 2023, welche im Beschwerdeentscheid wiedergege-ben wird, bestätigt. Gemäss dieser Stellungnahme ist die Sennhüttenstrasse künftig im Einbahnre-gime zu betreiben und es dürfen nach Vorliegen einer Erschliessungslösung mit Ausfahrt über die Strassen „Baumgarten“ / „Obstgarten“ keine direkten Ausfahrten mehr auf die K406 erfolgen.

Um eine verkehrssichere Ausfahrt aus der Sennhüttenstrasse zu ermöglichen, müsste also die Ein-mündung der Sennhüttenstrasse in die Kantonsstrasse grossräumig umgestaltet werden. Da ein Ab-bruch des Gebäudes Nr. 30 gemäss Bauzonenplan nicht möglich ist, müsste die Zürcherstrasse zur gegenüberliegenden Strassenseite verschoben werden. Dies wäre ohne (Teil-)Abbrüche bestehen-der Gebäude nicht möglich. Darüber hinaus ist das Kantonsstrassenprojekt „Neugestaltung Zür-cherstrasse / Kelleramtstrasse“ bereits weit fortgeschritten. Eine derart weitreichende Projektan-passung hätte eine starke Verzögerung und höhere Kosten zur Folge. Die Realisierungschancen sind als sehr gering einzuschätzen. Eine Lösung innerhalb des Gestaltungsplangebiets ist zudem eine deutlich mildere Massnahme, da weder Abbrüche noch grossräumige Umgestaltungen notwendig werden. Eine Ausfahrt aus der Sennhüttenstrasse in die Kantonsstrasse widerspricht da-her dem Prinzip der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 und Art. 36 der Bundesverfassung.

➔ Variante wird nicht weiterverfolgt.

- Sackgasse mit Linksabbiegeverbot

Diese Variante ergänzt die heutige Situation mit einem Linksabbiegeverbot an der Ausfahrt aus der Sennhüttenstrasse in die Kantonsstrasse. Damit würde die heute nicht eingehaltene Sichtzone nach Osten obsolet und die Sichtzonen könnten eingehalten werden, denn die Sichtverhältnisse nach Westen sind genügend.

Diese Variante wurde im Entwurfsprozess vertieft abgeklärt. Gemäss kantonaler Abteilung Tiefbau müsste zur Einführung eines Linksabbiegeverbots der Überholungsfall von rechts unterbunden werden. Dies bedingt eine durchgezogene Linie, welche die heutige Ausfahrt der gegenüberliegenden Zufahrt verhindert. Dies wiederum würde die Besitzstandgarantie der gegenüberliegenden Zufahrt unterlaufen und gleichzeitig dem Verursacherprinzip widersprechen.

Des Weiteren würden die Sichtzonen für das Trottoir weiterhin nicht eingehalten (Gefährdung Fuss-, Velo- und weiterer Aktivverkehr auf Trottoir, insbesondere Kinder). Zudem müsste die Kehrrichtentsorgung weiterhin rückwärts in die Sennhüttenstrasse einfahren, was aufgrund der engen Platzverhältnisse zu vermeiden ist. Die Variante löst damit die Sicherheitsprobleme nur teilweise.

Gemäss Abteilung Tiefbau wäre ein überwiegendes kantonales Interesse zu Gunsten eines Linksabbiegeverbots erforderlich. Dieses ist nicht ersichtlich.

➔ Variante wird nicht weiterverfolgt.

- Verbindungsstrasse zur Strasse „Obstgarten“, zweispurig

Eine zweispurige Verbindungsstrasse schliesst Ausfahrten von der Sennhüttenstrasse auf die Zürcherstrasse nicht aus und ist daher ebenfalls nicht umsetzbar (vgl. obenstehende Erläuterungen).

➔ Variante wird nicht weiterverfolgt.

- Verbindungsstrasse zur Strasse „Obstgarten“, Einbahn

Diese Variante wird von der Abteilung Verkehr des Kantons Aargau angeregt. Voraussetzung ist, dass die Fahrrichtung von der Sennhüttenstrasse zur Strasse „Obstgarten“ führt und nicht umgekehrt.

➔ Variante wird weiterverfolgt.

- Aufhebung

Eine vollständige Aufhebung der Sennhüttenstrasse ist zum heutigen Zeitpunkt nicht zweckmässig, da verschiedene Dienstbarkeiten bestehen (Wegrechte auf Parzelle Nr. 26, Autoabstell- und Kehrplatz auf Parzelle Nr. 38 und Containerunterstand der Überbauung Lindenhof auf Parzelle Nr. 27). Diese Dienstbarkeiten betreffen auch Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Eine Aufhebung der Sennhüttenstrasse würde diese Dienstbarkeiten verunmöglichen und widerspräche dem Verursacherprinzip.

Zudem bedingt die Kehrrichterversorgung eine Strassenverbindung zwischen der Sennhüttenstrasse und der Strasse „Obstgarten“, da eine Ausfahrt von der Sennhüttenstrasse auf die Zürcherstrasse K406 nicht mehr möglich ist. Eine Zufahrt über die Verbindungsstrasse hätte Rückwärtsmanöver zur Folge, welche zu vermeiden sind.

Die Sennhüttenstrasse dient darüber hinaus als Fuss- und Veloweg, wie auch der Anlieferung des Quartierladens Sennhütte (Besitzstandgarantie nach § 68 BauG).

➔ Variante wird nicht weiterverfolgt.

- Verschmälerung

Mit einer Verschmälerung der Sennhüttenstrasse, beispielsweise auf 2 m im Sinne eines Fuss- und Velowegs, könnten die bestehenden Dienstbarkeiten weiterhin berücksichtigt werden. Dazu müsste

die Kehrlichtversorgung über die (zweispurig befahrbare) Verbindungsstrasse geführt werden. Dies hätte allerdings ebenfalls Rückwärtsmanöver zur Folge, welche zu vermeiden sind.

Zudem würden die Erschliessungsmöglichkeiten der Parzelle Nr. 27 eingeschränkt (Erschliessung wäre nur noch von Osten her möglich; Wendemöglichkeiten müssten auf bereits sehr engem Grundstück realisiert werden). Dies wiederum reduziert die Bebauungsmöglichkeiten der Parzelle Nr. 27, was einem häuslicheren Umgang mit dem Boden widerspricht.

➔ Variante wird nicht weiterverfolgt.

5.4.2 Erschliessung Baubereiche A und B

Die Baubereiche A und B können grundsätzlich wie folgt erschlossen werden:

- Sennhüttenstrasse (Westen)

Eine Erschliessung über die Sennhüttenstrasse (Zufahrt) und die Strasse „Obstgarten“ (Ausfahrt) ist grundsätzlich möglich.

➔ Variante wird weiterverfolgt.

- Strasse „Obstgarten“ (Osten)

Eine Erschliessung über die Strasse „Obstgarten“ ist grundsätzlich möglich.

➔ Variante wird weiterverfolgt.

Die heute bestehenden Direkterschliessungen geniessen Besitzstand und dürfen weiterhin genutzt werden. Sie werden auch im Kantonsstrassenprojekt berücksichtigt. Der Besitzstand entfällt jedoch bei wesentlichen Nutzungsänderungen bzw. -erweiterungen. Sobald also die Baubereiche A und B entwickelt werden sollen, sind die bestehenden Direktanschlüsse aufzuheben. Da mit dem Gestaltungsplan eine gesamthaft optimierte Erschliessungskonzeption für alle Verkehrsträger angestrebt wird, soll die Erschliessung der Baubereiche A und B künftig ohne Direkterschliessungen möglich werden, um die Bebaubarkeit der Baubereiche zu gewährleisten.

5.4.3 Erschliessung Baubereiche C und D

Die Baubereiche C und D können grundsätzlich wie folgt erschlossen werden:

- Sennhüttenstrasse (Nordwesten)

Eine Erschliessung über die Sennhüttenstrasse (Zufahrt) und die Strasse „Obstgarten“ (Ausfahrt) ist grundsätzlich möglich.

➔ Variante wird weiterverfolgt.

- Strasse „Obstgarten“ (Norden)

Eine Erschliessung über die Strasse „Obstgarten“ ist grundsätzlich möglich.

➔ Variante wird weiterverfolgt.

- Strasse „Baumgarten“ (Süden)

Eine Erschliessung des Baubereichs D von Süden über die Strasse „Baumgarten“ ist nicht zweckmässig, da so das südlich angrenzende Wohngebiet durch den zusätzlichen Verkehr belastet würde (vgl. Umfeldanalyse).

Eine Durchfahrt von der Strasse „Obstgarten“ zur Strasse „Baumgarten“ wird in diesem Zusammenhang ebenfalls verworfen, da das südlich angrenzende Wohngebiet auch mit einer

Durchfahrtsmöglichkeit durch den zusätzlichen Verkehr belastet würde. Dies ist aus kommunaler Sicht nicht erwünscht und würde die Realisierbarkeit beeinträchtigen.

➔ Variante wird nicht weiterverfolgt.

5.4.4 Erschliessung Baubereiche E und F

Die Baubereiche E und F können grundsätzlich wie folgt erschlossen werden:

- Vorackerweg (Osten)

Eine Erschliessung über den Vorackerweg (Parzelle Nr. 76) ist zwar grundsätzlich möglich (massgebende Begegnungsfälle gewährleistet). Jedoch ist aufgrund der Topographie und der Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete eine anderweitige Lösung vorzuziehen (vgl. auch Umfeldanalyse), insbesondere da die Ansprüche der Baubereiche A-D entsprechende Synergien bieten.

➔ Variante wird nicht weiterverfolgt.

- Strasse „Obstgarten“ (Westen)

Eine Erschliessung über die Strasse „Obstgarten“ ist grundsätzlich möglich

➔ Variante wird weiterverfolgt.

5.4.5 Gemeinsame Tiefgarage

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde diskutiert, ob bzw. inwiefern gemeinsame Tiefgaragen realisiert werden könnten. Die Diskussion kam zu folgenden Schlüssen:

- Eine gemeinsame Tiefgarage für die Baubereiche E und F ist sinnvoll und wird im Gestaltungsplan vorgegeben.
- Eine gemeinsame Tiefgarage für die Baubereiche C und D wird ermöglicht (mit Gestaltungsplan und privatrechtlichem Vertrag).
- Eine gemeinsame Tiefgarage für die Baubereiche A und B ist aufgrund der unterschiedlichen Bauabsichten nicht möglich. Dasselbe gilt für eine gemeinsame Tiefgarage über die Baubereiche A und B zusammen mit E und F.

5.4.6 Zu prüfende Varianten

Aufgrund obiger Erläuterungen werden folgende Aspekte der Erschliessung als gegeben angenommen:

- Neue Strasse „Obstgarten“ als Direkterschliessung an die Zürcherstrasse
- Durchfahrtsperre zur Strasse „Baumgarten“ im Süden
- Betrieb der Sennhüttenstrasse als Einbahnstrasse (nur Einfahrt) mit neuer Verbindungsstrasse zur Strasse „Obstgarten“
- Erschliessung Baubereiche E und F über die Strasse „Obstgarten“
- Gemeinsame Tiefgaragen für die Baubereiche C und D sowie E und F

Eine Verbindungsstrasse von der Sennhüttenstrasse zur Strasse „Obstgarten“ ist zwingende Voraussetzung für eine normkonforme Erschliessung im Gestaltungsplangebiet. Daher wird nachfolgend prioritär geprüft, welche Lage der Verbindungsstrasse am geeignetsten ist. Gleichzeitig wird geprüft, wie die Baubereiche A-D am besten erschlossen werden können (Sennhüttenstrasse im Einbahnregime mit Verbindungsstrasse oder vollständige Erschliessung ab Strasse „Obstgarten“). Des Weiteren ist zu prüfen, wie die Sennhüttenstrasse künftig genutzt werden soll.

Im Grundsatz sind folgende Varianten A-D für die neue Verbindungsstrasse denkbar:

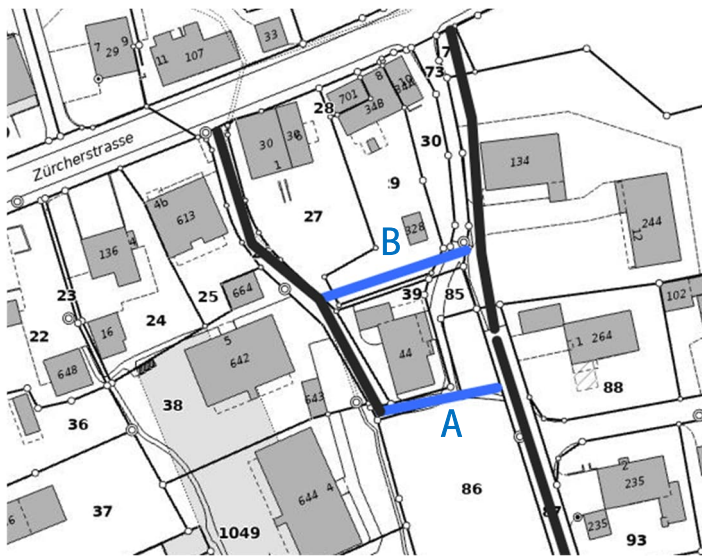


Abbildung 19 Mögliche Lage der Verbindungsstrasse (Quelle: Planora AG / AGIS)

- Variante A; entspricht Variante A des Gestaltungsplans vom 4. März 2022 (zur Genehmigung eingereicht)
- Variante B; entspricht Variante B des Gestaltungsplans vom 4. März 2022 (Vorschlag Complan Architektur AG)
 - Als Subvariante wurde geprüft, ob die Verbindungsstrasse nach Variante B ohne Verschiebung des Containerstands möglich ist. Die Prüfung mit Schleppkurven und Sichtzonen zeigte, dass dies nur möglich ist, wenn der Anbau auf Parzelle Nr. 39 abgebrochen würde. Dies wiederum ist nicht verhältnismässig. Diese Subvariante wird daher nicht weiterverfolgt.
- Variante C (nicht dargestellt; Verlauf direkt südlich der ersten Gebäudezeile an der Zürcherstrasse); Diese Variante ist im Grundsatz möglich, aber aus folgenden Gründen weniger geeignet als Varianten A oder B (vgl. auch Anhang 1):
 - Haushälterische Bodennutzung: Flächenverbrauch höher, da keine Synergien mit notwendigen Erschliessungsanlagen für Erschliessung der Baubereiche C und D möglich.
 - Gestaltung: Gestaltung attraktiver Grünräume auf Parzellen Nrn. 27-30 wird praktisch verunmöglicht. Gebäude mit Substanzschutz (Vers.-Nr. 30) wird in seiner Wirkung beeinträchtigt.
 - Bebaubarkeit: Wird auf den Parzellen Nrn. 27-30 durch deren Zweiteilung eingeschränkt.
 - Realisierbarkeit: Die notwendige Fläche wird aktuell als Garten genutzt. Diese Nutzung müsste für den Bau der Erschliessungsstrasse aufgegeben werden. Dies widerspricht der Besitzstandsgarantie, zumal auf Parzelle Nr. 27 keine kurzfristige Bauabsicht vorhanden ist. Zudem erschweren die bestehenden Nutzungen die Etappierbarkeit.
 - Eigentumsgarantie bzw. Verhältnismässigkeitsprinzip eingeschränkt: Einschränkungen von Grundrechten müssen verhältnismässig sein. Dies ist mit dieser Variante nicht gegeben, da Parzellen Nrn. 27-30 überproportional grosse Einschränkungen zu dulden hätten. Damit wird auch das Verursacherprinzip nicht eingehalten.
- Variante D (nicht dargestellt; Verlauf südlich der Parzelle Nr. 86); Diese Variante ist im Grundsatz ebenfalls möglich, hätte aber im Vergleich einen enormen Flächenverbrauch zur Folge und ist daher nicht zweckmässig. Zudem würde die Freiraumgestaltung auf Parzelle Nr. 86 eingeschränkt.

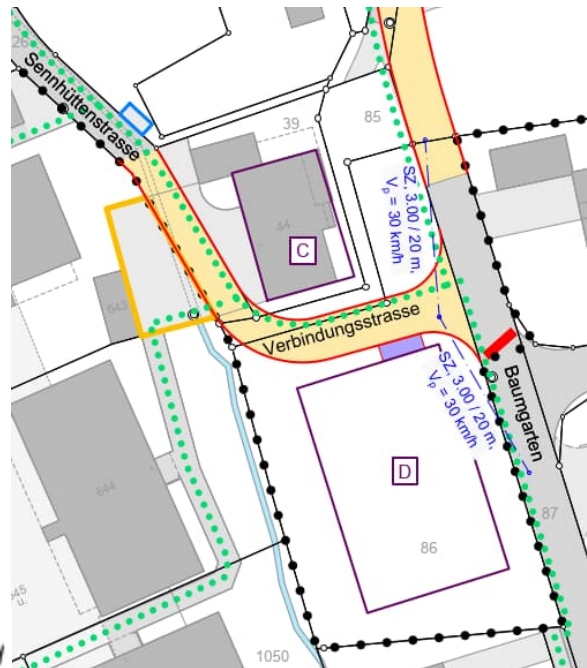
Insgesamt weisen die Varianten C und D keine Vorteile gegenüber den Varianten A oder B auf. Sie werden daher nicht weiter berücksichtigt. Die Varianten A und B hingegen werden unter der nachfolgenden Ziffer bewertet und beurteilt. In beiden Varianten wird die Sennhüttenstrasse bis zur Strasse „Baumgarten“ verlängert, wobei die Verkehrsführung auf der bestehenden Sennhüttenstrasse neu im Einbahnregime erfolgt. Dies hat den Vorteil, dass keine gefährlichen Ausfahrten mehr auf die K406 zulässig sind.

5.4.7 Variante A

Kurzbeschreibung

- Entspricht Variante A des Gestaltungsplans vom 4. März 2022 (gemäss Genehmigungseingabe)
- Verbindungsstrasse (mit resultierender Landabtretung) zwischen Baubereichen C und D (Parzellen Nrn. 39, 85 und 86)










	Strasse
	Einfahrt Tiefgarage
	Strassenrand
	Durchgangssperre
	Baubereich
	Sichtzone
	Öffentlicher Fussweg
	Dienstbarkeit Kehrplatz
	Dienstbarkeit Containerunterstand

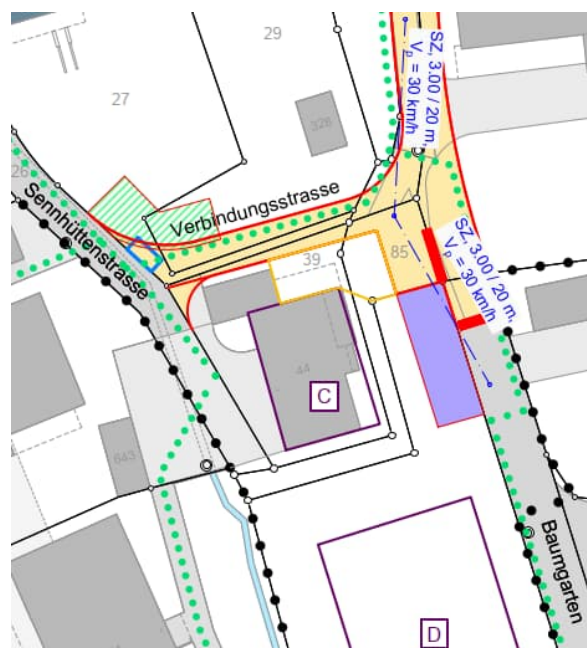


5.4.8 Variante B

Kurzbeschreibung

- Entspricht Variante B des Gestaltungsplans vom 4. März 2022 (gemäss Einwendung & Beschwerde Müller)
- Verbindungsstrasse (mit resultierender Landabtretung) zwischen Baubereichen B und C (Parzellen Nrn. 27, 29, 39 und 85)

	Strasse
	Bereich Containerunterstand
	Einfahrt Tiefgarage
	Strassenrand
	Durchgangssperre
	Wendebereich
	Baubereich
	Sichtzone
	Öffentlicher Fussweg



5.5 Bewertung arealinterne Erschliessung

5.5.1 Ermittlung Interessen

Im Anhang werden sämtliche für die arealinterne Erschliessung des Gestaltungsplanareals relevanten Interessen ermittelt und beschrieben. Wie aus der Tabelle im Anhang ersichtlich wird, bestehen unterschiedlichste öffentliche Interessen auf allen Planungsebenen (national, kantonale, kommunale) sowie diverse private Interessen, welche es zu berücksichtigen gilt (bspw. die erschliessungsrelevanten Dienstbarkeiten).

Unter den nachfolgenden Ziffern werden die wichtigsten Interessen im Zusammenhang mit der arealinternen Erschliessung bewertet und gewichtet. Der Fokus liegt dabei auf den oben beschriebenen Varianten A und B, wobei auch weitere Aspekte im Zusammenhang mit der Erschliessung berücksichtigt werden. Es wird zudem verschiedentlich auf andere, zu berücksichtigende Bereiche der vorliegenden Planung verwiesen.

5.5.2 Bewertungsmethodik

Um die verschiedenen Interessen zu bewerten, gibt es verschiedene Bewertungsmethoden. Vorliegend wird die Nutzwert-Analyse (NWA), kombiniert mit der Vergleichswert-Analyse (VWA) angewandt. Folgende Überlegungen gaben für die Wahl der Methoden den Ausschlag:

- Eine Monetarisierung ist nur für wenige Indikatoren möglich. Eine Kosten-Nutzen-Abwägung steht nicht im Vordergrund.
- Eine eindeutige Rangfolge ist wünschbar, doch soll für den Prozess eine Basis für einen offenen, diskursiven Abwägungsprozess und weniger eine technokratisch wahrgenommene Gesamtbewertung geschaffen werden.
- Für die Kommunikation ist es unerlässlich, die Informationen zu verdichten, da die Darstellung von vielen ungewichteten Teilzielen und Kriterien nicht mehr verständlich und handhabbar wäre.

In einem ersten Schritt wird eine NWA durchgeführt (Ziffer 5.5). Dabei wird den unterschiedlichen Interessen Punkte zugeordnet. Dabei werden die Interessen nach deren Bedeutung gewichtet (hoch = 2 Punkte, mittel = 1 Punkt, tief = 0 Punkte), wobei sich die Gewichtung sich an der Staatsebene der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen orientiert (national, kantonale, kommunale).

Des Weiteren wird der Beitrag der Planungsmassnahme bzw. der Variante beurteilt. Leistet die Variante einen positiven Beitrag zu den unterschiedlichen Interessen, wird sie positiv gewertet. Der Erfüllungsgrad wird ebenfalls gewertet (hoch = 2 Punkte, mittel = 1 Punkt, tief = 0 Punkte). Steht die Variante in Konflikt zu einem Interesse, wird sie negativ gewertet. Der Beeinträchtigungsgrad wird analog gewertet (stark = 2 Punkte, mittel = 1 Punkt, gering = 0 Punkte). Die Punktzahlen werden addiert.

Im Ergebnis führt dies pro Ziel zu einer gewichteten Punktzahl in Abhängigkeit von der Zielerreichung. Eine NWA ist dann sinnvoll, wenn „weiche“ Kriterien vorliegen, anhand derer zwischen verschiedenen Alternativen eine Entscheidung gefällt werden muss. Dies ist vorliegend der Fall.

In einem zweiten Schritt wird eine VWA durchgeführt (Ziffer 5.6). Hier werden die Interessen nicht gewichtet, sondern einer diskursiven Interessenabwägung gegeneinander abgewogen. Diese Abwägung wird durch qualitative Aussagen ergänzt.

5.5.3 Hinreichende Zufahrt

Ziel einer hinreichenden Zufahrt ist, dass alle Parzellen bzw. Baubereiche im Perimeter für alle relevanten Verkehrsträger und Nutzenden gut erreichbar sind (vgl. Interesse Nr. 1 im Anhang). Gemäss Stellungnahme des Leiters Strategische Planung der AVK im Rahmen des Beschwerdeentscheids ist die Zweckmässigkeit der Erschliessungslösung hinsichtlich der noch zu erschliessenden Parzellen bis zur Baureife (Verursacherprinzip) nachzuweisen, auch hinsichtlich Zu- und Wegfahrten für Ver- und Entsorgung,

Güterumschlag und Notfalldienste. Ferner ist eine optimale Anordnung der Parkfelder für Besuchende vorzunehmen, welche eine optimale Auffindbarkeit dieser Parkfelder für die Baubereiche gewährleistet. Die Erschliessungspflicht ist in Art. 19 RPG geregelt und damit von hoher Bedeutung.

➔ Bedeutung: Hoch

Eine hinreichende Zufahrt ist für folgende Nutzenden zu gewährleisten:

- Parkierung Anwohner, Besuchende und Kunden
- Anlieferung / Güterverkehr inkl. Güterumschlagsflächen sowie Notzufahrten
- Entsorgung

Zufahrt Baubereiche A und B

Die Baubereiche A und B sind bereits erschlossen. Um Nutzungserweiterungen zu ermöglichen, ist jedoch eine Optimierung der Erschliessung erforderlich. Dabei gilt es die unterschiedlichen Zeithorizonte in den Bauabsichten der Parzellen Nrn. 27 und 28-30 zu berücksichtigen (Ziffer 5.5.12). Entsprechend ist eine beidseitige Erschliessung (von der Sennhüttenstrasse als auch der Strasse „Obstgarten“) zu gewährleisten.

Die Parzellen Nrn. 28-30 sind für alle Nutzenden über die Strasse „Obstgarten“ zu erschliessen. Dies ist in beiden Varianten möglich.

Die Parzelle Nr. 27 wird für alle Nutzenden weiterhin von der Sennhüttenstrasse erschlossen (Zufahrt), wobei die Ausfahrt über die neue Verbindungsstrasse zur Strasse „Obstgarten“ erfolgt.

Eine normkonforme Ausgestaltung der Erschliessung ist mit beiden Varianten möglich.

Kurzbeurteilung Zufahrt Baubereiche A und B

- Variante A: Erfüllungsgrad hoch (++)
- Variante B: Erfüllungsgrad hoch (++)

Zufahrt Baubereiche C und D

Der Baubereich C (Parzelle Nr. 39) ist bereits erschlossen. Die heutige Nutzung (Laden und Wohnhaus) soll beibehalten werden. Baubereich D (Parzelle Nr. 86) ist von Norden her noch nicht erschlossen (vgl. Ziffer 5.4.3). Es sind neue Wohnnutzungen vorgesehen. Langfristig ist eine Erschliessung der Baubereiche C und D über die Strasse „Obstgarten“ vorzuziehen, da der Begegnungsfall dieser Strasse gegenüber der schmalen Sennhüttenstrasse grössere Verkehrsmengen erlaubt.

Wird Variante A realisiert, bleibt der Baubereich C von Osten und Westen für Parkierung und Anlieferung gut zugänglich. Von Westen her kann im Einbahnregime ohne zu Wenden beim Sennhüttenplatz angeliefert werden. Auch eine künftige Anpassung des Verkehrsregimes für eine Parkierung und Anlieferung von Osten her ist möglich, wobei in diesem Fall der Sennhüttenplatz als Umschlagfläche weniger geeignet ist als die Fläche östlich des Gebäudes Vers.-Nr. 44, da das Gebäude umfahren werden muss. Eine zusätzliche Wendemöglichkeit im Osten wäre daher zweckmässig. Die Parkierung könnte weiterhin auf dem Sennhüttenplatz erfolgen oder im Rahmen eines künftigen Neubaus in einer Tiefgarage angeordnet werden.

Bei Realisierung der Variante B ist der Baubereich C primär von Osten her für Parkierung und Anlieferung zugänglich. Eine angemessene Wendemöglichkeit ist machbar, der Sennhüttenplatz könnte in diesem Fall umgenutzt werden. Im Sinne einer Übergangslösung könnte die Sennhüttenstrasse bis auf weiteres beibehalten werden, um eine Anlieferung von Westen zu ermöglichen (vgl. nachfolgende Abbildung). Dann müssten Lastwagen von der Sennhüttenstrasse her vorwärts in den Sennhüttenplatz einfahren und rückwärts ausfahren, um anschliessend in die Verbindungsstrasse einzubiegen.

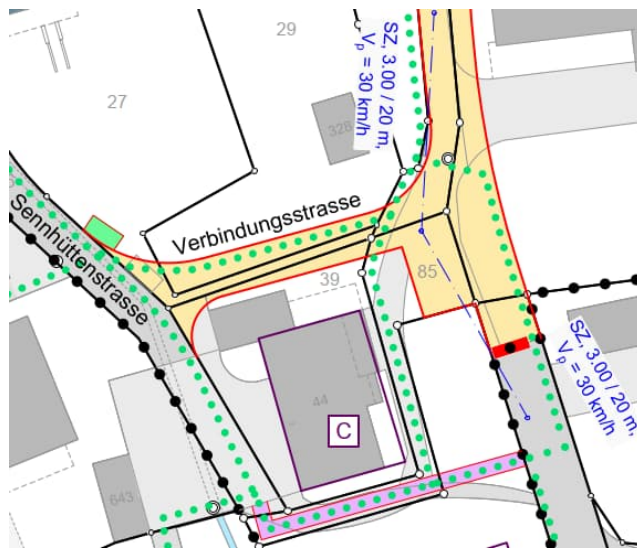


Abbildung 20 Übergangslösung Variante B

Für Kunden und Anwohner des Baubereichs C ist in Variante B ebenfalls eine Zufahrt von Osten her zu bevorzugen, damit die Sennhüttenstrasse entlastet wird. Auf der Ostseite sind aufgrund der engen Platzverhältnisse gegenüber heute weniger Kundenparkplätze realisierbar, wobei die notwendigen Parkfelder im Rahmen eines künftigen Neubaus in einer Tiefgarage angeordnet werden könnten. Im Rahmen einer Übergangslösung ist eine Zufahrt für Kunden und Anwohner auch von Westen her möglich, sofern die Strassenfläche mit einem entsprechenden Kurvenradius so erstellt wird, dass sie die Ausfahrt aus dem Sennhüttenplatz in die Verbindungsstrasse erlaubt.

Baubereich D ist in beiden Varianten für Zu- und Wegfahrt für Parkierung und Anlieferung über die Strasse „Obstgarten“ erreichbar. Auch eine Zufahrt über die Sennhüttenstrasse und Verbindungsstrasse ist theoretisch möglich, kann jedoch mit einer Zufahrtsbeschränkung limitiert werden. Die Parkierung für Besuchende befindet sich südlich des Baubereichs D und wird in beiden Varianten von der Strasse „Baumgarten“ her erschlossen. Der dadurch generierte zusätzliche Verkehr ist minimal und verträglich für das südlich angrenzende Wohnquartier.

Das Kehrlichfahrzeug kann in beiden Varianten in die Sennhüttenstrasse vorwärts einfahren, über den Containerunterstand und die Verbindungsstrasse zur Strasse „Obstgarten“ gelangen und dort vorwärts in die Kantonsstrasse ausfahren. Diesbezüglich besteht zwischen den Varianten kein Unterschied.

Beide Varianten gewährleisten eine hinreichende Erschliessung. Für die langfristig angestrebte Erschliessung von Osten her ist Variante B besser geeignet, für eine Erschliessung von Westen Variante A. Da eine Erschliessung von Osten her aus verkehrlichen Gründen zu bevorzugen ist (enge Strassenverhältnisse auf Sennhüttenstrasse), wird die hinreichende Zufahrt für die Zufahrt von Osten her beurteilt.

Kurzbeurteilung Zufahrt Baubereiche C und D

- Variante A: Erfüllungsgrad für Zufahrt von Osten mittel (+)
- Variante B: Erfüllungsgrad für Zufahrt von Osten hoch (++)

Zufahrt Baubereiche E und F

Die Baubereiche E und F werden für alle Nutzenden über die Strasse „Obstgarten“ erschlossen. Es bestehen keine Unterschiede zwischen den Varianten A und B.

5.5.4 Haushälterische Bodennutzung

Eine Haushälterische Bodennutzung hinsichtlich der arealinternen Erschliessung bedeutet, die Flächen der Erschliessungsanlagen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Gemäss Stellungnahme des Leiters Strategische Planung der AVK im Rahmen des Beschwerdeentscheids sind Umfang / Flächenverbrauch der Erschliessungslösung zwingend im Variantenstudium zu berücksichtigen. Das Gebot einer

haushälterischen Nutzung des Bodens ist in Art. 1 RPG geregelt. Die Bedeutung wird daher als hoch eingestuft.

➔ Bedeutung: Hoch

Folgende Flächen werden für beide Erschliessungsvarianten gleichermaßen benötigt:

- Sennhüttenstrasse (bis zu Verbindungsstrasse), Strasse „Baumgarten“ und Strasse „Obstgarten“ (inklusive Realisierung der noch nicht geteerten Fläche auf Parzelle Nr. 87).
- Fläche für den Gehweg entlang der Strasse „Baumgarten“ bzw. der Strasse „Obstgarten“.
- Erschliessungsflächen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie in den Baubereichen E und F

Nachfolgende Tabelle zeigt den Flächenverbrauch für die beiden Varianten pro Parzelle (exklusive oben genannte Flächen):

Tabelle 1: Flächenverbrauch der involvierten Parzellen (exklusive bestehende Strassen, Flächen gerundet)

Parzelle	Variante A	Variante B
26 (Sennhüttenstrasse)	88 m ² Strassenfläche	Übergangslösung: 88 m ² Strassenfläche (Erschliessung Sennhüttenplatz wie bisher) Langfristig: 44 m ² Fussweg (Anbindung Überbauung Hüttenbach südlich Verbindungsstrasse mit 2 m breitem Fussweg)
27	Nicht betroffen	33 m ² Strassenfläche
29	Nicht betroffen	43 m ² Strassenfläche
38	102 m ² Anlieferung / Güterumschlag auf Sennhüttenplatz (Dienstbarkeit Kehrplatz)	Übergangslösung: 102 m ² Anlieferung / Güterumschlag auf Sennhüttenplatz (Dienstbarkeit Kehrplatz)
39	2 m ² Strassenfläche	Übergangslösung: 25 m ² Strassenfläche Langfristig: 18 m ² Strassenfläche (Verzicht auf Ausfahrmöglichkeit vom Sennhüttenplatz nach Norden); 67 m ² Anlieferung / Güterumschlag östlich Sennhütte.
73	Nicht betroffen	25 m ² Strassenfläche zusätzlich gegenüber Variante A
85	24 m ² Strassenfläche	52 m ² Strassenfläche
86	120 m ² Strassenfläche 10 m ² Zufahrt zu Tiefgarage im Aussenraum, zusätzlich 66 m ² Zufahrt zu Tiefgarage innerhalb Baubereich (nicht anderweitig nutzbar).	76 m ² Zufahrt zu Tiefgarage im Aussenraum
Gesamt	412 m ² Verkehrsflächen (Strassen, Wege & Anlieferung)	Übergangslösung: 444 m ² Verkehrsflächen (Strassen, Wege & Anlieferung) Langfristig: 358 m ² Verkehrsflächen (Strassen, Wege & Anlieferung).

Die Parzellen Nrn. 28, 30, 74, 75, 84 und 87 sind nicht bzw. gleichermaßen betroffen. Die notwendigen Flächen für Hauszufahrten sowie die Parkierung der Baubereiche A, B und C (sowie E und F) werden in obiger Tabelle nicht im Detail miteinander verglichen. Der Flächenverbrauch ist voraussichtlich in beiden

Varianten sehr ähnlich, die konkrete Ausgestaltung ist Sache des Baubewilligungsverfahrens. Beide Varianten gewährleisten die Zufahrt zu Parkierungsflächen.

Die Einschränkungen durch die limitierte Nutzung der Privatflächen innerhalb der Sichtzonen sind bei beiden Varianten als minimal zu betrachten, sie fallen nicht ins Gewicht und werden nicht weiter berücksichtigt.

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs für Strassen und Fusswege sind die beiden Varianten gleich zu gewichten, sofern bei Variante B die langfristige Lösung angestrebt wird. In Variante B ist zwar der Flächenverbrauch für die Zufahrt zur Tiefgarage höher als bei Variante A, allerdings ist die Zufahrt zur Tiefgarage in Variante A in den Baubereich D zu integrieren. Insgesamt weist die langfristige Variante B einen geringfügig kleineren Flächenverbrauch auf, die Übergangslösung einen höheren Flächenverbrauch.

Der Flächenverbrauch der Erschliessungsanlagen und damit deren Beeinträchtigungsgrad einer haushälterischen Bodennutzung ist insgesamt gering.

Kurzbeurteilung Haushälterische Bodennutzung

- Variante A: Beeinträchtigungsgrad gering (0)
- Variante B: Beeinträchtigungsgrad gering (0)

5.5.5 Verkehrssicherheit

Die Verkehrssicherheit ist für alle öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen zu gewährleisten. Eine hohe Verkehrssicherheit kann insbesondere mit angemessenen und normkonformen Begegnungsfällen sowie der Einhaltung der Sichtzonen gewährleistet werden. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass keine Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsträgern entstehen.

Gemäss Stellungnahme des Leiters Strategische Planung der AVK im Rahmen des Beschwerdeentscheids ist die Verkehrssicherheit für die Varianten nachzuweisen. Verkehrstrennungen (motorisierter Individualverkehr / Fuss- und Veloverkehr) sind anzustreben, wobei gemäss § 92 BauG auf Strassen, die vorwiegend der Erschliessung dienen, die Verkehrsträger grundsätzlich gemischt werden sollen. Der Sicherheit der Fussgänger und Velofahrer ist Vorrang einzuräumen. Rückwärtsfahrten von LKW für Ver- und Entsorgung sind zu vermeiden. Einzelne Rückwärtsfahrten für Anlieferungen sind jedoch nicht auszuschliessen.

Die Verkehrssicherheit wird auf Bundesstufe vorgegeben, u.a. unter Art. 6a SVG. Sie ist daher von hohem Interesse.

➔ Bedeutung: Hoch

Sichtzonen an Einmündungen in Kantonsstrasse

Die Sichtzonen zur Kantonsstrasse können bei der Strasse „Obstgarten“ eingehalten werden. Die Sichtzonen bei der Ausfahrt aus der Sennhüttenstrasse können nicht eingehalten werden. Die Sennhüttenstrasse kann daher nur im Einbahnregime betrieben werden (nur Einfahrt, keine Ausfahrt; siehe auch Ziffer 5.4.1). Dies wird nachfolgend als gegeben betrachtet.

Begegnungsfälle

Die Sennhüttenstrasse und die Strasse „Obstgarten“ können normkonform erstellt werden.

Die Parzelle der Sennhüttenstrasse weist heute eine Breite von 4 m auf. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Personenwagen-Fussgänger bei 30 km/h sowie den Begegnungsfall LKW-Fussgänger bei einer reduzierten Geschwindigkeit von 20 km/h. Auch die Durchfahrt des Kehrrichtfahrzeugs durch die Sennhüttenstrasse ist im Einbahnregime möglich (vgl. Schleppkurven nachfolgend).

Die vorgesehene Strasse „Obstgarten“ ist 5 m breit. Damit ist der Begegnungsfall PW-PW bei 30 km/h gewährleistet. Ebenfalls möglich ist der Begegnungsfall LKW-PW bei einer leicht reduzierten Geschwindigkeit.

Als massgebender Begegnungsfall für die Verbindungsstrasse in beiden Varianten gilt die Durchfahrt des Kehrrichtfahrzeugs im Einbahnverkehr oder die Kreuzung eines PW mit einem Fussgänger (analog Sennhüttenstrasse). In Variante A ist auf dem Abschnitt zwischen den Baubereichen C und D zusätzlich der Begegnungsfall PW-PW erforderlich, um den Baubereich D zu erschliessen. Diese Begegnungsfälle können eingehalten werden.

Die Erschliessung des Baubereichs C kann mit Variante A normkonform erfolgen. Nachteilig ist, dass der Sennhüttenplatz durchquert wird. Baubereich D kann ebenfalls normkonform erschlossen werden.

Mit Variante B kann Baubereich C ebenfalls normkonform erschlossen werden. Nicht ideal ist, dass der Baubereich D nur über eine parallel zur Strasse „Obstgarten“ konzipierte Rampe erreichbar ist. Ein Unterabstand zur Strasse „Baumgarten“ ist jedoch möglich, eine entsprechende Dienstbarkeit besteht seit 1968. Zudem dient der betroffene Abschnitt der Strasse „Baumgarten“ lediglich als Zufahrt für die Parzelle Nr. 88, sie weist keine Strassenfunktion auf und ein Ausbau ist weder angestrebt noch langfristig erforderlich. Der Unterabstand kann somit mit dem Gestaltungsplan umgesetzt werden.

Wendemanöver

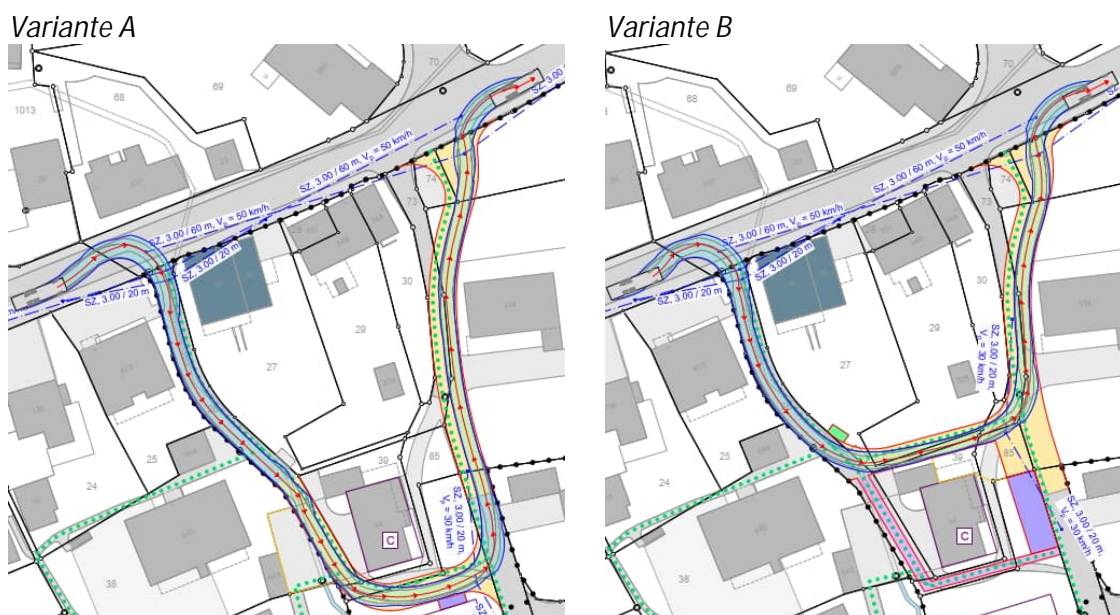
In Variante A sind für Kehrrichtfahrzeuge und Lastwagen keine Wendemanöver notwendig. In Variante B sind für Kehrrichtfahrzeuge ebenfalls keine Wendemanöver notwendig, Lastwagen können von Osten her auf der neuen Wendefläche umkehren (vgl. Schleppkurven nachfolgend). In der Übergangslösung müssen Lastwagen auf dem Sennhüttenplatz rückwärts ausfahren und anschliessend in die Verbindungsstrasse einbiegen, eine Wendemöglichkeit ist gemäss Schleppkurvenprüfungen nur mit (geringfügigen) zusätzlichen Ausbauten möglich.

Personenwagen können in beiden Varianten am östlichen Ende der Verbindungsstrasse wenden.

Schleppkurven

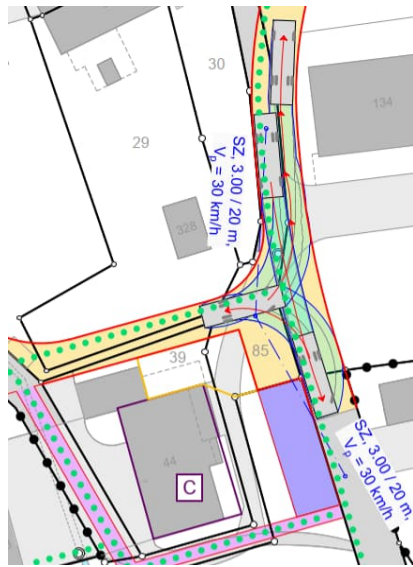
Es wurden folgende Schleppkurvenprüfungen durchgeführt (die weiteren Planinhalte sind als orientierend zu betrachten):

- Durchfahrt Kehrrichtfahrzeug von Sennhüttenstrasse über Verbindungsstrasse zu Strasse „Obstgarten“. Mit der Durchfahrt des Kehrrichtfahrzeugs ist auch eine Durchfahrt mit einem 9m-LKW möglich. Ebenso sind die oben beschriebenen Begegnungsfälle gewährleistet.

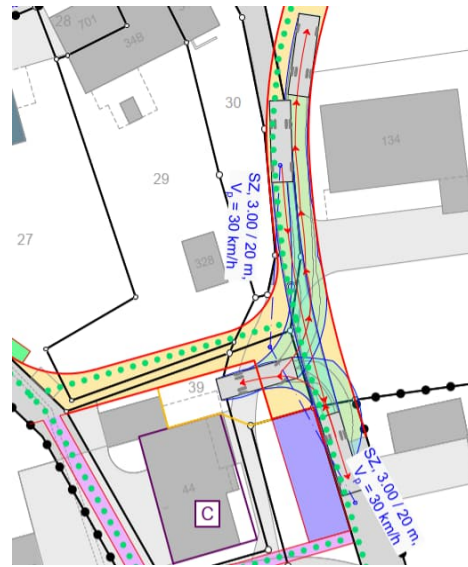


- Wendemöglichkeit und Anlieferungsmöglichkeit für Lastwagen im Osten mit Variante B

Wendemöglichkeit



Anlieferung



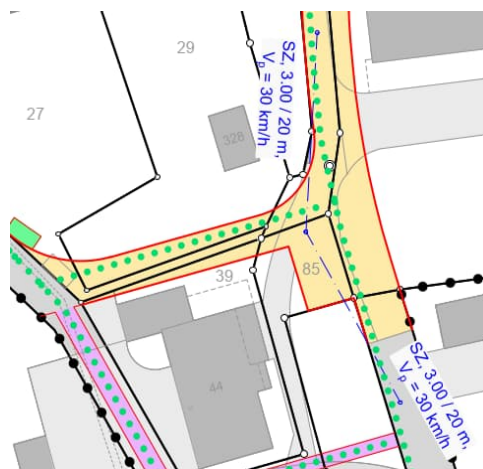
Sichtzonen der Verbindungsstrassen

Die Sichtzonen für die Verbindungsstrasse in den beiden Varianten sind nachfolgend ersichtlich. Sie können in beiden Varianten eingehalten werden.

Sichtzonen Variante A



Sichtzonen Variante B



Innerhalb der Sichtzonen muss der freie Raum im Kanton Aargau auf einer Höhe von 0.60 m bis 3.00 m umgesetzt werden. Dazu ist die östliche Abtrennung der Tiefgaragenzufahrt für den Baubereich D durchlässig zu gestalten (bspw. als Geländer).

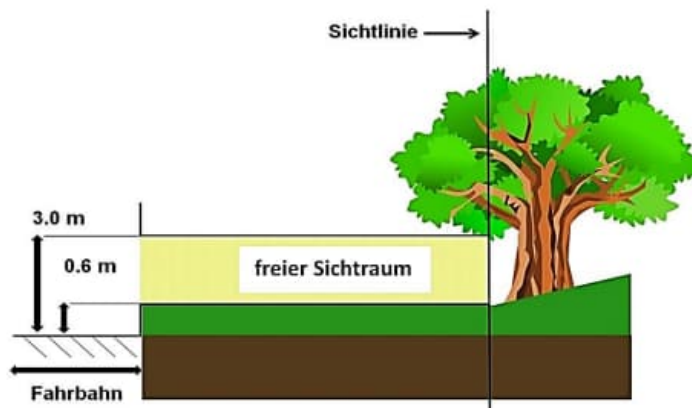


Abbildung 21 Freier Sichtraum (Quelle: Erläuterungen Sicht im Strassenraum, Abteilung Tiefbau Kanton Aargau)

Konflikte zwischen Verkehrsträgern

Aufgrund des voraussichtlich geringen Verkehrsaufkommens auf der Verbindungsstrasse ist die Führung des Fuss- und Veloverkehrs im Mischverkehr zweckmässig. Variante A ist diesbezüglich geringfügig weniger geeignet, da zur Erschliessung des Baubereichs D auf einem Stück der Verbindungsstrasse Gegenverkehr herrscht und dadurch die Verbindungsstrasse etwas stärker verkehrsbelastet ist. Des Weiteren ist anzustreben, den Verkehr auf der Sennhüttenstrasse aus Gründen der Schulwegsicherheit so gering wie möglich zu halten. Auf der Strasse „Obstgarten“ wird ein Gehweg erstellt.

Für das Wendemanöver östlich des Gebäudes Vers.-Nr. 44 ist bei Variante B notwendig, dass für die Anlieferung eine kurze Strecke rückwärts in die Verbindungsstrasse gefahren wird. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist dies jedoch vertretbar.

Die Sichtzonen aus der Tiefgarageneinfahrt bei Variante B nach Süden (in die Strasse „Baumgarten“) können mit einer durchlässigen Gestaltung der östlichen Abtrennung der Tiefgaragenezufahrt eingehalten werden. Zudem ist eine Durchfahrtssperre für den motorisierten Individualverkehr zur Strasse „Baumgarten“ zu erstellen und der Fuss- und Veloverkehr in diesem Bereich optisch so von der Fahrbahn zu trennen, dass keine Konflikte entstehen.

Die Durchfahrtssperre zur Strasse „Baumgarten“ ist ohnehin vorgesehen (vgl. vorherstehende Erläuterungen). Da keine Personenwagen durchfahren können, der Fussverkehr optisch von der Fahrbahn getrennt wird und der Veloverkehr am östlichen Strassenrand verläuft, ist die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Fazit

Für die Erschliessung der Baubereiche A, B, E und F ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Eine normkonforme Erschliessung für die massgebenden Begegnungsfälle ist mit beiden Varianten möglich. Die Sichtzonen können für die Verbindungsstrassen in beiden Varianten eingehalten werden.

In Variante A sind keine Wendemanöver notwendig. Allerdings wird der Sennhüttenplatz durchfahren, was die Sicherheit des vorgesehenen Begegnungsplatzes etwas mindert.

In Variante B ist eine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden. In einer Übergangsphase könnten Rückwärtsfahrten notwendig sein. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage für Parzelle Nr. 85 bedingt geeignete Massnahmen zur Lenkung der unterschiedlichen Verkehrsträger. Eine Lösung ist möglich, aber gegenüber Variante A weniger ideal.

Da es sich bei der zu prüfenden Verbindungsstrasse zwischen Sennhüttenstrasse und Strasse „Obstgarten“ um eine untergeordnete Erschliessungsstrasse mit wenig Verkehr handelt, wird die Verkehrssicherheit in beiden Varianten nur gering tangiert. Beide Variante erfüllen die Anforderungen an die Verkehrssicherheit, weisen jedoch gewisse Vor- und Nachteile auf.

Kurzbeurteilung Verkehrssicherheit

- Variante A: Erfüllungsgrad hoch (++)
- Variante B: Erfüllungsgrad mittel (+)

5.5.6 Fuss- und Velowege

Nachfolgend wird nicht die Sicherheit der Fuss- und Velowege beurteilt, sondern deren Anbindung in das übergeordnete Netz. Wie im Plan der IST-Situation ersichtlich ist, ist das Gestaltungsplangebiet in ein bestehendes Fusswegnetz eingebettet. Die heutigen Verbindungen (Parzelle Nr. 73, Sennhüttenstrasse, Strasse „Baumgarten“) dienen auch als Velowege. Der heute bestehende Trampelpfad über die Parzellen Nrn. 85 und 86 ist informell und nicht mit einer Dienstbarkeit gesichert. Mit der vorgesehenen Verbindungsstrasse wird daher eine bestehende Lücke im Fuss- und Velowegnetz ergänzt bzw. formalisiert und gleichzeitig hindernisfrei ausgebaut. Schaffung und Erhalt von Velo- und Fusswegen sind unter

Art. 3 RPG geregelt. Da es sich hinsichtlich Fuss- und Velowege lediglich um eine Formalisierung und eine Aufwertung handelt und nicht um eine Neuerstellung, wird die Bedeutung der Verbindungsstrasse diesbezüglich als mittel bewertet.

➔ Bedeutung: Mittel

Fuss- und Velowege sollen möglichst direkt und zusammenhängend an das übergeordnete Netz angeschlossen werden. Sie dienen im Gestaltungsplanperimeter auch als Schulwege, insbesondere die Sennhüttenstrasse. Neu werden die Sennhüttenstrasse und die Verbindungsstrasse in beiden Varianten im Einbahnregime betrieben. Dies gilt aus Sicherheitsgründen (Schulweg) auch für den Veloverkehr. Darüber hinaus ergeben sich hinsichtlich Fuss- und Veloverkehr für die Sennhüttenstrasse und die Strasse „Obstgarten“ sowie für die Baubereiche A und E keine wesentlichen Unterschiede.

Mit Variante A wird das Quartier „Baumgarten“ südlich des Perimeters mit der Verbindungsstrasse über den Sennhüttenplatz mit der Sennhüttenstrasse verbunden. Je nach Bebauung ist der Baubereich B damit nur zur Hälfte über die Sennhüttenstrasse angebunden, ein Teil muss gegebenenfalls über die Strasse „Obstgarten“ erschlossen werden. Dies ist ein geringfügiger Umweg für den Schulweg. Baubereich F würde über die Kantonsstrasse zur Schule gelangen.

Mit Variante B wird das Quartier „Baumgarten“ südlich des Perimeters ebenfalls mit der Verbindungsstrasse mit der Sennhüttenstrasse verbunden. Baubereich B kann über die Verbindungsstrasse flexibel an das Fusswegnetz angebunden werden. Im Gegenzug dauert der Weg vom Baubereich D in Richtung Ortskern minimal länger. Dank der Lage der Verbindungsstrasse entsteht zusammen mit den Fusswegen zwischen den Baubereichen E und F eine relativ durchgängige Fusswegverbindung parallel zur Kantonsstrasse. Baubereich F oder auch das östlich angrenzende Gebiet Voräcker könnte so rückwärtig zur Sennhüttenstrasse und zur Schule gelangen. Auch eine Verbindung über die Bebauung Hüttenbach zur Hedingenstrasse ist möglich. Zudem würde die Anbindung des Sennhüttenplatzes an das Fusswegnetz verbessert, was dessen Belegung fördert. Das kommunale Fusswegnetz würde ergänzt.

Insgesamt ist Variante B aus Sicht des Fussverkehrs besser zu werten. Aus Sicht des Veloverkehrs besteht kein wesentlicher Unterschied. Das Wegenetz der Gemeinde Arni wird ergänzt.

Kurzbeurteilung Fuss- und Velowege

- Variante A: Erfüllungsgrad mittel (+)
- Variante B: Erfüllungsgrad hoch (++)

5.5.7 Verkehrsverträglichkeit

Es gilt, die Auswirkungen des Verkehrs auf die Umgebung und die Umwelt möglichst zu minimieren. Dies ist in den Umweltgesetzgebungen wie auch unter § 33 BauG geregelt. Die Verkehrsverträglichkeit hat zudem einen hohen Einfluss auf die Akzeptanz in der Bevölkerung. Kurze Wege sind anzustreben. Gemäss Stellungnahme des Leiters Strategische Planung der AVK im Rahmen des Beschwerdeentscheids sind die verkehrlichen Auswirkungen und deren Folgen zwingend im Variantenstudium zu berücksichtigen. Aufgrund des insgesamt relativ geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird die Bedeutung der Verkehrsverträglichkeit als mittel eingestuft.

➔ Bedeutung: Mittel

Um die Verkehrsverträglichkeit für die angrenzenden Quartiere zu erhöhen, soll zur Strasse „Baumgarten“ eine Durchfahrtsperre errichtet werden. Auch der Voräckerweg östlich des Perimeters wird nicht tangiert. Der Verkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters hat dadurch nur minimale Auswirkungen auf die Umgebung. Die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes ist gegeben (vgl. Ziffer 5.7.2).

Grundsätzlich reduziert sich die Verkehrsverträglichkeit, wenn der Verkehr zunimmt oder weitere Strecken zurückzulegen sind. Negative Auswirkungen des Verkehrs entstehen hinsichtlich Lärm, Luftverschmutzung und Verkehrsfluss.

Mit Variante A erhöht sich die zurückzulegende Distanz zum übergeordneten Strassennetz für Anwohner und Besuchende der Parzelle Nr. 27 aufgrund des notwendigen Einbahnregimes. Variante B führt diesbezüglich zu direkteren Wegen. Die Auswirkungen sind aufgrund der geringen Anzahl Parkfelder jedoch gering.

In Variante A wird der Sennhüttenplatz von der Verbindungsstrasse durchquert, was dessen Aufenthaltsqualität reduziert. Bei einer Erschliessung von Osten müsste der Baubereich C ohne zusätzliche Wendemöglichkeit umfahren werden, was zu längeren Wegen führt. In Variante B wird die Wendemöglichkeit östlich des Gebäudes Vers.-Nr. 44 erstellt. Dadurch wird der Sennhüttenplatz von den Auswirkungen des Verkehrs geschont.

Die Attraktivität des Vorbereichs zum Baubereich D wird mit Variante A von der direkt vor dem Baubereich durchführenden Erschliessungsstrasse gemindert. Dasselbe gilt bei Variante B für den Vorbereich des Baubereichs B. Diese Vor- und Nachteile heben sich daher in etwa auf.

Die Auswirkungen der Baubereiche E und F sowie der Parzellen 28-30 (Teile der Baubereiche A und B) auf den Verkehr sind in beiden Varianten gleich. In beiden Varianten werden zudem die Auswirkungen des Verkehrs auf der Sennhüttenstrasse mit geeigneten Durchfahrtsbeschränkungen minimiert.

Kurzbeurteilung Verkehrsverträglichkeit

- Variante A: Erfüllungsgrad gering (0)
- Variante B: Erfüllungsgrad mittel (+)

5.5.8 Gestaltung

Verkehrsanlagen dienen nicht nur der verkehrlichen Erschliessung, sondern beeinflussen auch das Erscheinungsbild ihrer Umgebung. Sie tragen damit zur Attraktivität des Wohnumfelds bei. Entsprechende Planungsanweisungen sind im kantonalen Richtplan ersichtlich. Relevant diesbezüglich sind insbesondere die Gestaltungsmöglichkeiten des Sennhüttenplatzes. Dieser ist im REL als „publikumsorientierte Nutzung“ und als „öffentlicher Begegnungsort“ aufgeführt. Die Verbindungsstrasse selbst ist wenig einsehbar. Aufgrund dessen Kleinräumigkeit sind die Gestaltungsmöglichkeiten jedoch eingeschränkt. Die Gestaltung wird daher als von geringer Bedeutung bewertet.

➔ Bedeutung: Gering

Variante A benötigt weiterhin den Grossteil der Fläche des Sennhüttenplatzes, was eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität mindert und öffentliche Nutzungen (bspw. Marktplatz) erschwert. Die Ostseite des Gebäudes Vers.-Nr. 44 ist für die Parkierung vorgesehen, welche den Strassenraum prägt.

Variante B erlaubt langfristig die Umnutzung des Sennhüttenplatzes zu einem gut gestalteten Quartier- und Begegnungsplatz. Die neue Wendemöglichkeit östlich der Sennhütte kann kleinflächig gehalten werden und die Beeinträchtigung der Umgebung daher minimiert werden. Hingegen ist die Tiefgarageneinfahrt zum Baubereich D strassenseitig stark einsehbar (parallel zur Strasse „Obstgarten“ verlaufende Rampe).

Tiefgarageneinfahrt und Parkierung sind hinsichtlich deren Einfluss auf den Strassenraum gleich zu gewichten, ebenso die Auswirkungen der Verbindungsstrasse auf das Ortsbild und schützenswerte Objekte. Beide Varianten sind mit geeigneten Einpassungsmassnahmen ortsbildverträglich realisierbar. Ebenso sind die notwendigen Terrainveränderungen für beide Varianten vergleichbar (die Verbindungsstrasse nach Variante B weist ein geringfügig höheres Längsgefälle auf).

Hinsichtlich der Gestaltung des Sennhüttenplatzes und dessen Funktion als öffentlicher Begegnungsort ist Variante B jedoch langfristig klar besser zu gewichten. Die Aufenthaltsqualität nimmt ohne Parkierung und Verkehr zu.

Kurzbeurteilung Gestaltung

- Variante A: Erfüllungsgrad gering (0)
- Variante B: Erfüllungsgrad mittel (+)

5.5.9 Gewässerraum

Der Schutz der Gewässer ist im Gewässerschutzgesetz und der zugehörigen Verordnung auf Bundesstufe geregelt. Das Interesse wird als von hoher Bedeutung gewertet.

➔ Bedeutung: Hoch

Gemäss Art. 41c GschV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung zonenkonformen Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen bewilligen. Der Bau der notwendigen Erschliessungsstrasse sowie der Zufahrt zu den Baubereichen B und C sind als solche zu beurteilen (vgl. Ziffer 6.3.1).

In Variante A wird der Gewässerraum durch die Verbindungsstrasse südlich des Sennhüttenplatzes tangiert. Das Gewässer weist hier einen offenen Verlauf auf (kürzliche Renaturierung). Zudem ist zur Erschliessung der Parkfelder auf Parzelle Nr. 27 zwingend eine Zufahrt im Gewässerraum notwendig, wobei das Gewässer in diesem Bereich eingedolt ist.

In Variante B kann die Beeinflussung des Gewässerraums beim Sennhüttenplatz reduziert werden (teilweise Umgestaltung zu begrünem Aussenraum). Die Zufahrt zu den Parkfeldern auf Parzelle Nr. 27 kann auch über die Verbindungsstrasse erfolgen, was die Beeinträchtigung des Gewässerraums reduziert. Zur Erstellung der Verbindungsstrasse selbst wird der Gewässerraum jedoch geringfügig tangiert.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Gewässerraums aufgrund des eingedolten Bachverlaufs, der bereits bestehenden Bebauung und der insgesamt geringen betroffenen Flächen in beiden Varianten vertretbar, wobei Variante B diesbezüglich eine bessere Lösung darstellt.

Kurzbeurteilung Gewässerraum

- Variante A: Beeinträchtigungsgrad mittel (-)
- Variante B: Beeinträchtigungsgrad gering (0)

5.5.10 Bebaubarkeit

Eine gute Bebaubarkeit steht in direktem Zusammenhang mit einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Während unter Ziffer 5.5.4 jedoch der konkrete Flächenverbrauch der Erschliessungsanlagen betrachtet wird, geht es vorliegend um die resultierenden Nutzungsmöglichkeiten der Baubereiche und die Schaffung zusammenhängender Freiräume sowie deren allfällige Fragmentierung durch Erschliessungsanlagen. Eine Fragmentierung ist nicht im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens, eine möglichst hohe Bebaubarkeit hingegen primär ein privates Interesse. Insgesamt wird die Bedeutung der Bebaubarkeit als mittel bewertet.

➔ Bedeutung: Mittel

In Variante A wird die Parzelle 86 fragmentiert; ein „Spickel“ verläuft nördlich der Verbindungsstrasse. Dadurch sind rund 120 m² nicht bebaubar. Zudem ist die Anordnung der Tiefgarage unter dem Baubereich D in dieser Variante weniger gut möglich. Eine spätere Erweiterung zur Nutzung durch den Baubereich C ist stark erschwert. Ebenso würde der Aussenraum beim Sennhüttenplatz fragmentiert, reduziert und damit stark eingeschränkt. Der Baubereich C könnte Gartennutzungen zudem nur nordgerichtet anordnen.

In Variante B bleiben alle Parzellen gut nutzbar. Auf die weiteren Baubereiche besteht kein Einfluss. Eine gute Bebaubarkeit wird insgesamt in beiden Varianten ermöglicht. Variante B weist jedoch Vorteile auf.

Kurzbeurteilung Bebaubarkeit

- Variante A: Erfüllungsgrad mittel (+)
- Variante B: Erfüllungsgrad hoch (++)

5.5.11 Wirtschaftlichkeit

Da es sich um eine Feinerschliessung handelt, werden die Erschliessungskosten sowie die Kosten für den Landerwerb gemäss Erschliessungsreglement der Gemeinde Arni an die Privaten übertragen. Die Privaten haben entsprechend ein Interesse daran, dass die Erschliessungsanlagen kostengünstig realisiert werden können. Gemäss Stellungnahme des Leiters Strategische Planung der AVK im Rahmen des Beschwerdeentscheids sind die Kosten zwingend im Variantenstudium zu berücksichtigen. Da es sich um ein privates und kein öffentliches Interesse handelt, wird die Bedeutung der Wirtschaftlichkeit als gering bewertet.

➔ Bedeutung: Gering

Relevant für die Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf die Varianten A und B sind primär die Erstellungskosten für die Verbindungsstrasse und die weiteren notwendigen Verkehrsflächen sowie der resultierende Landerwerb. Auch ist der Unterhalt der Erschliessungsanlagen zu berücksichtigen.

Die Realisierungskosten der beiden Varianten werden in einer groben Approximation als gleich eingeschätzt (notwendige Flächen praktisch identisch, vgl. Ziffer 5.5.4). Die Erstellungskosten für die Tiefgarageneinfahrt sind in Variante A aufgrund der höheren Komplexität (Integration in Baubereich / Gebäude) etwas höher.

Die Kosten für den Landerwerb ergeben sich wie folgt:

Notwendiger Landerwerb pro Parzelle (Flächen gerundet)

Parzelle	Variante A	Variante B (langfristig)
26 (Sennhüttenstrasse)	Im Eigentum Gemeinde	Im Eigentum Gemeinde
27	Nicht betroffen	33 m ² Strassenfläche
29	Nicht betroffen	43 m ² Strassenfläche
39	2 m ² Strassenfläche	18 m ² Strassenfläche
73	Im Eigentum Gemeinde	Im Eigentum Gemeinde
85	24 m ² Strassenfläche	52 m ² Strassenfläche 28 m ² Fussweg
86	120 m ² Strassenfläche	12 m ² Fussweg
<i>Gesamt</i>	146 m ²	186 m ²

Hinsichtlich Landerwerb ist Variante A geringfügig günstiger. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass in der Gesamtrechnung die höheren Kosten für die Erstellung der Tiefgarage in Variante A durch den günstigeren Landerwerb kompensiert werden. Bei beiden Themen ist primär der Baubereich D betroffen. Beide Varianten sind relativ kostengünstig realisierbar.

Kurzbeurteilung Bebaubarkeit

- Variante A: Beeinträchtigungsgrad gering (0)
- Variante B: Beeinträchtigungsgrad gering (0)

5.5.12 Realisierbarkeit

Die Realisierbarkeit ist stark von den individuellen Bauabsichten der Eigentümerschaften abhängig. Die Eigentümerschaften der Baubereiche D, E und F streben kurzfristig eine Überbauung an. Die Eigentümerschaft des Baubereichs C hat zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Bauabsicht. Die Baubereiche A und B werden ca. hälftig geteilt. Die östliche Eigentümerschaft weist bereits kurzfristige Bauabsichten auf, die westliche nicht. Dies erschwert eine gesamtheitliche Erschliessung dieser beiden Baubereiche. Auch Baubereiche bzw. Anteile von Baubereichen ohne konkrete Bauabsicht sollen künftig gut bebaubar bleiben. Entsprechend ist eine angemessene Etappierung zu berücksichtigen.

Die Realisierbarkeit ist für die Umsetzung des Gestaltungsplans zentral und daher von hoher Bedeutung.

➔ Bedeutung: Hoch

Beide Varianten werden als grundsätzlich realisierbar erachtet. Nicht realisierbare Varianten wurden von vornherein ausgeschlossen.

Die Etappierbarkeit ist in Variante A gegeben. Auch Variante B kann im Sinne einer Übergangslösung stärker auf bestehende Erschliessungsanlagen abstützen, um diese zu gewährleisten. Der Zeitbedarf für die Umsetzung ist in beiden Varianten relativ kurz.

Eine gewisse Unsicherheit besteht bei Variante B, da diese noch nicht abschliessend kantonal vorgeprüft wurde. Ebenso bedingt diese Variante eine Verschiebung der Dienstbarkeit für den Containerunterstand, welche eine Zustimmung aller betroffenen Eigentümer bedingt. Die Verschiebung ist jedoch minimal und wird daher als realisierbar erachtet. Für die Realisierung der Tiefgaragenzufahrt ist ein Näherbaurecht erforderlich. Dieses besteht bereits.

Hinsichtlich der Realisierbarkeit der Variante A besteht eine grosse Unsicherheit aufgrund der eingegangenen Beschwerden zum ersten Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“. Dieses Planungsrisiko kann durch eine umfassende Partizipation verringert werden.

Insgesamt wird die Realisierbarkeit beider Varianten als gleich gut erachtet. Bei beiden bestehen gewisse Unsicherheiten, aber aus fachlicher Sicht keine konkreten Hindernisse.

Kurzbeurteilung Realisierbarkeit

- Variante A: Erfüllungsgrad mittel (+)
- Variante B: Erfüllungsgrad mittel (+)

5.5.13 Bewertung

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertung der Interessen gemäss Ziffern 5.5.3 bis 5.5.12 (rechte Spalte). Sie setzt sich zusammen aus der Bedeutung (Hoch = 2, Mittel = 1, Gering = 0) und der Beurteilung (Erfüllungsgrad oder Beeinträchtigungsgrad) der einzelnen Interessen. Die Punkte werden addiert, wobei die Bedeutung je nachdem mit Plus- oder Minuspunkten berechnet wird, je nachdem, ob das Interesse durch die Variante erfüllt (+) oder beeinträchtigt (-) wird. Die Anzahl +/- entspricht der Höhe des Erfüllungs- / Beeinträchtigungsgrads. Im Detail ist die Bewertungsmethodik unter Ziffer 5.5.2 beschrieben.

Variante A

Interesse	Bedeutung	Erfüllungsgrad	Beeinträchtigungsgrad	Bewertung
Hinreichende Zufahrt	Hoch			
Zufahrt Baubereiche A und B	½	++		+4 / 2 → +2
Zufahrt Baubereiche C und D	½	+		+3 / 2 → +1.5
Haushälterische Bodennutzung	Hoch		0	-2

Verkehrssicherheit	Hoch	++		+4
Fuss- und Velowege	Mittel	+		+2
Verkehrsverträglichkeit	Mittel	0		+1
Gestaltung	Gering	0		0
Gewässerraum	Hoch		-	-3
Bebaubarkeit	Mittel	+		+2
Wirtschaftlichkeit	Gering		0	0
Realisierbarkeit	Hoch	+		+3
Gesamtbewertung				10.5

Variante B

Interesse	Bedeutung	Erfüllungsgrad	Beeinträchtigungsgrad	Bewertung
Hinreichende Zufahrt	Hoch			
Zufahrt Baubereiche A und B	½	++		+4 / 2 → +2
Zufahrt Baubereiche C und D	½	++		+4 / 2 → +2
Haushälterische Bodennutzung	Hoch		0	-2
Verkehrssicherheit	Hoch	+		+3
Fuss- und Velowege	Mittel	++		+3
Verkehrsverträglichkeit	Mittel	+		+2
Gestaltung	Gering	+		+1
Gewässerraum	Hoch		0	-2
Bebaubarkeit	Mittel	++		+3
Wirtschaftlichkeit	Gering		0	0
Realisierbarkeit	Hoch	+		+3
Gesamtbewertung				15

5.6 Abwägung Interessen arealinterne Erschliessung

Es zeigt sich, dass beide Varianten die arealinterne Erschliessung unter Berücksichtigung aller Interessen lösen können. Insgesamt ist Variante B dazu jedoch geeigneter. Ausschlaggebend sind folgende Interessen, die in Variante B besser berücksichtigt werden können:

- Zufahrtsmöglichkeiten zu den Baubereichen C und D (von Osten)
- Einbettung der Fuss- und Velowege in kommunales Netz
- Höhere Verkehrsverträglichkeit durch kürzere Wege
- Bessere Gestaltung Sennhüttenplatz
- Minimierung der Auswirkungen auf den Gewässerraum
- Bessere Bebaubarkeit

Einzig hinsichtlich Verkehrssicherheit ist die Variante A geringfügig besser bewertet, wobei beide Varianten die Vorgaben zur Verkehrssicherheit erfüllen können. Es sind keine Ausschlusskriterien ersichtlich, welche eine zweckmässige arealinterne Erschliessung verunmöglichen würden.

Dem Gegenüber bietet Variante B Synergiepotenzial für eine hochwertigere Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der Fuss- und Veloverkehrsverbindung, des Gewässerraums, der Bebaubarkeit und der Gestaltung des Sennhüttenplatzes. Dies ist ein zentraler Pluspunkt, denn aufgrund der hohen angestrebten Dichte kommt der Aussenraumgestaltung eine grosse Bedeutung zu.

Im Rahmen des Entwurfsprozesses wurden die beiden Varianten A und B in einem iterativen Verfahren ausführlich mit der Gemeinde und den Eigentümerschaften diskutiert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem privatrechtlichen Vertrag festgehalten, welcher nebst vorstehender Interessenabwägung als Basis für den Variantenentscheid dient (vgl. Ziffer 2.5). Erschliessungsrelevante Aspekte des Vertrags sind:

- Verzicht auf eine künftige Ausfahrt von der Sennhüttenstrasse auf die Zürcherstrasse bei Nutzungsintensivierung.
- Umsetzung der Variante B gemäss Besprechung vom 21. November 2024 mit allfälligen Anpassungen gemäss Protokoll vom 14. April 2025.

Mit der vorliegenden Ermittlung, Bewertung und Abwägung der Interessen wird dem Auftrag aus der Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ vom 16. August 2023 nachgekommen, die Erschliessungsvarianten gestützt auf eine ausführliche Interessenabwägung zu begründen.

Variante B wird als insgesamt geeigneter angesehen und im Gestaltungsplan eigentümergebunden gesichert.

5.6.1 Eigentumsgarantie

Die Realisierung der arealinternen Erschliessung bedingt einen Eingriff in die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung (BV). Gemäss diesem Artikel ist das Eigentum gewährleistet. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt. Nach Art. 36 BV bedingen Einschränkungen von Grundrechten einer gesetzlichen Grundlage. Einschränkungen von Grundrechten müssen durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt sein. Einschränkungen von Grundrechten müssen verhältnismässig sein. Auch muss staatliches Handeln gemäss Art. 5 BV im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein.

Der Landerwerb für die notwendigen Erschliessungsanlagen stellt eine Enteignung dar. Die Enteignung mittels Landerwerb ist innerhalb genehmigter Strassenlinien möglich (§ 6 Abs. 2 BauV), die erforderliche gesetzliche Grundlage ist gegeben. Der Kostenteiler des Landerwerbs ist in einem separaten Verfahren zu eruieren. Gestützt auf § 34 BauG sind die Gemeinden im Sinne des Bundesrechts verpflichtet, von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben. Massgebend ist dabei das Erschliessungsreglement der Gemeinde Arni. Da es sich um eine Feinerschliessung handelt, werden die Erschliessungskosten sowie die Kosten für den Landerwerb an die Privaten übertragen. Die Beiträge und Gebühren werden von den Grundeigentümern nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile erhoben (§ 34 Abs. 2^{bis} BauG). Dabei ist das Verursacherprinzip zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht ist das öffentliche Interesse an einer hochwertigen Bebauung im Gestaltungsplanperimeter ebenfalls gegeben. Die Erforderlichkeit einer arealinternen Erschliessung wird unter den vorstehenden Ziffern ausführlich dargelegt. Ein öffentliches Interesse an der neuen Verbindungsstrasse ist vorhanden.

Eine Massnahme ist verhältnismässig, wenn sie zielführend ist (Eignung / Zwecktauglichkeit), keine mildere Massnahme möglich ist (Erforderlichkeit / Übermassverbot) und das öffentliche Interesse das

private Interesse überwiegt (Zumutbarkeit / Zweck-Mittel-Relation). Beide Varianten sind insgesamt als zielführend zu betrachten. Aufgrund der obenstehenden Interessenabwägung ist Variante B als mildere bzw. bessere Massnahme zu bezeichnen. Die überwiegenden öffentlichen Interessen sind vorstehend beschrieben.

Somit sind alle Anforderungen bei Variante B erfüllt.

5.6.2 Optimierungen

Im Rahmen des iterativen Erarbeitungsprozesses wurden verschiedene Optimierungen der beiden Varianten geprüft. Die Idee zusätzlicher Fusswegverbindungen wurden aus Gründen der Bebaubarkeit (Zerschneidung Baubereiche) und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (höherer Flächenverbrauch zulasten von begrünten Aussenräumen) verworfen.

Eingeflossen in die definitive Variante B ist die Optimierung der Wendemöglichkeiten östlich der Sennhütte, so dass die Strasse „Baumgarten“ möglichst nicht tangiert wird und die Zufahrt der Parzelle Nr. 88 nicht betroffen ist.

In der Umsetzung in der Sondernutzungsplanung zu berücksichtigen sind folgende Aspekte:

- Zufahrtsbeschränkungen Strasse „Baumgarten“ und Sennhüttenstrasse
- Einführung Einbahnregime auf Sennhüttenstrasse und neuer Verbindungsstrasse
- Einführung von Tempo 30 oder 20
- Verschiebung Dienstbarkeit Containerunterstand auf Parzelle Nr. 27

5.7 Umsetzung in der Sondernutzungsplanung

5.7.1 Strassenerschliessung

Gestützt auf obenstehende Interessenabwägung und den privatrechtlichen Vertrag vom 9. Juli 2025 erfolgt die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr über die im Situationsplan bezeichnete „neue Erschliessungsstrasse“ mit Direktanschluss an die Zürcherstrasse K406 (Strasse Obstgarten) und die neue Verbindungsstrasse gemäss Variante B. Die im Gestaltungsplan aufgeführten Strassenlinien nach § 17 Abs. 2 BauG und § 6 BauV gelten als Enteignungstitel nach § 132 Abs. 1 lit. c) in Verbindung mit § 132 Abs. 3 BauG.

Gemäss § 13 Abs. 8 BNO sind Parkieranlagen, Erschliessungsflächen und Rampen für Tiefgaragen zurückhaltend zu gestalten und nach Möglichkeit koordiniert mit Nachbargrundstücken in die Gebäude zu integrieren. Zu- und Wegfahrten in die Parkieranlagen dürfen daher lediglich über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche „Zu- und Wegfahrt Parkieranlage“ erfolgen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. Die Anordnung sorgt für eine möglichst direkte Anbindung an das Strassennetz. Dadurch bleibt der Aussenraum des Gestaltungsplangebietes weitgehend autofrei, was zu einer Erhöhung der Wohn- und Aussenraumqualität führt.

Die Regelung unter § 49 Abs. 3 BNO – wonach der Garagenvorplatz von der Strassengrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen muss – ist im Gestaltungsplanperimeter nicht anwendbar. Hintergrund der Vorgabe in der BNO ist, dass Autos das Trottoir nicht versperren, wenn sie zur Einfahrt warten müssen. Eine Abweichung ist hier allerdings vertretbar, denn es handelt sich um eine Sackgasse mit Tempo 30.

Die neuen Erschliessungsstrassen sind direkt nach Rechtskraft des Gestaltungsplans und gestützt auf dessen Inhalte zu planen und zu erstellen (vor der Bebauung der einzelnen Baubereiche). Der Kostenteiler wird mit dem Erschliessungsprojekt erstellt. Ausgenommen von dieser direkten Erstellung ist der öffentliche Gehweg der Strasse „Baumgarten“ entlang der Baubereiche C und D, da die Tiefgarage im Baubereich D bis an das Trottoir gebaut wird.

Die einzelnen Baubereiche werden wie folgt erschlossen:

- Baubereiche A und B

Die Parzellen Nrn. 28-30 werden über die Strasse „Obstgarten“ erschlossen.

Die Parzelle Nr. 27 wird über die Sennhüttenstrasse (Zufahrt) sowie die neue Verbindungsstrasse zur Strasse „Obstgarten“ (Ausfahrt) erschlossen. Eine Zu- und Ausfahrt von der Sennhüttenstrasse her gewährt aufgrund der engen Platzverhältnisse deutlich bessere Bebauungsmöglichkeiten und soll daher gestützt auf Art. 41 c Abs. 1 lit. a^{bis}. GschV ermöglicht werden.

- Baubereich C

Als Übergangslösung erfolgt die Erschliessung von Bewohnern, Kunden und Anlieferungen mit max. 8 m langen Fahrzeugen über die Sennhüttenstrasse (Zufahrt) sowie die neue Verbindungsstrasse zur Strasse „Obstgarten“ (Ausfahrt) mit Wendemöglichkeit auf dem Sennhüttenplatz.

Nach Realisierung eines Neubaus erfolgt die Erschliessung von Osten über die Strasse „Obstgarten“ mittels einem Anschluss an die Tiefgarage des Baubereichs D.

- Baubereich D

Zu- und Wegfahrt von Norden her ab der Einmündung der Verbindungsstrasse in die Strasse „Obstgarten“, parallel zur Strasse „Baumgarten“.

- Baubereiche E und F

Zu- und Wegfahrt über die Strasse „Obstgarten“.

Allenfalls erforderliche Umschlagflächen können im Bereich Strassenraum angeordnet werden. Die für den Baubereich C allenfalls erforderliche Anlieferungsfläche kann im Bereich „Umgebung Sennhütte“ angeordnet werden. Die konkrete Lage ist im Baugesuch auszuweisen.

Zur Sicherstellung der oben beschriebenen Erschliessung werden folgende Aspekte in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich geregelt:

- Zufahrtsbeschränkung Strasse „Baumgarten“

Bei der im Plan bezeichneten „Durchfahrtsperre motorisierter Verkehr“ ist mit geeigneten Massnahmen eine Durchfahrt ins Gebiet „Baumgarten“ zu verhindern. Die Durchfahrt ist nur zulässig für Notfalldienste und kommunale Dienste (bspw. Abfallentsorgung).

Bei der im Plan bezeichneten „überfahrbaren Trennung Fahrbahn“ ist eine überfahrbare, optisch gut sichtbare Trennung zwischen Fahrbahn und dem Vorbereich zur Zu- und Wegfahrt Parkieranlage zu realisieren (bspw. Markierung, Randstein, Hubel aus Kunststoff).

- Einbahnregime Sennhüttenstrasse und neue Verbindungsstrasse

Die Sennhüttenstrasse und die neue Verbindungsstrasse werden im Einbahnregime geführt (Einfahrt von Zürcherstrasse K 406, Ausfahrt über die neue Verbindungsstrasse in die Strasse „Obstgarten“).

- Zufahrtsbeschränkung Sennhüttenstrasse

Es wird angestrebt, den Verkehr auf der Sennhüttenstrasse aus Gründen der Schulwegsicherheit und der schmalen Fahrbahn so gering wie möglich zu halten. Zulässig sind daher lediglich Notfalldienste und kommunale Dienste, die Zufahrt zur Parzelle Nr. 27 (Baubereiche A und B) sowie temporär die Erschliessung des Baubereichs C (Übergangslösung).

- Unterabstand Baubereich D zur Strasse „Baumgarten“

Der betroffene Abschnitt der Strasse „Baumgarten“ dient lediglich als Zufahrt für die Parzelle Nr. 88 und als Zufahrt für kommunale Dienste und Notfallfahrzeuge. Er weist damit keine übergeordnete Strassenfunktion auf. Ein Ausbau dieses Abschnitts ist weder angestrebt noch langfristig erforderlich.

Ein Unterabstand ist somit zweckmässig und wird mit dem Gestaltungsplan durch die Festlegung des Baubereichs D umgesetzt.

Die Strasse „Baumgarten“ wurde südlich der Zufahrtsbeschränkung nur aufgrund der erforderlichen Sichtzonen der Verbindungsstrasse in den Perimeter aufgenommen. Darüberhinaus werden keine Festlegungen gemacht.

Signalisation und Tempo 30

Die Signalisationen im Zusammenhang mit obenstehenden Vorgaben (Einbahnregime, Zufahrtsbeschränkungen) können gemäss kantonaler Abteilung Verkehr nicht verbindlich in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt werden, da entsprechende Verkehrsanordnungen gemäss § 5 Abs. 2 BauV gemäss den strassenverkehrsrechtlichen Verfahrensbestimmungen erlassen werden.

Dasselbe gilt für die Umsetzung einer Tempo-30-Zone oder Begegnungszone auf den Strassen im Gestaltungsplanperimeter. Dies wird aufgrund des siedlungsorientierten Charakters der Strassen angestrebt.

Die Umsetzung der Signalisationen erfolgt mit dem anstehenden Erschliessungsprojekt.

5.7.2 Parkierung Personenwagen

Die Parkierung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Arbeitnehmenden innerhalb des Areals werden in gemeinschaftlichen Parkieranlagen zusammengefasst. Sie sind nur in den Baubereichen für Gebäude und den Baubereichen für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zugelassen und unterirdisch zu erstellen. Lediglich in den Baubereichen A und B ist eine oberirdische Anordnung zulässig, und nur dann, wenn die Parkieranlagen einwandfrei in das 1. Vollgeschoss des Gebäudes integriert werden. Für den Baubereich C sind im Sinne einer Übergangslösung bis zu einem realisierten Neubau ebenfalls oberirdische Parkfelder zulässig.

Dank gemeinschaftlichen Parkieranlagen und gesammelten Zu- und Wegfahrten werden die Erschliessungsflächen auf ein Minimum reduziert. Die Zugänge sind benutzerfreundlich zu erstellen und gut in die Umgebung einzupassen. Sie sind in den Baubereichen A und B in das Gebäude zu integrieren.

Parkfelder für Besuchende und Kundschaft können oberirdisch erstellt werden, wobei diese bis an das Strassenmark erstellt werden können (Aufhebung des Strassenabstands nach § 111 BauG). Im Sinne eines optimierten Wassermanagements sind Parkfelder sickerfähig zu erstellen. Zur Erhöhung der Aussenraumqualität sind zwischen den Parkfeldern Bäume zu pflanzen. Des Weiteren richtet sich die Anordnung und Gestaltung der Besucherparkfelder richtet sich nach § 49 BNO (Anordnung der Garagen und Abstellplätze).

Lage

Die Anordnung der Parkfelder der Baubereiche C bis F in unterirdischen Parkieranlagen wird im Richtprojekt bzw. im Vorprojekt plausibel aufgezeigt.

Die Machbarkeitsstudie der Baubereiche A und B (siehe Beilage) sieht die Parkierung entlang dreier Gebäudebreiten im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) vor, wobei die Zufahrt flächig erfolgen soll. Dies hat einen grossen Flächenverbrauch zur Folge. Nachfolgende Skizzen zeigen mögliche Anordnungen von Parkfeldern (rot) und den resultierenden Flächen für Zu- und Wegfahrten.



Eine Anordnung der Parkfelder gemäss Machbarkeitsstudie führt zu einem übermässigen Verbrauch von Aussenräumen für Erschliessungsflächen. Dadurch könnte der geforderte ökologische Ausgleich und die erforderliche Aussenraumqualität voraussichtlich nicht erreicht werden. Die Anordnung der Parkfelder gemäss Machbarkeitsstudie soll daher nicht weiterverfolgt werden. Mit einer Anordnung nach Varianten A oder B wird der Flächenverbrauch von Aussenraumflächen (sowie von Flächen im Gewässerraum) gegenüber der Machbarkeitsstudie deutlich reduziert.

In Variante C ist eine unterirdische Anordnung mit Garagenlift aufgezeigt. Mit dieser Lösung könnte die Parkierung auch unterirdisch erfolgen, was zusätzliche Flächen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) freispielt.

Anzahl

Gemäss § 55 BauG sind genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen. Die Parkfelder müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können. Die Anzahl der Parkfelder für Personenwagen richtet sich im Grundsatz nach den Richtwerten in der VSS-Norm 40 281.

Die vorgesehene Bruttogeschossfläche bzw. die vorgesehene Anzahl Wohnungen richtet sich nach dem Richtprojekt für die Baubereiche E und F, dem Vorprojekt für den Baubereich D, den Machbarkeitsstudien für die Baubereiche A und B sowie Angaben der Eigentümerschaft für den Baubereich C.

Die Flächen bzw. die Anzahl Wohnungen in den Baubereichen A und B wurden gegenüber der Machbarkeitsstudie angepasst, da die Zu- und Wegfahrten in die Parkieranlagen sowie die Parkfelder gegenüber der Machbarkeitsstudie anders angeordnet werden sollen.

Gemäss Kapitel D der VSS-Norm 40 281 kommt für alle Wohnnutzungen das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung des Parkfelderbedarfs zur Anwendung. Demnach gilt als Richtwert für Bewohnerparkplätze 1 Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche oder 1 Parkfeld pro Wohnung. Gemäss § 50 Abs. 2 BNO kann der Gemeinderat im Einzelfall in begründeten Fällen für Bewohner bis zu 1.5 Parkfelder pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche bzw. 1.5 Parkfelder pro Wohnung verlangen. Basierend auf den bekannten Bauabsichten ergeben sich die nachfolgenden Richtwerte für Bewohnerparkplätze sowie Besucher- und Behindertenparkplätze gestützt auf die VSS-Norm:

Richtwerte Anzahl Parkfelder gemäss VSS-Norm 40 281

Baubereich	Berechnungsgrundlage	Vorgesehen	Richtwert Anzahl Parkfelder	
			Bewohner	Besuchende
A & B West (PN 27)	Bruttogeschossfläche	840 m ²	9	
	Anzahl Wohnungen	8	8	1
A & B Ost (PN 28-30)	Bruttogeschossfläche	750 m ²	8	
	Anzahl Wohnungen	8	8	1
C	Bruttogeschossfläche	400 m ²	4	
	Anzahl Wohnungen	4	4	1
D	Bruttogeschossfläche	1'070 m ²	11	
	Anzahl Wohnungen	9	9	1
E & F	Bruttogeschossfläche	5'100 m ²	51	
	Anzahl Wohnungen	34	34	5

Zusätzlich ist mindestens ein Behindertenparkplatz pro 50 Bewohnerparkfeldern zu realisieren. Dies ergibt zwei Behindertenparkplätze im Gesamtperimeter. Diese sind im Baugesuch nachzuweisen.

Im Gestaltungsplan wird die folgende Anzahl Parkfelder ermöglicht:

- Baubereiche E und F: 49-55 Parkfelder für Bewohner (in Tiefgarage), abzüglich 2 Parkfeldern zu Handen der Baubereiche A & B Ost (PN 28-30) gemäss privatrechtlichem Vertrag. Für Besuchende sind in den bezeichneten Bereichen genügend Parkfelder realisierbar (bis zu 14).
- Baubereich D: 10 Parkfelder für Bewohner (in Tiefgarage), 2 oberirdische Parkfelder für Besuchende.
- Baubereich C: 5 Parkfelder für Bewohner (in Tiefgarage), 1 oberirdisches Parkfeld für Besuchende und Kunden (bei geringfügiger Verschiebung des künftigen Neubaus sind 2 Parkfelder möglich). Zusätzlich kann die Anlieferungsfläche für den Laden Sennhütte als Kundenparkfelder verwendet werden. Viele Kunden kommen aus dem nahen Umkreis zu Fuss.

Damit der Baubereich C die erforderlichen Parkfelder unterirdisch anordnen kann, ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit Baubereich D notwendig. Dazu ist die Tiefgarage für die Baubereiche C und D erweiterbar so zu realisieren, dass bei etappierter Realisierung der erst später realisierende Baubereich daran anschliessen kann.

- Baubereiche A & B West (PN 27): 4 Parkfelder für Bewohner (im 1. Vollgeschoss des Gebäudes) oder 6 Parkfelder (in Tiefgarage), 1 oberirdisches Parkfeld für Besuchende.

- Baubereiche A & B Ost (PN 28-30): 6 Parkfelder für Bewohner (im 1. Vollgeschoss des Gebäudes) oder 9 Parkfelder (in Tiefgarage), zusätzlich werden 2 Parkfelder in den Baubereichen E & F gemäss privatrechtlichem Vertrag realisiert. Oberirdische Parkfelder sind nicht möglich.

Gemäss § 8 Abs. 2 BauV kann im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Parkfelderzahl herabgesetzt werden. Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Zudem befreit der Gemeinderat gemäss § 55 Abs. 3 BauG von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise, wenn wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen, oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar wäre.

Aus Gründen des Ortsbildschutzes soll daher aufgrund der prominenten Lage an der Kantonsstrasse und im historischen Ortskern von Arni für den Baubereich A folgende Reduktion der Pflichtparkfelder gewährt werden:

- West (Parzelle Nr. 27): Reduktion um 50 % (3 statt 6 Parkfelder); aufgrund des Ortsbildschutzes und dem Gebäude mit Substanzschutz ARN903 als auch aufgrund der engen Platzverhältnisse und der stark eingeschränkten Möglichkeit zur Erstellung einer Tiefgarage (dreiseitig umgeben von Strassen, Gewässerraum, Parzellenform). Damit sind insgesamt 5-6 Parkfelder für Bewohner und ein Besucherparkfeld erforderlich.
- Ost (Parzellen Nrn. 28-30): Reduktion um 25 % (3 statt 4 Parkfelder); aufgrund des Ortsbildschutzes, der engen Platzverhältnisse und der eingeschränkten Möglichkeit zur Erstellung einer Tiefgarage (dreiseitig umgeben von Strassen, Parzellenform- und Neigung). Damit sind insgesamt 7 Parkfelder für Bewohner und ein Besucherparkfeld erforderlich.

Aufgrund der obenstehend beschriebenen engen Platzverhältnisse wird die Erstellung einer Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 27 bzw. auf den Parzellen Nrn. 28-30 als nicht verhältnismässig beurteilt. Auf eine entsprechende Pflicht wird daher verzichtet.

Auch eine gemeinschaftliche Tiefgarage für die Baubereiche A und B ist aufgrund der unterschiedlichen Bauabsichten und Realisierungszeiträume nicht möglich. Im Baugesuch ist daher aufzuzeigen, wie die reduzierte Anzahl Parkfelder ohne übermässige Beanspruchung öffentlicher Parkfelder oder Strassen erfolgen kann. Ansonsten kommt § 55 Abs. 2 BauG zum Tragen, wonach auch Eigentümer bestehender Bauten zur Schaffung von Parkfeldern und Verkehrsflächen verpflichtet werden können.

Allenfalls nicht auf der Parzelle selbst realisierbare Parkfelder können gemäss § 55 Abs. 1 BauG zugemietet werden. Die Parkfelder müssen dazu auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können. Dies wäre im Baugesuchverfahren mit einer Dienstbarkeit zu sichern.

Insgesamt können die erforderlichen Parkfelder im Gestaltungsplanperimeter gewährleistet werden. Für die Parzelle Nr. 27 ist im Baugesuch aufzuzeigen, wie die erforderlichen Parkfelder realisiert werden (Tiefgarage, Zumietung eines Parkfelds innerhalb / ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, Anpassung der Wohnungsanzahl oder -grösse).

Nimmt man an, dass sich der Mehrverkehr pro Parkfeld auf 2.5 Fahrten pro Tag beläuft, kann bei einer gesamthaften Überbauung des Gestaltungsplangebietes von einem induzierten Verkehrsaufkommen von bis zu 200 Fahrten pro Tag ausgegangen werden (bei 80 Parkfeldern). Ca. 40 Fahrten dürften auf die Abendspitzenstunde (ASP) fallen (Annahme 20% in ASP). Dies ist deutlich weniger als der heutige DTV der Zürcherstrasse K406 von knapp 5'500 Fahrzeugen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt unter 10 % und kann vom übergeordneten Strassennetz problemlos aufgefangen werden. Ein Kapazitätsnachweis erübrigt sich. Auf ein Mobilitätsmanagement wird aufgrund der geringen induzierten Verkehrsmenge und der Lage im ländlichen Entwicklungsraum verzichtet.

5.7.3 Öffentlicher Verkehr

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll insbesondere an Orten mit guter öV-Erschliessung erfolgen. Dies sorgt für ein nachhaltigeres Mobilitätsverhalten und schont damit Raum und Umwelt. Der Gestaltungsplanperimeter liegt direkt angrenzend zur Bushaltestelle „Arni, Stockacker“ und befindet sich in der öV-Güteklasse C. Dies entspricht einer sehr guten Anbindung für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum.

5.7.4 Fuss- und Veloverkehr

Der Anbindung mit dem Fuss- und Veloverkehr kommt im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätsabwicklung eine grosse Bedeutung zu. Im Gestaltungsplan werden folgende Arten von Wegverbindungen unterschieden:

- Öffentlicher Gehweg (Trottoir) entlang Strasse „Baumgarten“ und Strasse „Obstgarten“, als Rückgrat der Erschliessung für den Fussverkehr im öffentlichen Raum. Der öffentliche Gehweg wird im Rahmen des anstehenden Erschliessungsprojekts durch die Gemeinde Arni übernommen.

Die Sennhüttenstrasse und die neue Verbindungsstrasse dienen ebenfalls als öffentliche Fuss- und Veloverbindungen, welche im Mischverkehr geführt werden.

- Öffentliche Fusswegverbindungen zwischen den Baubereichen E und F, als öffentliche Wegverbindungen mit einer Breite von mindestens 2 m. Sie sind vertraglich zu sichern.
- Anbindungen an Hauseingänge der Baubereiche E und F, als durchgehende arealinterne Fusswege zur optimalen Anbindung der Hauseingänge an die öffentlichen Fusswegverbindungen.

Die Vorgaben unter § 54 BNO zur Gestaltung des öffentlichen Raums sind zu beachten.

Eine optimale Zugänglichkeit von Abstellplätzen verstärkt die Nutzung des Velos. Auf dem Areal sind deshalb entsprechende Veloabstellplätze zu erstellen (vgl. auch § 51 BNO). Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach § 43 Abs. 4 BauV bzw. VSS-Norm SN 40 065. Insbesondere für die Kurzzeitparkierung sind für jeden Baubereich genügend oberirdische und gedeckte Abstellplätze zu realisieren. Sie sind gut zugänglich bei den Hauseingängen und den Zu- und Wegfahrten zu den Parkieranlagen anzuordnen, um eine gute Erreichbarkeit sicherzustellen.

5.7.5 Anlieferung und Notzufahrten

Nach § 55 Abs. 1 BauG müssen bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst geschaffen werden. Dabei gilt es im Gestaltungsplan sowohl die notwendigen Zufahrten als auch Flächen für den kurzzeitigen Halt entsprechender Fahrzeuge zu gewährleisten bzw. sicherzustellen. Gleichzeitig müssen Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz für Notfallfahrzeuge jederzeit zugänglich sein.

Nebst dem üblichen Zubringerverkehr (Paketdienste, Umzugswagen etc.) ist im Gestaltungsplanperimeter nur für den Baubereich C ein gewisses Güterverkehrsaufkommen zu erwarten (Quartierladen Sennhütte). Im übrigen Gestaltungsplanperimeter sind prioritär Wohnnutzungen vorgesehen.

Die Zufahrt für Anlieferung und Notzufahrten erfolgt über die Strasse „Obstgarten“ sowie für die Parzelle Nr. 27 und (temporär) den Baubereich C über die Sennhüttenstrasse. Eine Wendemöglichkeit ist nordöstlich der Sennhütte gegeben.

Bauten und Anlagen müssen für den raschen und zweckmässigen Einsatz für Notfallfahrzeuge jederzeit zugänglich sein. Für die Zufahrten der Feuerwehr sind die Masse gemäss „Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ der FKS massgebend.

Als Stellplätze für den kurzzeitigen Halt stehen im Gestaltungsplanperimeter folgende Bereiche zur Verfügung:

- Vorbereich Einfahrt in die Tiefgarage der Baubereiche E und F
- Eingangsbereiche zu den öffentlichen Fusswegverbindungen zwischen den Baubereichen E und F seitens Strasse „Obstgarten“ und Voräckerstrasse
- Wendebereich nordöstlich der Sennhüttenstrasse

5.7.6 Sichtzonen

Nach § 110 BauG dürfen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen keine sichtbehindernden Bauten, Anlagen, Pflanzen, Einfriedungen und weiteren Vorrichtungen realisiert werden. Präzisierend wird in § 42 BauV festgehalten, dass die freie Sicht in einer Höhe von 60 cm bis 3 m gewährleistet werden muss.

Bei der Einmündung der Verbindungsstrasse in die Strasse „Obstgarten“, der Einmündung der Strasse „Obstgarten“ in die Zürcherstrasse wurden die Sichtverhältnisse und Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG sowie § 42 BauV) geprüft. Auf den Strassen, welche das Areal intern erschliessen, gilt künftig Tempo 30 sowie Rechtsvortritt.

Die Wegfahrten der gemeinschaftlichen Parkieranlagen in die arealinternen Strassen sind nicht vortrittsberechtigt. Für diese sind daher Sichtzonen innerorts, mit Rechtsvortritt und Tempo 30 anzuwenden. Da die genaue Lage der Wegfahrten im konkreten Bauprojekt noch ändern können, sind die genaue Lage der Sichtzonen und Anhaltesichtweiten im Gestaltungsplan nicht abschliessend festgelegt. Sie sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Situation anzupassen und mit entsprechender Nutzungsbeschränkung zu belegen.

6 Weitere Schwerpunktthemen

6.1 Bebauung

In § 5 werden die Baubereiche für Gebäude festgelegt. Sie bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude inklusive der Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse. Der Begriff „Baubereich“ ist im Anhang 1 der Bauverordnung unter Ziffer 7.4 definiert. Ein Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird. Damit ersetzen Baubereiche die Grenz- und Gebäudeabstände sowie Strassenabstände und gelten als Baulinien.

Die Begrenzungen der Baubereiche ergeben sich aus den folgenden Überlegungen:

- Die Baubereiche wurden so festgelegt, dass einerseits eine gute Bebaubarkeit resultiert und andererseits hochwertige Grün- und Aussenräume realisiert werden können.
- Die Baubereiche für Gebäude A bis D bauen in ihren Grundflächen auf der bestehenden Siedlungsstruktur (A / C) auf oder ermöglichen eine situationsgerechte Ergänzung mit Neubauten (B / D). Sie orientieren sich dabei an den erstellten Machbarkeitsstudien für die Baubereiche A und B sowie das Vorprojekt für den Baubereich D.
- Der Baubereich A nimmt die Typologie des Bestandes auf, sichert den Unterabstand zur Strasse und damit ein wichtiges ortsbauliches Element. Der Baubereich B nimmt den südlichen Teil der Parzellen 27, 29 und 30 ein. Er etabliert in gebührendem Abstand zur Bebauung entlang der Zürcherstrasse eine zweite Bautiefe. Innerhalb der Baubereiche A und B wird mit deren Festlegung gleichzeitig ein Grenzbaurecht ermöglicht. Die Baubereiche sind zudem auf den Gewässerraum und das Gebäude mit Substanzschutz ARN903 gemäss allgemeiner Nutzungsplanung abgestimmt.
- Die Baubereiche für Gebäude E und F wurden gestützt auf das Richtprojekt der Darlington Meier Architekten AG festgelegt. Gegenüber diesem wegleitenden Richtprojekt wird dabei ein Handlungsspielraum in der Lage des Baubereichs eingeräumt, um genügend Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu bewahren. In jenen Bereichen, in denen die Baubereiche den ordentlichen Grenzabstand abbilden bzw. diesen unterschreiten, wird kein Handlungsspielraum gegeben.
- Mit der nordseitigen Abgrenzung des Baubereichs E wird der künftige Strassenraum an der Zürcherstrasse K406 definiert und eine auf die Lärmimmissionen abgestimmten Anordnung gesichert. Beide Baubereiche E und F werden mit einem Abstandsbereich unterteilt (§ 8 Abs. 4 SNV), so dass eine angemessene Körnigkeit oder Höhenstaffelung gesichert werden kann. Es sind je 2 Hauptgebäude zu realisieren. Dies unterstreicht die Grundkonzeption, wonach die Ablesbarkeit des Terrains in Bebauung und Freiraum gegeben sein soll.
- Der Baubereich für Gebäude A gewährleistet die Beibehaltung der markanten ortsbaulichen Situation mit einer nahe an die Strasse gestellten Gebäudezeile. Er lässt entsprechend auch nur einen geringen Spielraum für die nordseitige Anordnung der Bauten offen. Entlang der im Situationsplan dargestellten Gestaltungsbaulinie sind die Fassaden auf der gesamten Fassadenhöhe auf diese oder höchstens 1 m zurückversetzt anzuordnen.
- In den Baubereichen A und B sind vorspringende Gebäudeteile gemäss § 5 Abs. 3 SNV innerhalb der Baubereiche für Gebäude anzuordnen. Lediglich Dachvorsprünge und Vordächer dürfen unter Einhaltung des Lichtraumprofils gemäss den kantonalen Bestimmungen über diese Begrenzungslinie hinausragen. Dies sorgt für eine kompakte Bauweise.
- Gestützt auf den privatrechtlichen Vertrag (Ziffer 2.5) ist innerhalb der Baubereiche A und B bei einer nur teilweisen Bebauung bis an die Grenze mit dem ersten Baugesuch eine Brandmauer mit Dämmung an der Anbauseite zu erstellen. Zusätzlich ist im Baubereich B die Brandmauer bei einseitiger Bebauung zu begrünen.

Nicht an die Baubereiche für Gebäude gebunden sind Gebäude im Zusammenhang mit § 6 SNV (Baubereiche für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten), das Gebäude mit Substanzschutz ARN903 sowie unbeheizte Elemente der Aussenraumgestaltung und Entsorgung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze, Lüftungsschächte, Gartenhäuschen und Pergolas für die Allgemeinheit bis max. 15 m² und 2.5 m Höhe, etc.).

Analog zu den Baubereichen für Gebäude werden in § 6 SNV Baubereiche für Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gestützt auf die Bebauungskonzeption festgelegt. Die Festlegung erfolgt ab Aussenkanten der Baubereiche Gebäude. Damit ist gewährleistet, dass Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten in diesen Bereichen ausserhalb der Baubereiche Gebäude erstellt werden können. Gegenüber dem Richtprojekt wurde analog zu den Baubereichen für Gebäude ein Anordnungsspielraum gewährt.

Die Nutzung des Baubereichs für Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten ist so auszugestalten, dass die Bepflanzung mit Bäumen (Wurzelraum) gewährleistet wird. Die Mindestüberdeckung soll in diesen Bereichen 1.2 m betragen. Zwischen den Baubereichen A und B ist die Nutzung des Baubereichs für Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten nur zulässig, sofern eine unterirdische Parkieranlage nach § 13 SNV erstellt wird. Erste Abklärungen zeigen, dass eine unterirdische Parkieranlage für die Baubereiche A und B voraussichtlich nicht mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar ist (vgl. Ziffer 5.7.2). Wird darauf verzichtet, sind die Untergeschosse vollständig in den Baubereichen für Gebäude A und B unterzubringen. Diese Vorgabe dient einer ökologisch hochwertigen Durchgrünung und sichert zusätzlichen Wurzelraum.

6.1.1 Nutzungsart und Nutzungsmass

Das Planungsgebiet steht für Wohn- und Gewerbebezwecke zur Verfügung. Heute besteht lediglich eine kleine gewerbliche Nutzung im Baubereich C, in den weiteren Baubereichen bestehen ausschliesslich Wohnnutzungen. Auch künftig ist grossmehrheitlich von Wohnnutzungen auszugehen. Auf eine Zuweisung der Nutzungsart zu einzelnen Baubereichen wird daher verzichtet.

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung wird das zulässige Nutzungsmass durch den Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt (Ausnützungsziffer, Fassaden- und Gesamthöhen, Grenzabstände). Dieser Grundsatz gilt auch im Gestaltungsplanperimeter. Dabei wird das zulässige Nutzungsmass implizit über die Ausdehnung der Baubereiche und der Höhenvorgaben definiert (vgl. nachfolgende Ziffer). Damit wird eine Erscheinung gesichert, die im anspruchsvollen Terrain eine verträgliche bauliche Entwicklung und ein massvoller Übergang zu den umliegenden Gebäuden garantiert.

6.1.2 Geschossigkeit und maximale Höhengaben

Gemäss § 12 BNO gelten für Neubauten in der Dorfzone D eine talseitige Fassadenhöhe von 7.5 m und eine Gesamthöhe von 13 m als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird und ein gesamthaft besseres Ergebnis erzielt wird. Die Anzahl Vollgeschosse ist nicht geregelt.

Im Gestaltungsplan werden die zulässigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen in § 7 SNV in Abhängigkeit der möglichen Dachformen sowie der Orientierung und Situierung im Gelände wie folgt festgelegt:

- Baubereich A: Fassadenhöhe talseitig 8.5 m, hangseitig 9.5 m, Gesamthöhe 13 m (Satteldach)

Die talseitige Fassadenhöhe entspricht dem Richtwert zzgl. einem Ausgleich des Terrainunterschieds innerhalb des Baufelds, um eine Bebauung im Sinne der Machbarkeitsstudie zu ermöglichen.

Die hangseitige Fassadenhöhe wurde um 2 m erhöht, um hofseitig (zwischen den Baubereichen A und B) Schlepddächer zu ermöglichen (vgl. Ziffer 6.1.3). Die Gesamthöhe entspricht dem Richtwert gemäss BNO.

- Baubereich B: Fassadenhöhe talseitig 9.5 m, hangseitig 7.5 m, Gesamthöhe 13 m (Satteldach)
Die talseitige Fassadenhöhe wurde um 2 m erhöht, um hofseitig (zwischen den Baubereichen A und B) Schleppdächer zu ermöglichen (vgl. Ziffer 6.1.3). Dabei konnte kein vollständiger Ausgleich des Terrainunterschieds einbezogen werden, dieser wäre nicht mehr ortsbildverträglich. Allenfalls können die Gebäude im Baubereich dazu gestaffelt werden. Die hangseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe entsprechen den Richtwerten gemäss BNO.
- Baubereiche C und D: Fassadenhöhe 8.0 m und Gesamthöhe 13 m (Satteldach) oder Fassadenhöhe 10.0 m (Flachdach). Es sind keine Attikageschosse zugelassen.

Die Fassadenhöhe für Satteldächer wird gegenüber dem Richtwert der BNO um 0.5 m erhöht, um den Terrainunterschied auszugleichen.

In der BNO wird für Flachdächer ohne Attikageschoss am Hang die talseitige Fassadenhöhe um 1 m erhöht (vgl. bspw. Wohnzone W). Um unter Berücksichtigung der Hanglage am Übergang zur Wohnzone W2 ein zeitgemässes, gut integriertes Volumen realisieren zu können, wird daher für Flachdachbauten analog eine Fassadenhöhe von 10.0 m ermöglicht (Ausgleich Dachform & Hangneigung). Ein zusätzliches Attikageschoss ist hingegen nicht zugelassen. Die Gesamthöhe reduziert sich somit bei einem Flachdachbau um 3 m.

- Baubereiche E und F: Fassadenhöhe 11.5 m, Gesamthöhe 13.5 m (Flachdach). Anordnung Attikas: Baubereich E nordostseitig / Baubereich F ostseitig. Baubereich F: Zurücksetzung 3. Vollgeschoss auf der Südseite um mind. 3 m.

Für die Baubereiche E und F wird eine Fassadenhöhe von 11.5 m ermöglicht. Dies aufgrund der Terrainunterschiede und da Balkongeländer ebenfalls zur Fassadenhöhe zählen. Dies dient dazu, gestützt auf das Richtprojekt der Darlington Meier Architekten AG, im steilen Gelände auf der jeweils schmalen Talseite der rechteckigen Gebäudeflächen dreigeschossige Bauten konzipieren zu können, welche durchlaufende Geschosskoten ohne Höhenversatz aufweisen. Hangseitig werden zusätzliche Attikageschosse zugestanden, welche die Gebäude in ihrer Höhenstaffelung situationsgerecht dem Hang folgen lassen. Die Attikas sollen im Baubereich E nordostseitig und im Baubereich F ostseitig angeordnet werden.

Für den Baubereich F wird eine Zurücksetzung des 3. Vollgeschosses auf der Südseite um mind. 3 m verlangt, um den Übergang zum Einfamilienhausquartier im Süden zu verbessern.

Die Gesamthöhe wird geringfügig auf 13.5 m erhöht, um die gewünschte Geschossigkeit zu ermöglichen. Es wird gegenüber der Grundnutzung ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Die Abweichung bezieht sich auf das Richtprojekt, das wie dargelegt, zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis, bei gleichzeitig haushälterischer Nutzung des Bodens, führt. Die Abweichung ist begründet und sachgerecht.

Die Höhenentwicklung zeigt sich auch vereinbar mit den umliegenden Entwicklungsgebieten. Im angrenzenden Gestaltungsplan „Dorfkern Arni“ sind Gebäudehöhen (altrechtlich) von 9.0 m und Firsthöhen von 13.0 m zulässig. Auf der westlich angrenzenden Parzelle Nr. 1049 (ebenfalls Dorfzone) sind drei Vollgeschoss plus Dach realisiert.

Betreffend der Auslegeordnung zum massgebenden Terrain sowie von Terrainveränderungen wird auf Kapitel 6.2.5 verwiesen.

6.1.3 Gestaltung

Gestützt auf § 21 Abs. 1 lit. a) BauG bezwecken Gestaltungspläne unter anderem, dass ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird. Dazu werden in § 8 SNV die grundlegenden Anforderungen definiert, um eine hohe architektonische Qualität zu sichern und am Übergang des alten Dorfteiles in die Neubauquartiere einen respektvollen Umgang zu erreichen.

In den Baubereichen E und F bestehen mit dem Richtprojekt der Darlington Meier Architekten AG bereits sehr konkrete Vorstellungen bezüglich Volumetrie und Gestaltung. Für den Baubereich D liegt bereits ein Vorprojekt vor, für die Baubereiche A und B jeweils Machbarkeitsstudien. Die daraus resultierende gesamthafte Bebauungskonzeption soll stufengerecht gesichert in den SNV werden.

Insgesamt sind sämtliche Bauten und Anlagen sorgfältig zu gestalten. Für alle Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche für Gebäude ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung sicherzustellen, die zu einer sehr guten Gesamtwirkung führt. Die Sekundärbauteile müssen mit dem Hauptgebäude harmonisieren.

Gebäude sind mit einer weitgehend rechteckförmigen Gebäudegrundfläche zu konzipieren. Diese Vorgabe begründet sich in der vorhandenen dörflichen Struktur. Spitzwinkliger oder runde Gebäude sind nicht ortstypisch.

Die maximale Gebäudebreite inklusive offener Treppenhäuser, Lauben und Vordächer beträgt 15 m. Gemäss Anhang 1, Ziffer 4.2 der Bauverordnung gilt als Gebäudebreite die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Vorspringende Gebäudeteile (Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone) sind darin nicht enthalten, wobei diese in den Baubereichen A und B innerhalb der Baubereiche anzuordnen sind.

Gebäude mit Substanzschutz

Das Gebäude mit Substanzschutz ist nicht Teil eines Baubereichs für Gebäude. Allerdings sind die Bauten im Baubereich A gestützt auf § 8 Abs. 3 SNV so auf das Gebäude mit Substanzschutz ARN903 und aufeinander abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung entsteht. Das strassenseitige Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude ist zu erhalten bzw. aufzunehmen. Damit wird ein respektvoller Umgang mit dem bestehenden Gebäude gesichert. Der Schutzzumfang des Gebäudes mit Substanzschutz ARN903 richtet sich nach der BNO. Die Ortsbildgestalterischen Möglichkeiten liegen im Ermessen der Gemeinde.

Abstandsbereich

Gemäss § 8 Abs. 4 SNV sind in den Baubereichen E und F je zwei Hauptgebäude zu realisieren, deren oberirdisch in Erscheinung tretende Vollgeschosse in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereich optisch und ortsbaulich sowohl vertikal als auch horizontal zu trennen und zu gliedern sind. Die Höhenstaffelung hat sich an der Topographie zu orientieren. Dadurch kann innerhalb der Baubereiche, welche der Hangneigung folgen, eine dem Ort angemessene Körnigkeit / Gliederung gesichert werden.

Fassadengestaltung

Gestützt auf die Bebauungskonzeption und die räumlich zusammenhängenden Baubereiche im Gestaltungsplanperimeter sind die Fassaden sämtlicher Gebäude bezüglich Farbgebung und Materialisierung jeweils innerhalb der Baubereiche A und B, C und D sowie E und F aufeinander abzustimmen.

Reines Weiss, kühle und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben sind nicht gestattet. Reine Betonfassaden sind nicht zulässig. Abweisende, geschlossene Fassaden und damit der Eindruck von Hof- und Rückseite sind unter Berücksichtigung der Lärmschutzgesetzgebung zu vermeiden. Diese Vorgaben dienen der Einpassung ins Ortsbild und den angrenzenden Ortskern.

Es sind nach Möglichkeit klimagerechte und ressourcenschonende Materialien einzusetzen. Dies stützt sich auf das Richtprojekt der Baubereiche E und F, wonach der Einsatz ressourcenschonender Materialien wie ungebranntem Kalksandstein, Holz, und mineralischen Dämmstoffen dazu beitragen soll, den Anteil an grauer Energie zur Erstellung des Gebäudes tief zu halten. Dieser Grundsatz ist auch für die weiteren Baubereiche sinnvoll, die Vorschrift wird aber bewusst so formuliert, um in der Umsetzung eine gewisse Flexibilität zu wahren.

Die Fassaden sind in den Baubereichen A und B sowie E und F zu gliedern. Dadurch soll verhindert werden, dass die Gebäude in diesen Baubereichen als homogenen „Block“ in Erscheinung treten. Im

Baubereich A werden hinsichtlich Fassadengestaltung zusätzliche Qualitätsvorgaben zur Abstimmung auf das Gebäude mit Substanzschutz gemacht. In den Baubereichen E und F soll der architektonische Ausdruck gestützt auf das Richtprojekt natürlich patinierende, alternde Materialien umfassen. Denkbar sind Holzfassaden in den oberen Vollgeschossen.

Dachgestaltung

Gemäss § 13 Abs. 5 BNO sind die Dächer der Gebäude in der Dorfzone als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung beträgt in der Regel 30° - 45°. Wenn das oberste Geschoss ein überhohes Dach anstelle eines Dachgeschosses aufweist, sind Dachneigungen von 23° - 45° zulässig.

Im Grundsatz werden im vorliegenden Gestaltungsplan in den engeren Bereichen um die Altbauten in der Dorfzone Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird dabei flexibler gewählt (20° - 45°). Bei den Baubereichen C und D sowie E und F handelt es sich um Areale ausserhalb der kompakten Altbebauung, wo rückwärtig zum Kantonsstrassenraum und am Übergang in die übliche Wohnzone Flachdächer durchaus angebracht sind.

In den Baubereichen A und B sollen in Abweichung zur BNO auch Schleppdächer zugelassen werden, um zeitgemässen Wohnraum zu schaffen. Dies erfolgt gestützt auf die Machbarkeitsstudie der Darlington Meier Architekten AG (vgl. Ziffer 4.2). Das geschleppte Dach muss dabei hofseitig liegen, so dass das Erscheinungsbild des Dachs strassenseitig den üblichen Dorfzonenvorschriften entspricht. Die Einpassung der Schleppdächer in den Baubereichen A und B nach § 13 Abs. 2 BNO ist unter Berücksichtigung des Gebäudes mit Substanzschutz ARN903 im Baugesuch nachzuweisen. Eine Bewilligung ist nur möglich, wenn sich das Schleppdach positiv in die Umgebung einfügen kann.

Im Umfeld der Baubereiche C und D sind zwar praktisch ausschliesslich Schrägdächer zu erkennen, tatsächlich sind diese aber von unterschiedlichster Ausprägung, es kann weder von einem historisch gewachsenen Ausdruck noch von einer Ensemble-Wirkung gesprochen werden. Die Parzelle Nr. 86 ist zweiseitig von der Wohnzone 2 umgeben, wo Flachdächer erlaubt sind. Aus der vorgefundene Bebauungsstruktur – obwohl von Satteldächern geprägt – lässt sich kein Zwang zur Satteldachlösung ableiten. Eine Flachdachlösung ist aus fachlicher Sicht denkbar, soweit auf ein Attikageschoss verzichtet wird.

In den Baubereichen E und F werden Flachdächer vorgeschrieben. Die Baubereiche E und F sind zweiseitig von der W2 umgeben, hier sind Flachdächer erlaubt und im Bereich östlich der Baubereiche auch realisiert. Das Richtprojekt ist sehr gut ins Terrain und ins Ortsbild integriert. Die Ausführung mit Flachdächern führt zudem zu einer deutlich geringeren Gesamthöhe als eine Ausführung mit Steildächern. Die Abweichung ist ein wichtiger Teil zur Erreichung des insgesamt besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnisses. Sie ist angemessen und sachgerecht.

Flachdächer sind ab einer Dachfläche von 20 m², solange sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, gemäss SIA-Norm 312 ökologisch hochwertig zu begrünen und die Hauptdächer zusätzlich mit Solaranlagen zu nutzen (Solar Gründach). Es ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen. Dabei ist § 13 Abs. 7 BNO zu beachten, wonach Solaranlagen sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen sind. Die Vorgabe der Substratstärke dient dazu, dass das Solar Gründach nebst optischen auch ökologische Funktionen wahrnehmen kann. Es wird eine Mindestfläche festgelegt, um unverhältnismässige Auswüchse zu verhindern (z.B. Solaranlage auf Velounterstand). Mit Hauptdächern sind die obersten Dachflächen gemeint, so dass bei Attikageschossen eine Terrassennutzung möglich ist. Mit der Möglichkeit bzw. der Pflicht zu Flachdächern wird gleichzeitig eine Abweichung zu § 13 Abs. 6 BNO gewährt, so dass offene Dachterrassen ermöglicht werden.

Bestehende Bauten

Gestützt auf § 13 Abs. 3 BNO sind bestehende Bauten im Sinne ihrer Funktion für das Ortsbild zu erhalten. Abbrüche sind möglich, wenn ein Ersatzneubau gesichert ist und ein qualifiziertes externes Fachgutachten belegt, dass das Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder der Aufwand für die Erhaltung der Substanz unzumutbar ist.

Ein solches Fachgutachten muss für den Gestaltungsplan dann bereits vorliegen, wenn das Gebäude bereits im Gestaltungsplan zum Abbruch vorgesehen wird. Dies betrifft die Gebäude innerhalb der Baubereiche E und F.

Mit Datum vom 1. November 2024 wurde durch die Tschudin Urech Bolt Architekten AG ein Fachgutachten erstellt, welches die Schutzwürdigkeit der Scheune auf der Parzelle Nr. 84 überprüfte. Sie kommt zum Schluss, dass ein integraler Erhalt des Gebäudes nicht möglich ist, da der ursprüngliche Nutzungszweck nicht mehr vorhanden ist und eine Umnutzung zu einer Überformung führen würde, welche dem Charakter der Scheune nicht mehr entspricht. Die Scheune habe in der heutigen Siedlungsstruktur keinen ortsbaulichen Mehrwert und stellt keine prägende Baute dar. Somit wäre ein Rückbau bzw. ein Abbruch möglich.

Zur Beurteilung des Wohngebäudes auf Parzelle Nr. 84 wird vorerst auf ein Fachgutachten verzichtet. Dieses Gebäude ist aus Ortsbildsicht als störend zu bezeichnen. Ein Abbruch ist möglich.

Die Fachgutachten zur Begründung eines allfälligen Abbruchs des bestehenden Gebäudes auf den Parzellen Nrn. 28-30 sowie des nicht schützenswerten Anbaus zum Gebäude mit Substanzschutz auf Parzelle Nr. 27 werden im Rahmen des Baugesuchs erstellt. Ein Abbruch des bestehenden Gebäudes im Baubereich C ist aktuell nicht vorgesehen.

6.1.4 Strassen-/Grenzabstand

Gemäss § 111 Abs. 1 BauG beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 4 m und gegenüber Kantonsstrassen 6 m.

Im Baubereich A wird ein Unterabstand zur Kantonsstrasse gewährt. Dieser stützt sich auf die heutige Bebauung, insbesondere das Gebäude mit Substanzschutz ARN903. Er dient der Markierung des Beginns des historischen Ortskerns von Arni und zur Sicherung der vorhandenen markanten ortsbaulichen Situation mit einer nahe an die Strasse gestellten Gebäudezeile.

Die Baubereiche A, B und D gewähren einen Unterabstand zu den öffentlichen Gehwegen der kommunalen Strassen „Baumgarten“ und „Obstgarten“. Der Abstand entspricht dem Abstand für Klein- und Anbauten gegenüber dem Trottoir (2 m) bzw. dem Regelabstand zu den Gemeindestrassen selbst (4 m), sofern das Trottoir in Privatbesitz bliebe. Aus Gründen des Unterhalts ist eine Übernahme des Trottoirs durch die Gemeinde angestrebt und sinnvoll.

Zusätzlich wird in den Ecken des Baubereichs B eine geringfügige Reduktion des Strassenabstands ermöglicht.

Die vorgesehenen Unterabstände dienen der Maximierung der arealinternen Freiräume (ruhiges Hofareal mit Wohn- und Lebensqualität), der besseren Bebaubarkeit und einer höheren Flexibilität der Anordnung der Gebäude. Dies fördert einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Die weiteren Baubereiche C, E und F halten die regulären Strassenabstände ein. Der Raumbedarf der kommunalen und kantonalen Strassen kann gewährt werden.

6.1.5 Etappierung

Eine Realisierung des Gestaltungsplans in Etappen ist gestützt auf § 5 Abs. 1 BNO möglich. Wie eingangs erwähnt, nimmt der Gestaltungsplan in Folge der Eigentumsverhältnisse und der unterschiedlichen Bauungsabsichten im Grundsatz Bezug auf die Parzellengrenzen. Das ermöglicht die möglichst unabhängige Realisierung der einzelnen Baubereiche. Dabei müssen die Aussenräume und die Parkierung funktionalisieren und die entsprechende Qualität aufweisen, auch wenn nicht der gesamte Gestaltungsplanperimeter umgesetzt wird.

6.2 Aussenräume

6.2.1 Aussen- und Freiräume

Gestützt auf § 3 BNO ist dem Erhalt und der Aufwertung von Aussen- und Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität durch koordinierte Massnahmen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung sowie massvollen Terrainveränderungen Rechnung zu tragen. Ebenso ist eine sichere und lebenswerte Gestaltung der Strassenräume für alle Verkehrsteilnehmenden anzustreben. Die Vorgaben zu den Aussenräumen stützen sich weiter auf §§ 13 (Dorfzone D), 52 (Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen), 54 (Gestaltung öffentlicher Raum) und 57 (Aussenraumgestaltung) BNO.

Die Lage des Planungssperimeters mitten im bestehenden Siedlungsgebiet, angrenzend an den historischen Ortskern von Arni, zieht erhöhte Ansprüche an die Aussenraumgestaltung nach sich. Der Gliederung zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen ist, unter Gewährung eines abwechslungsreichen Angebots für die Bewohnenden, daher vertiefte Beachtung zu schenken. Dies, zumal für unterschiedliche Nutzungsdichten auch unterschiedliche Ansprüche betreffend Privatheit der Aussenräume gelten. Durch den Fokus der Erschliessung auf die neuen Erschliessungsstrassen können die übrigen Aussenräume im Quartier von jeglicher Erschliessungsfunktion befreit werden. Im Gestaltungsplan werden folgende differenzierte Freiraumtypen vorgesehen:

- Siedlungshof

Zwischen den Baubereichen A und B, C und D sowie E und F werden allgemein zugängliche, offen gestaltete Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen. Damit wird ein gebührender Abstand zwischen den weitgehend geschlossenen Bauzeilen erreicht und eine offene Aussenfläche gesichert. Gleichzeitig dienen sie als Hauptadresse der Gebäude.

Sie sind auf eine gemeinschaftliche Nutzung für die Bewohnenden mit einer attraktiven Ausstattung für Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten auszurichten. Einrichtungen für Freizeit und Spiel, für die Erschliessung mit dem Fuss- und Veloverkehr und für den Aufenthalt sind zulässig. Privat abgegrenzte Aussenbereiche sowie oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude sind grundsätzlich nicht zugelassen. Die Gestaltung hat nach § 54 BNO zu erfolgen.

Zur Gewährung des erwünschten allgemein zugänglichen Charakters dürfen Einfriedigungen gegenüber dem gestalteten Terrain nicht höher als 1.5 m sein. Einfriedigungen sind teilweise durchlässig zu gestalten. Zulässige sind ortstypische Materialien wie Pflanzen, Holz, Stein und Metall.

- Grünfläche

Die Grünflächen entlang dem Gewässerraum des Hüttenbächlis und entlang der Zürcherstrasse K406 dienen als entspannte, Distanz bildende Grünräume und dem ökologischen Ausgleich (vgl. Ziffer 6.2.3). Grünflächen sind, mit Ausnahme von Bauten im Sinne von § 6 (Baubereiche für Unterebenebauten und unterirdische Bauten) und § 11 Abs. 5 (Zu- und Wegfahrten Parkierungsanlage), § 13 Abs. 4 (Parkfelder für Besuchende und Kundschaft) und Abs. 8 (Parkierung Velo) sowie § 23 SNV (Entsorgung von Bauten und Anlagen freizuhalten).

- Umgebung Sennhütte

Die Nutzung und Gestaltung der Umgebung Sennhütte ist auf die Nutzung des Baubereichs C abzustimmen. Die Vorgaben werden in diesem Bereich bewusst offen gelassen, um flexibel auf heutige und künftige Nutzungsansprüche des Baubereichs C reagieren zu können. Die Weiterführung des heutigen Quartierladens hat andere räumliche Auswirkungen als ein Ausbau desselben oder eine reine Wohnnutzung. Erschliessung und Aussenräume des Gestaltungsplans funktionieren mit sämtlichen Nutzungskombinationen.

Die effektive Gestaltung hat unter Beachtung der entsprechenden Qualitätsanforderungen nach §§ 15, 16, 19 und 20 SNV und in Abstimmung mit den umgrenzenden Aussenräumen zu erfolgen. Damit werden eine hohe Qualität und eine gute Einbettung in die Umgebung sichergestellt.

Der Sennhüttenplatz wird nicht mehr im Plan bezeichnet. Er ist aber weiterhin allgemein zugänglich und unter Berücksichtigung der privatrechtlichen Dienstbarkeiten nach § 15 SNV zu gestalten. Abhängig von den Nutzungsansprüchen des Baubereichs C sind ein öffentlicher Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereich analog eines Siedlungshofs sowie auch Marktstände oder Grünflächen denkbar.

- **Strassenraum**

Die Strassenräume entlang der neuen Verbindungsstrasse sowie den Strassen „Baumgarten“ und „Obstgarten“ dienen dem Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum. Der Bereich zwischen den Fassaden und dem Fahrbahnrand muss gestützt auf das Konzept gemäss § 11 Abs. 6 SNV als eine weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben und ist mit öffentlichem Charakter sowie hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität gemäss § 13 Abs. 8 BNO – d. h. entsprechend dem Dorfcharakter mit Vorgärten, Vorplätzen und einheimischen Bäumen – zu erstellen. Eine zurückhaltende Möblierung und Bepflanzung sind zugelassen, soweit sie dem Zweck der Vorgärten bzw. Vorplätze dienen.

- **Private Aussenräume**

Südlich des Baubereichs F, gegenüber dem angrenzenden Einfamilienhausquartier in der Wohnzone 2, sind private Aussenräume bzw. Gartenflächen zulässig. Werden die Flächen nicht als private Aussenräume realisiert, sind sie gemäss § 15 SNV (Siedlungshof) zu gestalten. Zur Abgrenzung der allfällig privaten Aussenräume zum Strassenraum sind nur pflanzliche Elemente zugelassen. Diese Vorgabe stützt sich auf das Richtprojekt, wonach Strauchgruppen den ebenerdigen privaten Aussenräumen genügend Abstand zum Allgemeinraum geben.

Solange auf den Parzellen Nrn. 28-30 zusammen sowie der Parzelle Nr. 27 maximal je zwei Wohneinheiten bestehen, können die angrenzenden Aussenräume im Sinne einer erweiterten Besitzstandsgarantie unter Berücksichtigung des Gewässerraums statt als Siedlungshof gemäss § 15 bzw. Grünfläche gemäss § 16 SNV auch als private Aussenräume genutzt werden. Hintergrund dieser Bestimmung ist, dass ermöglicht werden soll, die heutigen Wohnungen beizubehalten und trotzdem die Parkierung der Wohnungen im Baubereich A im Baubereich B neu zu regeln. Damit wäre beispielsweise die Realisierung eines Parkfelds im Baubereich B möglich, ohne dass die heutigen privaten Aussenräume aufgegeben werden müssten.

6.2.2 Begrünung und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Der Klimawandel stellt eine Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Um auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, gilt es, in der Siedlungsentwicklung auf steigende Temperaturen und extreme Wetterlagen zu reagieren. Nach Art. 3 Abs. 3 lit. e) RPG haben Siedlungen viele Grünflächen und Bäume zu enthalten. Gemäss Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2021 ist die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung bei Gestaltungsplänen insbesondere mit Festlegungen zum klimatischen System, zu Grün- und Freiraumstrukturen sowie zu Wasser, Pflanzen und Materialisierung zu berücksichtigen.

Die revidierte Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Arni nimmt bereits Rücksicht auf eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung. Wie in Kapitel 2.1.4 beschrieben, weist das Areal heute bezüglich mikroklimatischer Gegebenheiten (Wärmeinsel, bioklimatische Situation, Kaltluft) einen relativ guten Zustand auf. Dies ist insbesondere auf die beiden grösseren, siedlungsinternen Freiflächen auf den Parzellen Nrn. 75, 84 und 86 zurückzuführen. Ziel der baulichen Transformation muss deshalb sein, diesen positiven Zustand trotz der Entwicklung in angemessenem Ausmass zu erhalten.

Der Gestaltungsplan adressiert die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung u.a. mit folgenden Inhalten:

- **Begrünung**

Zwischen den Gebäudekörpern und in den Randbereichen des Perimeters werden ausgedehnte, zusammenhängende Grün- und Freiräume gesichert. Wo möglich und nutzungstechnisch sinnvoll,

werden die Freiräume begrünt ausgestaltet. Dazu werden für die einzelnen Ausprägungen der Aussenräume entsprechende Vorschriften formuliert. Dies entspricht § 57 BNO, wonach die Hitzeminderung im Siedlungsraum durch Vegetation gefördert werden soll. Für die Bepflanzung sind standortheimische, wenn möglich autochthone Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden. Reine Steingärten sind nicht zugelassen.

Siedlungshöfe sind mit lockeren, standortheimischen Strukturelementen (Hecken und Bäume) und überwiegend artenreichen Wiesen zu bepflanzen und sorgfältig zu gestalten. Grünflächen sind ökologisch hochwertig zu bepflanzen (bspw. mit artenreichen Blumenwiesen, Strauchgruppen und Bäumen). Blumenwiesen und Sträucher unterstützen das Mikroklima und fördern die Feuchtigkeitsspeicherung.

Die genauen Standorte und Arten der Begrünungsstrukturen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festzulegen.

- Einzelbäume

Zusätzlich sind an den im Situationsplan bezeichneten Standorten optisch und räumlich wirksame, standortgerechte und grosskronige Bäume zu pflanzen. Der Baum in der nordöstlichen Parzellenecke der Parzelle Nr. 75 entspricht dabei dem Einzelbaum im Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplans „In den Obermattächern“. Grosse Bäume sorgen für eine natürliche Beschattung und kühlen die Umgebungstemperatur. Dies erhöht die Aufenthaltsqualität und reduziert die Belastung durch Hitze in den Sommermonaten.

Auch zwischen oberirdischen Parkfeldern sind gemäss § 13 Abs. 4 SNV Bäume zu pflanzen (jeweils nach zwei Parkfeldern).

- Versickerung

Flächen für Erschliessungswege zu den Gebäuden werden dank der Lage der neuen Erschliessungsstrassen und der möglichst direkten Erschliessung der Gebäude ab diesen Achsen minimiert. Darüber hinaus sind versiegelte Hartflächen (exkl. Chaussierung) und Randabschlüsse in Siedlungshöfen und im Strassenraum, ausgenommen die Flächen für die Fussgänger- und Veloverbindung nach § 12 SNV, nicht zulässig. Weiter gilt § 57 Abs. 1 BNO, wonach die Versiegelung von Flächen auf das Notwendige zu beschränken ist. Dabei soll der natürliche Wasserhaushalt gefördert werden.

Der Durchgrünung und Versickerung dient auch die Vorgabe nach § 6 Abs. 2 SNV, welche einen genügenden Wurzelraum vorsieht. Auch ist ein Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zwischen den Baubereichen A und B nur zulässig, sofern eine unterirdische Parkieranlage nach § 13 SNV erstellt wird. Oberirdische Parkfelder sind nach § 13 Abs. 4 SNV ebenfalls sickerfähig zu erstellen. Zusätzlich wirken sich die obengenannten Vorgaben zur Durchgrünung positiv auf die Versickerungsleistung der Böden aus, insbesondere im Falle von (Stark-)Regenereignissen.

Sickerfähige und begrünte Oberflächen speichern weniger Hitze und ermöglichen ein Versickern von Regenwasser. Wird dieses Wasser zudem zur Bewässerung von Pflanzen genutzt, so verstärkt deren Verdunstung den kühlenden Effekt. Ausserdem bieten solche Flächen Möglichkeiten für die Förderung von Biodiversität. Dies dient u.a. dem Schutz natürlicher Lebensgrundlagen (u.a. Boden und Wasser) gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a) RPG.

- Kaltluftströmungen

Durch die vorgesehene Stellung der Gebäude und der resultierenden zentralen, offenbleibenden Grünachsen längs zur Hauptrichtung der Kaltluftströme gemäss Planhinweiskarte Nacht bleiben Kaltluftströme in den Perimeter hinein und durch ihn hindurch möglich.

Zusätzlich wird in den Baubereichen E und F je ein Abstandsbereich festgelegt, um ein Durchströmen von Kaltluft auch quer zu deren Hauptrichtung zu fördern.

Unterstützend resp. förderlich für die Kaltluftströmung sind die zahlreichen, nicht versiegelten Flächen. Durch den hohen Grünanteil und die verschiedenen Arten von Freiräumen erhitzen sich die Kaltluftströme weniger stark als bei versiegelten Flächen.

- Dachbegrünung

Neben den verschiedenen Grünräumen im Freiraum sind sämtliche Flachdächer ab einer Dachfläche von 20 m² zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden. Um einen ökologischen Mehrwert und eine angemessene Versickerungsleistung zu gewährleisten, ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.

6.2.3 Ökologischer Ausgleich

In der BNO besteht keine Definition des Begriffes der ökologischen Ausgleichsfläche. Unter ökologischen Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Kontext wertvolle Lebensräume, wie beispielsweise Hecken, Bäume, extensiv genutzte Wiesen, Buntbrachen oder Flächen durchsetzt mit Kleistrukturen aus Holz und Steinen verstanden, die ein reiches Spektrum an heimischer Flora und Fauna beherbergen. Sie dienen dazu, Lebensräume und deren Vernetzung in intensiv genutzten oder dicht besiedelten Landschaften zu fördern. Hierzu sind spezifische Bewirtschaftungsmassnahmen notwendig (u.a. spätes Mähen, Rückzugsbiotope belassen, Teil des Schnittgutes vor Ort lassen).

Gemäss kantonaler Praxis und gestützt auf § 40a BauG sind 15 % der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche dem ökologischen Ausgleich anzurechnen resp. für diesen zu verwenden. Die ökologische Ausgleichsfläche ist über den Gesamtperimeter zu erreichen. Ferner gilt der Grundsatz, dass nur solche Massnahmen zum ökologischen Ausgleich angerechnet werden, welche zusätzlich zu den bestehenden Pflichten erfolgen. Damit soll sichergestellt werden, dass tatsächlich neue ökologische Werte geschaffen werden und keine Doppelanrechnung bereits verpflichtender Leistungen stattfindet.

Die Hälfte der ökologischen Ausgleichsflächen ist gemäss kantonaler Praxis zudem auf unverbautem oder nicht unterbautem Boden zu realisieren. Entsprechend sind ausreichend ökologische Ausgleichsflächen abseits der durch die unterirdische Parkieranlage unterbauten Flächen oder Dachflächen zu realisieren.

Die ökologischen Ausgleichsflächen im Perimeter setzen sich zusammen aus den Grünflächen gemäss § 16 SNV und der geforderten Dachbegrünung. Zusätzlich werden begrünte Dachflächen mit entsprechender Qualität (50 % der begrünten, nicht mit Photovoltaik-Anlagen oder Ähnlichem bedeckten Fläche anrechenbar) zur ökologischen Ausgleichsfläche angerechnet. Die Anrechnung der Umgebung Sennhütte ist nicht möglich, da deren Gestaltung abhängig von der künftigen Nutzung ist. Die überlagernden Festlegungen über den Grünflächen (Parkfelder für Besuchende und Kundschaft, Zu- und Wegfahrten Parkieranlage; Entsorgung) werden nicht an den ökologischen Ausgleich angerechnet und sind in Tabelle 2 nicht aufgeführt.

Im Falle einer Etappierung der Bauten und Anlagen ist anzuzeigen, dass auch bei den ökologischen Ausgleichsflächen eine Etappierung gewährleistet werden kann. Nachfolgend wird der entsprechende Nachweis erbracht (Parzellenflächen entsprechen ungefähre Fläche nach erfolgter Grenzbereinigung):

Tabelle 2 Nachweis Etappierung ökologische Ausgleichsflächen

Baubereiche	Nicht unterbaute Flächen [m ²]	Unterbaute Flächen [m ²]*	Anteil Gesamtfläche [%]	Unterbauungsgrad [%]**
A & B	260	-	15.0 %	0 %
C & D	302	200	28.5 %	40 %
E & F	875	900	30 %	50 %
Total	1'437	1'100	27 %	43 %

* Die unterbauten Flächen beinhalten die ökologischen Ausgleichsflächen auf den Dächern sowie die ebenerdigen Flächen, welche durch eine unterirdische Parkierungsanlage unterbaut werden können.

** Der Unterbauungsgrad wird pro Schild und im Verhältnis zur gesamten Arealfläche berechnet.

Die massgebende Arealfläche beträgt 9'091 m² (10'235 m² exkl. 1'144 m² Erschliessungsflächen mit Strassenlinien), woraus eine zu realisierende ökologische Ausgleichsfläche von 1'363 m² resultiert. Diese kann vollständig ebenerdig realisiert werden. Gesamthaft kann eine ökologische Ausgleichsfläche von rund 2'437 m² (27 %) erreicht werden (davon 1'437 m² ebenerdig und 1'100 m² auf Dachflächen).

6.2.4 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

Attraktive Aufenthaltsbereiche tragen zur Wohnqualität bei. Basierend auf § 54 BauG hat bei Mehrfamilienhäusern nach § 52 BNO die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15 % der für das Wohnen beanspruchten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Gestützt auf eine durchschnittliche Ausnützungsziffer im Perimeter von ca. 1.0 resultiert eine erforderliche Fläche für Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen von ca. 1'350 m².

Die als Siedlungshof und privater Aussenraum ausgewiesenen Flächen werden zu 100 % an die Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen angerechnet. Die überlagernden Festlegungen (öffentliche Fusswegverbindungen und Anbindung Hauseingänge, Parkfelder für Besuchende und Kundschaft) werden hingegen nicht an die Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen angerechnet und sind nachfolgend nicht aufgeführt. Es resultieren folgende Flächen:

- Baubereiche A und B: 255 m² (14.7 %)
- Baubereich D: 180 m² (15.1 %)
- Baubereiche E und F: 1'300 m² (22.4 %)
- Die Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen im Baubereich C sind abhängig von der konkret vorgesehenen Nutzung und daher im Baugesuch nachzuweisen.

Weitere mögliche Flächen sind innerhalb der Baubereiche für Gebäude oder im Strassenraum realisierbar. Das Flächensoll im Gestaltungsplanperimeter wird deutlich übertroffen.

6.2.5 Terrain

Massgebendes Terrain

Infolge der revidierten BauV und den neuen Vorgaben zu IVHB gilt für den vorliegenden Gestaltungsplan die Ziffer 1.1 im Anhang 1 der BauV. Insofern gilt das massgebende Terrain als massgebende Planungsgrundlage für die Höhe von Gebäuden. Dabei ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen, wenn der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden kann. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Das Gelände ist im vorliegenden Fall durch die bestehenden Nutzungen und Erschliessungsanlagen teilweise überprägt. Daher und im Sinne der Klarheit für die nachgelagerten Verfahren ist es zielführend, das Terrain im Rahmen der vorliegenden Planung umzusetzen bzw. festzulegen. Ein externes Fachbüro wurde mit der Rekonstruktion bzw. Modellierung des früheren Terrains beauftragt. Das resultierende massgebende Terrain wird im Gestaltungsplan gemäss § 21 SNV anhand von Höhenlinien festgesetzt.

Die künftige Bebauung wie auch die Freiraum- und Aussenraumgestaltung haben sich grundsätzlich am bestehenden, teils noch unbebauten und natürlich gewachsenen Terrain zu orientieren. Dies entspricht dem Grundsatz von § 57 BNO, wonach das Terrain nicht unnötig verändert werden soll. Terrainveränderungen dürfen zudem die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

Gemäss § 13 Abs. 8 sind Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) minimal zu halten. Ein Maximalmass für Terrainveränderungen wurde nicht festgelegt.

Aufschüttungen sind beim Baubereich D erforderlich, um einen Anschluss des Baubereichs C an die Tiefgarage zu ermöglichen. Diese Aufschüttungen von rund 1.2 m haben ausserhalb des Gewässerraums zu erfolgen. Sie sind zweckmässig, da sie die Reduktion oberirdischer Parkfelder ermöglichen und damit die Aussenraumgestaltung verbessern.

Abgrabungen dürfen nach § 42 BNO das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann Abgrabungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge gestatten, sofern dadurch das zonengemässe Erscheinungsbild (z.B. Geschossigkeit) erhalten bleibt. Der Gemeinderat kann im Einzelfall in geneigtem Gelände weitergehende Abgrabungen bewilligen, wenn ein gesamthaft besseres Ergebnis erreicht wird.

6.3 Umwelt und Energie

6.3.1 Gewässerraum

Festlegung

Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 12. Dezember 2024 wurde der Gewässerraum in Arni rechtskräftig festgelegt.

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.

Der offen geführte Bereich des Hüttenbächlis weist eine Gerinnesohlenbreite von 0.5 m auf. Auch die natürliche Gerinnesohlenbreite ist mit 0.6 – 0.7 m deutlich kleiner als 2 m. Lage und Kaliber des eingedolten Abschnitts des Hüttenbächlis wurden im Rahmen der Erstellung der Ausführungsplanung für die Sanierung der Sennhüttenstrasse im Jahr 2011 lagegenau erfasst. Der Durchmesser der Dolung des Hüttenbächlis beträgt im Gestaltungsplanperimeter 0.6 – 0.8 m.

Insgesamt beträgt die Breite des Gewässerraums im Gestaltungsplanperimeter also 12.50 bis 12.80 Meter. Damit werden die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sowie die kantonalen Vorgaben verbindlich umgesetzt. Der Gewässerraum ist im Situationsplan 1:500 orientierend dargestellt.

Nutzung

Für die zukünftige Nutzung des Gewässerraums gilt Art. 41c GSchV. Das heisst, es sind keine Bauten und Anlagen im Gewässerraum zulässig (auch keine Sitzplätze, befestigte Wege, Mäuerchen, auskragende Balkone, Lichtschächte, Zäune, Spielplätze, Leitungen etc.). Einheimische Bepflanzungen (z.B. Blumenwiese, einheimische Sträucher) sind zulässig.

Gemäss Art. 41c GSchV besteht jedoch die Möglichkeit, eine Unterschreitung des Gewässerraums in gewissen Fällen zu begründen. Hierzu zählt nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV die Nutzung von Baulücken auch ausserhalb von dicht überbauten Gebieten. Es handelt sich hierbei also um eingezonte Grundstücke mitten im Siedlungsgebiet, an deren Entwicklung bzw. Nachverdichtung im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ein Interesse besteht.

Vorliegend werden sämtliche Baubereiche für Gebäude und für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten vollständig ausserhalb des Gewässerraums angeordnet. Um eine rationelle Erschliessung der Baubereiche gewährleisten zu können, ist jedoch eine minimale Beanspruchung des Gewässerraums für folgende Anlagen erforderlich (vgl. Interessenabwägung unter Ziffer 5):

- Neue Erschliessungsstrasse (Verbindungsstrasse)

Die Ausfahrt aus der Sennhüttenstrasse in die Verbindungsstrasse tangiert den Gewässerraum im Bereich der Einmündung geringfügig. Ohne Verbindungsstrasse an dieser Lage ist eine Erschliessung der Baubereiche im Gestaltungsplanperimeter nicht möglich.

- Containerunterstand

Der heutige Containerunterstand befindet sich ebenfalls im Gewässerraum. Er wird zur Ermöglichung der Bestvariante zur arealinternen Erschliessung rund 3 m weg von der Dolung verschoben, verbleibt aber voraussichtlich innerhalb des Gewässerraums. Gegenüber heute wird die Situation verbessert.

- Zufahrt / Besucherparkfeld Baubereich B

Um den Baubereich B erschliessen zu können, ist eine Zu- und Wegfahrt von der Sennhüttenstrasse oder der Verbindungsstrasse her erforderlich.

Bei einer Zu- und Wegfahrt der Parkieranlage über die Sennhüttenstrasse kann das erforderliche Besucherparkfeld entlang der Verbindungsstrasse, ausserhalb des Gewässerraums erstellt werden.

Erfolgt die Zufahrt zum Baubereich B über die Verbindungsstrasse, ist die Realisierung eines Besucherparkfelds im Gewässerraum erforderlich. Dieses soll mit Rasengittersteinen o.ä. sickerfähig und teilweise begrünt gestaltet werden.

Bei beiden Zufahrtsvarianten wird der Gewässerraum tangiert. Die definitive Lage der Zu- und Wegfahrt wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- Sennhüttenplatz

Die Dienstbarkeit für den Autoabstell- und Kehrplatz auf Parzelle Nr. 38 (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) genießt Besitzstand nach § 68 BauG und wird, zusammen mit dem heutigen Zugang, beibehalten. Aufgrund der vorgesehenen neuen Zufahrtsmöglichkeiten für den Baubereich C kann die heutige versiegelte Fläche künftig teilweise sickerfähig und durchgrünt gestaltet werden.

Obengenannte Anlagen sind nach Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV zu beurteilen (zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen).

Gegenüber heute wird eine geringfügig grössere Fläche im Gewässerraum des Hüttenbächli beansprucht. Dies ist erforderlich, um eine zweckmässige Erschliessung im Gestaltungsplanperimeter zu erreichen. Die ausführliche Variantenprüfung der Erschliessungsmöglichkeiten ist unter Ziffer 5 dokumentiert.

In der Abwägung der Interessen (Erhalt Gebäude Nr. 30, Ermöglichung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen, bestehende Bauten und Anlagen, Verbesserung Verkehrssicherheit, Beibehaltung Anlieferung Sennhütte, Abdeckung Entsorgung / Notzufahrt, Tangierung Gewässerraum eines eingedolten Bachabschnitts) ist die auf das Notwendige beschränkte Beanspruchung des Gewässerraumes zweck- und verhältnismässig. Darüber hinaus werden entlang der Baubereiche A, B und D gegenüber heute erhöhte Qualitätsvorgaben im Sinne einer ökologisch hochwertigen Aussenraumgestaltung formuliert.

Bachoffenlegung

Eine Bachoffenlegung des Hüttenbächlis wurde geprüft, ist jedoch aufgrund mehrerer Gründe nicht zweckmässig:

- Der Bach verläuft längs unter der Sennhüttenstrasse, die Erschliessung der Baubereiche A, B und C wäre durch eine Bachoffenlegung schwer zu realisieren.
- Es handelt sich um ein bereits überbautes, kleinstrukturiertes Gebiet mit engen Platzverhältnissen.
- Die hydraulische und topographische Lage ist für eine Bachoffenlegung wenig geeignet.

- Der offengelegte Abschnitt wäre kurz und würde deshalb nur einen geringen Mehrwert für die Öffentlichkeit schaffen.
- Die Bachleitung befindet sich in einem guten Zustand, weshalb im Laufe der nächsten Jahrzehnte kein Ersatz der Bachleitung notwendig ist.
- Bei der Realisierung der Wohnüberbauung „Hüttenbach“ wurde gleichzeitig ein Teilabschnitt von 45 m offengelegt und das Einlaufbauwerk beim Sennhüttenplatz erstellt.

6.3.2 Hochwasserschutz

Gemäss massgebender Gefahrenkarte Hochwasser Oberes Reusstal vom 1. Februar 2010 (mit Nachführung im Jahr 2022) weist der nördliche Bereich des Gestaltungsplanperimeters eine mittlere, der westliche Bereich eine geringe Gefährdung durch Hochwasser auf (Abbildung 23 a).

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden gestützt darauf zwei Hochwassergefahrenzonen (HWZ) festgelegt, die HWZ 1 (blaue Schraffur) und die HWZ 2 (rote Schraffur). 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.

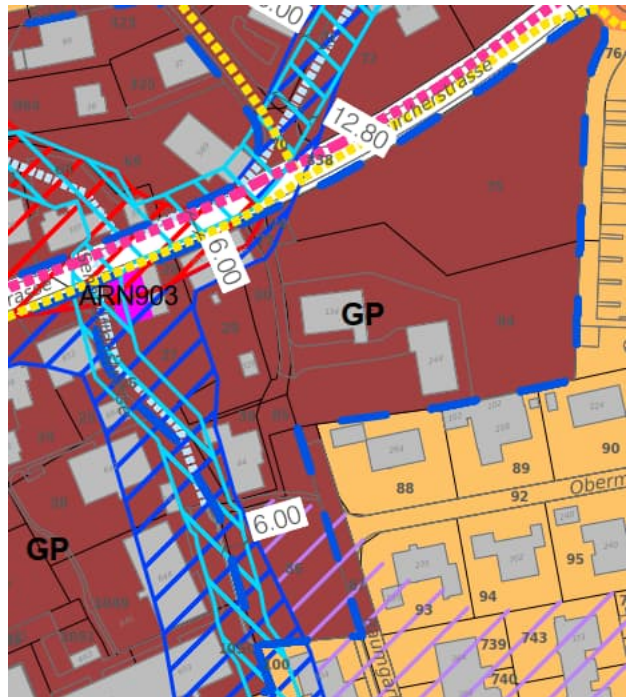


Abbildung 22 Bauzonenplan Gemeinde Arni

Zurzeit wird die Gefahrenkarte Arni aufgrund der umgesetzten Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen des Gestaltungsplans „Zürcherstrasse Nord“ (SNP-C) nördlich der Kantonsstrasse nachgeführt (neues Einlaufbauwerk auf PN 68 und 1013). Gemäss Entwurf wird neu im Gestaltungsplangebiet ausschliesslich eine geringe Gefahr ausgewiesen. Auch die Fliesstiefen beim Oberflächenabfluss können bei einem HQ30 von 0.5m auf 0 herunterkorrigiert werden. Bei einem HQ100 ist mit Fliesstiefen bis 0.5m und bei einem HQ300 mit Fliesstiefen bis 1.5m (kleiner Bereich im Nordosten) zu rechnen.

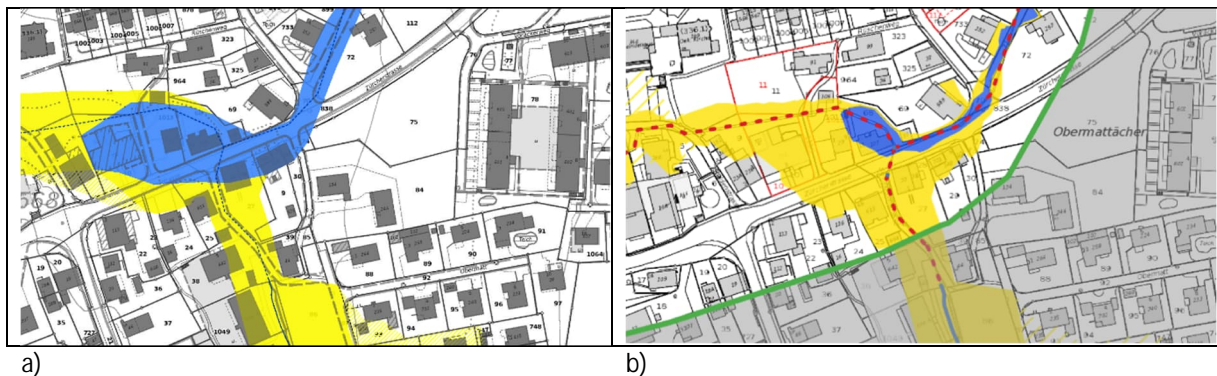


Abbildung 23 a) Ausschnitt aus der aktuellen Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: AGIS 2025); b) Ausschnitt aus dem Entwurf der nachgeführten Gefahrenkarte (Quelle: Bericht zur Revision der Naturgefahrenkarte Arni (Entwurf) vom 22.08.2025)

Im Rahmen des Projekts „Neugestaltung K406 Zürcher-/Kelleramtstrasse“ (vgl. Ziffer 2.1.2) werden bei eingedolten Bächen im Projektperimeter mit einer Hochwassergefahr Massnahmen ergriffen, um die Gefahr einer Überflutung weiter einzudämmen.

Mit den festgelegten Hochwassergefahrenzonen und den künftig vorgesehenen Hochwasserschutzmassnahmen ist der Hochwasserschutz im Perimeter gewährleistet und wird in Zukunft weiter verbessert. Allfällig erforderliche Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser oder Oberflächenabfluss sind gestützt auf § 36c BauV und § 34 BNO im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

6.3.3 Energie

Im Sinne des Umweltschutzes wird bei den projektierten Gebäuden Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieverbrauch gelegt. Als Minimalstandard für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten gilt der MINERGIE-Standard bzw. eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. Zudem sind Flachdächer ab einer Dachfläche von 20 m² gemäss SIA-Norm 312 ökologisch hochwertig zu begrünen und die Hauptdächer zusätzlich mit Solaranlagen zu nutzen (Solargründach; vgl. Ziffer 6.1.3). Dadurch können die Vorteile der Energieproduktion als auch der Gründächer (Retention, Hitzeminderung, etc.) genutzt werden. Gestützt auf § 45 und § 49 Abs. 6 BNO sind zudem ein Fernwärmeanschluss sowie auch Steckdosen für Elektrofahrzeuge und der Anschluss zur Elektra zu prüfen. Parkfelder sind so zu gestalten, dass sie nachträglich mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge aufgerüstet werden können.

6.3.4 Lärmschutz

In der Dorfzone D gilt gemäss BNO und gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Empfindlichkeitsstufe III. Wie unter Ziffer 5.1 erläutert, sind ausser dem östlichen Bereich von Parzelle Nr. 84 alle Baubereiche im Gestaltungsplangebiet erschlossen im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b) BauG, denn Zugänge und Anlagen, die dem Zweck der Nutzung genügen, sind vorhanden. Dies bedeutet, dass lärmrechtlich die Immissionsgrenzwerte massgebend sind. Diese betragen gemäss Anhang 3 der LSV 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Gemäss Strassenlärm-Emissionskataster des Kantons Aargau betragen die Lärmwerte bezogen auf den Quellenwert (Lr, e) der Zürcherstrasse K406 74.9 dB(A) am Tag und 64.8 dB(A) in der Nacht.

Gemäss Immissionskataster AGIS liegen im Baubereich A die Beurteilungspegel Tag bei 66.8-67.8 db(A) und Nacht bei 56.8-57.7 db(A). Damit werden die Immissionsgrenzwerte um rund 2-3 dB(A) überschritten. In den dahinterliegenden Baubereichen B, C und D können die Immissionsgrenzwerte aufgrund der Distanz zur Kantonsstrasse problemlos eingehalten werden.

Für das Richtprojekt in den Baubereichen E und F wurde durch die Bakus Bauphysik & Akustik GmbH eine Stellungnahme Lärm mit Datum vom 22. November 2024 erarbeitet. Gemäss Berechnungen werden die Immissionsgrenzwerte auf den Baubereichen E und F überall eingehalten. Der nicht erschlossene Bereich der Parzelle Nr. 84 weist genügend Abstand zu Kantonsstrasse auf, so dass die dort massgebenden Planungswerte eingehalten werden. Gemäss Richtprojekt der Darlington Meier Architekten AG können zudem alle Räume lärmabgewandt gelüftet werden.

Nach heute geltendem Recht sind im Baubereich A bei Neubauten und wesentlichen Umbauten die Bestimmungen von Art. 31 LSV massgebend. Können die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Aufgrund der Lage am Eingang zum Ortskern und in direkter Nachbarschaft zum Gebäude mit Substanzschutz besteht aus Ortsbildschutzgründen ein überwiegendes Interesse an einer Realisierung der Gebäude im Unterabstand zur Kantonsstrasse.

Die Umsetzung von Art. 31 LSV kann direkt im Baubewilligungsverfahren erfolgen, es ist keine Vorgabe in den SNV erforderlich.

Das Parlament hat im September 2024 eine Revision der Artikel 22 und 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) beschlossen. Das Inkrafttreten erfolgt voraussichtlich am 1. März 2026. Damit wird Art. 31 LSV hinfällig. Neu massgebend werden die Anforderungen nach Art. 22 USG. Dabei darf die Baubewilligung bei Nichteinhalten der Immissionsgrenzwerte erteilt werden, wenn:

- a. bei jeder Wohneinheit:
 1. zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert wird und ein Kühlsystem vorhanden ist oder mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind,
 2. mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, oder
 3. mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, sowie ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; und
- b. der bauliche Mindestschutz nach Artikel 21 gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird.

Diese Vorgaben können direkt im Baubewilligungsverfahren angewandt werden. Es sind keine Vorgaben in den SNV erforderlich.

Im Rahmen des laufenden Kantonsstrassenprojekts ist überdies ein Flüsterbelag vorgesehen, der die Lärmbelastung langfristig um rund 3 dB(A) reduzieren wird. Damit wären die Immissionsgrenzwerte überall eingehalten.

6.4 Qualitätssicherung

Vor allem die Wohnnutzung stellt besondere Ansprüche an die Umgebungsgestaltung. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird deshalb Wert auf eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung gelegt (vgl. Ziffer 6.2). Zur Qualitätssicherung wird dazu unter § 25 Abs. 2 SNV in Übereinstimmung mit § 13 Abs. 11 BNO ein Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuches verlangt. Darin sind Art der Bepflanzungen (inkl. Anzahl und Lage der Bäume), Beläge und Grünflächen (inkl. ökologische Ausgleichsflächen, Entwässerung, Beleuchtung), die Aufteilung und Abgrenzung zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen sowie die Höhenverhältnisse aufzuzeigen. Des Weiteren hat der Umgebungsplan Aussagen zur Materialisierung, Aussenraummöblierung und zu Ausstattungen zu machen.

Gemäss § 55 BNO ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen einzuzeichnen und auf Aufforderung des Gemeinderats zu bemustern.

Allgemein sind Bauprojekte im Gestaltungsplanperimeter durch jeweils eine qualifizierte externe Fachperson aus den Bereichen Architektur und Aussenraumgestaltung zu begleiten. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Gemeinde und Bauherrschaft wählen die Fachpersonen gemeinsam aus. Im Streitfall werden sie durch die Gemeinde bestimmt. Diese Vorgabe dient der Sicherstellung der Konformität der Baugesuche mit den Zielen des Gestaltungsplanes.

Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten wird der Bauherrschaft empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären (§ 11 BNO). Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein qualifiziertes externes Fachgutachten einholen. Der Fachgutachter wird von beiden Parteien gemeinsam gewählt.

Um die Qualität der Architektur wie auch der Umgebungsgestaltung zu sichern, wird das Richtprojekt für die Baubereiche E und F als wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplans festgelegt. Die Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung hat sich hinsichtlich der Qualität an den Vorgaben des Richtprojekts zu orientieren.

6.5 Weiteres

6.5.1 Entsorgung

An den Standort der Entsorgungsanlagen werden sowohl betriebliche als auch gestalterische Anforderungen gestellt. Im Situationsplan 1:500 werden drei Standorte vorgesehen:

- Der heutige Containerunterstand auf Parzelle Nr. 27 wird um rund 3 m verschoben. Aufgrund des Mitbenützungsrechts der Parzellen Nrn. 38 und 1049 (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) werden die Unterschriften aller Eigentümerschaften eingeholt, um die Verschiebung der Dienstbarkeit zu ermöglichen.
- Beim Baubereich D wird die Abfallentsorgung für eine gute Zugänglichkeit entlang der Strasse „Baumgarten“ platziert.
- Bei den Baubereichen E und F wird die Abfallentsorgung in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt platziert, um den Abholverkehr möglichst effizient zu gestalten.

Die vorgesehene dezentrale Entsorgung reduziert die erforderlichen Wegdistanzen. Die definitive Lage der Entsorgungsinfrastrukturen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren. Sollte sich im Rahmen des Bauprojekts zeigen, dass ein alternativer Standort für eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung besteht, kann von den im Plan dargestellten Standorten abgewichen werden.

6.5.2 Werkleitungserschliessung

Die Erschliessung für Entwässerung, Wasserversorgung, Elektro, etc. ist im Detail im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Gestützt auf § 49 Abs. 6 BNO sind Steckdosen für Elektrofahrzeuge und der Anschluss zur Elektra zu prüfen. Parkfelder sind so zu gestalten, dass sie nachträglich mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge aufgerüstet werden können.

Im Bereich der künftigen Einmündung der Strasse „Obstgarten“ auf der heutigen Parzelle Nr. 74 befindet sich eine Verteilkabine der Elektra Genossenschaft Arni-Islisberg. Sie soll gemäss zuständigem Projektleiter der Elektra auf die Parzelle Nr. 75 verschoben werden, östlich der Einmündung der neuen Strasse „Obstgarten“ in die Kantonsstrasse (. Die Verteilkabine braucht voraussichtlich nur rund 1 m² Platz und soll im blau eingezeichneten Bereich zu liegen kommen. Eine neue Trafostation ist voraussichtlich nicht notwendig.

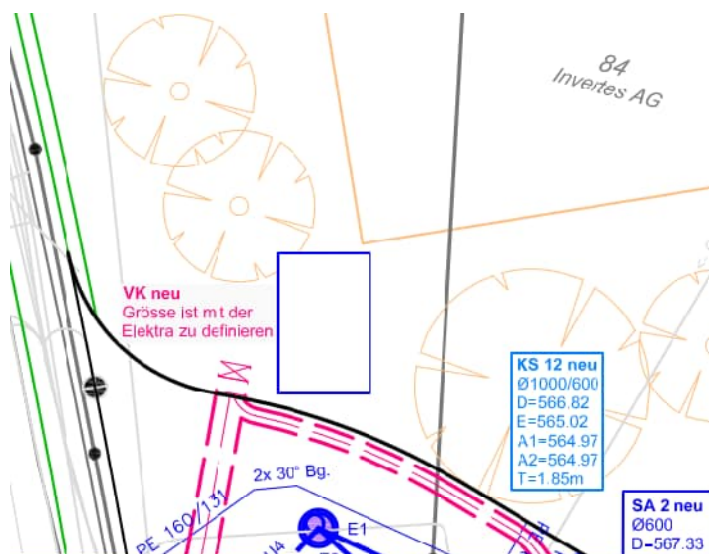


Abbildung 24 Künftiger Standort der Elektra-Verteilkabine (blaue Umrandung)

6.5.3 Privatrechtliche Dienstbarkeiten

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein privatrechtlicher Vertrag unterzeichnet (Ziffer 2.5). Die Umsetzung dieses privatrechtlichen Vorvertrags hat pro Teilbereich (Baubereiche A&B, C&D sowie E&F) mit privatrechtlichen (Haupt-)Verträgen zu erfolgen. Daher kann gemäss § 4 SNV die Baufreigabe erst erteilt werden, wenn im jeweiligen Teilbereich sämtliche zur Sicherstellung der Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung notwendigen, privatrechtlichen Dienstbarkeitsverträge und Grenzvereinbarungen vorliegen sowie deren Eintragung ins Grundbuch vorgenommen wurde.

6.5.4 Koordination weitere Planungen

Aus dem Gesamtkonzept Dorfzentrum von 2003 entstand ein „Gestaltungsplan Dorfkern“, welcher später in die Sondernutzungspläne A-D unterteilt wurde (vgl. Abbildung 25).

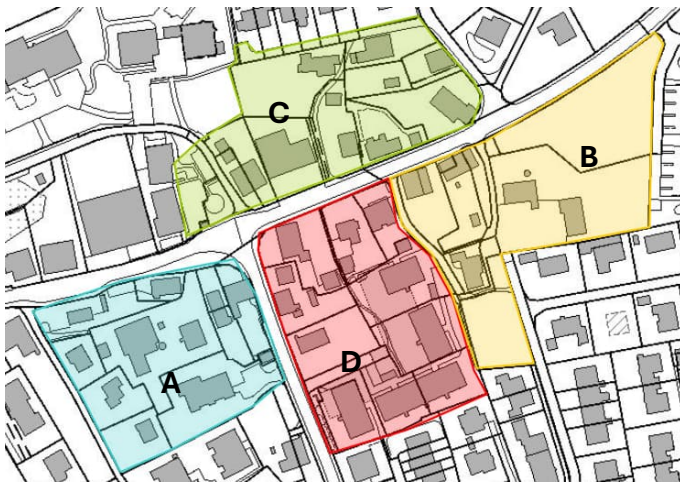


Abbildung 25
Übersicht Gestaltungspläne (Quelle: Planungsbericht Teilrevision Gestaltungsplan „Dorfkern Arni“)

Die Teilrevision des Gestaltungsplans „Dorfkern Arni“ ist rechtskräftig (Teilgebiet D). Der Gestaltungsplan „Zürcherstrasse Nord“ wurde am 26. April 2021 genehmigt (Teilgebiet C). Der Gestaltungsplan Dorfkern, Areal „Post/Testuz“ (Teilgebiet A) befindet sich in Erarbeitung. Die Gestaltungspläne A und C betreffen den vorliegenden Gestaltungsplan nicht. Aus dem Gestaltungsplan D relevant sind lediglich die Dienstbarkeiten, welche den vorliegenden GP-Perimeter betreffen (vgl. Ziffer 2.4).

Der im Erschliessungsplan „In den Obermattächern“ eingetragene Laubbaum in der nordöstlichen Perimeterrecke auf der Parzelle Nr. 75 wurde im vorliegenden Gestaltungsplan ebenfalls in den Genehmigungsinhalt aufgenommen. Die Abstimmung ist damit erfolgt.

7 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der Gestaltungsplan basiert auf § 21 BauG und besteht aus folgenden Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Wegleitende Bestandteile:

- Richtprojekt der Darlington Meier Architekten AG, Zürich, vom 11. Dezember 2019

Die wegleitenden Bestandteile sind in der Beilage ersichtlich.

Orientierende Bestandteile:

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung, gibt aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung und Überbauung wichtige Hinweise. Weiter bestehen folgende orientierende Bestandteile:

- Fachgutachten nach § 8 Abs. 3 BauV der Husistein & Partner AG zum Gestaltungsplan vom 1. Juni 2020 (keine Aktualisierung auf aktuellen GP-Stand)
Das Fachgutachten wurde nicht auf den aktuellen Stand des Gestaltungsplans aktualisiert. Die Erkenntnisse zu den Baubereichen A bis D sind daher teilweise veraltet. Hingegen bleibt das Richtprojekt für die Baubereiche E und F gegenüber dem beurteilten Stand unverändert.
- Vorprojekt „Neubau MFH Baumgarten“ der Complan Architektur AG aus Zürich vom 28. August 2025
- Machbarkeitsstudien „Zürcherstrasse 8 /10“ vom 24. Januar 2025 und „Sennhüttenstrasse 1 / Zürcherstrasse 6“ vom 5. Juni 2025 der Darlington Meier Architekten AG aus Zürich
Die Machbarkeitsstudien dienten als Diskussionsgrundlage für den Erarbeitungsprozess. Sie wurden nicht 1:1 in die Entwurfsunterlagen übernommen.

Die orientierenden Bestandteile sind in der Beilage ersichtlich.

7.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan

Nachfolgend sind die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans (Sondernutzungsvorschriften (SNV) und Situationsplan) summarisch wiedergegeben. Die Gliederung folgt derjenigen der SNV.

§ SNV	Thema	Erläuterungen
Allgemeine Bestimmungen		
§ 1	Zweck	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definition der Ziele und des Zwecks des Gestaltungsplans, gestützt auf die Vorgaben der BNO. Diese Vorgaben sind bei allfälligen Ermessensfragen in die Beurteilung künftiger Bauvorhaben miteinzubeziehen.
§ 2	Perimeter und Bestandteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung des Perimeters als verbindliche räumliche Abgrenzung (Geltungsbereich). ▪ Der Perimeter umfasst das im Bauzonenplan ausgeschiedene Areal mit Gestaltungsplanpflicht. Der Einbezug eines Teils der Parzelle Nr. 87 zusätzlich zum Perimeter der Gestaltungsplanpflicht erfolgte, um die erforderlichen Wendemöglichkeiten gewährleisten zu können. Die Zufahrt an die angrenzende Parzelle Nr. 88 wird nicht tangiert.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nennung verbindlicher, wegleitender und orientierender Bestandteile des Gestaltungsplans.
§ 3	Verhältnis zum übergeordneten Recht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klärung des Verhältnisses zu übergeordnetem Recht (kommunal, kantonal, national).
§ 4	Privatrechtliche Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verweis auf erforderliche privatrechtliche Regelungen. Die vorhandenen privatrechtlichen Rechte und Lasten gelten weiterhin. ▪ Vorgabe gilt pro Teilbereich, um Abhängigkeiten unter den Eigentümerschaften zu reduzieren und Etappierung zu ermöglichen. ▪ Im Hinblick auf die Verfahrensdauer sollen die erforderlichen Dienstbarkeiten erst während der Baubewilligung erstellt und eingetragen werden können.
Bau- und Gestaltungsvorschriften (vgl. Ziffer 6.1)		
§ 5	Baubereiche für Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definition Baubereiche und darin zulässige Bauten inkl. Sicherung im Plan. Im Plan bezeichnete „Gestaltungsbaulinie“ gilt als Pflichtbaulinie. ▪ Grenz- und Gebäudeabstände werden gemäss § 12 Abs. 1 BNO durch den Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt. Vorliegend liegt eine Reduktion der Abstände im öffentlichen Interesse, um zusammenhängende, arealinterne Freiräume und damit eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität zu sichern.
§ 6	Baubereiche für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung zusammenhängender Baubereiche pro Bebauungsschild inkl. Sicherung im Plan zur Ermöglichung gemeinschaftlicher unterirdischer Parkieranlagen.
§ 7	Höhenmasse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definition maximaler Höhen unter Berücksichtigung der Umgebung.
§ 8	Gestaltung der Bauten und Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelt Bauweise und Gestaltungsprinzipien gestützt auf die gesamthafte Bebauungskonzeption. ▪ Sicherung im Plan mittels Baubereichen für Gebäude sowie für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten. ▪ Abstandsbereich Baubereiche E und F im Plan sorgt für Gliederung der Gebäudekörper.
§ 9	Fassadengestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgaben zu Gestaltung und Strukturierung der Fassaden unter Berücksichtigung des Ortsbilds. Dient einer optimalen Integration der Gebäude in die Umgebung.
§ 10	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Differenzierte Regelung der Dachform- und -neigung pro Baubereich in Abstimmung mit Umgebung.
Erschliessung (vgl. Ziffer 5)		
§ 11	Erschliessung motorisierter Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelt die Umsetzung der Variante B zur arealinternen Erschliessung inkl. Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz, Erschliessungsrichtungen, Zufahrtsbeschränkungen und Zu- und Wegfahrten in die Parkieranlagen.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verortung im Plan mittels Strassenlinien, Flächen „Neue Erschliessungsstrasse“ und „Öffentlicher Gehweg“, „Durchgangssperre motorisierter Verkehr“, „überfahrbare Trennung Fahrbahn“, „zulässige Fahrtrichtung“ und „Zu- und Wegfahrt Parkierungsanlage“.
§ 12	Fuss- und Velowege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewährleistung von attraktiven öffentlichen und halböffentlichen Fusswegverbindungen. ▪ Verortung im Plan mittels Fläche „Öffentliche Fusswegverbindungen“ und „Anbindung Hauseingänge“
§ 13	Parkierung Personenwagen und Velo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelung von Anzahl und Lage der Parkfelder für Bewohnende und Besuchende für Motorfahrzeuge wie auch Velos. ▪ Verortung im Plan mittels Baubereichen für Gebäude sowie für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten und Fläche „Parkfelder für Besuchende und Kundschaft“
§ 14	Sichtzonen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorschrift zur Einhaltung der massgebenden Sichtzonen inkl. Sicherung im Plan.
Aussenraum (vgl. Ziffer 6.2)		
§ 15	Siedlungshof	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung allgemein zugänglicher Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen inkl. entsprechender Qualitätsvorgaben und Sicherung im Plan
§ 16	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewährleistung eines hochwertigen ökologischen Ausgleichs dank Vorgaben zur Bepflanzung und Sicherung im Plan.
§ 17	Umgebung Sennhütte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flexible Vorgaben zur Gestaltung in Abhängigkeit der künftigen Nutzungen der Sennhütte inkl. Sicherung im Plan.
§ 18	Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgabe ortsbildrelevanter Grossbäume inkl. Sicherung im Plan
§ 19	Strassenraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewährleistung eines offenen und attraktiven Übergangs vom öffentlichen Raum zum Privatraum inkl. Sicherung im Plan
§ 20	Private Aussenräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung privater Aussenräume beim Baubereich F in Vorschriften und Plan.
§ 21	Massgebendes Terrain	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung des massgebenden Terrains als Grundlage für Höhenmasse, inkl. Sicherung im Plan.
Umwelt, Ver- und Entsorgung (vgl. Ziffer 6.3.3 und 6.5.1)		
§ 22	Energieeffizientes Bauen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definiert die Anforderungen für eine effiziente und umweltfreundliche Energienutzung.
§ 23	Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ungefähre Lage der Entsorgungsstellen ist im Situationsplan festgelegt. Die detaillierte Lage und Ausgestaltung ist Sache des Bauprojekts.
Vollzugs- und Schlussbestimmungen		

§ 24	Qualitätssicherung	<ul style="list-style-type: none"> Enthält grundsätzliche Vorgaben und Massnahmen zur Qualitätssicherung (fachliche Begleitung, detaillierter Umgebungsplan).
§ 25	Inkrafttreten	<ul style="list-style-type: none"> Enthält Festlegungen zum Inkrafttreten des Planungswerks sowie zum Verfahren bei Änderungen oder Aufhebung

7.2 Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Die nachstehende Tabelle zeigt die Abweichungen zwischen Regelbauweise (Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, BauG und BauV), Richtprojekt / Bebauungsstudien und Gestaltungsplan auf.

Tabelle 3 Lockerungen gegenüber Regelbauweise (BB = Baubereich)

Kriterium	Regelbauweise	Richtprojekt / Bebauungsstudien	Gestaltungsplan	Begründung/ Resultat
Fassaden- und Gesamthöhe	7.5 m bzw. 13 m als Richtwerte (§ 12 BNO).	BB A: Fassadenhöhe 8.5-9.5 m; BB B: Fassadenhöhe 7.5-9.5 m; BB C/D: Fassadenhöhe 8-10 m; BB E/F: Fassadenhöhe 11.5 m, Gesamthöhe 13.5 m	Erhöhung der Fassaden- und Gebäudehöhe, Erläuterungen vgl. Ziffer 6.1.2.	Angemessene Dichte für Raum unter gleichzeitiger Gewährleistung ausgedehnter, differenzierter Freiräume. Schon die Grundnutzung ermöglicht 3 Vollgeschosse bei 7.5 m Fassadenhöhe. Der Zonenzweck wird nicht beeinträchtigt. Das gesamthaft bessere Ergebnis wird nachgewiesen.
Strassenabstand kantonal	6 m ab Strassenmark gemäss § 111 BauG	Unterabstand best. Gebäude Nrn. 30 und 34A/B	Sicherung mit Baubereichen, um Unterabstände zu ermöglichen.	Erhalt Unterabstand bestehender Bauten aus Ortsbildschutzgründen wünschenswert (Sicherung eines wichtigen ortsbaulichen Elements).
Strassenabstand kommunal	4 m ab Strassenmark gemäss § 111 BauG	Unterabstand Baubereiche A, B und D entlang Trottoir, minimale Unterschreitung in südlichen Ecken des Baubereichs B.	Sicherung mit Baubereichen, um Unterabstände zu ermöglichen.	Unterabstände dienen der Maximierung der arealinternen Freiräume, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und einer besseren Bebaubarkeit. Unterabstand gegenüber Trottoir entspricht Regelabstand gegenüber Gemeindestrasse, wenn Trottoir in Privatbesitz bliebe. Übernahme Trottoir durch Gemeinde ist aufgrund Unterhalt jedoch begründet und zweckmässig.
Dachform / -neigung	Ziegelgedeckte Satteldächer, Dachneigung i.d.R. 30-45°. Offene Dachterrassen sind gemäss § 13 Abs. 6 BNO nicht zulässig.	BB A/B: Schleppdächer; BB C/D: Flachdach möglich; BB E/F: Flachdach	Satteldächer mit Neigung 20°-45°, Schleppdächer (BB A/B) und Flachdächer (BB C-F) werden zugelassen.	Die Flexibilisierung ermöglicht zeitgemässen Wohnraum. Die Zulässigkeit von Flachdächern und damit auch von offenen Dachterrassen ist im Sinne des Übergangs zur Wohnzone zweckmässig. Vgl. Ziffer 6.1.3.
Abstände Parkfelder	§ 111 BauG zur Abständen gegenüber Gemeindestrassen & § 49 Abs. 3 BNO	Parkfelder in Unterabstand zur Strasse	Ermöglichung der Realisierung der Parkfelder im	Verhinderung von versiegelter Fläche ohne Nutzungszuweisung. Anordnung Parkfelder direkt an übergeordneter Strasse.

			Unterabstand zur Gemeindestrasse.	
Lage Parkfelder	§ 49 Abs. 4 BNO: Ab 4 Wohnungen unterirdische Einstellhallen oder integriert in Gebäude.	BB A/B: Parkfelder in Gebäude integriert. Tiefgarage aufgrund Etappierung und enger Platzverhältnisse nicht möglich.	Integration in Gebäude wird ermöglicht.	Aussenräume werden weiterhin freigehalten, Durchgrünung zwischen BB A und B wird verbessert (tieferer Wurzelraum).
Anzahl Parkfelder	Richtwerte gemäss VSS-Norm 40 281	BB A: Unterirdische / in Gebäude integrierte Parkfelder aufgrund Platzverhältnisse, Ortsbild & Substanzschutzobjekt nicht möglich.	Reduktion Parkfelder im BB A aus Ortsbildschutzgründen gem. § 8 Abs. 2 BauV und § 55 Abs. 3 BauG um 50 % (PN 27) bzw. 25 % (PN 28-30).	Abweichung ist aufgrund enger Platzverhältnisse und Ortsbildschutzgründen zweckmässig, um Bebauungsmöglichkeiten zu erhalten.
Terrainveränderungen	Terrainveränderungen sind minimal zu halten (§ 13 Abs. 8 BNO).	BB D: Terrainaussgleich zur Anbindung der Tiefgarage an BB C.	Eine auf das Notwendige reduzierte Terrainanpassung von rund 1.2 m soll gestützt auf § 13 Abs. 6 SNV zur Anbindung der Tiefgarage des BB C ermöglicht werden (analog zu § 42 BNO; „weitergehende Abgrabungen für gesamthaft besseres Ergebnis“).	Die Terrainanpassung von rund 1.2 m wird zur Erreichung des Ziels minimal gehalten und ist damit vereinbar mit § 13 Abs. 8 BNO. Ohne Terrainaussgleich beim BB D würde aufgrund des Terrains ein Anschluss an die Tiefgarage des BB C verunmöglicht. Dies würde den Flächenverbrauch für die Parkierung stark erhöhen. Vgl. Ziffer 6.2.5.

8 Auswirkungen

8.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen

Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen die Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Die Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität bedeutet, dass eine reine Verdichtung ohne flankierende Massnahmen (z.B. Sicherung einer hochwertigen architektonischen Qualität) nicht erwünscht ist. Eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen sorgt für eine attraktive Dichte und Nähe mit einer hohen Siedlungsqualität.

Die kantonale Siedlungsstrategie basiert auf dem Prinzip, Innenentwicklungspotentiale im bereits bebauten Siedlungsgebiet soweit als möglich auszuschöpfen. Dabei kommt einer qualitativen Entwicklung von Potentialflächen eine besondere Bedeutung zu. Die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan vorgesehene Entwicklung leistet einen Beitrag im Sinne des Siedlungswachstums in der stark wachsenden Gemeinde Arni, welche nur noch wenige Bauzonenreserven aufweist.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Raumkonzept Aargau im ländlichen Entwicklungsraum. Gemäss kantonalem Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Minstdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen in diesem Raumtyp 40 EinwohnerInnen pro Hektare im überbauten und 60 EinwohnerInnen pro Hektare in unüberbauten Gebieten. Gemäss Planungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 12. Dezember 2024 beträgt die Einwohnerdichte in der Dorfzone rund 53 E/ha, was deutlich über dem geforderten Richtplanwert liegt.

Für die Abschätzung der Einwohnerdichte im vorliegenden Areal wurde eine Wohnungsbelegung von 2.5 Personen pro Wohnung angenommen. Diese Annahme beruht auf der kantonalen Raumbewertung (Analysekarte „Mittlere Anzahl Personen pro Wohnung“ im AGIS). Im Gestaltungsplan werden insgesamt rund 60 Wohnungen realisiert. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt dies rund 150 Personen. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst 10'235 m², was eine Bevölkerungsdichte von rund 146.5 E/ha ergibt. Damit wird die Minstdichte gemäss Raumkonzept Aargau deutlich übertroffen.

In Anbetracht dessen, dass es sich beim vorliegenden Areal um ein Schlüsselgebiet der Innenentwicklung der Gemeinde handelt, erscheint der Innenentwicklungsbeitrag bezogen auf den resultierenden Dichtewert als übereinstimmend mit den kantonalen und kommunalen Planungen.

8.2 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 kooperativen Entwurfserarbeitung des Gestaltungsplans ist diese Interessenabwägung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen des Gemeinderats Arni und der BNO sowie die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht unter Ziffer 2 und 3 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Gestaltungsplanung sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 5.7.3 bis 7 dargelegt.

8.3 Zielerreichung

8.3.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet am östlichen Rand des historischen Dorfkerns von Arni ist der Dorfzone D zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Um eine qualitativ hochstehende und auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Areals zu gewährleisten, wurde eine kooperative Planung zwischen initiiierenden Grundeigentümern und der Gemeinde durchgeführt. Bereits in einer frühen Phase wurden damit die relevanten Akteure seitens der Behörden, der Grundeigentümer, des Planungsteams und weiterer Anspruchsgruppen miteinbezogen. Auch Grundeigentümer, welche die Planung nicht direkt initiiert haben, wurden angemessen über die Planung informiert. Dies ermöglichte eine fundierte und breit abgestützte Definition der Potenziale und Ziele sowie stufengerechte Vorgaben für die Entwicklung.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Darstellung der konkreten möglichen Entwicklung im Planungsbericht und im Richtprojekt der Baubereiche E und F werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss den gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

8.3.2 Inhalt

Der Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ erfüllt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan nach § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 3 BauV. Durch massgeschneiderte Vorschriften bietet er eine gestalterische Qualitätssicherung und ermöglicht damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals in Abstimmung mit der Umgebung.

Unter § 5 Abs. 3 BNO werden die Anforderungen für die Gestaltungsplanung festgelegt, welche im vorliegenden Gebiet zu erfüllen sind. Der Gestaltungsplan setzt diese Zielsetzungen wie folgt um:

Zielvorgabe (§ 5 Abs. 3 BNO)	Entsprechung im Gestaltungsplan
Gesamthaft koordinierte und gut in die örtliche Situation eingepasste Siedlungsentwicklung unter Respektierung der bestehenden Bautypologie und der geschützten Baute an der Sennhüttenstrasse 1.	Der Gestaltungsplan gibt die planungsrechtliche Grundlage zur qualitätsvollen und auf die Umgebung abgestimmten Entwicklung des Areals. Unternutzte Flächen können gezielt und zonengemäss intensiviert sowie bestehende Baulücken im Rahmen eines Gesamtkonzepts gefüllt werden. Die Ergänzung bzw. ein Ersatz bestehender Bauten ist flexibel und abgestimmt auf die heutige Eigentümer- und Parzellenstruktur bzw. verbleibende Gebäude realisierbar. Die Qualitätsvorgaben berücksichtigen die heutige Bebauungstypologie und das Gebäude mit Substanzschutz an der Sennhüttenstrasse 1. Insgesamt gewährleistet der Gestaltungsplan, dass einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV sichergestellt werden können, und andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offen bleiben.
Hohe architektonische Qualität mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild	Die Anordnung der Baubereiche, die Aufteilung der Baukörper und die Anordnung der Attikageschosse in den Baubereichen E und F sowie die Vorgabe zur Fassadengliederung in den Baubereichen A und B ermöglicht angemessen proportionierte, auf die Umgebung abgestimmte Baukörper. Der Rücksprung des Obergeschosses im Baubereich F vermittelt zu den südlich angrenzenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Die Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild und die qualitativen Rahmenbedingungen ergeben sich aus einer Kombination der erhöhten Einpassungsbestimmungen der Dorfzone sowie aus den ergänzenden Sondernutzungsvorschriften dieses Gestaltungsplanes. Sie sichern eine hohe architektonische Qualität.

<p>Gesamthaft optimierte Erschliessungskonzeption für alle Verkehrsträger</p>	<p>Die Umsetzung der bestmöglichen arealinternen Erschliessungsvariante gestützt auf eine umfangreiche, iterative und partizipatorisch durchgeführte Interessenabwägung sorgt für eine optimale Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Dank gemeinsam genutzten Flächen kann eine Minimierung des Bodenverbrauchs für die Erschliessung erreicht werden.</p> <p>Lagegenau gesichert werden die benötigten Verkehrsflächen für die Verlängerung der Quartierstrasse „Obstgarten“ mit dem neu geplanten Anschluss an die Zürcherstrasse K406. Ebenfalls gesichert wird die neue Verbindungsstrasse. Mit den geplanten öffentlichen Fusswegen wird ein engmaschiges Netz von und ins Dorfzentrum sowie zu den Schulanlagen und den Bushaltestellen gesichert.</p>
<p>Sorgfältige Gestaltung der Aussenräume</p>	<p>Die Festlegung differenzierter, gut nutzbarer Freiraumtypen mit hohen Anforderungen an Gestaltung, Begrünung und Ökologie sowie Sickerfähigkeit sorgt für eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität und offene Sichtbeziehungen zum Strassenraum. Gleichzeitig wird den Grundsätzen einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.</p> <p>Mit der Setzung der Baubereiche und Freiräume werden grosse, zusammenhängende und gemeinschaftliche Freiräume abgeschirmt von der Strasse gesichert. Zugleich sorgen Grünflächen an den Rändern des Areals für eine optimale Einbettung in die topographische Situation sowie einen angemessenen Vorbereich zur Strasse und einen Übergang zu den umgebenden Wohnquartieren.</p> <p>In den Baubereichen E und F gibt der grosse, gemeinschaftliche und naturnahe Binnenraum eine über die Siedlung hinausgehende Identität. Der Hofraum bietet eine vom Strassenraum geschützte, parallel zur Zürcherstrasse verlaufende Fusswegverbindung an.</p>
<p>Umsetzung des Minergie-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung</p>	<p>Diese Zielsetzung wird direkt in den Sondernutzungsvorschriften vorgegeben.</p>

Insgesamt führen die unter Ziffer 7.2 aufgeführten Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in Zusammenhang mit obengenannten Massnahmen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis. Dieses ist gut begründet und wird durch ergänzende Massnahmen zur Qualitätssicherung (u.a. fachliche Begleitung) im Baubewilligungsverfahren gesichert. Das Richtprojekt der Baubereiche E und F ist unter § 2 Abs. 4 SNV verankert.

8.3.3 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt der vorliegende Gestaltungsplan ein Planungsinstrument dar, das die notwendigen Randbedingungen für eine Umstrukturierung des Areals gewährleistet.

Die Gemeinde Arni, die Verfasser des Gestaltungsplans, und die Grundeigentümerschaften sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ zu ermöglichen, welche die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.

9 Projektorganisation und Planungsablauf

9.1 Organisation

9.1.1 Auftraggeber

Auftraggeber für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes ist die Einwohnergemeinde bzw. der Gemeinderat Arni.

9.1.2 Auftragnehmer

Gestaltungsplan

Planora AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Daniel Luchsinger, MSc Geographie, Raumplaner FSU
- Janine Frei, MSc OST in Eng. Raumentwicklung / Landschaftsarchitektur
- Sebastian Quinten, stud. MSc Geographie

Richtprojekt Baubereiche E und F

Darlington Meier Architekten AG, dipl. Architekten ETH SIA, Badenerstrasse 337a, 8003 Zürich

- Stephan Meier, Architekt ETH BSA SIA

9.1.3 Vertreter der öffentlichen Hand

Zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind, nebst den obengenannten Parteien, die folgenden Stellen und Vertreter:

Frau Gemeindeammann	Evelyn Pfister
Gemeinderat (bis Ende 2025)	Kurt Süss
Leiter Bauverwaltung	Kevin Tobler
BVU ARE Kreisplaner (bis Herbst 2025)	Jürg Frey
BVU ARE Kreisplanerin (ab Herbst 2025)	Lea Schade

9.2 Ablauf der Planung

Nicht-Genehmigung erste Fassung Gestaltungsplan (vgl. Ziffer 1.3)	August 2023
Start Neuerstellung Gestaltungsplan	Juni 2024
Unterzeichnung privatrechtlicher Vertrag	Juli 2025
Verabschiedung der Planungsunterlagen zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung durch den Gemeinderat	Januar 2026
Mitwirkungsverfahren	
Abschliessende kantonale Vorprüfung ARE Kanton Aargau	
Öffentliche Auflage	
Genehmigung	

Anpassungen gegenüber erster Fassung Gestaltungsplan

Für den Planungsverlauf vor der vorliegenden Neuerstellung wird auf Ziffer 1.3 verwiesen. Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem nicht genehmigten Gestaltungsplan „Sennhüttenstrasse / Obermattächer“ aus dem Jahr 2022 sind:

- Ergänzung qualitativer Aussenraumvorschriften (insbesondere für bisher nicht zugewiesene Flächen) in Abstimmung mit BNO. Alle Flächen wurden einer Nutzung zugeteilt (keine „weissen Flächen“ ohne Vorgaben mehr).
- Zweck und Nutzungen der Aussenräume wurden präzisiert (Aufenthalt, Spiel, Erholung, ökologischer Ausgleich, Sickerfähigkeit, Hitzeanpassung, Begrünung etc.).
- Anpassung der arealinternen Erschliessung (neu Variante B statt Variante A)
- Präzisierung der Vorgaben zur Parkierung (Lage und Anzahl der Parkfelder)
- Einbezug des Vorprojekts der Complan Architektur AG, der Machbarkeitsstudien der Darlington Meier Architekten AG und des privatrechtlichen Vertrags

Das „bessere Ergebnis“ des bisherigen Gestaltungsplans wurde von der Fachstelle Siedlungsentwicklung und Ortsbild und dem Gericht nicht bestritten.

Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Arni am zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

Parallel zur kantonalen Vorprüfung wird die die Bevölkerung von Arni informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen.

Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schützenswürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

Beschluss und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

10 Beilagen

- A. Richtprojekt der Darlington Meier Architekten AG aus Zürich vom 11. Dezember 2019
- B. Vorprojekt „Neubau MFH Baumgarten“ der Complan Architektur AG, Zürich, vom 28. August 2025
- C. Machbarkeitsstudie „Zürcherstrasse 8 / 10“ der Darlington Meier Architekten AG aus Zürich vom 24. Januar 2025
- D. Machbarkeitsstudie „Sennhüttenstrasse 1 / Zürcherstrasse 6“ der Darlington Meier Architekten AG aus Zürich vom 5. Juni 2025
- E. Fachgutachten nach § 8 Abs. 3 BauV der Husstein & Partner AG zum Gestaltungsplan vom 1. Juni 2020 (keine Aktualisierung auf aktuellen GP-Stand)

Anhang

Interessenermittlung arealinterne Erschliessung

Nachfolgende Tabelle beschreibt die wesentlichen Interessen im Zusammenhang mit der internen Erschliessung des Gestaltungsplanareals. Die Reihenfolge der Auflistung entspricht keiner Priorisierung. Unter Ziffer 5.5 ist die Interessenabwägung für die arealinterne Erschliessung aufgeführt.

Nachfolgende Dokumente sind massgebende Grundlagen für die Ermittlung der Interessen:

- RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979 (Stand 01.01.2019)
- RPV: Raumplanungsverordnung vom 28.06.2000 (Stand 01.01.2021)
- SVG: Strassenverkehrsgesetz vom 19.12.1958 (Stand 01.05.2024)
- NHG: Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01.07.1966 (Stand 01.04.2020)
- GSchG: Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24.01.1991 (Stand 01.01.2021)
- GSchV: Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (Stand 01.01.2021)
- LSV: Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (Stand 01.07.2021)
- Richtplan des Kantons Aargau vom 20.09.2011 (Stand 08.2017)
- BauG: Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19.01.1993 (Stand 01.07.2020)
- BauV: Bauverordnung vom 25.05.2011 (Stand 01.11.2021)
- Mobilitätsstrategie Aargau vom 13.12.2016
- Räumliches Entwicklungsleitbild der Gemeinde Arni vom 08.02.2021

Nr.	Interesse; Quelle	Beschreibung / heutige Einschätzung
1	Hinreichende Zufahrt; Art. 19 RPG, §§ 16, 32 und 55 BauG, AGVE 2009 S. 159, BGE 121 168	Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Erschliessungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Eine hinreichende Zufahrt berücksichtigt verkehrs-, feuer-, sicherheits- und gesundheitspolizeiliche sowie raumplanerische Gesichtspunkte. Bei Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen.
2	Haushälterische Nutzung des Bodens; Art. 1 RPG, § 33 BauG	Der Boden ist haushälterisch zu nutzen. Die Erschliessung hat so zu erfolgen, dass der Boden umweltschonend, <i>Land sparend</i> und wirtschaftlich genutzt wird. Das heisst unter anderem, dass Ein- und Ausfahrten möglichst ohne Umweg ermöglicht werden sollen.
3	Hohe Verkehrssicherheit, Art. 6a SVG	Gemeinden tragen den Anliegen der Verkehrssicherheit angemessene Rechnung. Dazu gehört eine normkonforme Erschliessung unter Berücksichtigung des angemessenen Begegnungsfalls sowie die Einhaltung der Sichtzonen.
4	Fuss- und Veloverkehr; Art. 3 RPG, REL	Velo- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden. Gemäss REL sollen Fuss- und Velowege möglichst direkt ins Zentrum führen und Quartiere untereinander verbinden. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen wird das Fusswegnetz gezielt erweitert (z.B. Verbindung Voracker – Dorfkern). Die Schulwege aus den einzelnen Quartieren sind prioritär als sichere Verbindungen zu verbessern und zu ergänzen.
5	Verkehrsverträglichkeit, § 33 BauG, REL	Die Erschliessung hat so zu erfolgen, dass der Boden <i>umweltschonend</i> , <i>Land sparend</i> und wirtschaftlich genutzt wird. Die Erschliessungsstrassen in den Wohnquartieren sind gemäss REL durch geeignete Massnahmen vom Durchgangsverkehr bestmöglich freizuhalten. Die Auswirkungen der verkehrlichen Erschliessung auf die Umwelt (u.a. Lärm, Luft) sind zu minimieren.
6	Wirtschaftlichkeit, § 33 BauG	Die Erschliessung hat so zu erfolgen, dass der Boden umweltschonend, <i>Land sparend</i> und <i>wirtschaftlich</i> genutzt wird. Des Weiteren haben Gemeinde und Private Interesse daran, die Planungskosten für Erschliessung und Bebauung gering zu halten.
7	Realisierbarkeit	Die Realisierbarkeit ist für die arealinterne Erschliessung zentral, insbesondere da die Erschliessung im bisherigen Planungsverlauf Bestandteil von Rechtsverfahren war.

8	Attraktive Strassenraumgestaltung; Richtplan H 4.3, M 1.1, M 2.2, Mobilitätsstrategie Aargau	Strassenräume haben eine verkehrliche Funktion und prägen gleichzeitig das Erscheinungsbild einer Gemeinde. Die öffentlichen Räume, Strassen, Plätze und Freiräume werden so aufgewertet, dass sie als multifunktionale Infrastruktur die Attraktivität der Siedlungen unterstützen. Gemäss Mobilitätsstrategie werden Strassenräume siedlungsverträglich nach dem Koexistenzprinzip gestaltet und Belastungen für Bevölkerung und Umwelt beschränkt. Ein grösserer Nutzen kann erzielt werden, wenn neben Massnahmen im Strassenraum auch die erste Bautiefe in die Planung mit einbezogen wird.
9	Gewässer schützen; GschG, GSchV	Der Gewässerraum wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gesichert. Baubereiche, Zufahrt und Parkierung sind darauf abzustimmen.
10	Koordination, Art. 1 RPG	Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab. Entsprechend ist die vorliegende Planung auf alle übergeordneten Planungen sowie weitere bestehende Planungen im Perimeter abzustimmen.
11	Schutz des Ortsbilds; § 40 BauG	Die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung von Ortsbildern sind Sache des Kantons und der Gemeinden. Sie treffen insbesondere Massnahmen, um Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlungen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
12	Schutz vor Hochwasser; BauG, Richtplan L 1.2	Der Hochwasserschutz sowie der Schutz vor Oberflächenabfluss wurden in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit zielführenden Vorschriften umgesetzt. Die Hochwasserschutzzonen sind im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.
13	Bebaubarkeit und Freiräume	Die Erschliessung hat so zu erfolgen, dass die resultierenden Baubereiche gut bebaubar sind und zusammenhängende Freiräume möglich sind.
14	Verursacherprinzip; Art. 74 BV	Der Bund sorgt dafür, dass schädliche oder lästige Einwirkungen vermieden werden. Die Kosten der Vermeidung und Beseitigung tragen die Verursacher.
15	Verhältnismässigkeitsprinzip; Art. 5 & 36 BV	Staatliches Handeln muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Staatliche Organe und Private handeln nach Treu und Glauben. Einschränkungen von Grundrechten müssen verhältnismässig sein.
16	Eigentumsgarantie; Art. 26 & 36 BV	Das Eigentum ist gewährleistet. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt. Einschränkungen von Grundrechten bedürfen einer gesetzlichen Grundlage. Schwerwiegende Einschränkungen müssen im Gesetz selbst vorgesehen sein. Einschränkungen von Grundrechten müssen durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt sein. Die Eigentumsgarantie entspricht auch dem privaten Interesse, den Wert des eigenen Grundstücks zu erhalten.
17	Sennhüttenplatz; REL	Der Sennhüttenplatz ist im REL als „publikumsorientierte Nutzung“ und als „öffentlicher Begegnungsort“ aufgeführt. Der Gemeinderat setzt sich gemäss REL für den Erhalt der bestehenden öffentlichen Begegnungsorte und im Rahmen von grösseren Überbauungen für die Erstellung von Plätzen und kleinen öffentlichen Räumen ein.
18	Dienstbarkeit Fussweg	Es besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht zur angrenzenden Siedlung Lindenhof vom 19.01.1967 (ID.003-1955/005669). Dieses beinhaltet die Parzellen Nrn. 25-27, 38, 39 und 1049-1050. Die Dienstbarkeit bleibt bei beiden Varianten gewährleistet.
19	Dienstbarkeit Kehrrecht	Es besteht ein Mitbenützungsrecht für einen Containerunterstand vom 10.11.2008 (ID.003-1955/005676), welches der angrenzenden Siedlung Lindenhof dient. Das Mitbenützungsrecht beinhaltet die Parzellen Nrn. 27, 38 und 1049.
20	Dienstbarkeit Kehrplatz	Es besteht ein Mitbenützungsrecht für einen Autoabstell- und Kehrplatz vom 09.03.1994 (ID.003-1955/005692), zu Gunsten der Parzelle 39 und zu Lasten der Parzelle 38.