

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

26. Januar 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.11.164 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Arni

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Dorfkern Areal Post / Testuz"

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

Gestaltungsplan (GP) "Dorfkern, Areal Post/Testuz" bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 31. Juli 2025
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 31. Juli 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 31. Juli 2025
- Richtprojekt Bebauung, Toppler Architekten AG; Situationsplan 1:200 vom 13. Juni 2025
- Richtprojekt Umgebung, arcoplan klg; Situationsplan 1:500 vom 19. August 2025

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das rund 0,83 ha grosse Planungsareal liegt in der Dorfzone und untersteht der Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Mit der Erarbeitung eines GP soll die zeitgerechte Erschliessung des Areals bewerkstelligt werden. Auslöser für die Erarbeitung des GP ist das öffentliche Interesse der Gemeinde an einer attraktiven Zentrumsentwicklung mit Dorfplatz und publikumsorientierten Nutzungen sowie eine optimierte Nutzung des Gebiets zwischen der Steindlerstrasse und den Kantonsstrassen Kelleramt- (K406) und Hedingerstrasse (K407). Gleichzeitig soll eine qualitativ gute Siedlungsentwicklung erreicht werden, in dem die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssituation verbessert sowie die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen gesichert werden.

2. Gesamtbeurteilung

Der vorliegende GP leistet einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Dorfzentrums und zur Siedlungsqualität Arnis. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie die Ziele der Innenentwicklung werden sachgerecht aufgenommen.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung ist die Vorlage jedoch noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig. Anpassungsbedarf besteht noch in wenigen Punkten, unter anderem betreffend die Abstimmung von Spiel- und Begegnungsflächen, Baumpflanzungen, Sichtzonen und den Nachweis von Schleppekurven.

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Im Vorfeld der Planung fanden mehrere Besprechungen und Abstimmungen mit kantonalen Fachstellen statt. Die Planungsvorlage war bereits im Jahr 2012 erstmals in der kantonalen Vorprüfung. Im Zusammenhang des Strassenbauprojekts an der K406 und K407 wurde die Abstimmung mit der Gemeinde gesucht.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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

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

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss der Gemeinde ist die regionale Abstimmung auf der Ebene der Gesamtrevision im Grundsatz erfolgt (Planungsbericht, Kapitel 2.2).

3.3 Sondernutzungsplan

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

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

3.3.1 Verhältnis zur allgemeinen Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet ist gemäss Bauzonenplan (BZP), genehmigt vom Regierungsrat am 10. Dezember 2025, der Sondernutzungsplanpflicht zugeteilt. Dem Gebiet sind Zielvorgaben gemäss § 5 Abs. 2 BNO zugewiesen. Diese Zielvorgaben wurden in die Zweckbestimmung zum GP (§ 1 SNV), die Vorgaben zum Dorfplatz (§ 15 SNV) und zur Energie (§ 19 Abs. 1 SNV) integriert.

3.3.2 Planungssperimeter / Abstimmung mit Kantonsstrassenprojekten

Im Situationsplan sind Festlegungen geplant, die innerhalb der rechtskräftigen Kantonsstrassenparzelle liegen (zum Beispiel Dorfplatz, Strassenlinien, Sichtzonen, Unterstand Bushaltestelle). Im Rahmen des Strassenbauprojekts "Arni IO, K406, Neugestaltung Zürcherstrasse/Kelleramtstrasse" wurden massgebliche Rahmenbedingungen für den GP geschaffen. Mitunter wurde der Verlauf des Fahrbahnrandes der Kelleramtstrasse K406 gegen Süden geschoben und die Fahrbahnbreite auf 6 m reduziert sowie die Bushaltestelle als Fahrbahnhalt ausgestaltet. Das Strassenbauprojekt ist im Genehmigungs- beziehungsweise Beschwerdeverfahren. Aus fachlicher Sicht sind aufgrund des Beschwerdeverfahrens keine massgebende beziehungsweise raumrelevanten Auswirkungen auf die Festlegungen im Planungssperimeter zu erwarten. Von der Bedingung, dass die Genehmigung des GP das genehmigte Strassenbauprojekt voraussetzt, kann abgesehen werden. Das Strassenbauprojekt an der Hedigerstrasse K407 ist mit Ausnahme des westlichen Gehwegs realisiert. Die Abtretung von Land im Eigentum des Staats Aargau ist noch ausstehend. Die Strassenränder des aktuellen Projekts wurden bis auf kleine Abweichungen im Situationsplan übernommen. Eine grössere Abweichung stellt die Lage der Einfahrt zum Parkplatz P1 dar. Zudem stimmt der Einlenker Hedingerstrasse – Kelleramtstrasse nicht mit dem Strassenbauprojekt überein.

- Die Planungsunterlagen sind mit dem Strassenbauprojekt abzustimmen. Betreffend die Einfahrt zum Parkplatz P1 müsste allenfalls beim Strassenprojekt der Randabschluss angepasst werden. **(Wichtiger Hinweis)**

3.3.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet nach S 1.2

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

Das Planungsareal gilt als überbaut. Der GP schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere qualitative Innenentwicklung. Im Rahmen der Gesamtrevision wurde für dieses Areal ein zusätzliches Innenentwicklungspotenzial von rund 80 Einwohnerinnen und Einwohner (E) eruiert, was einer Einwohnerdichte von rund 97 E/ha entspricht. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.12) wird gestützt auf das Richtprojekt eine Geschossfläche von total 7'280 m² eruiert (ohne Baubereich F). Bei einem Geschossflächenverbrauch von 70 m² pro Person würden so Kapazitäten für circa 105 E geschaffen.

Die vorliegende Planung trägt massgeblich zur Innenentwicklung gemäss den Richtplanvorgaben bei. Die Gemeinde beurteilt diese hohe Dichte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen als ausgewogen.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

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

3.3.4 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Gemäss § 1 SNV bezweckt der GP:

- eine ortsbaulich den Strassenraum der K406 und den neuen Dorfplatz klar begrenzende Anordnung der Bauten sowie eine koordinierte Siedlungsentwicklung im rückwärtigen Bereich;
- eine hohe architektonische Qualität mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild;
- einen angemessenen Anteil publikumsorientierter oder gewerblicher Nutzungen;
- eine sorgfältige, klimaangepasste Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des neuen Dorfplatzes entsprechend der zentralörtlichen Funktion.

Die zukünftige Überbauung sowie die Gestaltung des Freiraums wurden in verschiedenen Phasen der Planungsarbeit im Rahmen von Variantenstudien eruiert und durch eine ausgewiesene Fachperson beurteilt. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens, gestützt auf das Fachgutachten von Husstein & Partner AG und fachliche Stellungnahmen des Kantons, wurde das Richtprojekt mehrfach überarbeitet. Es liegen ein Richtprojekt zur Bebauung sowie ein Richtprojekt Umgebung vor.

Ortsbild und Städtebau

Beim rund 0,83 ha grossen Areal handelt es sich um ein heterogen überbautes und vielfältig genutztes Gebiet im Dorfzentrum. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde inzwischen stillgelegt. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Schutzbauten oder Schutzobjekte. Das Areal wird im Norden von der K406, im Osten von der K407 sowie im Westen von der Steindlerstrasse begrenzt. Nördlich der Kelleramtstrasse K406 befinden sich Mehrfamilienhausbauten mit bis zu sechs Geschossen.

Bebauungskonzept

Die Entwicklung des Richtprojekts ist umfassend im Planungsbericht (Kapitel 6.1) dokumentiert. Im Planungsbericht (Kapitel 6.4) sind die gestalterischen Grundsätze des Richtprojekts sehr gut definiert. Der GP sieht sieben Baubereiche für dreigeschossige Mehrfamilienhausbauten mit Satteldächern vor. Die Bauvolumen werden mittels Baubereichen so festgelegt, dass sie den neuen Dorfplatz räumlich fassen und in Bezug auf die Strassen eine Abfolge von räumlichen Engnissen und Aufweitungen bilden. Mit dem länglichen und grossen Bauvolumen im Baubereich A soll der bestehenden grossvolumigen Gebäudezeile (mitunter Sprossblock) auf der gegenüberliegenden Seite der K406 bewusst ein Gegenüber entgegengesetzt werden. Die bestehende Engstelle/Torwirkung am Eingang der Kelleramtstrasse/Zürcherstrasse in die Hedigerstrasse K407 wird mit der Setzung des Baubereichs C erhalten.

Die im Planungsbericht aufgeführten gestalterischen Grundsätze zur Bebauung werden in § 2 SNV als wegleitend gesichert.

Verhältnis Baubereiche und Kantonsstrassen

In den Baubereichen A und C wird der Kantonsstrassenabstand unterschritten. Im Planungsbericht, Kapitel 6.5, werden die Unterschreitungen begründet. § 5 SNV regelt, dass vorspringende Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche A bis F anzuordnen sind und Dachvorsprünge und Vordächer sowie technisch notwendige vorspringende Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain die Baubereichsgrenzen nicht überschreiten dürfen.

Freiraum

Das Areal wird abgesehen von den Bereichen für die oberirdische Parkierung für Kunden, für die Anlieferung und die Besucher in weiten Bereichen weitgehend autofrei gehalten (§ 13 SNV). Das zentrale Element des Freiraums stellt der neue Dorfplatz dar. Die qualitativen Aspekte der Teilräume sind im Planungsbericht (Kapitel 6.6) detailliert beschrieben. Das vorliegende Richtprojekt Umgebung überzeugt auf konzeptueller Ebene und bildet eine gute Grundlage für die Beurteilung der nachfolgenden Bauprojekte.

Die im Planungsbericht aufgeführten gestalterischen Grundsätze zum Freiraum werden in § 2 SNV als wegleitend gesichert.

Der Aussenraum wird im Situationsplan zum GP in verschiedene Teilräume mit unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad unterteilt. Die Wegverbindungen mit unterschiedlichem Ausbaugrad ermöglichen gute Anbindungen an die Bushaltestelle sowie die angrenzenden Quartiere. Gemäss § 18 SNV sind die qualitativen Anforderungen in einem Umgebungsplan, der im Baugesuchsverfahren durch eine Fachperson zu erstellen ist, nachzuweisen.

Dorfplatz

Bereits im Rahmen des kommunalen Ortsplanungsleitbilds von 2001 wurde die Idee der Schaffung eines Dorfplatzes entworfen. Die Entwicklungsidee wurde dann im Gesamtkonzept Dorfzentrum von 2003 erstmals verankert. Sowohl im Betriebs- und Gestaltungskonzept an der K406/K407 als auch im GP "Gmeindschür" wurden erste konzeptionelle und planerische Festlegungen zur Konkretisierung des Dorfplatzes getroffen.

Gemäss § 15 Abs. 1 SNV ist der Dorfplatz auf eine vielfältige, publikumsorientierte und öffentlich zugängliche Nutzung auszurichten und hat eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen. In den Gestaltungsvorgaben wird die Bedeutung von hochstämmigen, klimaresistenten und schattenspendenden Bäumen in chaussierten Scheiben hervorgehoben. In den SNV werden weitere qualitative Gestaltungsmerkmale des zukünftigen Dorfplatzes vorgegeben. Die Ausgestaltung des Dorfplatzes soll durch ein Gesamtkonzept sichergestellt werden, das mit der Vorplatzgestaltung nördlich der K406 abzustimmen ist. Das Gesamtkonzept wird durch die Gemeinde unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erarbeitet und ist spätestens mit dem Baugesuch der ersten Etappe einzureichen (§ 15 Abs. 5 SNV).

Spiel- und Begegnungsflächen

Der im Situationsplan festgelegte Spiel- und Begegnungsbereich korrespondiert nur minimal mit dem Richtprojekt Umgebung. Als gemeinschaftliche und private Spielbereiche werden im Planungsbericht (Kapitel 6.6) 1'015 m² ausgewiesen. Dies entspricht weniger als 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen von 7'663 m². Gemäss § 17 Abs. 3 SNV kann der Gemeinderat eine reduzierte Fläche bewilligen, wenn der jeweilige Baubereich einen überdurchschnittlichen Beitrag an die Ziele des GP im Sinne von §1 SNV und §15 SNV leistet. Da der Dorfplatz ebenfalls einen Beitrag an die Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden der Überbauung und darüber hinaus auch für die Öffentlichkeit schafft, wird die Abweichung aus fachlicher Sicht als angemessen eingestuft.

- Die Festlegung der Spiel- und Begegnungsbereiche im Situationsplan ist mit dem Richtprojekt Umgebung abzustimmen. (**Wichtiger Hinweis**)

Ökologischer Ausgleich

Gemäss § 18 Abs. 5 SNV ist eine ökologische Ausgleichsfläche von mindestens 15 % des Gestaltungsplanungsperrimeters umzusetzen. Anrechenbar sind Flächen, die nicht unterbaut werden. Diese sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Festlegung zum ökologischen Ausgleich wird ausdrücklich begrüsst.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

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

Der Umgang mit den Anforderungen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung wird im Planungsbericht (Kapitel 6.8) dargelegt. Gezielte Vorgaben im Sinne der hitzeangepassten Freiraumgestaltung werden teilweise getroffen. § 15 Abs. 3 SNV sieht demnach eine minimale Stärke für die Erdüberdeckung von unterirdischen Einstellhallen vor.

Des Weiteren sind gemäss Situationsplan mehrere Baumpflanzungen vorgesehen, wobei Anzahl und Lage lediglich ungefähr angegeben sind. Hingegen wird in § 18 Abs. 4 SNV auf die minimal zu pflanzende Anzahl Bäume gemäss Situationsplan verwiesen.

- Die Festlegungen zu Baumpflanzungen sind zu vereinheitlichen. Die Festlegung einer Minimalanzahl ist zu verfolgen. (**Wichtiger Hinweis**)

Abweichungen gegenüber dem allgemeinen Nutzungsplan

Gemäss § 8 Abs. 3 BauV zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Die Abweichungen zur Regelbauweise gemäss rechtskräftiger BNO werden im Planungsbericht (Kapitel 6.9) aufgezeigt. Bei den Abweichungen handelt es sich gemäss Gemeinde primär um strengere Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erreichen. Die Beurteilung des siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses ist, insbesondere unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der Dorfzentrumsgestaltung, aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Die wesentlichste Abweichung gegenüber dem übergeordneten Recht stellt die Festlegung der Baubereiche A und C im Unterabstand zum Strassenmark dar. Diese Abweichungen werden im Planungsbericht (Kapitel 6.5) im Rahmen einer Interessenabwägung ausreichend begründet.

Etappierung

Die Entwicklung von einem überbauten, eigentumsbezogen dispersen Areal hin zu einem attraktiven Ortszentrum mit öffentlichen Funktionen stellt eine grosse Herausforderung dar. Im Planungsbericht (Kapitel 6.9) zeigt die Gemeinde auf, wie das Areal teilräumlich idealerweise entwickelt werden sollte/kann. Gemäss der Gemeinde wäre eine möglichst umfassende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Planungsbehörde und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern optimal. Auf die Festlegung einer konkreten Etappierung wird aufgrund der Rahmenbedingungen jedoch verzichtet. Es soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen und Aussenräumen ermöglicht werden (§ 1 Abs. 2 SNV). Für die Zwischenstände werden allgemeingültige qualitative Anforderungen gestellt. Dies ist sachgerecht.

3.3.5 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung der Baubereiche A, B, D und E erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Steindlerstrasse, die Baubereiche C und F werden von der K407 her erschlossen. Gemäss § 10 Abs. 3 SNV ist die Direkterschliessung ab der Hedingerstrasse K406 zum Parkplatz P1 ausschliesslich für maximal fünf Kundenparkfelder sowie als Notzufahrt und Zügelfahrzeuge zugelassen. Die Zu- und Wegfahrt ab der Steindlerstrasse zur unterirdischen Einstellhalle sowie die Ein- und

Ausfahrt ab der K406 zu den Parkplätzen P1 werden mittels Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) grundeigentümergebündelt gesichert. Die Zu- und Wegfahrt ab der K407 ist privatrechtlich bereits gesichert (Planungsbericht, Kapitel 5.1).

Über die Steindlerstrasse soll die Anlieferung des Gewerbes im Baubereich A, die Parkierung zum P2 sowie die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung erfolgen. Mit einer Strassenbreite von weniger als 4 m ist die Steindlerstrasse für die künftige Nutzung zu gering dimensioniert. Der Anschluss muss so leistungsfähig sein, dass er den induzierten Verkehr zu bewältigen vermag (§ 32 BauG). Zur Sicherung der ausreichenden Strassendimensionierung wird die Strassenlinie auf der Parzelle 16 bis zum Anschlussknoten verlängert. Hiermit wird die minimale Fahrbahnbreite von 5 m sichergestellt.

Die Zufahrt zum Gewerbe in den Baubereichen B und C erfolgt oberirdisch über den Anschluss an die K406 (Ein- und Ausfahrt P1). Die Wendemanöver für den Güterumschlag/Anlieferung im Bereich des Parkplatzes P1 sind im Richtprojekt Umgebungsplan unvollständig eingetragen.

- Für die Ausfahrt aus dem Parkplatz P1 nach rechts ist sicherzustellen, dass ein Personenwagen an der geplanten Mittelinsel in der K406 vorbeikommt. Dies sollte noch mittels einer Schleppkurve geprüft werden. Dazu ist die aktuelle Plangrundlage beim Planer des Strassenbauprojekts (Porta) abzufragen. (**Wichtiger Hinweis**)

Hinweis für das nachgelagerte Verfahren

Gemäss § 113 Abs. 1 BauG bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Ausmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung der Bewilligung der Strasseneigentümer. Ein Anspruch auf direkte Zu- und Wegfahrt zu und von einer öffentlichen Strasse besteht nicht. Die Bewilligungen sind zu versagen, wenn die Verkehrssicherheit erheblich gestört würde.

Die Grundstückzufahrten sind nach Massgabe der in § 41 Abs. 2 BauV angeführten Richtlinie auszubilden (SN VSS¹ 40 050).

Fuss- und Veloverkehr

Mit dem vielfältigen internen Wegnetz sind die angrenzenden Quartiere sowie die Bushaltestelle gut angebunden. Die Wege werden gemäss § 11 SNV als Fusswege mit konkreter Breite klassiert. Innerhalb des Areals ist auch der oberirdischen Veloparkierung in der Nähe der Hauszugänge Rechnung zu schenken (§ 16 Abs. 3 SNV).

Ver- und Entsorgung

Die Standorte der Entsorgung sind weder in den Richtprojekten berücksichtigt noch im Situationsplan verortet. Auf die Festlegung räumlich abgestimmter Entsorgungsstandorte wird verzichtet. Diese sollen erst im nachgelagerten Verfahren festgelegt werden, wenn die konkreten Nutzungen bekannt sind.

3.3.6 Sichtzone

Im Situationsplan sind die Sichtzonen gegenüber der K407 nicht gemäss dem kantonalen Merkblatt "Sicht im Strassenraum" dargestellt. Die Sichtzonen sind auf das Gefälle des Gehwegs auszulegen (Kinder bis 12 Jahre dürfen auf dem vorhandenen Gehweg Fahrrad fahren).

Für die Sicht nach links ist das maximal Mögliche darzustellen. Sofern zur Ausfahrt hin eine Steigung von 2,9 % vorhanden ist, wie im Planungsbericht erwähnt, reicht die Sichtweite von 15 m gemäss Merkblatt aus. Die Sicht nach rechts auf den Gehweg ist unter Berücksichtigung der vorhandenen

¹ Schweizer Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute

Längsneigung sicherzustellen. Sofern das Längsgefälle von Süden kommend eben ist, wie im Planungsbericht, Seite 29 beschrieben, werden 25 m Sichtweite auf den Gehweg benötigt.

► Die Sichtzone ist gemäss den aktuellen Anforderungen entsprechend anzupassen. (**Vorbehalt**)

Zudem ist im Situationsplan nicht eindeutig erkennbar, von welchem Punkt ausgehend die 2,50 m Beobachtungsstrecke der Sichtzone von der Steindelerstrasse in die K406 gemessen werden. Dies ist zwar im Planungsbericht, Seite 29 angedeutet, könnte aber präzisiert werden. (**Wichtiger Hinweis**)

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Bushaltestellen mit Verbindungen Richtung Zürich und Oberlunkhofen. Das Areal ist somit gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Im Planungsbericht (Kapitel 5.1) ist die Auseinandersetzung mit der Strategie "mobilitätAAR-GAU" dargelegt.

Parkierung

Das Richtprojekt Bebauung sieht 79 Parkfelder für die Baubereiche A, B, D und E vor. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie viele Parkfelder für die Baubereiche C und F erforderlich sind. Die Parkierung wird für die Wohnnutzung gemäss der Norm VSS limitiert.

Die erforderlichen Pflichtparkfelder sind mit Ausnahme der im Situationsplan festgelegten oberirdischen Parkfelder unterirdisch anzuordnen (§ 14 Abs. 1 SNV). Dadurch kann das Areal weitgehend vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Die Parkierung zu den Baubereichen A, B, D und E erfolgt in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle, diejenige zu den Baubereichen C und F in unabhängigen unterirdischen Einstellhallen. Über den Vorplatzbereich zum Baubereich C besteht zudem die Anschlussoption an die unterirdische Einstellhalle im Baubereich B.

3.3.8 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Das Planungsgebiet liegt in der Dorfzone D und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2) gilt das Planungsgebiet als erschlossen. Gemäss § 9 Abs. 2 SNV ist im Baubewilligungsverfahren für die Baubereiche A, B und C mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, wie die Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden können. Die Bestimmungen sind sachgerecht.

Die Lage der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle im Nordwesten kommt sehr nahe an den Baubereichen A und D zu liegen. Gemäss der Gemeinde liegt die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung aufgrund der topografischen Situation optimal. Um die von der Kantonsstrasse K406 (Kelleramtstrasse) abgewandte Fassade des Baubereichs A vom Lärm zu schützen, sieht § 10 Abs. 2 SNV eine vollumfängliche Überdachung der Zu- und Wegfahrtsrampe vor.

Energie

Gemäss § 19 SNV richten sich die Vorgaben für energieeffizientes Bauen nach den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 39 Abs. 2 lit. e) BauV. Dies ist sachgerecht.

3.3.9 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Der vorliegende GP richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.3.10 Verschiedenes und Formelles

Eigentum und Dienstbarkeiten

Nach aktuellem Kenntnisstand wurde eine Landabtretung zwischen dem Staat Aargau und der Gemeinde Arni weder geprüft noch vollzogen. Im Bereich der Parzelle 20 fand eine Veräusserung an Thomas Huber statt, die den späteren Landerwerb für das Trottoir bereits beinhaltet.

- ▶ Die Eigentumsverhältnisse auf Seite 7 des Planungsberichts sind dementsprechend anzupassen. Die Dienstbarkeiten unter Punkt 2.6 des Planungsberichts sind nicht mehr aktuell. **(Wichtiger Hinweis)**

Formelles

- ▶ Die Grundlage Richtprojekt Umgebung ist vom 19. August 2025 datiert. In den SNV (§ 2 Abs. 4) wird hingegen auf den Planungsstand 29. Juli 2025 verwiesen. **(Wichtiger Hinweis)**
- ▶ Im Planungsbericht (Seite 29) wird fälschlicherweise von der Hedingerstrasse K406 gesprochen (falsche Nummer). Bitte anpassen. **(Wichtiger Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

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

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Oliver Hager
Sektionsleiter



Lea Schade
Kreisplanerin