

**Übersicht der Mitwirkungseingaben**

<b>Nr.</b>	<b>Datum</b>	<b>Mitwirkende</b>	<b>Antrag / Themen</b>
1	21.02.2020	Thomas Huber Kelleramtstrasse 28 8905 Arni vertreten durch chkp Rechtsanwälte	- Diverse Anträge
2	20.02.2020	CreaBAU AG, Zugerbergstrasse 2, 6300 Zug Huber Bau AG, Bachmattenweg 20, 8048 Zürich E. Koller Zimmerei AG, Im Letten, 8917 Oberlunkhofen	- Diverse Anträge
3	24.02.2020	Spross Garten- und Landschaftsbau Burstwiesenstrasse 2 8055 Zürich	- Diverse Anträge im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt und der Parkierung
4	22.02.2020	Christian Tanner Breitenstrasse 30 8914 Aeugst am Albis	- Diverse Anträge im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt und dem Verlauf der nördlichen Perimetergrenze des GP
5	Mail vom .....	Reto Ziegler im Auftrag von Herrn Künzler	- Höhen für Baubereiche

**Behandlung der Mitwirkungseingaben**

Nr.	Antrag / Themen	Begründungen der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen Planer / Fazit
1.1	Allgemeines	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mitwirkende ist Alleineigentümer der Parzellen 19 und 35 sowie Miteigentümer der Parzelle 20. Alle 3 Parzellen sind Teil des Gestaltungsplans.</li> <li>- Der Mitwirkende möchte sein Grundstück im Grundsatz erhalten, nicht zwingend verändern und ein Neubau ist in nächster Zeit nicht geplant.</li> <li>- Der Mitwirkende ist grundsätzlich damit einverstanden, dass das Zentrum von Arni weiterentwickelt wird. Jedoch ergeben sich aus dem vorgesehenen GP für den Mitwirkenden erhebliche Nachteile.</li> </ul>	<p>Solange keine baulichen Veränderungen an den Parzellen Nr. 19, 20 und 35 vorgesehen sind, können die Liegenschaft auch weiterhin so genutzt werden (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Im Gestaltungsplan wird für den Baubereich C eine erhebliche Mehrnutzung zugestanden, die in einer ähnlichen Grössenordnung liegt wie bei allen Baubereichen.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
1.2.1	Verschiebung des Dorfplatzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Dorfplatz könnte ohne weiteres auf den gemeindeeigenen Parzellen 16 und 17 erstellt werden und muss nicht zwischen 2 Kantonsstrassen direkt an der Kreuzung zu liegen kommen.</li> <li>- Der Mitwirkende wird bereits heute durch Lärm und Abfälle beeinträchtigt, ein noch näherer Dorfplatz ist ihm nicht zuzumuten.</li> <li>- Der Kanton würde eine abgeschirmte Platzfläche aufgrund der einzuhaltenden Sichtzonen nicht bewilligen.</li> </ul>	<p>Die Grundidee des Dorfplatzes basiert auf dem Gesamtkonzept Dorfzentrum von 2003. Sie wurde auch in die Projektierung der Kelleramts- / Zürcherstrasse K406 miteinbezogen. Für den Dorfplatz wird mehr als die Hälfte der benötigten Flächen von der öffentlichen Hand (Gemeinde, Kanton) abgegeben. Die Privaten profitieren von einer verbesserten funktionalen / gestalterischen Qualität. Nicht zu erwarten sind grössere Immissionen.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / Grösse und detaillierte Abgrenzung privater Vorplatz mit Projektierung definieren</i></p>
1.2.2	Keine "Enteignung" des Mitwirkenden im Bereich des Dorfplatzes  Realersatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mitwirkende ist Eigentümer der Parzelle 19, welche gemäss dem Gestaltungsplan zu 50 % als Dorfplatz für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll.</li> <li>- Ein Realersatz ist nicht vorgesehen.</li> <li>- Wenn die Gemeinde daran festhalten will, einen Dorfplatz auf den Parzellen Nrn. 19 und 20 zu realisieren, wird ein Realersatz verlangt (neue Parzellierung).</li> <li>- Es geht nicht an, dass der Mitwirkende der einzige Leidtragende innerhalb des GP-Perimeters ist und alle anderen vom GP profitieren (inkl. Gemeinde, deren Parzelle überbaut werden soll).</li> <li>- Eine Landumlegung ist anzustreben.</li> </ul>	<p>Bisher ging der Gemeinderat immer davon aus, dass über die 3 eng ineinander verflochtenen Parzellen gesamtheitlich geplant werden kann. Auch wurde noch nicht definiert, in welcher Form die Dorfplatzflächen eigentums- / nutzungsrechtlich geregelt werden. Theoretisch kann auch die gesamte Fläche in privatem Grundeigentum bleiben. Im Gestaltungsplanentwurf ist zudem bereits eine Fläche definiert, die weiterhin privat nutzbar bleiben soll. Über die effektive Fläche (auch eine angemessene Vergrösserung) kann noch diskutiert werden.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / Grösse und detaillierte Abgrenzung privater Vorplatz mit Projektierung definieren</i></p>
1.2.3	Töpferhaus (Parzelle Nr. 727) soll miteinbezogen werden...	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parzelle 727 (Töpferhaus) ist Teil des GP-Perimeters. Die Parzelle wurde im GP jedoch nicht berücksichtigt. Das Töpferhaus hat keinen ideellen Wert. Es bildet sogar Gefahr für die Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse K407 und könnte abgerissen werden.</li> <li>- Parzelle könnte zum Zweck des Landabtausches dienen.</li> </ul>	<p>Die Parzelle Nr. 727 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Arni. Das Töpferhaus ist zwar nicht geschützt, soll aber in seinem heutigen Bestand / seiner Nutzung bestehen bleiben. Die Sichtzonen sind gewährleistet, auch wenn das betreffende Gebäude Nr. 47 stehen bleibt.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / nicht berücksichtigen</i></p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründungen der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen Planer / Fazit
1.2.4	Vergrösserung Baubereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Einwender kann mit dem Baubereich nicht mehr seine gesamte Parzelle bebauen, insbesondere der südliche Bereich ist nicht mehr überbaubar.</li> <li>- Wenn die Gemeinde eine zu grosse Ausnützung resp. überdimensionierte Bauten verhindern will, könnte sie dies mittels der Gebäudelänge oder einer festgelegten Ausnützungsziffer regulieren.</li> </ul>	<p>Mit dem Gestaltungsplan werden nicht nur die Gebäudevolumen resp. die Ausnützungsziffer beschränkt. In erster Linie werden ein gesamthafes Bebauungskonzept und eine gemeinsame Erschliessung gesichert. Gegenüber der Regelbauweise kann dafür wesentlich höher gebaut werden, was wieder ein Vorteil ist. Die Baubereiche sollen den neuen Dorfplatz räumlich fassen und eine Abfolge von bewusst gewählten strassenräumlichen Engrissen und Aufweitungen bilden.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / Baubereich C wurde gestützt auf aktuelles Richtprojekt ausgeschieden</i></p>
1.2.5	Gebäudeabstände sind zu knapp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gebäudeabstände sind sehr knapp und halten die üblichen Abstände nicht ein (insb. Baufeld A und B). Ziel der verdichteten Bauweise sollte nicht sein, dass Grenzabstände derart unterschritten werden und dadurch die Wohnhygiene der einzelnen Baufelder beeinträchtigt wird.</li> <li>- Dies entspricht auch nicht dem Gesamtkonzept Dorfzentrum von 2003.</li> </ul>	<p>Die Ortsbauliche Konzeption wird als dem Ort angemessen erachtet. Der reduzierte Gebäudeabstand, die nur teilweise Überlappung der Baubereiche A / B und die Nutzungsvorgaben lassen ausreichende Belichtungsmöglichkeiten zu. Im Richtprojekt wird die volumetrische Wirkung aufgezeigt. Das Gesamtkonzept 2003 ging noch nicht soweit, um dies festlegen zu können.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / keine Anpassungen</i></p>
1.2.6	Strassenabstand Baufeld A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Baufeld A hält den Strassenabstand zur Kantonsstrasse nicht ein. Es kann kein Besitzstand geltend gemacht werden.</li> <li>- Im Gesamtkonzept 2003 war vorgesehen, dass der Strassenabstand eingehalten wird. Dementsprechend ist das Baufeld A in seiner Dimension massiv zu reduzieren.</li> </ul>	<p>Mit der Unterschreitung des Strassenabstandes soll eine Torwirkung entstehen und mit einem länglichen Bauvolumen entlang der Strasse der bestehenden «überdimensionierten» Gebäudezeile nördlich der Kelleramtstrasse ein bewusstes Gegenüber gesetzt werden. Auch das Gesamtkonzept 2003 enthielt bereits einen solchen Ansatz. Im Übrigen ist die Parzelle Nr. 16 sehr schmal, was ein Näherrücken an Strassen- und Parzellengrenzen unabdinglich macht, um ein dem Ort angemessenes Volumen ermöglichen zu können.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / nicht berücksichtigen</i></p>
1.2.7	Grenzabstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die üblichen Grenzabstände werden verschiedenen Orts nicht eingehalten.</li> </ul>	<p>Gestaltungspläne ermöglichen es, dass Grenzabstände unterschritten werden, wo sich dies aus der Ortsbaulichen Konzeption ergibt und als angebracht betrachtet werden kann.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / nicht berücksichtigen</i></p>
1.2.8	Überdimensionierte Baufelder A und B	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Baufeld B ist 43 m lang und 16 m breit. Damit ist das Baufeld massiv grösser, als jede andere Baute von Arni. Auch der Abstand zwischen Baufeld A und B ist zu klein. Die beiden Gebäudekomplexe (Baufelder) wirken riesig und verändern den in der BNO vorgesehenen Charakter des Dorfes in ungerechtfertigter Art und Weise.</li> <li>- Das Projekt ist zu redimensionieren, insbesondere sind die Abstände zu beachten und zu vergrössern.</li> </ul>	<p>Der Baubereich A wurde zwischenzeitlich auf 36 m Länge / 14.5 m Breite reduziert. Die Baubereiche A, B und C erscheinen im aktualisierten Gestaltungsplan ausgewogen und führen zu attraktiven Freiräumen. Mit den länglichen markanten Bauvolumen in Baubereichen A / B soll der bestehenden «überdimensionierten» Gebäudezeile nördlich der Kelleramtstrasse K406 ein bewusstes Gegenüber entgegengesetzt werden. Zudem kann so der Dorfplatz räumlich gefasst werden.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründungen der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen Planer / Fazit
1.3.1	§ 5 Abs. 2 SNV streichen	- Ein Rückversatz zu den Gestaltungsbaulinien von höchstens 1 m und dem gleichzeitigen Verbot, dass Balkone nicht über die Gestaltungsbaulinie ragen dürfen, bedeutet, dass ein Balkon maximal 1m tief sein wird. Dies wird nicht akzeptiert.	Diese Feststellung ist falsch. „Balkon“ sollen / können als Loggias ins Volumen integriert werden. Sie können somit breiter sein als 1 m. Mit der Gebäudebreite von 15.5 m ergibt sich genügend Spielraum, die Aussenbereiche zu platzieren. Neu wurde ein Baubereich vorspringende Gebäudeteile aufgenommen (§ 5 Abs. 2 SNV). ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / teilweise berücksichtigen</i>
1.3.2	§ 6 SNV; Dachterrassen ermöglichen	- Die SNV sind so zu formulieren, dass Dachterrassen möglich werden.	Um eine dörflich geprägte Struktur zu erreichen, werden im Gestaltungsplan nur Satteldächer zugelassen. Dies schliesst Dachterrassen aus. Entsprechend sind auch unüberdeckte Dacheinschnitte gemäss neuer BNO in der Dorfzone nicht erlaubt. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / nicht berücksichtigen</i>
1.3.3	§ 6 Abs. 1 SNV; gleiche Höhenmasse	- Baufelder A und B: max. Gebäudehöhe von 12.5m und max. Firsthöhe von 17.1m - Baufeld C: max. Gebäudehöhe von 12 m und max. Firsthöhe von 16.8 m - Unklar, weshalb ein solcher Unterschied zwischen den Baufeldern gemacht wird. Die Baufelder A, B und C sind bezüglich Gebäude- und Firsthöhe gleich zu behandeln.	In den Baubereichen A und B sind in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen zu realisieren (§ 8 SNV). Diese dürfen eine Geschosshöhe von bis zu 4.5 m aufweisen. Zudem sind die Baubereiche A und B etwas länger und / oder müssen eine grössere Höhendifferenz überwinden. Aus diesen Gründen werden auch die Gebäudehöhe und die Firsthöhe leicht unterschiedlich definiert. Neu werden max. Höhenkoten für die Trauflinien und Firstlinien definiert. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / teilweise berücksichtigen</i>
1.3.4	§ 7 SNV; Gestaltungsanforderungen	- Es wird bestritten, dass der heutige Gestaltungsplan eine «gut» gestaltete Überbauung darstellt und damit die eigenen Anforderungen gemäss § 1 Abs. 1 lit. a und b einhält.	In der Anordnung werden die Ziele aus § 1 SNV mit der Fassung des Strassenraumes und des Dorfplatzes umgesetzt. Die volumetrische Wirkung und der architektonische Ausdruck werden im Richtprojekt aufgezeigt. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i>
1.3.5	§ 9 SNV; Lärmschutzbestimmungen	- Gemäss Bundesgericht gilt die Lüftungsfensterpraxis nicht mehr. Die Lärmgrenzwerte sind an allen Fenstern einzuhalten. - Weshalb sind Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen «sehr gut» gegen Lärm abzuschirmen?	Das Planungsgebiet gilt als erschlossen. Deshalb ist erst im Baubewilligungsverfahren abzuklären, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Im Sinne der Vorsorge soll aber v.a. beim Wohnen auf die vorherrschende Lärmbelastung reagiert werden. ➤ <i>§ 9 SNV anpassen / umformulieren</i>
1.3.6	§ 13 Abs. 2 SNV	- Für das Baufeld C soll die Möglichkeit der heutigen Parkierung ebenfalls bestehen bleiben. Dementsprechend ist Abs. 2 umzuformulieren und auf dem Situationsplan sind zusätzliche Flächen einzuzeichnen	An die Hedingerstrasse K407 können keine Parkfelder direkt angeschlossen werden. Für den Baubereich C sind im Gestaltungsplan Besucherparkfelder im südlichen Bereich vorgesehen. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / nicht berücksichtigen</i>
1.3.7	§ 14 SNV (Dorfplatz) streichen (siehe Punkte 1.2.1 und 1.2.2)	- Velounterstände und Buswartehäuschen können auf der Parzelle der Gemeinde (Baufeld A) realisiert werden. - Der Mitwirkende beurteilt die Gestaltung des Dorfplatzes mit einem Brunnen (Störfaktor betreffend Plätschern) und Bäumen (Schattenwurf, Unterhalt, Laub) kritisch.	Der Dorfplatz ist ein zentrales Element, um eine funktionale und gestalterische Aufwertung im Zentrum zu erreichen. Die angesprochenen Elemente tragen wesentlich dazu bei. Das Buswartehäuschen ist nicht auf der Parzelle des Mitwirkenden geplant. Ein Brunnen ist nicht mehr vorgegeben. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / teilweise berücksichtigen</i>

Nr.	Antrag / Themen	Begründungen der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen Planer / Fazit
1.4.1	Falsche Parzellengrössen im Planungsbericht	- Die im Planungsbericht erwähnten Parzellenflächen sind falsch: (Parzellen Nrn. 20, 21, 34 und 727).	Die vom Mitwirkenden angegebenen Zahlen stimmen gemäss AGIS. Aktuell werden Grenzmutationen auf dem GP-Areal vorgenommen. ➤ <i>Parzellenflächen im Planungsbericht anpassen.</i>
1.4.2	Keine Perimeter Erweiterung	- Die Erweiterung des Planungssperimeters (Baufelder E und F) ist rückgängig zu machen. Sie ist weder notwendig noch sinnvoll.	Die Erweiterung des Planungssperimeters ist raumplanerisch und erschliessungstechnisch zweckmässig. An einer gesamthaft koordinierten Entwicklung des Dorfkerns besteht ein grosses öffentliches Interesse. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / nicht berücksichtigen</i>
1.4.3	Dorfplatz nicht an besagtem Ort	- Der Mitwirkende ist mit dem Bau eines Dorfplatzes am besagten Ort nicht einverstanden (vgl. Ziffer 1.2.1 / 1.2.2)	vgl. Ziffer 1.2.1 und 1.2.2
1.4.4	Abstände werden nicht eingehalten.	- Die verschiedenen Abstände werden mit dem überdimensionierten Projekt nicht eingehalten. Der Baulinienplan vom 24. Mai 1995 wird im Planungsbericht zwar erwähnt, jedoch wird nicht weiter auf diesen eingegangen. Es ist unklar, welche Baulinien aufgehoben werden.	vgl. Ziffer 1.2.7 Der Baulinienplan vom 24. Mai 1995 wurde in der Zwischenzeit aufgehoben und wird im Planungsbericht nicht mehr erwähnt. Dessen Festlegungen / Inhalte entsprachen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Zielen. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / teilweise berücksichtigen</i>
1.4.5	Gesamtkonzept Dorfkern vom 14. März 2003	- Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht nicht mehr der ursprünglichen Intention des Gesamtkonzept Dorfkern und den damals gesetzten Zielen.	Gesamtkonzept ist bereits mehr als 20 Jahre alt. Ein Teil der damaligen Grundidee ist noch immer in der aktuellen Konzeption sichtbar, anderes wurde ergänzt oder weiterentwickelt, was durchaus legitim ist. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / nicht relevant</i>
1.4.6	Mehrwertabgabe	- Es soll aufgezeigt werden, ob eine Mehrwertabgabe erhoben wird.	Es ist keine Mehrwertabgabe vorgesehen. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i>
1.4.7	Weiteres	- Der Schnittplan ist online nicht einsehbar. - Der genehmigte kommunale Überbauungsplan (Baulinienplan 1:500) ist ebenfalls nicht vorhanden.	Bzgl. Baulinienplan vgl. Ziffer 1.4.4 Die Ansichten zeigen plausibler, wie die Gebäude sich in ihren Höhen entwickeln. Im aktualisierten Richtprojekt finden sich schemenhaft Schnitte / Ansichten. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / teilweise berücksichtigen</i>
1.5	Weiteres	- Es ist unverständlich, weshalb nicht zuerst die BNO mit den neuen Baubegriffen der IVHB angepasst wird und der Sondernutzungsplan dann anhand der neuen Begrifflichkeiten aufgesetzt wird. - Ein einfacher Erschliessungsplan hätte ausgereicht. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan erzielt die Gemeinde kein siedlungs- und landschaftsgestalterisches besseres Ergebnis.	Mit der in der Zwischenzeit rechtskräftig gewordenen BNO wird dieses Anliegen erfüllt. Der Gestaltungsplan konnte unabhängig von der revidierten BNO erarbeitet werden.  Gemäss revidiertem / neuem Bauzonenplan besteht für den gesamten Perimeter eine Gestaltungsplanpflicht. Ein Erschliessungsplan allein genügt schon rein formell nicht und gewährleistet die Planungsabsicht nicht, eine qualitativ gute Siedlungsentwicklung zu erreichen. ➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i>

Nr.	Antrag / Themen	Begründungen der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen Planer / Fazit
2.1.1	Formelles	- Die Mitwirkenden sind Eigentümer der Liegenschaften Hedingerstrasse 1 und Zürcherstrasse 4a und sind somit betroffene Anstösser.	Kenntnisnahme; im Mitwirkungsverfahren ist jedoch jede Person berechtigt, eine Eingabe einzureichen. ➤ <a href="#">Beantwortung gemäss Erwägungen</a>
2.2.1	Gesamtkonzept Dorfzentrum von 2003 als Grundlage	- Die zu genehmigenden Gestaltungspläne im Dorfkerne Arni basieren auf einem von der Einwohnergemeinde genehmigten Gesamtkonzept vom 14. März 2003. Dieses soll die qualitative Entwicklung in den entsprechenden GP sicherstellen. Die Überprüfung zu diesem Grundlagedokument muss in allen Punkten nachgewiesen werden, das in den Unterlagen nicht zu ersehen ist.	Das Gesamtkonzept an sich wurde nicht durch die Einwohnergemeinde genehmigt, sondern von dieser lediglich dafür ein Kredit gesprochen. Es hat also keine eigentumsrechtliche Verbindlichkeit. Das vorliegende Gesamtkonzept ist als Weiterbearbeitung der Grundidee unter Beachtung verschiedener neuerer Bedürfnisse und Randbedingungen zu verstehen. Eine Überprüfung gegenüber dem Gesamtkonzept Dorfzentrum 2003 ist nicht nötig. ➤ <a href="#">Beantwortung gemäss Erwägungen</a>
2.2.2	Gestaltungsplan basiert nicht auf Gesamtkonzept Dorfzentrum	- Der GP-Entwurf basiert nicht auf dem genehmigten Konzept. - Die notwendige Sicherstellung der Qualitätssicherung im Sondernutzungsplangebiet fehlt.	Vgl. Antwort zum Antrag 2.2.1  Es findet sich in der Eingabe kein Hinweis, weshalb die Qualitätssicherung ungenügend sein sollte. ➤ <a href="#">Beantwortung gemäss Erwägungen</a>
2.2.3	Erweiterung des Planperimeters ist rückgängig zu machen	- Die Erweiterung des Planungsperimeters (Baufelder E und F) ist weder notwendig noch plausibel und nur eine Gefälligkeit aus wirtschaftlichen, nicht nachvollziehbaren Gründen.	Allein die gesamthaft koordinierte Erschliessung und Parkierung rechtfertigt eine Ausdehnung des Perimeters. Gleichzeitig kann die ortsbauliche Disposition über den erweiterten Perimeter koordiniert und aufeinander abgestimmt werden. Insgesamt besteht somit ein grosses öffentliches Interesse, an dieser zentralen Lage eine raumplanerisch in hohem Masse erwünschte Innenentwicklung zu erreichen. Gemäss soeben rechtskräftig gewordenem neuen Bauzonenplan besteht über den gesamten Perimeter eine Gestaltungsplanpflicht. ➤ <a href="#">Beantwortung gemäss Erwägungen / Ablehnung</a>
2.2.4	Mehrwertabgabe prüfen	- Gemäss «Handbuch Mehrwertabgabe für Gemeinden im Kanton Aargau» hat die Gemeinde sämtliche Kriterien zu prüfen und nachzuweisen. - Im Planungsbericht ist nachzuweisen, inwieweit die Änderung der Nutzungsplanung bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgabepflicht führt.	Alle Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich in der Dorfzone. Deshalb ist klar, dass keine baugesetzliche Mehrwertabgabe ausgelöst wird. In der soeben rechtskräftig gewordenen BNO wurde keine Umzonung vorgenommen. Ein Ausgleich von Planungsvorteilen im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG ist nicht vorgesehen. Das kantonale Baugesetz enthält keine diesbezügliche verpflichtende Vorgabe. ➤ <a href="#">Beantwortung gemäss Erwägungen</a>
2.2.5	Planungsgrundsätze im Baugebiet nicht erfüllt	- Die Grundsätze der bisherigen Praxis der Gemeinde im Dorfkernegebiet sind nicht erfüllt, insbesondere identitätsstiftende Elemente wie die Grösse, die Proportionen und Stellung der möglichen Bauten.	Mit Gestaltungsplänen wurden bereits ähnlich gestaltete und dichte Bauvolumen zugestanden. Klar ist, dass gebietsweise unter gewissen Voraussetzungen andere Konzepte denkbar sind und so auch örtlich differenzierte Eigenheiten entstehen können. ➤ <a href="#">Beantwortung gemäss Erwägungen</a>

Nr.	Antrag / Themen	Begründungen der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen Planer / Fazit
2.2.6	Zu grosse Ausnutzung und Bautiefe  Parkierung Dorfplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Planungsentwurf hat den Charakter einer übermässig strapazierten Ausnutzung der Bebauungsflächen ohne Rücksicht auf Lage, Topografie, und Siedlungsumgebung.</li> <li>- Baufelder A und D sind auf max. 13 m Bautiefe zu beschränken.</li> <li>- Die Parkierung auf dem Dorfplatz ist ausschliesslich für die öffentliche Nutzung grundbuchlich zu sichern.</li> </ul>	<p>Die bauliche Dichte entspricht in etwa derjenigen, wie sie im Gestaltungsplanareal Dorfkern ermöglicht wurde. Im Baubereich A soll eine Ladennutzung ermöglicht, weshalb eine minimale Breite nötig ist. Die Parkierung auf dem Dorfplatz ist ausschliesslich für Kunden (Gewerbe) vorgesehen.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
2.2.7	Überarbeitung Erschliessungskonzept  Zwangsbaulinie Baufeld B	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Erschliessungskonzept ist zu überarbeiten. Die Einfahrt der Tiefgarage ist zum Baufeld D oder hinter das Baufeld D zu verlegen, um eine öffentliche Wegverbindung vom Dorfplatz zur Steindlerstrasse zu ermöglichen.</li> <li>- Das Baufeld B ist mit einer Zwangsbaulinie zum Dorfplatz zu versehen, um die Siedlungsqualität zu sichern.</li> </ul>	<p>Die Verlegung der Zu- und Wegfahrt Steindlerstrasse weiter von der Kelleramtsstrasse weg ist verkehrsplanerisch nicht sinnvoll. Die vorgeschlagene öffentliche Wegverbindung erschliesst sich eigentlich Niemandem. Eine präzisierende Festlegung der dorfplatzseitigen Fassade ist möglich.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen / Festlegung Gestaltungsbaulinie im Baubereich B zum Dorfplatz hin</i></p>
2.2.8	Baufeld B unterbrechen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Baufeld B, auf der markanten Anhöhe platziert, wirkt überdimensional und sollte gestalterisch unterbrochen werden oder in der Mitte einen Versatz von 3 m aufweisen. Dies würde den unmotivierten Gebäudeabstand von nur 4.7 m auf eine bewilligungsfähigere Dimension bringen, zumal das Baukonzept die Hauptorientierung nach Süden und nicht zum Dorfplatz und der Strasse hin vorsieht, was aus siedlungsplanerischer Sicht falsch ist.</li> </ul>	<p>Unbestrittenermassen bestehen schwierige topografische Verhältnisse. Hingegen wurden die Baukörper mit ihren Geschosskoten so platziert, dass sie den vorhandenen Höhen gut angepasst werden können.</p> <p>Eine Hauptorientierung der Wohnungen zum nordseitig angeordneten Dorfplatz ist nicht sinnvoll. Hingegen sollen die EG-Nutzungen auf diese Seite orientiert werden.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
2.2.9	Zu starke Abweichungen von der BNO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den SNV sind grosse Abweichungen zur BNO vorgesehen, die weit über das Mass der Grundlage des Dorfkonzepts und der bisherigen Praxis hinausgehen.</li> <li>- Diese Bevorzugung der Eigentümer im Planungssperimeter gegenüber jenen in anderen Gestaltungsperimetern im Dorf-kern ist nicht erklärbar, insbesondere dass ein Geschoss höher gebaut werden kann und Dachlukarnen gewährt werden sollen.</li> </ul>	<p>Grundsätzlich wird von 3 Hauptgeschossen ausgegangen wie z.B. auch im Gestaltungsplan Dorfkern. Hinzu kommen etwas höhere Erdgeschosse, um so raumplanerisch erwünschte Erdgeschosse mit Publikumsnutzungen zu ermöglichen.</p> <p>Im Planungsbericht werden die Abweichungen ausgewiesen und begründet, weshalb die baugesetzlichen Vorgaben erfüllt sind.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
2.2.10	§ 6 SNV: Anpassung der Höhenmass und Dachformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhenmasse und Dachformen sind dem SNP Dorf-kern anzupassen, Dachneigungen unter 30° verfälschen den Gebäudecharakter.</li> </ul>	<p>Bzgl. Höhenmasse vgl. Punkt 2.2.9. Die Dächer sollen bei den geplanten Höhen nicht allzu dominant sein.</p> <p>Die neue BNO enthält bereits detaillierte Vorgaben zur Dachneigungen im Sinne des Antrages.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründungen der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen Planer / Fazit
3	Allgemeines	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümerin der Liegenschaft Kelleramtstrasse, nördlich des Gestaltungsplanareals.</li> <li>- Eine übergeordnete und vorausschauende Ortsplanung mit attraktiver Zentrumsentwicklung wird grundsätzlich unterstützt.</li> <li>- Das Sanierungs- und Umgestaltungsprojekt sei direkt mit dem Gestaltungsplan verknüpft.</li> <li>- Die Mitwirkende ist überrascht, dass sie nicht bereits in einem früheren Planungsstadium in den Prozess miteinbezogen bzw. letztes Jahr nur am Rande über ein mögliches Bushäuschen auf ihrem Vorplatzbereich informiert wurde.</li> </ul>	<p>Das kantonale Strassenprojekt und das kommunale Gestaltungsplanverfahren sind zwei voneinander unabhängige Planungen. Im Gestaltungsplan als untergeordnete Planung ist die Linienführung als Rahmenbedingung zu übernehmen. Es sind in der Regel nur minimale Verschiebungen möglich. Der definitive Verlauf des Strassenbauprojekts wurde im Gestaltungsplan orientierend dargestellt. Im Bereich der Einmündung Hedingerstrasse K407 in die K406 kann ein Teil der breiten Kantonsstrassenparzelle durch die Gemeinde für einen attraktiven Dorfplatz genutzt werden. Der neue Strassenverlauf bildet den Perimeter des Gestaltungsplans.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
3.1	Parzellen nördlich der Kelleramtstrasse proaktiv in den weiteren Entwicklungsprozess miteinbeziehen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parzellen nördlich der Kelleramtstrasse (Parzellen Nrn. 1,2,3 und 5) sind vom geplanten Strassenprojekt, dem Dorfplatz und der angedachten Bebauung des Gestaltungsplanperimeters unterschiedlich betroffen.</li> <li>- Für eine breite Akzeptanz für das Projekt müssen die Eigentümer der umliegenden Parzellen proaktiv in den weiteren Entwicklungsprozess (kantonales Strassenprojekt und kommunales GP-Projekt) miteinbezogen werden.</li> </ul>	<p>Die Linienführung der Kelleramts- / Zürcherstrasse K406 muss insgesamt einen relativ kontinuierlichen Verlauf aufweisen. Die Gemeinde konnte beim Kanton anstelle der Bushaldebuchten Fahrbahnhalte erwirken. Grössere Verschiebungen in der Linienführung waren aus verkehrstechnischer Sicht kaum mehr möglich.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
3.2	Der projektierte Strassenverlauf der K 406 ist zu korrigieren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der neue Strassenverlauf des Strassenprojekts bildet die nördliche Grenze des Gestaltungsplanperimeter. Der projektierte Strassenverlauf benachteiligt die nördlich angrenzenden Liegenschaften (Parzellen Nrn. 1, 2, 3 und 5) und begünstigt die die Parzellen Nrn. 16 bis 20 (abzutretende Landteile, Abstände, Lärm und Nutzungsqualität).</li> <li>- Die geplanten Busbuchten wurden aufgrund von Widerständen der Eigentümer gestrichen. Die neu geplanten Fahrbahnhalte gehen allein zu Lasten der nicht involvierten Eigentümer.</li> </ul>	<p>Das kantonale Strassenprojekt und das kommunale Gestaltungsplanverfahren sind zwei voneinander unabhängige Planungen. Um verkehrstechnisch einwandfreie Lösungen zu ermöglichen, sollen Publikumsnutzungen zukünftig eher südlich der K406 angeordnet werden. Parkfelder vor den nordseitigen Liegenschaften sind bzgl. Verkehrssicherheit ungünstig. Die Gemeinde hat zusätzliche Parkfelder an der Staldenstrasse angeboten.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründungen der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen Planer / Fazit
3.3	Parkplätze für publikumsorientierte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planungsbericht wird erwähnt, dass der oberirdische Parkplatz primär für Kunden der gewerblichen Nutzung um den künftigen Dorfplatz dienen soll. Unter 6.2 wird präzisiert, dass der Parkplatz für Kunden des Baubereichs A vorgesehen sei.</li> <li>- Ist die vorgesehene Parkierung tatsächlich für den Baubereich A reserviert? Falls dem so ist und weitere publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt werden sollen, müssten weitere oberirdische Parkplätze vorgesehen bzw. ein Teil der Tiefgaragenplätze als zwingend öffentlich nutzbare Parkplätze ausgeschrieben werden.</li> <li>- Die projektierte Linienführung der Kelleramtstrasse verunmöglicht eine direkte Parkierung oder Zufahrt zur Liegenschaft Nr. 3 und die erwünschte publikumsorientierte Nutzung wäre somit kaum realistisch.</li> </ul>	<p>Der erwähnte Parkplatz ist ausschliesslich für Kunden (Gewerbe) bestimmt, kann aber für den Baubereich A oder B genutzt werden. Vorgesehen ist in erster Linie die Benutzung für einen Laden im Baubereich A, wie dies auch den bestehenden Eigentumsverhältnissen entspricht. Parkfelder vor den nordseitigen Liegenschaften sind bzgl. Verkehrssicherheit ungünstig. Die Gemeinde hat zusätzliche Parkfelder an der Staldenstrasse angeboten. Schlussendlich können nur so viele oberirdische Parkplätze angeboten werden, als auch noch eine attraktive Dorfplatzgestaltung möglich bleibt.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
4.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzliches</li> <li>- Nördliche Trottoir-Randlinie des Strassenprojekt fehlt in Plan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angesichts, dass der Gestaltungsplan mit der neuen Strassenführung der Kelleramtstrasse eng verknüpft ist, ist es stossend, dass der Eigentümer der Parzelle 1 und 3 nicht informiert wurde.</li> <li>- Der aufgelegte Plan ist insofern falsch, als die nördliche Trottoir-Randlinie des Strassenprojekts fehlt. Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 1, 2, 3 und 5 werden hinters Licht geführt.</li> </ul>	<p>Das kantonale Strassenprojekt und das kommunale Gestaltungsplanverfahren sind zwei voneinander unabhängige Planungen. Die Linienführung der Kelleramts- / Zürcherstrasse K406 muss insgesamt einen relativ kontinuierlichen Verlauf aufweisen. Die Gemeinde konnte beim Kanton anstelle der Bushaldebuchten Fahrbahnhalte erwirken. Grössere Verschiebungen in der Linienführung waren aus verkehrstechnischer Sicht kaum möglich. Der neu geplante <b>Fahrbahnrand</b> wird im Gestaltungsplan orientierend dargestellt. Dies wird auch in der Legende so erklärt. Das nördlich verlaufende Trottoir hat keine Auswirkungen auf den Gestaltungsplan und muss deshalb im Gestaltungsplan nicht dargestellt werden.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
4.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Breite des Enteignungsstreifens nördlich der Kelleramtstrasse ist auf 0.9 m zu begrenzen.</li> <li>- Der Baubereich A muss nach Süden verschoben werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der neuen Strassenführung und der Verringerung des Strassenabstandes gegenüber den nördlichen Parzellen der Kelleramtstrasse wird die Lebensqualität deutlich vermindert.</li> <li>- Die bestehenden Gebäude nördlich der Kelleramtstrasse können nicht verschoben werden. Der Baubereich A des Gestaltungsplans muss nach Süden verschoben werden.</li> <li>- Es ist nicht akzeptabel, dass die privaten Eigentümer nördlich der Kelleramtstrasse enteignet werden und die südlichen Parz. Nrn. 16 / 17 im Eigentum der Gemeinde nicht.</li> </ul>	<p>Im Gestaltungsplan als untergeordnete Planung gegenüber dem Kantonsstrassenprojekt ist die Linienführung als Rahmenbedingung zu übernehmen. Für die Verlegung des Baubereiches A nach Süden besteht wegen der Eigentumsverhältnisse kein Spielraum. Der Unterabstand zum projektierten Strassenverlauf wurde ortsbaulich begründet.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründungen der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen Planer / Fazit
4.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbreiterung der Kelleramtstrasse verteilt nach Norden und Süden.</li> <li>- Keine Insel.</li> <li>- Die nördliche Perimetergrenze und der Baubereich A sind um 1 m nach Süden zu verschieben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verbreiterung der Kelleramtstrasse darf nicht einseitig nach Norden erfolgen, sondern soll beidseitig verteilt werden.</li> <li>- Auf eine Insel zwischen den Postautohaltestellen ist zu verzichten. Eine doppelte Sicherheitslinie wäre eine gangbare Alternative.</li> <li>- Die nördliche Perimetergrenze und der Baubereich A sind um 1 m nach Süden zu verschieben.</li> </ul>	<p>Der Verlauf der geplanten Kantonsstrassen ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes.</p> <p>Die Anforderungen an Fussgängerübergänge werden vom Kanton vorgegeben.</p> <p>Im Baubereich A besteht kein Spielraum zur Verschiebung des Strassenverlaufes und des geplanten Gebäudes nach Süden. Dafür ist die Parzelle Nr. 16 zu schmal.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
4.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es werden Rechtsmittel gegen die Enteignung ergriffen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter den heutigen Voraussetzungen wird der Mitwirkende alle Rechtsmittel gegen eine Enteignung ausschöpfen.</li> <li>- Er rechnet mit guten Chancen gegen die Enteignung des Kantons, da mit dem Projekt auf der anderen Strassenseite einem "schöngestigen Projekt" Land zugeschanzt wird.</li> </ul>	<p>Ein allfälliges Enteignungsverfahren würde sich als Folge des Kantonsstrassenprojektes ergeben und nicht aus dem Gestaltungsplanverfahren.</p> <p>An der Realisierung eines Dorfplatzes und eines Ladens im Baubereich A besteht ein grosses öffentliches Interesse.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
4.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Besprechung mit allen Involvierten wird gewünscht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollte die Gemeinde wirklich ein Interesse haben, den Dorfplatz und damit die neue Kantonsstrasse zu realisieren, so wird dringend geraten, die betroffenen Anstösser und die involvierten Stellen des Kantons mit der Gemeinde an einen Tisch zu bringen.</li> </ul>	<p>Das Kantonsstrassennetz ist in der Zwischenzeit weit fortgeschritten. Entsprechende Besprechungen / Verhandlungen haben stattgefunden. Die aktuelle Linienführung musste im Gestaltungsplan übernommen werden.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhen für Baubereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weshalb ist die Gebäudehöhe lediglich (im Baubereich D) auf 10.00 m und die Firsthöhe auf 14 m festgelegt worden, anstelle einer Gleichbehandlung mit dem Baubereich C?</li> </ul>	<p>Mit der Anordnung der Baubereiche D und E entlang der Höhenlinie entstehen nicht so hohe Gebäude- / Firsthöhen, wie dies bei einer Querstellung zum Hang der Fall wäre. In der örtlichen Situation sind so ebenfalls 3 Vollgeschosse möglich.</p> <p>➤ <i>Beantwortung gemäss Erwägungen</i></p>