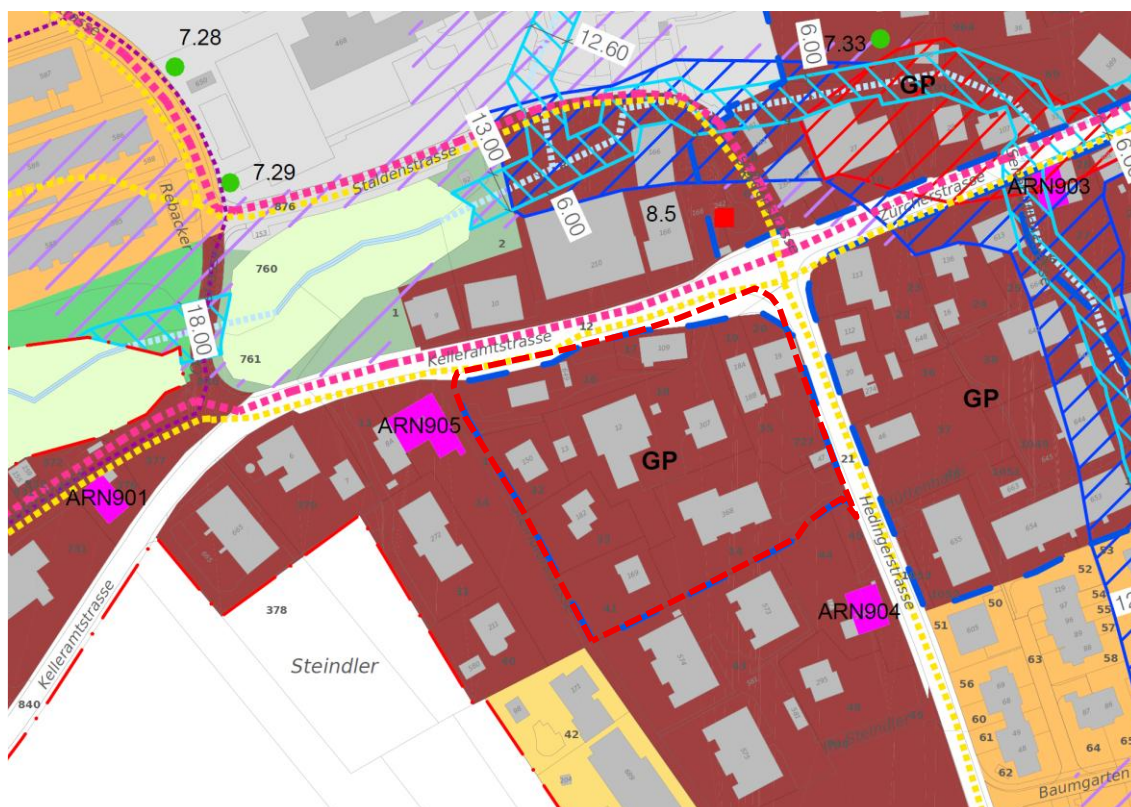


Gemeinde Arni

Gestaltungsplan Dorfkern, Areal Post / Testuz

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Ausschnitt Bauzonenplan Arni, Stand Beschluss ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2024 / Perimeter Gestaltungsplan rot umrandet

Auftraggeber

Gemeinde Arni
Staldenstrasse 10
8905 Arni

Auftragnehmer

Gestaltungsplan

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Sabina Dürrenberger, MSc UZH Geografie, Raumplanerin FSU
Sarah Lauener, BSc FHO Landschaftsarchitektur

Richtprojekt Bebauung

Toppler Architekten AG
Bellariastrasse 7
8002 Zürich

Richtprojekt Umgebung

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Auslöser und Zweck der Gestaltungsplanung	1
2	Grundlagen	3
2.1	Übersicht rechtliche Grundlagen	3
2.2	Übergeordnete raumplanerische Grundlagen	3
2.3	Vorgaben Nutzungsplanung Arni	3
2.4	Bisherige Planungen	4
2.5	Perimeter Gestaltungsplan	7
2.6	Dienstbarkeiten	8
3	Organisation und Ablauf der Planung	9
3.1	Prozess und Projektorganisation	9
3.2	Terminprogramm	10
4	Grobanalyse	11
4.1	Beschrieb des Areal	11
4.2	Beschrieb des näheren Umfeldes	12
4.3	Fazit für den Gestaltungsplan	13
5	Verkehr und Umweltbelange	15
5.1	Verkehr	15
5.2	Lärmschutz	18
5.3	Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss	18
5.4	Siedlungsklima	19
6	Umsetzung	20
6.1	Herleitung Richtkonzept (Phase 1)	20
6.2	Richtprojekt / Studie Gestaltungsplan Dorfkern 2019 (Phase 2)	21
6.3	Richtprojekt / Studie Gestaltungsplan Dorfkern Juli 2021	23
6.4	Richtprojekt / gestalterische Grundsätze	25
6.5	Richtprojekt / Studie Gestaltungsplan Dorfkern Juni 2025	27
6.6	Richtprojekt Umgebung	30
6.7	Ökologischer Ausgleich	33
6.8	Massnahmen zur Klimaanpassung und für ein gutes Siedlungsklima	33
6.9	Inhalte Gestaltungsplan	34
6.10	Erfüllung baugesetzliche Vorgaben	40
6.11	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	41
6.12	Interessenabwägung	41
7	Verfahrensschritte	44
7.1	Mitwirkung der Bevölkerung	44
7.2	Kantonale Vorprüfung	44
7.3	Öffentliche Auflage	47
7.4	Beschlussfassung / Genehmigung	47

Anhänge

- A1 Richtprojekt „Zentrum Arni / Gestaltungsplan Dorfkern“, Toppler Architekten AG,
13. Juni 2025
- A2 Richtprojekt Umgebung; arcoplan klg,
19. August 2025

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

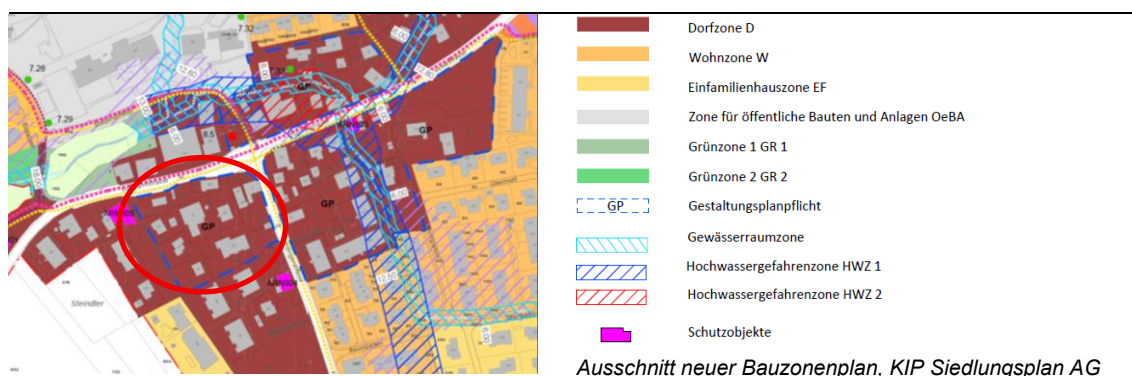
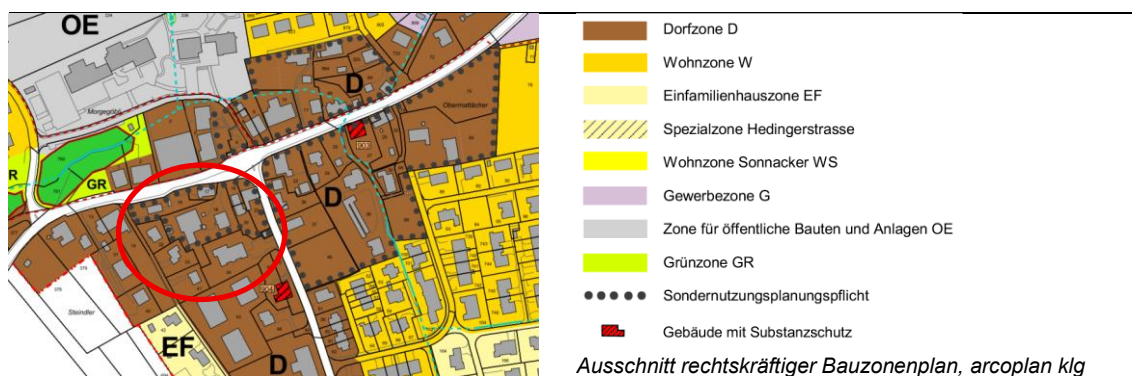
Der vorliegende Bericht fasst die Planungsabsichten sowie die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen inklusive der wichtigsten Umweltbelange zusammen. Insbesondere werden die konzeptionellen Überlegungen dargelegt, die ein gesamthaft optimiertes Erschliessungsregime, einen der Allgemeinheit zugänglichen Dorfplatz sowie eine zentrumsgerechte und verdichtete Überbauung sicherstellen. Diese grundlegenden Aspekte dienen als Basis für den grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan (§ 21 BauG).

Im weiteren Prozess dient der Planungsbericht als Arbeitsunterlage für das öffentlich-rechtliche Verfahren, bestehend aus der Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren sowie dem Beschluss des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Kanton (§§ 23 bis 28 BauG). Im Hinblick auf die spätere bauliche Realisierung ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen herbeigezogen werden.

1.2 Auslöser und Zweck der Gestaltungsplanung

Auslöser für die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes ist das öffentliche Interesse der Gemeinde an einer attraktiven Zentrumsentwicklung mit dem Dorfplatz und publikumsorientierten Nutzungen sowie an einer über alle Parzellen hinweg optimierten Nutzung des gesamten Schildes zwischen Kelleramt-, Steindler- und Hedingerstrasse. Der Gemeinderat hat bereits im Sommer 2008 die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes initiiert und dafür von der Einwohnergemeindeversammlung einen entsprechenden Kredit genehmigen lassen. Während des langjährigen und schrittweisen Gestaltungsplanprozesses wurde die Allgemeine Nutzungsplanung vom 6. Dezember 2006 gesamthaft revidiert und am 12. Dezember 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Das Dossier befindet sich aktuell im kantonalen Genehmigungsverfahren. Ebenfalls wurde das Ortsplanungsleitbild aus dem Jahr 2001 überprüft und in wesentlichen Punkten ergänzt (2019) sowie ein Räumliches Entwicklungsleitbild erstellt (Februar 2021). Der vorliegende Entwurf des Gestaltungsplans basiert auf all diesen Grundlagen bzw. wurde mit den aktuellen Grundlagen in Übereinstimmung gebracht.

Für einen Teil des betreffenden Schildes südlich der Kelleramtsstrasse K406 und westlich der Hedingerstrasse K407 bestand bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan aus dem Jahr 2026 eine Sondernutzungsplanungspflicht. Im neuen Bauzonenplan vom 12. Dezember 2024 ist im gesamten Bereich eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden (westlich bis an die Steindlerstrasse und südlich bis zur Überbauung „Im Steindler“ auf der Parzelle Nr. 43). Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass die in der Dorfzone D gelegenen Parzellen gestützt auf § 4 Abs. 1 nBNO (Stand Genehmigung) „nur erschlossen und überbaut werden dürfen, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.“ Gemäss § 5 Abs. 1 nBNO *sind in den festgelegten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die je Gestaltungsplangebiet genannten spezifischen 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.*



Gemäss § 5 Abs. 2 nBNO gelten für das „Gestaltungsplangebiet Post / Testuz“ die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Ortsbaulich den Strassenraum der K406 klar begrenzende Anordnung der Bauten sowie eine koordinierte Siedlungsentwicklung im rückwärtigen Bereich
- Hohe architektonische Qualität mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild
- Angemessener Anteil publikumsorientierter oder gewerblicher Nutzungen
- Rationelle, gut ins Gelände integrierte Erschliessung
- Sorgfältige Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des neuen Dorfplatzes entsprechend der zentralörtlichen Funktion
- Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität des neuen Dorfplatzes
- Umsetzung des Minergie-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung

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 auch seiner Pflicht zur Erschliessung des Areals nach. Gleichzeitig soll aber auch eine qualitativ gute Siedlungsentwicklung erreicht werden, die nun mit den Zielvorgaben in § 5 Abs. 2 neue BNO verbindlich gefordert wird. Schliesslich ist auch eine haushälterische und wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten.

Mit einer parzellenübergreifenden und grundeigentümergebundenen Planung können die Voraussetzungen für eine etappierte und gesamthaft optimierte Überbauung und Erschliessung geschaffen werden.

2 Grundlagen

2.1 Übersicht rechtliche Grundlagen

Der Gestaltungsplan Dorfkern, Areal Post / Testuz basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumplanung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Juli 2025)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand: 1. April 2025)
- Bauzonenplan 1:2'500 sowie Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Arni vom 12. Dezember 2024 (in Genehmigung)

2.2 Übergeordnete raumplanerische Grundlagen

Im kantonalen Richtplan ist das Gestaltungsplanareal dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2 / Planungsgrundsatz A umfasst *das Siedlungsgebiet überbaute Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht*. Gemäss Übersicht Stand Erschliessung gilt das gesamte Gestaltungsplanareal mit einer Fläche von rund 0.83 ha als überbaut. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 34, die auf absehbare Zeit hinaus wie heute bebaut bleiben dürfte, schafft dieser Gestaltungsplan Dorfkern, Areal Post / Testuz die planungsrechtliche Möglichkeit einer neuen dichteren Überbauung. Insgesamt handelt es sich um das grösste Entwicklungspotenzial in Arni. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde ein zusätzliches Potenzial von 81 Einwohnern ermittelt, was einer Einwohnerdichte von rund 97 E/ha entspricht.

Bei 1'985 Einwohnern (Stand Ende 2024) ist somit ein Anstieg von rund 4% möglich. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2 betragen die geforderten *Mindestdichten* in Arni 40 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen und 60 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen. Die Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan wird mit der prognostizierten Einwohnerdichte von rund 97 E/ha deutlich erreicht.

Gestützt auf § 13 BauG erlassen die Gemeinden regional abgestimmte Nutzungspläne. Innerhalb des Gestaltungsplanareals befinden sich aktuell die grössten Potenziale von Arni. Diese Reserven sind jedoch im regionalen Kontext nicht übermässig gross und wurden auf der Ebene der allgemeinen Nutzungsplanung bereits weitgehend erfasst. Eine regionale Abstimmung ist insofern bereits erfolgt.

2.3 Vorgaben Nutzungsplanung Arni

Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtskräftigem sowie neuem Bauzonenplan in der Dorfzone D und ist teilweise mit einer Sondernutzungsplanungspflicht bzw. wie oben geschildert im neuen Bauzonenplan gesamthaft mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Wichtigste Inhalte der Dorfzone

- Gemäss § 13 Abs. 1 nBNO dient die Dorfzone D "der Erhaltung, Pflege und Förderung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie Vorgärten und dergleichen. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungs-, Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche sowie Restaurants. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe."

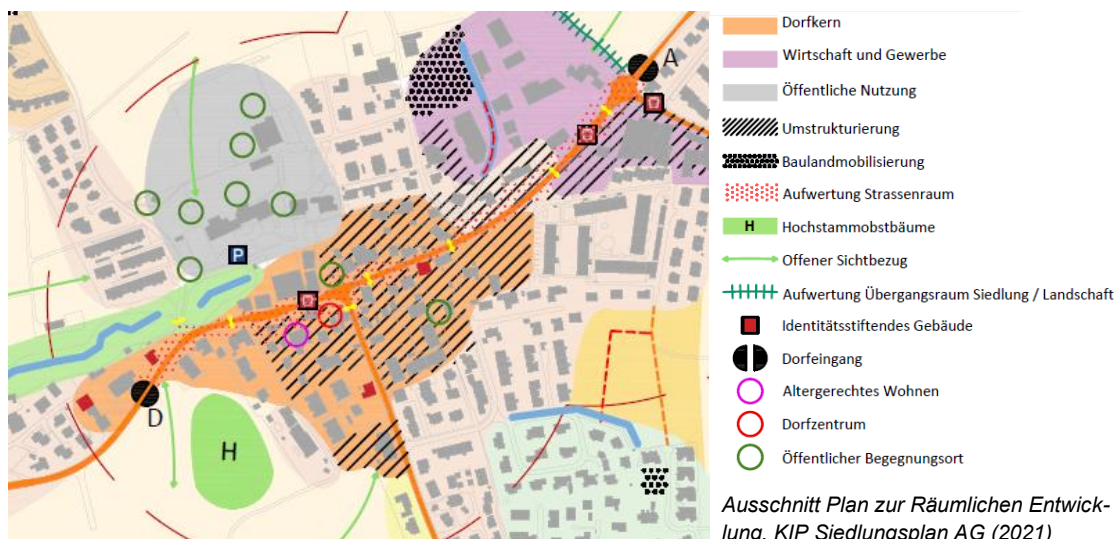
- Gemäss § 13 Abs. 2 nBNO müssen sich "Neu-, Ersatz- und Umbauten gemäss den Kriterien in § 15e BauV positiv in das Ortsbild, die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen".
- Gemäss § 13 Abs. 5 nBNO sind „die Dächer der Hauptbauten mit Ausnahme von Abs. 7 als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, 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° bis 45° zulässig. Für An- und Kleinbauten sind andere Dachformen zulässig.“
- Gemäss § 13 Abs. 7 nBNO sind „Solaranlagen sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten“.

Gestützt auf § 12 nBNO gelten in der Dorfzone D bei einer Überbauung nach der Regelbauweise folgende Grundmasse:

- Für die Trauf- bzw. talseitige Fassadenhöhe gilt 7.5 m als Richtwert für Neubauten, der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird und ein gesamthaft besseres Ergebnis erzielt wird; darüber hinaus legt der Gemeinderat die Masse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- Für die Gesamthöhe gilt 13 m als Richtwert für Neubauten, der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird und ein gesamthaft besseres Ergebnis erzielt wird; darüber hinaus legt der Gemeinderat das Mass unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
- Die Grenzabstände werden durch den Gemeinderat "unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall" festgelegt.
- Eine Ausnützungsziffer ist nicht festgelegt. Diese ergibt sich aus den Einpassungsbestimmungen von § 13 nBNO.
- In der Dorfzone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Da die bestehenden Liegenschaften überbaut und mit den vorhandenen Zufahrten und Werkleitungen erschlossen sind, kommen die Immissionsgrenzwerte zur Anwendung.
- Gemäss § 12 Abs. 5 nBNO dürfen "gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine lichte Höhe von maximal 4 m aufweisen".

2.4 Bisherige Planungen

Ortsplanungsleitbild 2001 / 2019 und Räumliches Entwicklungsleitbild 2021



In Zusammenhang mit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde das Ortsplanungsleitbild von 2001 überarbeitet (KIP Siedlungsplan AG) und am 26. April 2019 durch den Gemeinderat Arni beschlossen. Zudem wurde ein Räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet (KIP Siedlungsplan AG), in welches auch die raumrelevanten Aussagen und Zielformulierungen aus dem Ortsplanungsleitbild integriert wurden. Es besteht aus dem Bericht Räumliches Entwicklungsleitbild und dem Plan zur Räumlichen Entwicklung, beschlossen durch den Gemeinderat Arni am 28. Februar 2021.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild formuliert verschiedene Ziele für den Dorfkern mit Relevanz für den vorliegenden Gestaltungsplan:

- "Übergeordnete Zielsetzungen zum Thema Siedlung sind eine qualitätsvolle Entwicklung und die Gestaltung eines erkennbaren Dorfkerns."
- "Der **Dorfkern** von Arni dient der Erhaltung, Pflege und Förderung des Ortsbildes. Er ist das geographische und soziale Zentrum der Gemeinde, mit vielfältigen öffentlichen Nutzungen und zeitgemässer Architektur unter Berücksichtigung des bestehenden Dorfcharakters (z.B. Dachgestaltung)."
- "Im Dorfkern wird ein erkennbares, attraktives Dorfkern mit platz- und publikumsorientierten öffentlichen Nutzungen geschaffen."
Planungsanweisung: Im Rahmen der laufenden Sondernutzungspläne sind entsprechende publikumswirksame Nutzungen, wie Einkauf- und Restauration, zu ermöglichen.
- "Der ländliche Charakter von Arni soll durch eine sorgfältige Verdichtung und Gestaltung des Dorfkerns erhalten und verbessert werden. Neu-, Ersatz- und Umbauten sind zeitgemäss unter Berücksichtigung von Stellung, Gestaltung und Volumen der bestehenden Bauten sowie dem dazu gehörenden Freiraum zu erstellen."
Planungsanweisungen: Im Rahmen der laufenden Sondernutzungspläne sind obengenannte Anweisungen umzusetzen; Satteldächer gelten in der Dorfzone als Norm.
- "In den Umstrukturierungsgebieten sind Gesamtüberbauungen in dichter Bauweise und guter architektonischer Qualität gemäss obenstehenden Zielen und Handlungsanweisungen zu fördern."
Planungsanweisung: Im Dorfkern gilt eine gemischte Nutzung als Norm. Entlang der Kelleramt- und Zürcherstrasse sind Ankernutzungen im Erdgeschoss zur Wiederherstellung der Zentrumsfunktion anzustreben.
- "Die Zäsur durch die Kantonsstrassen soll mit gezielten Massnahmen reduziert und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden."
Planungsanweisungen: Der Strassenraum der Kelleramt- und Zürcherstrasse soll durch bauliche und gestalterische Massnahmen im Rahmen des laufenden Betriebs- und Gestaltungskonzepts sicherer und lebenswerter gestaltet werden (z.B. Querungshilfen); Volumetrie und Stellung der Bauten entlang der Kelleramt- und Zürcherstrasse tragen zu einer Rhythmisierung und Durchlässigkeit des Strassenraums bei. Der Gemeinderat berücksichtigt dies im Rahmen der laufenden Sondernutzungsplanungen und dem Baubewilligungsverfahren; Durch eine geeignete Wahl des Strassenbelags angrenzend an das geplante Dorfkern wird eine platzähnliche Situation mit flächigen Querungsmöglichkeiten geschaffen.
- Arni fördert die **Verfügbarkeit von Bauland** und bietet **Wohnraum** im Sinne einer gesunden und ausgewogenen Altersstruktur.
- Die Gemeinde unterstützt die Verfügbarkeit ressourcenschonender Wohneinheiten für Jung und Alt, vorzugsweise im Dorfkern. Sie fördert damit den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren.
Planungsanweisung: Die Gemeinde engagiert sich auf gemeindeeigenen Liegenschaften für den Bau von altersgerechten Wohnungen.

Gesamtkonzept Dorfzentrum 2003

Das Gesamtkonzept Dorfzentrum aus dem Jahre 2003 zeigt in groben Zügen eine mögliche Konzeption der Hauptdurchgangssachse K406 auf, die sich vom Knoten Oberwilerstrasse bis zur Alten Aescherstrasse hinzieht. Im Gesamtkonzept wird für das Areal Post / Testuz anstelle der bestehenden heterogenen Baustruktur eine längs zur Kelleramtsstrasse K406 angeordnete Gebäudetypologie vorgeschlagen, die im Bereich des geplanten Dorfplatzes eine Ausweitung des Strassenraumes zu einem kubisch klar geformten Platzraum definiert. Mit diesem Anordnungsprinzip können zum allgemein zugänglichen Platz hin publikumsorientierte Nutzungen mit dem nötigen Umfeld realisiert werden. Die oberen Geschosse eignen sich für situationsgerecht konzipierte Wohnungsgrundrisse mit ruhigen, südorientierten und privaten Aussenzonen.



Gesamtkonzept 2003 mit Dorfplatz (orange-gelbes Geviert) und möglichen Neubauten (leuchtend rot)

Im Gesamtkonzept wurde die mögliche Fusswegführung zwischen dem Knoten Oberwilerstrasse und der alten Aescherstrasse untersucht. Vorgeschlagen wurde, die Längsverbindungen entlang der K406 gestalterisch in die Vorplätze zu integrieren. Wo möglich sollten seitlich Bäume gepflanzt werden, welche den Strassenraum fassen und optisch verengen. Die Bushaltestellen werden auf den seitlichen Platzflächen angeordnet. Dies erlaubt die Plätze als Einheit zu gestalten und die Flächen multifunktional zu nutzen. Das regelmässige Band der vorgesehenen Kernfahrbahn sollte dadurch nicht örtlich aufgeweitet werden.

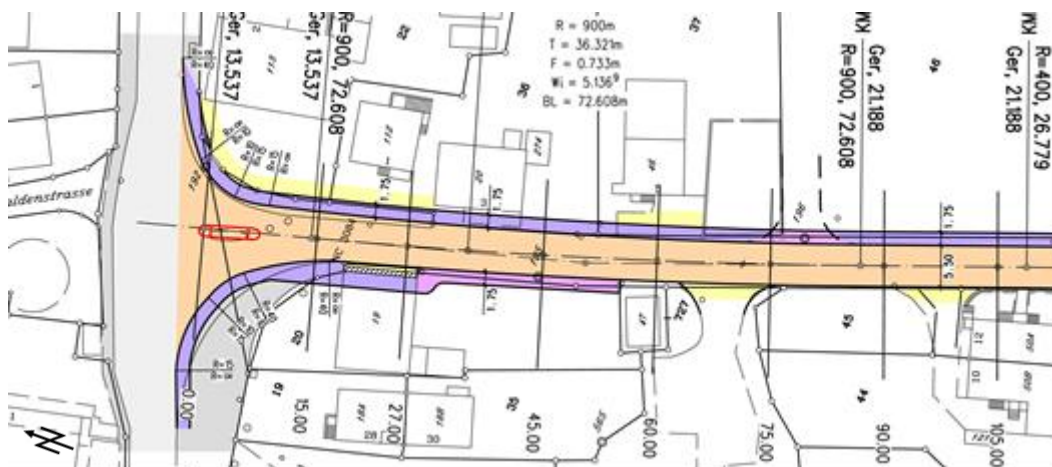


Gesamtkonzept 2003 mit Fussgängerverbindungen / Schulwegen (im Plan fehlt die heute als wichtig erachtete Fussgängerquerung in der Verlängerung der Sennhüttenstrasse)

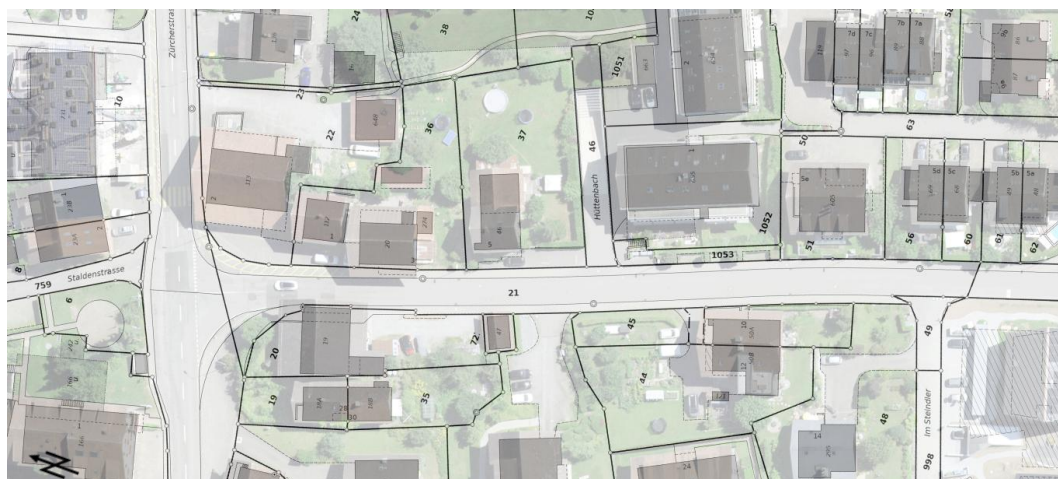
Projekt Hedingerstrasse, Ausbau mit Gehweg

Das Bauprojekt Ausbau Hedingerstrasse K407 sah eine 5.5 m breite Fahrbahn vor. Im Bereich des Gestaltungsplanes Dorfkern, Areal Post / Testuz, war im südlichen Abschnitt ein 1.75 m breiter Gehweg geplant. Im nördlichen Abschnitt sollte der Fussweg als Arkade durch das Gebäude Nr. 19 hindurch geführt werden. Hier wurde ein maximal rund 3 m breiter Streifen auf der Parzelle Nr. 20 beansprucht. Bei der Einmündung der Hedingerstrasse K407 in die Kelleramts- / Zürcherstrasse K406 wurde der Knoten neu gestaltet und beidseitig mit neuen Trottoirs versehen. Trotzdem wurde eine grössere Fläche der überbreiten Kantonsstrassenparzelle im Schild des Gestaltungsplanes, Areal Post / Testuz nicht mehr benötigt. In Absprache mit den kantonalen Stellen wurde eine kostenlose Abtretung an die Gemeinde geprüft und vollzogen. Dies er-

möglich, genügend Raum für die Umsetzung eines funktional und gestalterisch attraktiven Dorfplatzes zu erhalten.



Ausschnitt Bauprojekt Hedingerstrasse K407, Ausbau beidseitiger Gehweg, zwischenzeitlich realisiert mit Ausnahme des westlichen Gehwegs im Bereich von Gebäude Nr. 19



Aktuelle AV-Grundlage mit Luftbild 2024 der Hedingerstrasse K407 mit neuer Parzellierung Parzellen 20 und 21

2.5 Perimeter Gestaltungsplan

Der Perimeter des Gestaltungsplanes, Areal Post / Testuz, beinhaltet folgende im Situationsplan 1:500 dargestellten Parzellen:

Eigentümer	Kat.-Nr.	Parz.- Fläche	in Perimeter
Staat Aargau	12	2'714 m ²	257 m ²
Einwohnergemeinde Arni	16	911 m ²	909 m ²
Einwohnergemeinde Arni	17	295 m ²	291 m ²
Christine Berger Stöckli / Severin Stöckli (einfache Gesellschaft)	18	2'090 m ²	2'090 m ²
Thomas Huber	19	220 m ²	220 m ²
Thomas Huber	20	577 m ²	544 m ²
Staat Aargau	21	1'430 m ²	55 m ²

Christine Berger Stöckli / Severin Stöckli (einfache Gesellschaft)	32	471 m ²	471 m ²
Nadja Karin Cardinaux	33	671 m ²	671 m ²
German Kaufmann	34	1'706 m ²	1'706 m ²
Thomas Huber	35	341 m ²	341 m ²
Nadja Karin Cardinaux	41	685 m ²	685 m ²
Einwohnergemeinde Arni	727	47 m ²	47 m ²
Total		12'158 m²	8'287 m²

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst das gesamte Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gemäss neuem Bauzonenplan sowie einen Teil der Kantonsstrassenparzellen der Hedinger- und Kelleramtstrasse in deren Kreuzungsbereich und einen Teil der Kantonsstrassenparzelle der Kelleramtstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 16. Mit dem Einbezug der Kantonsstrassenbereiche wird eine gesamtheitliche Betrachtung und Konzeption der Dorfplatzgestaltung im Sinne der Zielsetzungen gemäss den Grundlegendokumenten sowie den Vorgaben für den Gestaltungsplan gemäss der Bau- und Nutzungsordnung ermöglicht.

2.6 Dienstbarkeiten

Die Parzellen innerhalb des sondernutzungsplanpflichtigen Areals sind mit folgenden Dienstbarkeiten belegt:

Parzelle	Recht / Last	Beschreibung
16	Last	Fussweg zG 32 (17 m lang und 1.5 m breit)
	Last	Baubeschränkung lt. Plan zG 32 *
	Last	Baubeschränkung lt. Plan zG 32 *
	Last	Näherbau zG 18
17	Recht	Beschr. Fahrweg zL 18
18	Last	Fahrweg zG 17
	Recht	Näherbau zL 16
19	Recht	Fuss- und Fahrwegrecht zL 35
20	Recht	Fuss- und Fahrwegrecht zL 34
	Last	Nutzniessung gem. Art. 473 ZGB zG Huber-Trottmann Adelheid
35	Recht	Fuss- und Fahrwegrecht zL 19
	Last	Nutzniessung zG Huber-Späht Anna
	Recht	Fuss- und Fahrwegrecht zL 34
	Last	Nutzniessung zG Huber-Trottmann Adelheid

* Ein im Rahmen eines Kaufvertrages aus dem Jahre 1983 blau bezeichneter Teil ist von Bauten freizuhalten und ein orange bezeichneter Teil darf höchstens mit eingeschossigen Bauten überbaut werden. Diese Baubeschränkungen verhindern eine optimierte Überbauung und sollen im Rahmen der Bereinigung der privatrechtlichen Vereinbarungen wegbedungen werden.

3 Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Prozess und Projektorganisation

Mit Grundeigentümern (Phase 1)

Erstmals wurden am 14. August 2008 alle Grundeigentümer zu einer Besprechung eingeladen. Dabei informierte der Gemeinderat über seine Planungsabsichten, die im Wesentlichen auf dem Gesamtkonzept 2003 beruhten. Eine weitere Besprechung fand am 11. Dezember 2008 mit den Parteien Stöckli und Huber statt, an welcher die Nutzungsabsichten erfragt wurden. Erste Entwürfe zum Gestaltungsplan wurden am 11. September 2009 mit den Parteien Stöckli und Huber besprochen. Die Möglichkeiten des Landwirtschaftsbetriebes wurden am 13. April 2011 mit den kantonalen Abteilungen Landwirtschaft sowie Landschaft und Gewässer besprochen.

Mit kantonalen Fachstellen

Am 18. November 2008 fand eine erste Besprechung mit den kantonalen Abteilungen Raumentwicklung (Heiner Speck), Ortsbildpflege (Onno Krom) und Verkehr (Ulrich Studer) statt. Dabei wurden verschiedene fachliche Anforderungen entgegengenommen. Auf die Einholung der Grundlagen und Hinweise sowie auf die Auslösung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes wurde in der Folge verzichtet, da von Seiten der Gemeinde zuerst diverse bilaterale Gespräche mit den Grundeigentümern geführt werden mussten.

Am 6. September 2011 erfolgte in Zusammenhang mit der vom Kanton beabsichtigten Auslösung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes BGK entlang der Kelleramts- / Zürcherstrasse K406 eine gegenseitige Information, wobei die Abteilungen Raumentwicklung (Heiner Speck), Ortsbildpflege (Onno Krom), Tiefbau (Werner Kaufmann) und Verkehr (Britta van Aartsen) vertreten waren. Dabei wurde vereinbart, in einer Vorstudie städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenbedingungen zu definieren. Für diese Arbeiten wurde zusammen mit den Aufwänden für ein BGK an der Gemeindeversammlung ein Kredit eingeholt. Diese Arbeiten wurden inzwischen abgeschlossen.

Mit Grundeigentümern (Phase 2)

Von 2017 bis 2019 wurden die Entwürfe intensiv mit den Eigentümern besprochen und deren Anliegen so weit aufgenommen, als dies möglich und raumplanerisch zweckmässig war. Eine neue Ausgangslage ergab sich auch insofern, als davon ausgegangen werden konnte, dass der landwirtschaftliche Betrieb mitten im Dorfkern aufgegeben wird.

Zudem konnten verschiedene zusätzliche Parzellen in den Perimeter aufgenommen werden, da hier ebenfalls infolge Veräusserungen bauliche Veränderungen (Ausnahme Parzelle Nr. 34) zu erwarten sind.

Gemeindeinterne Projektorganisation

Zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens ist der Gemeinderat. Auftraggeber für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes ist die Einwohnergemeinde bzw. der Gemeinderat Arni. Die fachlichen Planungsarbeiten wurden dem Büro arcoplan in Ennetbaden übertragen. Die Projektleitung wird von P. Keller, Siedlungsplaner HTL/ Raumplaner FSU Reg. A, wahrgenommen.

Die Planungsarbeiten wurden im Baufachteam der Gemeinde laufend vorbesprochen, damit sie vom Gemeinderat für die jeweiligen Verfahrensschritte verabschiedet werden konnten.

3.2 Terminprogramm

Eine erste Gestaltungsplanvorlage wurde bereits im Jahr 2012 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht (vgl. BVURO.11.164-1, Fachliche Stellungnahme vom 26. Januar 2012). Infolge der unterschiedlichsten, teilweise auch divergierenden Anforderungen zog sich jedoch die Bereinigung in die Länge und im Laufe der Zeit änderten sich auch die privaten Rahmenbedingungen. Zudem schritten die Kantonsstrassenplanungen weiter voran, so dass ab 2019 die aktualisierte Gestaltungsplanung weitergeführt werden kann.

Grundlagen und Entwürfe	
Anpassung Richtprojekt Bebauung	bis Oktober 2019
Aktualisierung Entwurf Gestaltungsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht	November 2019
Verabschiedung Vorlage durch den Gemeinderat	Dezember 2019
Vorprüfung und Mitwirkung	
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	27. Jan bis 25. Feb 2020
Bearbeitung Mitwirkungseingaben, Gespräche Grundeigentümer	April 2020 bis August 2020
Überarbeitung Richtprojekt	Sept 2020 bis Juli 2021
Neuerliche kantonale Vorprüfung	Dez 2021 bis Januar 2022
Fachliche Stellungnahme kantonale Abteilung Raumentwicklung	23. Februar 2022
Besprechung kantonale Abteilungen Raumentwicklung / Tiefbau	6. April 2022
Bereinigung Vorprüfung und Mitwirkungseingaben	Mai / Juni / November 2023
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Dez 2023 bis Dez 2024
Weitere Fachliche Stellungnahme kant. Abt. Raumentwicklung (BVUARE.11.164)	15. Juli 2024
Neuerliche Überarbeitung Richtprojekt	Bis Juni 2025
Bereinigung Vorlage aufgrund Fachliche Stellungnahme	Juli 2024 bis August 2025
Information Grundeigentümer über aktualisierte Vorlage	September 2025
Zweite Abschliessende kantonale Vorprüfung	Okt. 2025 bis Dez. 2025
Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.11.164)	26. Januar 2026
Rechtssetzung	
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG, 30 Tage)	April / Mai 2026
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	Juni 3036 bis August 2026
Beschluss Gemeinderat	September 2026
Genehmigung kantonale Behörde	ca. Winter 2026 / 2027

4 Grobanalyse

4.1 Beschrieb des Areal

Das sondernutzungsplanungspflichtige Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 0.83 ha. Hier finden sich sehr verschiedenartige Gebäudetypologien, die über das gesamte Areal verteilt sind. Deren Anordnung, Volumetrie, Ausrichtung und Architektur ergeben eine äusserst heterogene Erscheinung. Einzig die Bauten auf den Parzellen 19 und 20 geben einen gewissen ortsbaulichen Anhaltspunkt mit ihrer strassenraumbegrenzenden Stellung und Torwirkung zur He-dingerstrasse hin.



Orthophoto 2016, Quelle: AGIS-Daten Kanton Aargau (bis 2023 hat sich nicht verändert)

Die vorhandene Nutzungsstruktur ist durchmischt, was einer Zentrumsbildung an sich angemessen wäre. Die diversen gewerblichen Bauten werden heute von einem Foodtruck-Betreiber (ehemalige Postbaracke), einem Outletmarkt (ehemals Testuz) und als Lagerräume (Ökonomiegebäude Parzelle Nr. 20) genutzt. Neben dem Ökonomiegebäude findet sich ein älteres, zusammengebautes Wohnhaus. Die Parzelle Nr. 18 wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Schutzobjekte (Bauten, Hecken, Bäume oder dergleichen) sind nicht vorhanden, ebenso wenig queren offene oder eingedolte Gewässer das Areal.

Die Kelleramtsstrasse K406 bildet etwa in der Mitte des nördlichen Perimeterrandes eine prägende Geländekuppe. Von dieser steigt das Gelände in Richtung Süden ins Gestaltungsplangebiet unterschiedlich steil an. Die maximale Höhendifferenz innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt gut vier Meter.

4.2 Beschrieb des näheren Umfeldes

Das nähere Umfeld lässt sich anhand der Lage im Siedlungsgebiet wie folgt charakterisieren:

- Auf der Nordostseite wird das Areal durch die K406 begrenzt, welche als Hauptverkehrsachse durch die Gemeinde Arni eine Verkehrsbelastung von ca. 4500 Fahrzeugen/Tag (DTV 2012) aufweist. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite der K406 befinden sich volumetrisch und architektonisch sehr unterschiedlich ausgeprägte Gebäude. Fragmente der alten Dorfstruktur (Parzellen Nr. 1 / 2) und ein den dörflichen Massstab sprengender 6-geschossiger Wohnblock (Parzelle Nr. 3) stehen unmittelbar nebeneinander. Ostseitig bildet ein gemischt genutzter Wohn- und Gewerbebau (ehemalige Bank) den Abschluss.
- Ostseitig bildet die Hedingerstrasse K407 den Perimeter. Eine Ortsbauliche Qualität ist durch die Stellung der Bauten nahe am Fahrbahnrand vorhanden, welche zu einer Torwirkung im Bereich des Knotens K406/407 beiträgt. Den nördlichen Abschluss bildet die Gemeindegemeinschaft auf der Parzelle Nr. 22, welche der Einwohnergemeinde Arni gehört und mit ihrer Querstellung zur Hauptdurchfahrtsachse den Strassenraum der K406 gliedert. Insgesamt finden sich auf der Ostseite der Hedingerstrasse eher kleinvolumige, einer dörflichen Struktur entsprechende Wohn- und Ökonomiebauten. Der rechtskräftige Gestaltungsplan Dorfkern gibt hier eine Längsbebauung entlang der Hedingerstrasse vor, welche im Bereich der Torsituation einen näher an die Strasse gestellten Bau zulässt.
- Auf der Süd- und Westseite des Gestaltungsplanareals finden sich reine Wohnbauten, die zurückgesetzt von den beiden Kantonsstrassen sind: Im Süden dreigeschossige klassische Mehrfamilienhäuser, im Südosten ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser entlang der Steindlerstrasse. Hier besteht keine einheitliche Baustruktur und es lassen sich auch keine Ortsbaulichen Anhaltspunkte für eine Ortsbauliche Weiterführung des Siedlungsmusters ableiten.



Torwirkung am Eingang Kelleramts- / Zürcherstrasse in Richtung Hedingerstrasse



Wohnnutzung Parzelle Nr. 19 und Ökonomiegebäude Parzelle Nr. 18 mit privatem Vorgarten



Bushaltestelle vor dem eingeschossigen Postgebäude, Fussgängerstreifen bei Ausfahrt Steindlerstrasse



Einmündung Steindlerstrasse in K406, topografisch Ein- / Ausfahrt in unterirdische Parkierung geeignet



Gebäudezeile vis-à-vis entlang Kelleramtsstrasse K406 mit u.a. „Sprossblock“, markanter Geländekuppe, Erdgeschossnutzungen mit unattraktivem Umfeld



Rückwärtige Anschlussmöglichkeit an Hedingerstrasse, vorhandenes Fuss- und Fahrwegrecht



Torwirkung Hedingerstrasse von Süden betrachtet mit ehemaligem Feuerwehrdepot links im Vordergrund



Raumbildende Wirkung der Bauten an der Zürcherstrasse



Mehrfamilienhaus Parzelle Nr. 34 mit Anschlussmöglichkeit an Hedingerstrasse

4.3 Fazit für den Gestaltungsplan

Das Gestaltungsplanareal weist ein erhebliches Entwicklungspotenzial für eine geordnete und dichte Bebauung auf, mit deren Realisierung eine klare Freiraumsituation möglich wird. So besteht in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Dorfplatz die grosse Chance für allgemein zugängliche Begegnungsorte und zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes. Gleichzeitig können gut vom Lärm abgeschirmte private Bereiche mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Insgesamt kann so eine ortsbauliche und gestalterische Aufwertung an zentraler Lage entstehen. Voraussetzung dazu ist allerdings, dass eine Entflechtung und örtliche Konzentration der verschiedenen Verkehrsströme über alle Parzellen hinweg stattfinden kann:

- Unterirdische Parkierung für Bewohner / Arbeitsplätze mit rückwärtigen Anschlüssen via Steindler- und Hedingerstrasse

- Oberirdische Parkplätze für Kunden, teilweise mit direkter Einfahrt vom Dorfplatz auf die K406
- Verlegung der Bushaltestelle in Fahrtrichtung Zürich (Fahrbahnhaltestelle) mit neuem Unterstand an der Bushaltestelle.

Mit einer geeigneten Anordnung der Baukörper kann angemessen auf die Lärmsituation reagiert werden und gleichzeitig die im Dorfzentrum erwünschte hohe Dichte und angemessene Durchmischung der Nutzungen erreicht werden.

Zur Sicherstellung eines belebten Ortszentrums sind zum neuen Dorfplatz hin publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Post, Bank, Arztpraxen, Restaurant usw. zu sichern. Zudem sollen auch im öffentlichen Interesse liegende Nutzungsoptionen möglich gemacht werden wie z.B. Alterswohnungen, Mehrzweckraum.

Die privaten Grundeigentümer sollen klare Rahmenbedingungen zur Neuüberbauung ihrer Grundstücke erhalten. Je nach gewähltem Zeitpunkt der baulichen Realisierung muss eine Etappierung möglich gemacht werden.

5 Verkehr und Umweltbelange

5.1 Verkehr

Grundlagen

- Die Kelleramtsstrasse / Zürcherstrasse K406 und die Hedingerstrasse K407 gelten gemäss „Richtplan-Teilkarte M2.2 Kantonsstrassen“ als lokale Verbindungsstrassen (LVS).
- Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der K406 beträgt 4'400 Fahrzeuge pro Tag (DTV2019). Der Lastwagenanteil liegt bei rund 4% (Zählstelle Nr. 1149 an der Kantonsgrenze). Auf der Hedingerstrasse K407 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr 1'100 Fahrzeuge pro Tag (DTV2019). Der Lastwagenanteil liegt bei rund 1% (Zählstelle Nr. 954 am südlichen Dorfeingang).
- Die beiden Bushaltestellen Dorf befinden sich unmittelbar beim Gestaltungsplanareal. Die Haltestelle in Fahrtrichtung Zürich liegt aktuell vor dem Postgebäude oberhalb der Einmündung Steindlerstrasse (geplante Verschiebung in Richtung Einmündung Hedingerstrasse als Fahrbahnhaltestelle), diejenige in Fahrtrichtung Oberlunkhofen befindet sich vis-à-vis der Einmündung Hedingerstrasse (geplante leichte Verschiebung nach Westen als Fahrbahnhaltestelle). Die Nähe zu den Bushaltestellen und die vorhanden OeV-Gütekategorie C ergeben eine sehr gute Anbindung des Gestaltungsplanareals an den öffentlichen Verkehr.



Verkehrsanbindung Gestaltungsplanareal: geplant ist die Verlegung Bushaltestelle (BUS) in Fahrtrichtung Zürich (Fahrbahnhaltestelle), Kundenparkplätze (PK) auf Dorfplatz direkt ab Kelleramtsstrasse K406, ober- und unterirdische Parkierung rückwärtig via Hedingerstrasse K407 und via Steindlerstrasse in Kelleramtsstrasse K406 (P resp. violette Pfeile)

- Ein durchgehendes Trottoir besteht entlang der Kelleramtsstrasse K406 lediglich auf der Südseite. Der Abschnitt nördlich der Kelleramtsstrasse bzw. vis-à-vis des Gestaltungsplanareals ist unterbrochen und „behelfsmässig“ als Aargauer Trottoir bezeichnet. Zwei Fussgängerstreifen über die K406 sind wenige Meter westseitig der Einmündung Steindlerstrasse und östlich des Knotens Hedingerstrasse vorhanden. An der Hedingerstrasse K407 bestand bis vor kurzem lediglich im Bereich der beiden Parzellen Nr. 22 (Gemeindescheune) und Nr. 36 ein Trottoir. Mit dem Ausbau der Hedingerstrasse wurde diese Situation verbessert (provisorischer Durchgangstunnel).

- Von Oberlunkhofen nach Aesch führt gemäss „Richtplan-Teilkarte M4.1 Kantonales Radrou-
tennetz“ eine kantonale Radroute.
- Gemäss „Richtplan-Teilkarte M4.1 Kantonales Wanderwegnetz“ verläuft entlang der Keller-
amt- / Zürcherstrasse K406 ein Wanderweg, der von der Alten Lunkhoferstrasse nach Islis-
berg führt.

Arni wird im Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) als „Ländlicher Entwicklungsraum“ bezeichnet. Die Mobilitätsstrategie des Kantons Aargau (Beschluss Grosser Rat am 13. Dez-
ember 2016) sieht vor, dass im „Ländlicher Entwicklungsraum“ der Verkehr nicht zunehmen darf
(vgl nachfolgende Grafik).

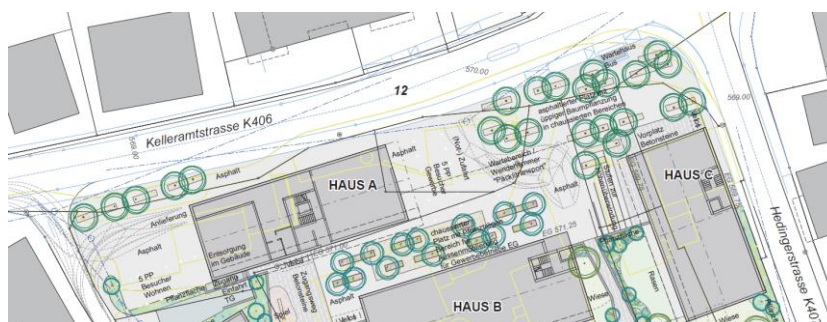


Mobilitätsstrategie Kanton Aargau, 13. Dezember 2016

Massnahmen

Motorisierter Verkehr

- Die motorisierte Arealerschliessung erfolgt in erster Linie ab der Steindlerstrasse und führt von da in die Kelleramtsstrasse K406. So kann das Gestaltungsplanareal vom motorisierten Individualverkehr weitgehend freigehalten werden. Diese Zu- und Wegfahrt eignet sich auch aus topographischen Gründen, da vom tiefergelegenen Niveau in die Einstellhalle gefahren werden kann.
- Als zweite Zu- und Wegfahrt kann von der Hedingerstrasse K407 der östliche Teil des Areals über eine bestehende, privatrechtlich bereits gesicherte Fläche erschlossen werden.
- Fünf der oberirdischen Kundenparkplätze werden auf dem Dorfplatz platziert, wobei die Zu- und Wegfahrt direkt auf die Kelleramtsstrasse K406 erfolgt.
Kundenparkplätze und die Anlieferung dienen primär den gewerblichen Nutzungen um den künftigen Dorfplatz. Das Richtprojekt Umgebung zeigt diese Erschliessungen mit den entsprechenden Flächenerfordernissen auf.



Ausschnitt
Richtprojekt Umgebung

- Weitere fünf oberirdische Kundenparkplätze sowie die Anlieferung des Gewerbes liegen westlich des Gebäudes A, wobei hier die Zu- und Wegfahrt über die Steindlerstrasse erfolgt.
- Für Wohnen bildet in der Regel der gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert die zu beschaffende Parkfelderzahl. § 50 Abs. 2 nBNO: Im Einzelfall kann der Gemeinderat in begründeten Fällen für Bewohner bis zu 1.5 Parkfelder pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche bzw. 1.5 Parkfelder pro Wohnung verlangen.
- Damit gewerbliche Nutzungen funktionieren können, ist eine angemessene Anzahl Parkfelder notwendig, die den unterschiedlichen Kategorien entsprechend gestützt auf die Richtwerte der VSS-Norm ermittelt werden.

Langsamverkehr

- Gestützt auf das Gesamtkonzept Dorfzentrum 2003 und das Projekt Ausbau Hedingerstrasse K407 müssen die Fussgängerverbindungen und -querungen verbessert werden, indem eine sichere und attraktive Fusswegführung erreicht wird.
- Der Dorfplatz soll, neben den wenigen Parkplätzen, primär dem Langsamverkehr zur Verfügung stehen sowie als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort genutzt werden.

Öffentlicher Verkehr

- In Zusammenhang mit den neu gestalteten Bushaltestellen werden auf dem künftigen Dorfplatz auch Velounterstände und ein Unterstand für die Bushaltestelle ermöglicht.

Kantonsstrassenprojekt K406

Für die Kelleramtstrasse K406 liegt zwischenzeitlich ein Kantonsstrassenprojekt vor. Die anfänglich darin vorgesehenen Busbuchten hätten erhebliche private Landflächen beansprucht, was von Seiten der Grundeigentümer zu Widerständen führte. Die Breiten der so beanspruchten Verkehrsflächen wären nur schwer mit der Absicht einer qualitativ ansprechenden Gestaltung des Strassenraumes und des zukünftigen Dorfplatzes vereinbar gewesen. Deshalb konnte erwirkt werden, auf beiden Seiten Fahrbahnhaltungen für die Busse einzurichten. Die ursprünglich geplante provisorische Zufahrt zur Parzelle Nr. 18 entfällt aufgrund der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs. Als Reaktion auf diverse Gespräche mit den Grundeigentümern wurde der Verlauf der Kantonsstrasse um rund 0.9 m nach Süden verschoben und die Fahrbahnbreite von 6.5 m auf 6 m reduziert.



Ausschnitt aus Neugestaltung Kantonstrasse, Stand Auflageprojekt 10. Dezember 2024



Ausschnitt aus Neugestaltung Kantonstrasse, Stand Auflageprojekt 10. Dezember 2024

Fazit: Der Perimeter des Gestaltungsplanes wird entlang des äusseren Randes des Gehwegs entlang der Kelleramts- und Hedingerstrasse gelegt.

5.2 Lärmschutz

Beim sondernutzungsplanungspflichtigen Areal Post / Testuz handelt es sich um erschlossene Bauzonen (§ 32 BauG, Art. 30 LSV). Es sind deshalb lediglich die Immissionsgrenzwerte einzuhalten und es müssen im Gestaltungsplan keine lärmrechtlichen Vorgaben gemacht werden. Allerdings ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 31 LSV nachzuweisen. Da sich das Areal in der Dorfzone befindet, gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Diese beträgt gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung LSV 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Für die ausgeschiedenen Baubereiche im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplanes ergeben sich auf Grund der Lärmgrobschätzung folgende Belastungen:

Baubereiche	LE ^T [dB(A)]	LE ^N [dB(A)]	Abstand zur Strassenachse	errechnete Lärmbelastung	
				Tag	Nacht
A	74	63	7.0 m	66	55
B	74	63	30.7 m	59	48
C (K406)	74	63	23.6 m	60	49
C (K407)	64	52	4.6 m	57	45

Die auf der lärmabgewandten Seite von Baubereich A vorgesehene Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage mit rund 100 Parkfeldern muss als weitere Lärmquelle bezeichnet werden, was im Zusammenhang mit einer lärmgerechten Grundrissgestaltung im Baubereich A zu beachten ist. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt aufgrund der topografischen Situation jedoch optimal. Mit einer vollständigen Überdachung können die Lärmemissionen stark begrenzt werden.

Fazit

Mit Ausnahme des Baubereichs A am Tag können die Immissionsgrenzwerte in allen drei an den Kantonsstrassen gelegenen Baubereichen A, B und C eingehalten werden. Mit Ausnahme des Baubereichs C am Tag, werden in den Baubereichen B und C ausserdem die Planungswerte erfüllt.

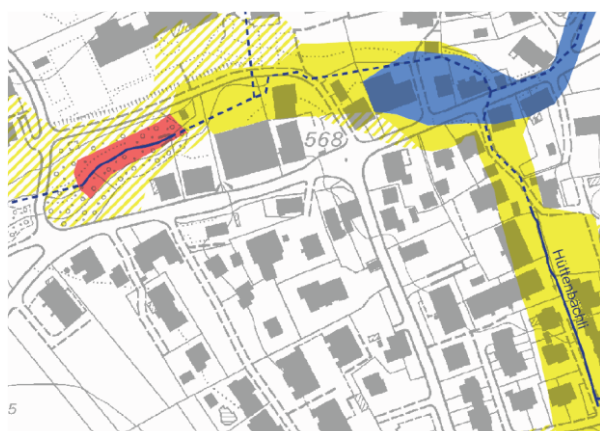
Infolge der vorgesehenen Situierung der Bauvolumen parallel zu zwei Kantonsstrassen und um den Dorfplatz herum gruppiert, empfiehlt sich vor allem bei Wohnnutzungen, eine angemessene Reaktion auf die Lärmsituation. Dies kann erreicht werden, indem die lärmempfindlichen Räume, soweit sinnvoll, an den vom Lärm abgewandten Fassaden angeordnet werden. Gleichwohl ist wegen der erwünschten besseren Einsehbarkeit von der K406 bzw. vom neu geplanten Dorfplatz und wegen des Fassadenbildes eine gewisse Öffnung zur Strasse nötig. In jedem Fall sind jedoch Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sehr gut gegen Lärm abzusichern.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage bei Baubereich A soll vollständig überdacht werden.

5.3 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Mit Datum vom Juni 2010 wurde die Gefahrenkarte Hochwasser Oberes Reusstal erstellt, welche die Grundlage für ein gesamtheitliches Hochwassermanagement darstellt. Die rechtsgültige Nutzungsplanung wurde im Dezember 2006 genehmigt. Hochwassergefahrenzonen sind daher noch nicht vorhanden. Massgeblich ist entsprechend die Gefahrenkarte Hochwasser, der Hochwasserschutz ist wo nötig zu berücksichtigen.

Für das Areal Post / Testuz ist keine Hochwassergefährdung und auch keine Restgefährdung enthalten. Im Gestaltungsplan sind deshalb keine Bestimmungen bezüglich Hochwassersicherheit vorzusehen.



Gefahrenkarte Hochwasser;
Quelle: AGIS-Daten Kanton Aargau



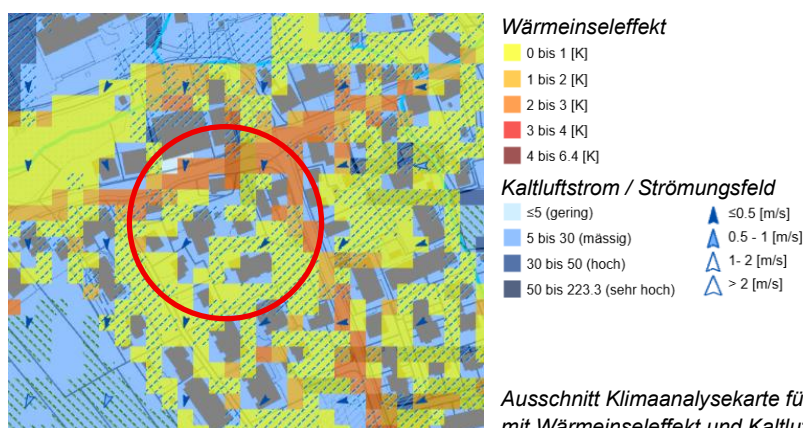
Gefährdungskarte Oberflächenabfluss;
Quelle: BAFU

Auch die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt keine signifikanten Gefahrenpotenziale. Die bezeichneten Flächen verlaufen entlang von Strassen und betreffen kleinere Mulden im Arealinnern.

5.4 Siedlungsklima

Der Klimawandel führt vermehrt zu zunehmender Sommerhitze, längeren Trockenperioden sowie häufigeren und intensiveren Starkniederschlägen. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte ist es wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen und der Durchlüftung der Areale Beachtung zu schenken. Aufgrund des gesetzlichen Rahmens auf Bundesebene sowie im Hinblick auf die Klimastrategie Aargau ist das Thema hitzeangepasste Siedlungsentwicklung gemäss dem Leitfaden "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" des Departements BVU von 2021 bereits heute in den formellen und informellen Planungsinstrumenten zu berücksichtigen.

Massnahmegebiete umfassen einerseits der Umgang mit Frischluftkorridoren und Kaltluftleitbahnen. Diese sollen bei der städtebaulichen Konzeption von Bauten und Anlagen miteinbezogen werden. Ebenso sind im Sinne einer hitzeangepassten Freiraumgestaltung dem Grünanteil der Überbauung, Baumpflanzungen, der Materialisierung von Fassaden und befestigten Flächen Beachtung zu schenken und der Umgang mit dem Wasser ist hinsichtlich eines maximalen Rückhalts zu planen.



Ausschnitt Klimaanalysekarte für das Gestaltungsplanungsareal mit Wärmeinseleffekt und Kaltluftstrom

6 Umsetzung

6.1 Herleitung Richtkonzept (Phase 1)

Variantenstudien Überbauung / Freiraum

Ausgehend vom Gesamtkonzept Dorfzentrum 2003 wurden verschiedene Varianten bezüglich Anordnung der Baukuben überprüft, um so eine genügende Sicherheit im Hinblick auf die im Gestaltungsplan festzulegenden Baubereiche zu erhalten.



Die Überbauungskonzeption entspricht dem Gesamtkonzept Dorfzentrum 2003, ist aber mit kürzeren Bauten versehen, um allenfalls die Bauten besser in die Topographie einfügen zu können. Eine Konfliktstelle (roter Punkt) ergibt sich mit dem zu knappen Gebäudeabstand und der zu grossen Überlappung zwischen den Baubereichen A und B. Dies könnte allenfalls mit entsprechender Nutzungszuordnung (z.B. Büro) gelöst werden.



Gegenüber dem Gesamtkonzept Dorfzentrum wird eine leicht höhere Dichte mit ost-west-orientierten Bauten gewählt. Konfliktstellen (rote Punkte) ergeben sich hier durch die geringen Gebäudeabstände von lediglich 12 m und der monotonen untypischen Aufreihung der Bauvolumen. Die überwiegende Querstellung weicht vom bestehenden ortsbaulichen Prinzip ab, in welcher die Bauten mehrheitlich längs zur K406 angeordnet sind.



Diese Variante enthält einen in der Breite stark reduzierten Dorfplatz und neben der Längsbebauung zur K406 eine feinkörnige Bebauung im südlichen Bereich. Konfliktstellen (rote Punkte) sind die kaum noch mögliche Aufenthaltsqualität auf dem Dorfplatz, indem ein grosser Teil mit Kundenparkplätzen belegt wäre. Zudem sprechen die knappen Gebäudeabstände von der strassenbegleitenden Bauzeile zu den rückwärtigen Bauten gegen diese Variante.

Fazit für das Richtkonzept

Der geplante Dorfplatz benötigt eine angemessene Breite von mindestens rund 20 m, damit er seine vielfältigen Funktionen wahrnehmen und ein attraktiver Aufenthaltsort entstehen kann.

Folgende Anforderungen sind dabei zu berücksichtigen:

- In Platzfläche integriertes Bushäuschen mit Fahrhaltestelle und Velolabstellplätze bei gleichzeitiger Berücksichtigung der nötigen Sichtzonen.
- Gut auffindbare und sorgfältig in Platzgestaltung integrierte Kundenparkplätze für kurze Aufenthaltszeiten, welche der geplanten Ladennutzung auf dem Dorfplatzniveau im Baubereich A dienen.

- Schaffung einer vom Verkehr vollständig abgeschirmten Platzfläche, die zum Verweilen am Ort einlädt (z.B. Sitzgelegenheiten unter Bäumen).

Da noch unklar ist, wann auf den privaten Parzellen dem Richtkonzept entsprechende Bauvorhaben realisiert werden, muss der Dorfplatz in Etappen realisiert werden können. So kann z.B. in einer ersten Etappe ein Bauvorhaben auf der Gemeindeparzelle realisiert werden mit einem ersten westlichen Teil eines Dorfplatzes.

Für die arealinterne Erschliessung in die unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen besteht je eine Zu- und Wegfahrmöglichkeit über die Steindler- und Hedingerstrasse.

Die geplanten Bauvolumen sollen den neuen Dorfplatz räumlich fassen und eine Abfolge von bewusst gewählten strassenräumlichen Engnissen und Aufweitungen bilden. Mit primär länglichen und grossen Bauvolumen soll der bestehenden „überdimensionierten“ Gebäudezeile nördlich der Kelleramtsstrasse K406 ein bewusstes Gegenüber entgegengesetzt werden. Im östlichen Baubereich kann die Torwirkung mit längs zur K406 oder näher an die K407 gestellten Bauten erzielt werden.

6.2 Richtprojekt / Studie Gestaltungsplan Dorfkern 2019 (Phase 2)

Basierend auf dem Gesamtkonzept Dorfzentrum 2003 und dem Fazit der Variantenstudien des Richtkonzepts wurde von der Toppler Architekten AG die Studie „Gestaltungsplan Dorfkern“ mit Datum vom 18. Oktober 2019 erarbeitet. Sie diene als Richtprojekt für den Gestaltungsplan.

Zentral ist dabei weiterhin der neu geplante Dorfplatz, welcher aufgrund des Terrains auf zwei Ebenen angelegt und somit strukturiert wird. Östlich wird der Platz als chaussierte Fläche gestaltet, die von Einzelbäumen umgeben ist. In der Mitte soll ein Baumdach Möglichkeiten zur Aussenrestauration bieten. Westlich findet sich die Möglichkeit, eine Platzfläche für die oberirdischen Kundenparkplätze der geplanten Verkaufsnutzung im Baubereich A anbieten zu können.

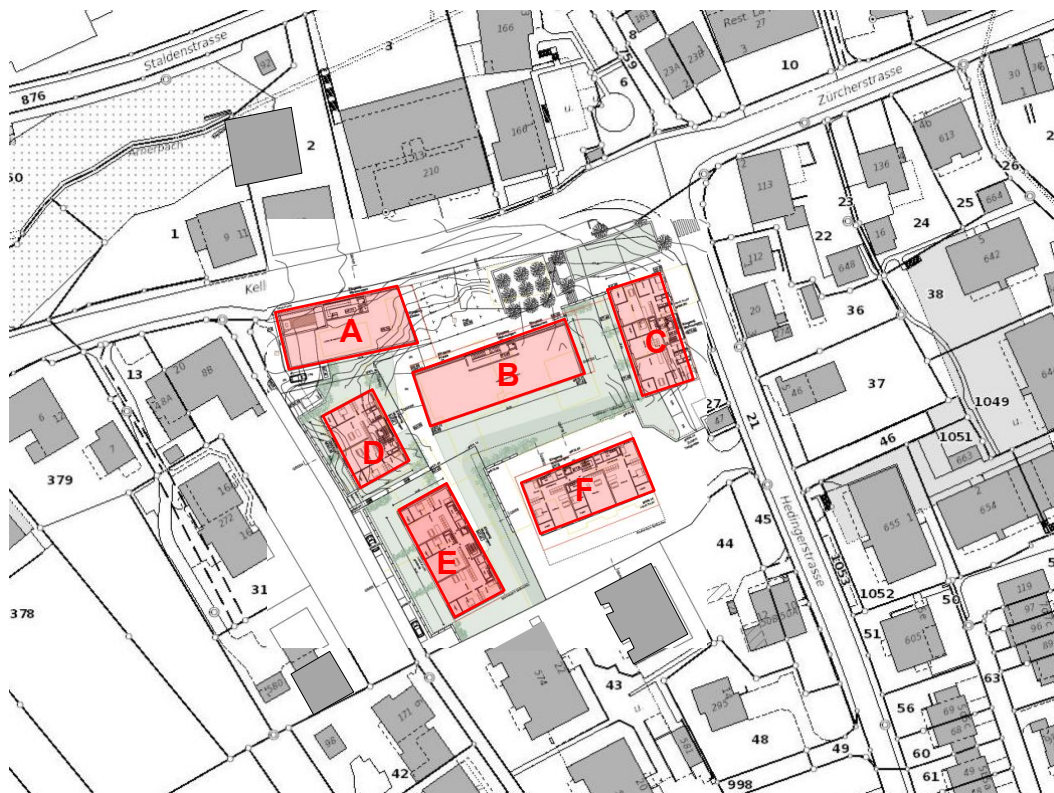
Die Stellung und die Grösse der Gebäude A und B richten sich nach dem Gesamtkonzept Dorfzentrum 2003. Das Gebäude A ist nahe an die Kelleramtstrasse K406 angeordnet und bildet den westseitigen Abschluss des künftigen Dorfplatzes. Das Gebäude B schafft den südseitigen Abschluss des Dorfplatzes. Zwischen den Nutzungen auf dem Dorfplatzniveau und dem Erdgeschoss soll eine Interaktion entstehen können. Das Gebäude C ist längs der Hedingerstrasse angeordnet und begrenzt so einerseits den Dorfplatz und schafft andererseits eine Torsituation an der Hedingerstrasse K407. Die Gebäude D und E orientieren sich an der Steindlerstrasse mit der Möglichkeit, dass die nach Westen ausgerichteten Hauptwohnseiten von der Fernsicht profitieren können. Das Gebäude F orientiert sich am bisherigen Gebäude Nr. 368.

Der gesamte Gestaltungsplanperimeter wird mit einer zusammenhängenden Tiefgarage erschlossen, die von zwei Stellen zugänglich ist. Im Richtprojekt wird die Tiefgarage für das Gebäude C von der Hedingerstrasse erschlossen. Die Erschliessung der Tiefgarage der Gebäude A, B, D und E erfolgt über die Steindlerstrasse. Je nach Etappierung und wer mit wem baut, kann die Etappierung flexibel angepasst werden.

Die Hauszugänge der Häuser D und E können über einen westseitigen Fussweg an den künftigen Dorfplatz angeschlossen werden.

Der Perimeter ist so gelegt, dass auf der gesamten Länge der Kelleramtstrasse K406 und der Hedingerstrasse K407 ein Gehweg realisiert werden kann (vgl. Plan Seite 15).

Das Richtprojekt sieht Gebäude mit rechteckigen Gebäudeflächen vor, in welche die individuell nutzbaren Aussenbereiche in Form von Loggien integriert sind, so dass klare und ruhige Volumen entstehen. Die in Längsrichtung verlaufenden Firste unterstützen die Stellung und ortsbau-liche Wirkung. Entlang der K407 sind die Grundrisse so konzipiert, dass möglichst wenig Zimmer an der lärm-belasteten Kantonsstrasse angeordnet werden müssen und die verbleibenden lärmempfindlichen Räume über eine seitliche Belichtungs- / Belüftungsmöglichkeit verfügen.



Erdgeschoss und Umgebung



Untergeschoss mit Tiefgarage



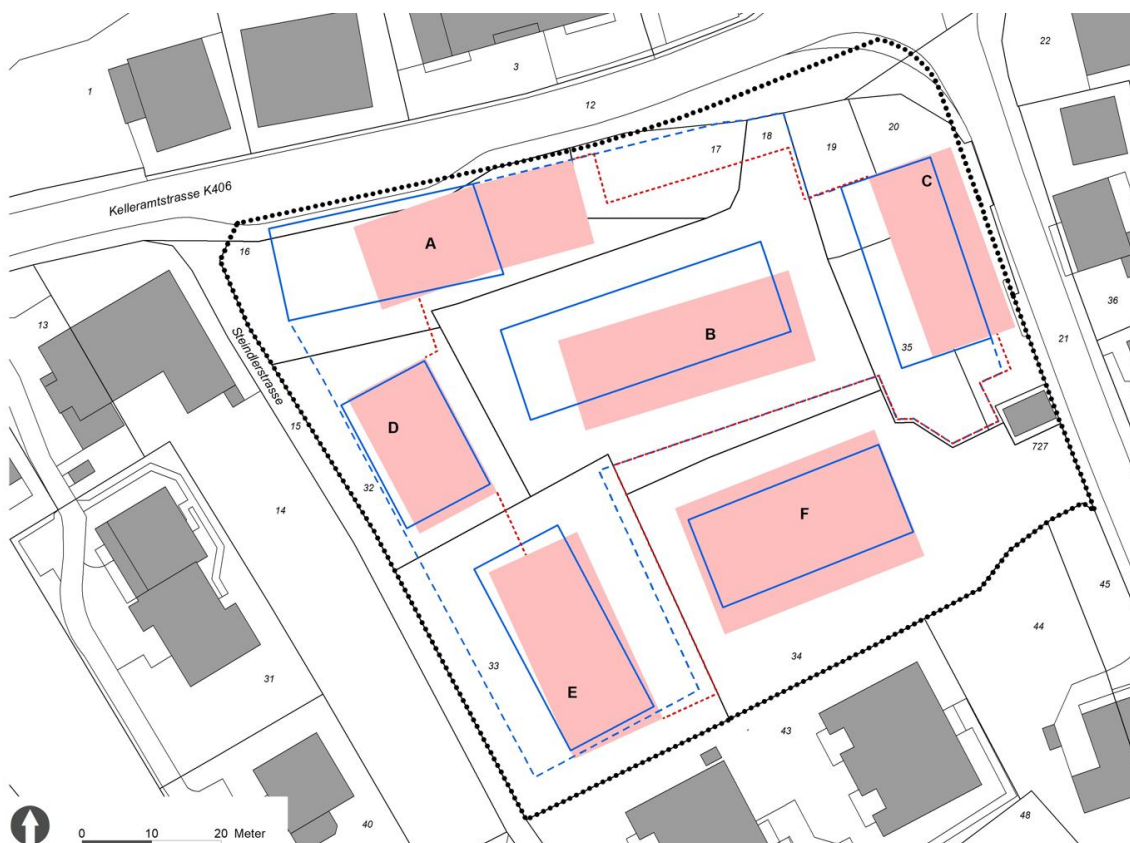
Modellansicht von Südwesten (Steindlerstrasse)



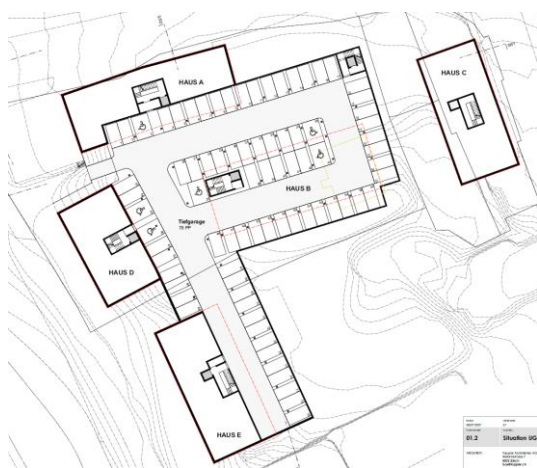
Modellansicht von Norden (Kelleramtstrasse K406)

6.3 Richtprojekt / Studie Gestaltungsplan Dorfkern Juli 2021

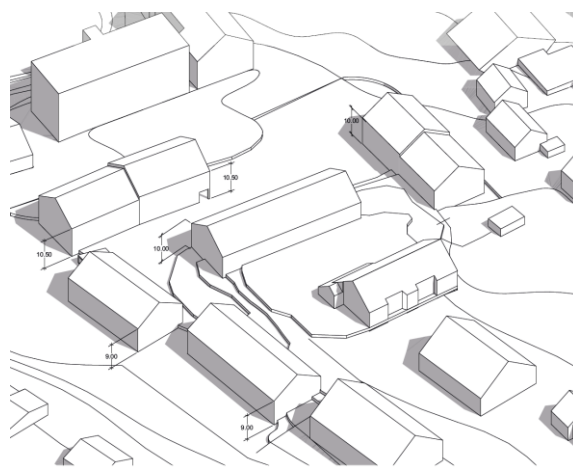
Basierend auf den Anträgen aus der Mitwirkungsaufgabe und dem Fachgutachten "Gestaltungsplan Post-Testuz" der Husstein & Partner AG vom 20. Februar 2020 wurde das Richtprojekt von der Toppler Architekten AG nochmals überarbeitet.



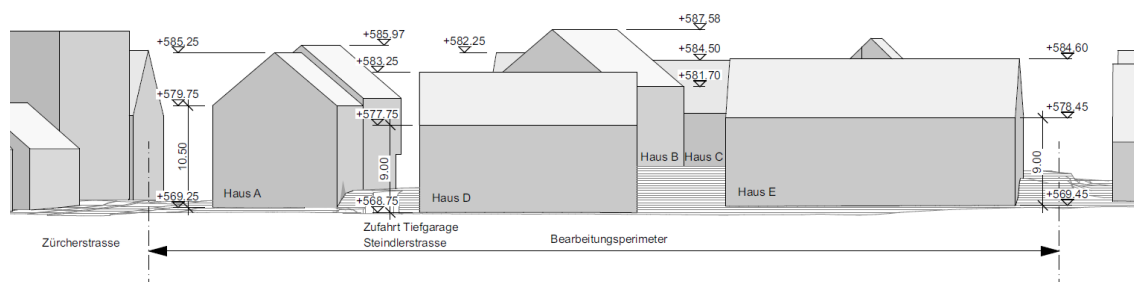
Vergleich Richtprojekt vom Oktober 2019 (blau) mit angepasstem Richtprojekt Stand Juli 2021 (rot)



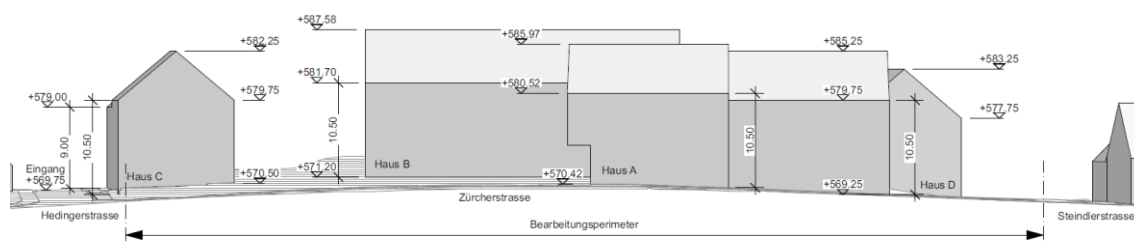
Untergeschoss mit Tiefgarage



Axonometrie von Südwesten (Steindlerstrasse)



Ansicht Steindlerstrasse (Blick Richtung Osten)



Ansicht Kelleramtstrasse K406 (Blick Richtung Süden)

Wesentliche Änderungen wurden v.a. in den Baubereichen A, B und C vorgenommen. Das Gebäude A wurde von der Steindlerstrasse deutlich in Richtung Dorfplatz verschoben, durch die leichte Krümmung wirkt es ausserdem weniger dominant. Durch die Aufteilung in zwei in der Höhe versetzte Gebäudeteile wurde die Einpassung ins Terrain verbessert. Die Engstelle an der Kelleramtstrasse K406 wurde leicht entschärft, der Unterabstand zur Kantonsstrasse blieb jedoch bestehen. Das Gebäude B wurde vom Dorfplatz weg Richtung Süden verschoben, womit der Freiraum deutlich an Tiefe gewinnt. Ausserdem nimmt dadurch der Abstand zwischen den Gebäuden A und B deutlich zu. Das Gebäude C rückt näher an den Strassenrand der Hedingerstrasse, damit wieder ähnlich wie bei den bestehenden Gebäuden eine Torsituation geschaffen wird. Weiter wurde durch die Aufteilung des Gebäudes C in zwei in der Höhe versetzte Gebäudeteile die Einpassung ins Terrain verbessert. Innerhalb der Baubereiche B und F beträgt die Gebäudebreite maximal 13.0 m, innerhalb der Baubereiche E1 und E2 maximal 13.5 m. Weiterhin handelt es sich um Satteldachbauten, mit Firstrichtung parallel zu den beiden Kantonsstrassen. Die Gebäudehöhen und die Lage der Baubereiche D und E bleiben weitgehend unverändert.

Fazit

Insgesamt gliedern sich die Gebäudevolumen aufgrund der reduzierten Abmessungen und zweckmässigerer Gebäudestellungen deutlich besser in das gewachsene Ortsbild ein. Mittels einer Axonometrie-Studie konnte eine zweckmässige Einpassung ins Terrain nachgewiesen werden.

6.4 Richtprojekt / gestalterische Grundsätze

Beispiel Dach und Fassade:

Wohnüberbauung mit Gewerbe-
benutzung im Dorfzentrum
Näfels ((GL) |
im Dorfzentrum

Referenz:
Lussi + Partner AG
Architekten

Literaturverzeichnis:
Siedlungsentwicklung nach Innen
Ausgabe 2016 (1. Auflage)
32 Beispiele für Verdichtung
in der Schweiz



a. Vorgaben zu den Volumen und den Dächern

- Die längsrechteckigen Gebäudevolumen müssen ruhig in Erscheinung treten und von Einschnitten und Vorbauten möglichst verschont bleiben. Eingezogene Balkone sind mit dem Fassadenbild abzustimmen. Beim Haus A sind die vorspringenden Obergeschosse zum Dorfplatz hin in Form von arkadenartigen Fassaden abzustützen.
- Die Hauptvolumen sollen mit symmetrischen Satteldächern überdeckt werden mit maximalen Dachneigungen von 40°. Für Hauptgebäude sind geringere Neigungen als 30° nicht gestattet, ausser für Aufschieblinge nach einem Dachbruch.
- Technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre und dgl. dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten.
- PV-Anlagen sind nur als sorgfältig eingepasste Lösung zulässig. Die Systeme müssen sich gestalterisch (farblich, Anordnung Module) ins Dach integrieren und als Teil der architektonischen Gesamtkonzeption in Erscheinung treten.
- Dacheinschnitte (in Form von überdachten Balkonen) sind bei den Häusern A, B und C nur auf den Strassenabgewandten Seiten zulässig. Die überdachten Dacheinschnitte setzen eine gute Lösung voraus und sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Geländer dürfen nicht über die Dachhaut hinausragen. Die Traufe muss durchlaufen und darf nicht unterbrochen werden.
- Dachaufbauten sind nur als Schlepptdach zulässig. Sie müssen sich bezüglich Farb- und Materialwahl harmonisch in die Dachlandschaft eingliedern.
- Dachflächenfenster bis 0.95 m² Fläche sind zugelassen, sofern diese ein ausgewogenes Verhältnis und eine gute Gliederung in das Dach haben und das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Sorgfältig gestaltete Lichtbänder oder andere geeignete Lösungen können zugelassen werden und dürfen oben genanntes Mass überschreiten, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

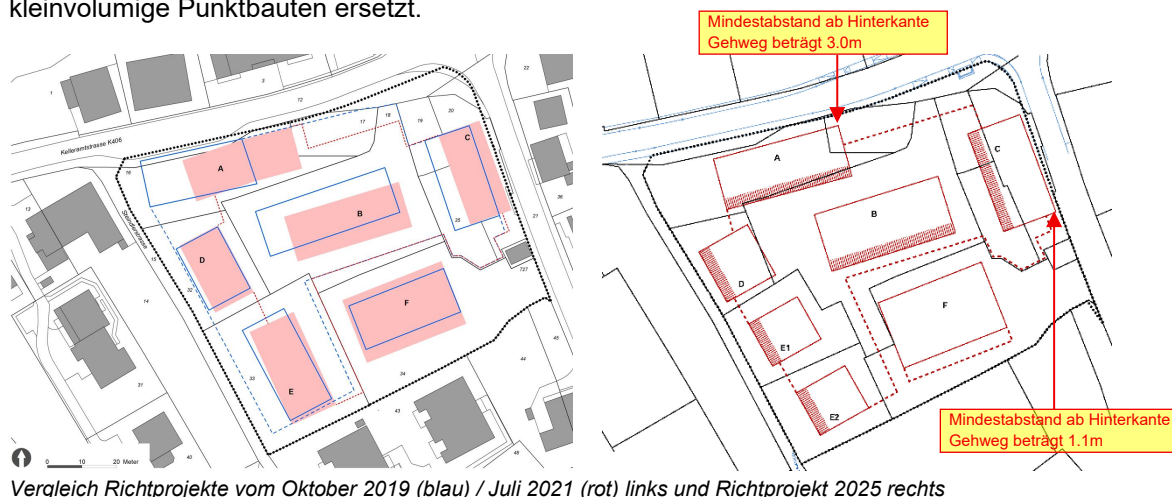
- Der Traufbereich muss ohne Dachüberstand und mit einer innenliegenden Rinne ausgebildet werden, um ein Erscheinungsbild zu schaffen, welches den alten Dorfbildcharakter durch seine kubistische Form interpretiert.
- Kleinbauten sind ausgenommen. Diese sind auch als Flachdach oder als Dach mit geringerer- oder steilerer Neigung zulässig, sofern sich diese in das Areal harmonisch einfügen.

b. Vorgaben zu den Fassaden

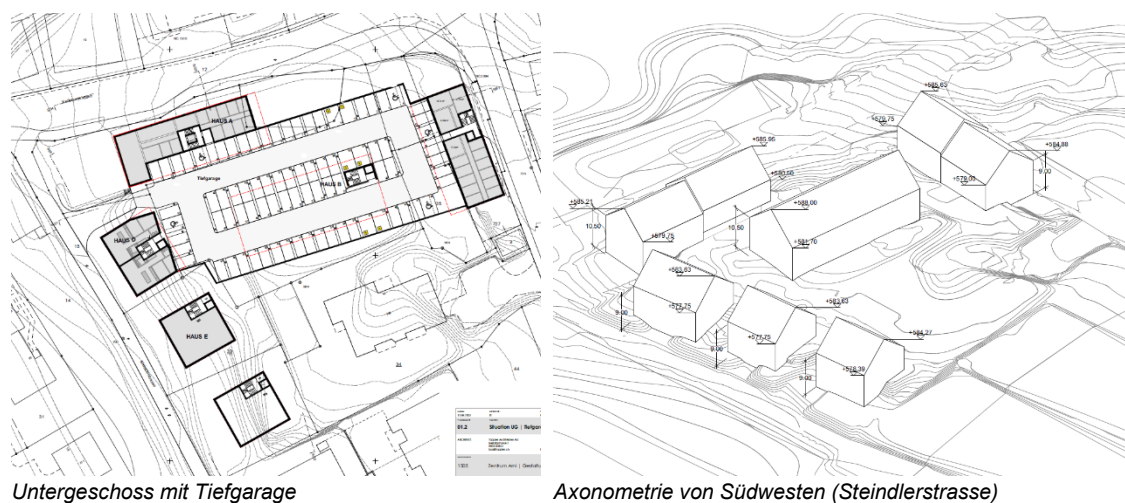
- Die Fassaden müssen dem Dorfkern einen zusammenhängenden Charakter geben und einen Beitrag zur Identität des Dorfplatzes leisten (verputzte Lochfassaden, aufeinander abgestimmte Öffnungen - auch unter Einbezug der Ladengeschosse, rechtwinklige Öffnungen). Zur Kelleramtstrasse und zur Hedingerstrasse hin sollen die Fenster in den Obergeschossen mit einer Brüstung ausgestattet werden (keine geschosshohen Fensteröffnungen).
- Die Häuser A, B und C müssen bei der Materialisierung und Farbgebung sowie in ihrem architektonischen Ausdruck eine analoge Formensprache haben. Die Häuser D, E und F dürfen von den Häusern A, B und C abweichen.
- Die Farb- und Materialwahl der Fassaden haben die ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen. Grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien, Kunststoffe und Metallverkleidungen sind nicht gestattet. Metallverkleidungen im Bereich der Balkongeländer dürfen angewendet werden, wenn es sich in das Gesamtkonzept gut einfügen.
- Die Farbgebung muss zurückhaltend sein. Es sind neutrale, ruhige und- / oder gedeckte Farben zu verwenden.
- Eine Sockelausbildung ist nicht erforderlich, aber eine fein nuancierte Unterscheidung von den Hauptgeschossen möglich.
- Fenstereinfassungen mit Gewänden dürfen angewendet werden.
- Die Balkon- bzw. Loggiabrüstungen dürfen massiv ausgebildet werden. Offene Brüstungen müssen sich bei der Farb- und Materialwahl harmonisch in die Bebauung integrieren (kein Glas).
- Die Öffnungen in den Fassaden werden bei den einzelnen Häusern wie folgt festgelegt:
 - Haus A: Lochfenster-Fassaden in den Obergeschossen, im Erdgeschoss müssen die Schaufenster mit der gesamten Fassadenkonzeption harmonisieren.
 - Haus B: Lochfenster-Fassade in den Obergeschossen, im Erdgeschoss sockelartige Konzeption mit Schaufenstern die mit der gesamten Fassadenkonzeption harmonisieren. Auf der Südfassade sind grosse Fensterfronten gestattet, die bezüglich Formate und Detailgestaltung mit den übrigen Fassaden harmonisieren müssen und nur hinter Balkonen zulässig sind.
 - Haus C: Lochfenster-Fassade in den Obergeschossen, im Erdgeschoss müssen allfällige Schaufenster mit der gesamten Fassadenkonzeption harmonisieren. Auf der Westfassade sind grosse Fensterfronten gestattet, die bezüglich Formate und Detailgestaltung mit den übrigen Fassaden harmonisieren müssen und nur hinter Balkone zulässig sind.
- Zur Unterscheidung der Hausgruppen A, B und C sowie D, E und F sind zwei unterschiedliche Farb- und Materialkonzepte möglich, die jeweils auf einem übergeordneten Farb- und Materialkonzept beruhen.

6.5 Richtprojekt / Studie Gestaltungsplan Dorfkern Juni 2025

Nach der Anpassung der Richtprojekte und des Gestaltungsplans 2021 wurde die Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Am 15. Juli 2024 stellte die kantonale Abteilung Raumentwicklung eine dritte Fachliche Stellungnahme aus. Gestützt auf die Stellungnahme sowie auf Basis des aktuellen Stands des Kantonsstrassenprojekts wurde die Vorlage mit dem Richtprojekt von der Toppler Architekten AG vom 13. Juni 2025 sowie dem Richtprojekt Umgebung von arcoplan klg vom 19. August 2025 nochmals überarbeitet und ergänzt. Im Bereich der Steindlerstrasse wurde die bisher geplanten grossvolumigen länglichen Baukörper durch drei kleinvolumige Punktbauten ersetzt.

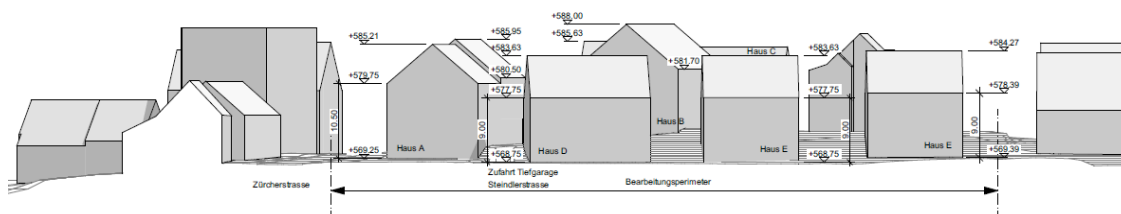


Wesentliche Änderungen wurden an den Abmessungen der Gebäude an der Steindlerstrasse vorgenommen sowie an der Ausdehnung der Unterirdischen Einstellhalle, die neu gemäss Richtprojekt nur noch die Bauten A bis D erschliesst. Im Richtprojekt Umgebung (sowie im Gestaltungsplan) ist eine Erschliessungsmöglichkeit der neuen Baufelder E1 und E2 ab der Steindlerstrasse ausgewiesen. Diese Erschliessung generiert nur wenige Fahrten und südlich der Zu- und Wegfahrt bei Haus A ist aufgrund der nahen Bauzonengrenze wenig Verkehr zu erwarten. Im Bereich der Ausfahrt bei den Baufeldern E1 und E2 wurde jedoch eine Ausweichestelle vorgesehen, so dass in diesem Bereich eine Breite von rund 4.50 m zum Kreuzen von zwei Personenwagen gewährleistet ist. Der Betrachtungspunkt und die Sichtzone wurden entsprechend festgelegt.

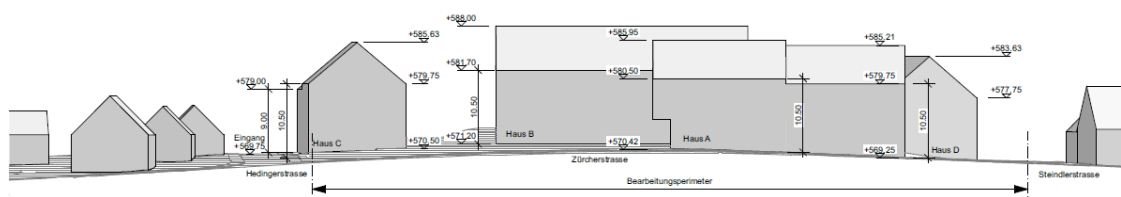


Weitere Änderungen betreffen das Gebäude A, welches einerseits neu keine Biegung mehr aufweist. Die Höhenstaffelung beim Dach wurde beibehalten. Das Richtprojekt hält mit Gebäude A

den vom Kanton geforderten Mindestabstand von 3.0 m zur Kelleramtstrasse ein. Im Gestaltungsplan wurde der Baubereich entsprechend festgelegt. Eine Betrachtung der beteiligten Interessen und eine Interessensabwägung wird weiter unten vorgenommen.



Ansicht Steindlerstrasse (Blick Richtung Osten)



Ansicht Kelleramtstrasse K406 (Blick Richtung Süden)

Die gestalterischen Grundsätze des Richtprojekts 2021 gemäss Kapitel 6.4 gelten unverändert auch für das Richtprojekt 2025.

a. Unterschreitung des Strassenabstands zur Kelleramtstrasse durch Baubereich A

Ermittelte Interessen

- Gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG haben Bauten und Anlagen vom Strassenmark (Pazellengrenze) der Kantonsstrasse einen Abstand von 6 m aufzuweisen.
Zu wählende Interessen sind Freihalteinteressen zur Flächensicherung und Erhalt des Planungsspielraums; für Verkehrssicherheit, gesundheitspolizeiliche Funktion (Rettungsgasse).
- Die Überbauung und Verdichtung des Dorfkerns sowie die künftige Gewerbenutzung generieren mehr Fussverkehr. Ausreichende und übersichtliche Wege sind erforderlich.
- Gemäss Strategie mobilitätAARGAU, Stossrichtung IIIa, sind Infrastrukturen langfristig zu planen und Trassees zu sichern.
- Aus städtebaulicher Sicht sollen Kantonsstrassen keine trennende Wirkung entfalten.
- Eine gute Einpassung der Bauten in Bezug auf die Topografie des Areals ist wichtig. Gebäude A soll nicht zu weit in das ansteigende Gelände hineingebaut werden.
- Das Interesse der Bevölkerung an einem reduzierten Flächenverbrauch für Verkehrsanlagen hat zu einer Anpassung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Kelleramtstrasse geführt. Thematisiert wurde auch das Interesse, hohe Fahrgeschwindigkeiten zu vermeiden.

Bewertung der Interessen

- Die Kelleramtstrasse K406 verzeichnet gemäss Strassenbelastungsplan im Jahr 2023 einen durchschnittlichen Werktagsverkehr von 6'000 Fahrzeugen (auf 1'000 gerundet). Als Lokalverbindungsroute handelt es sich nicht um eine allzu stark frequentierte Kantonsstrasse, jedoch führen der öffentliche Verkehr (Bus) sowie die kantonale Radroute entlang dieser Strasse.
Der Abschnitt der K406 im Bereich des beidseitig bebauten Siedlungsgebietes misst rund 650 m, der Abschnitt im Bereich der Umstrukturierungsbereiche im Dorfkern nur gerade 350 m. Auch wenn in Zukunft das Siedlungsgebiet erweitert und bedeutende Flächen zusätzlich überbaut würden, könnte mit den Platzreserven wohl eine Situation geschaffen werden, die im Dorfkern von Arni etwas engere Verhältnisse erlaubt. Zu bedenken ist zudem,

dass die K406 mit der anstehenden Erneuerung grundsätzlich dem aktuell geltenden Standard mit entsprechender Dimensionierung entsprechen wird.

- In dörflich geprägten Ortskernen sind Engnisse, Torsituationen oder in den Strassenraum ragende Bauten weit verbreitet und machen die Identität des Ortsbildes aus. Auch wenn im Bereich des Baubereichs A heute keine solche Situation besteht, ist eine solche in der örtlichen Situation ortsbaulich wichtig. Mit einem solchen Engnis wird der Strassenraum strukturiert, was im Interesse der Dorfkerngestaltung ist und im geraden Abschnitt zwischen der Abzweigung Oberwilerstrasse und Alte Aescherstrasse zweckmässig ist.
- Mit einem Unterabstand von Baubereich A gegenüber der K 406 wird die südliche Hügelkuppe weniger tangiert, werden Terrainveränderungen verringert und die für die Umgebung wichtige Geländeform bleibt besser sichtbar und erlebbar.
- Mit der aus den erfolgten Gesprächen resultierten Reduktion der Verkehrsflächen werden Flächen für die Dorfplatzgestaltung frei. Durch eine leichte Torwirkung mit Gebäude A kann der Platz noch besser räumlich gefasst und sichtbar gemacht werden.

Abwägung und Fazit

Mit dem Ausbau der K406 werden mit dem aktuellen und vor der Realisierung stehenden Projekt bereits zusätzliche Verkehrsflächen generiert und die Strasse auf den aktuell geltenden Standard gebracht. Der Wunsch der Bevölkerung, dass nicht allzu umfangreiche Verkehrsflächen und breite Fahrbahnen realisiert werden, wurde bereits in das Projekt eingearbeitet und den minimalen Abstand gestützt auf § 111 Abs. 2 BauG auf 3.0 m zu verringern erscheint zumutbar. Das Interesse an der attraktiven Strukturierung des Strassenabschnitts im Ortszentrum aus Ortsbild- und Sicherheitsinteressen (Verkehrsgeschwindigkeit) sowie an der räumlichen Fassung des Dorfplatzes ist sehr gross und überwiegt weitergehende Freihalteinteressen.

b. Unterschreitung des Strassenabstands zur Hedingerstrasse durch Baubereich C

Ermittelte Interessen

- Die bestehende Scheune in Baubereich C im Unterabstand zur Hedingerstrasse bildet einen wichtigen ortsbildprägenden Anhaltspunkt im Dorfzentrum. Mit der Setzung des Baubereichs C mit einer Gestaltungsbaulinie entlang der Hedingerstrasse wird die Torwirkung erhalten, jedoch in veränderter Form, indem die Gebäude neu parallel zur Hedingerstrasse anzuordnen sind und nicht mehr in den Strassenraum ragen. Dadurch kann dem Interesse an einem durchgehenden Gehweg entlang der Hedingerstrasse nachgekommen werden. Mit der deutlichen Unterschreitung des Mindestabstands zur Kantonsstrasse durch die Positionierung von Baubereich C wird das städtebauliche Interesse an einer Torsituation gewahrt.
- Auch für die Hedingerstrasse K 407 gelten der gesetzliche Mindestabstand und die für die K406 genannten Freihalte- und Sicherheitsinteressen.

Bewertung der Interessen

- Die Hedingerstrasse K407 verzeichnet gemäss Strassenbelastungsplan im Zeitraum im Jahr 2023 einen durchschnittlichen Werktagsverkehr von 2'000 Fahrzeugen (auf 1'000 gerundet). Als Lokalverbindungsroute handelt es sich nicht um eine wenig frequentierte Kantonsstrasse. Sie wurde 2016 erneuert und bis auf den Bereich der Scheune beidseitig mit Gehwegen ausgebaut. Eine provisorische Gehwegverbindung im Bereich der Scheune ist bestehend. Im Rahmen einer Neuüberbauung im Baubereich C wird eine definitive Verbindung realisiert werden. Die K407 entspricht damit einem aktuellen Standard mit entsprechender Flächenbeanspruchung.
- Die Torwirkung ist städtebaulich von grossem Interesse. Ebenfalls ist aus strassenraumgestalterischer Sicht im Zusammenhang mit der Gestaltung des Dorfplatzes eine verringerte Strassenbreite positiv zu bewerten.

Abwägung und Fazit

Da Interesse am Erhalt einer städtebaulich prägenden Torsituation steht den Freihalteinteressen gestützt auf § 111 Abs. 1 BauG entgegen. Da die K407 geringe Frequenzen sowie einen

aktuellen Standard aufweist, und mit einem Neubau im Baubereich C in Zukunft ein durchgehender Gehweg realisiert werden kann, überwiegt das Interesse an der Erhaltung einer Torsituation und entsprechend an der Unterschreitung des Mindestabstands zur Kantonsstrasse. Mit einem Abstand von 1.1 m ab Hinterkante des bestehenden Gehwegs ist wie bei Gebäude Nr. 47 ausreichend Platz für die Sicherheit der Fusswegverbindung gegeben.

6.6 Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung zeigt eine differenzierte Gestaltung der Umgebungsflächen, eine auf die Überbauung abgestimmte Konzeption der Durchwegung sowie der Grün- und Platzflächen. Ausgehend von der Setzung der Gebäude sowie in Abhängigkeit der Funktion und Nutzung entsteht so ein insgesamt attraktiv gestalteter Freiraum. Der Dorfplatz ist gut einsehbar und zugänglich, während die rückwärtigen Umgebungsflächen kleinteiliger und durchgrünter gestaltet sind.



Richtprojekt Umgebung

Der grosszügige **Dorfplatz** fungiert als neuer Begegnungsort an der Schnittstelle zwischen der neu gestalteten Kelleramtstrasse K406, dem neuen Buswartehaus und der neu konzipierten Überbauung. Er bietet auch Raum für temporäre öffentliche Nutzungen. Die **gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche Gewerbe** dient innerhalb des Dorfplatzes dem attraktiv gestalteten Zugang der Gewerbebetriebe im Erdgeschoss und bietet Raum für eine Aussenmöblierung und Veloparkierung. Der **gemeinschaftliche Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich** ist von halböffentlichem Charakter und bindet die Hauszugänge an die Platzflächen an. Daneben bietet er auch Raum für differenzierte Spielflächen. Üppige Pflanzbereiche dienen als Sichtschutz. Für die privat genutzten Aussenräume sind diverse einheimische Obst- und Feldgehölze (**Streu-**

obstwiese) als Referenz zur landschaftlichen Umgebung vorgesehen, auch tragen sie zum ökologischen Ausgleich bei.

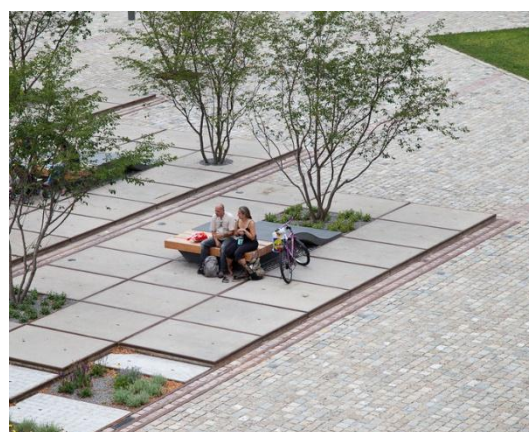
Nachfolgend werden die verschiedenen Freiraumtypen in ihrer Funktion und ihrem Charakter beschrieben. Zudem werden Vorschläge für die Bepflanzung und die Belagsart gemacht.

Dorfplatz



- Funktion:** Stärkung des Dorfzentrums / Einbindung Buswartehaus
- Charakter:** Grosszügiger Dorfplatz, welcher als neuer Begegnungsort zur Anbindung verschiedenster Funktionen dient. Die flächigen Bereiche zwischen den einzelnen Bäumen können genutzt werden, wobei die Fläche auf die Kunden-Parkplätze ausgeweitet werden kann. Die wichtigen Verbindungs-Achsen zum neuen Buswartehaus an der Kelleramtstrasse und zur "Gemeindschüür" an der Hedingerstrasse sollen freigehalten und nicht durch Baumscheiben verstellt werden.
- Belagsart:** Asphaltierter Bereich mit unterschiedlich grossen Baumscheiben, welche nicht bepflanzt werden, aber der Versickerung dienen und durch eine Chaussierung abgedeckt werden (Pendant zu der chaussierten Aufenthaltsfläche für das Gewerbe).
- Bepflanzung:** Hochstämmige Grossbäume in chaussierten Baumscheiben, welche stadtklima- und stresstolerant sind wie z.B. die neuen resistenten Ulmensorten, Europäischer Zürgelbaum, Rot- und Zerr-Eiche.

Gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche Gewerbe



- Funktion:** Erschliessung der Gewerbebetriebe (Dienstleistungen) im Erdgeschoss / Bereich für Aussenmöblierung (Café) und Veloparkierung für Besucher.
- Charakter:** Öffentlicher Aufenthaltsbereich, welcher insbesondere durch die Art und Nutzung der Gewerbebetriebe belebt wird. Zwischen den Baumtrögen spannen sich kleinere Flächen auf, die für Aussenrestaurationen bespielt werden können. Die Trennung zwischen sicker- und nicht-sickerfähigem Belag markiert den dafür vorgesehenen Bereich und dient zudem als Konzentrationsgefäss für gemeinschaftlichen Aufenthalt. Baumtröge sind nutzbar für die Versickerung.

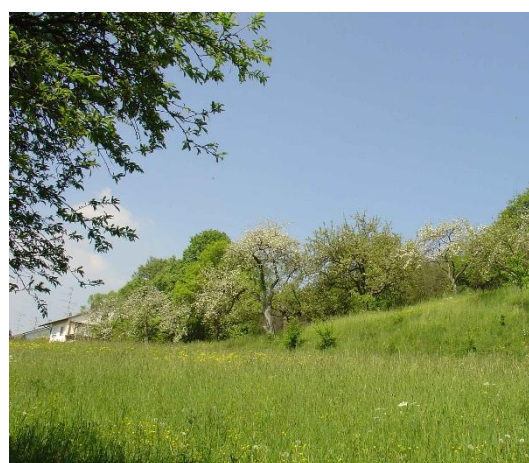
- Belagsart:** Asphaltierter Bereich mit grosszügiger chaussierter Fläche (Pendant zu den chaussierten Baumscheiben im Dorfplatz) als angedeuteter Bereich für Aussenmöblierung.
- Bepflanzung:** Rechteckige unterschiedlich grosse Pflanztröge mit mehrstämmigen Kleinbäumen, welche eine schirmförmige Krone ausbilden wie z.B. Blasen-Esche, Kupfer-Felsenbirne, Eisenholzbaum und Schneeball-Ahorn.

Gemeinschaftlicher Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich



- Funktion:** Erschliessung der Hauseingänge / Aufenthalts- und Spielbereich.
- Charakter:** Halböffentlicher Bereich, welcher nebst der Anbindung der Hauszugänge an die Platzflächen als grosszügiger Aufenthalts- und Spielbereich dient. Der mit einem Hartbelag angedachte Weg spannt sich zwischen den Häusern auf und bietet genügend Raum für differenzierte Spielflächen. Durch Ausstattung für grosse und kleine Kinder und Sitzgelegenheiten (in Form von Mauern) können unterschiedliche Bedürfnisse abgedeckt werden.
- Belagsart:** Kleinformatiger Platten- oder Verbundsteinbelag mit mind. 2 m Durchgangsbreite / Spielflächen mit Fallschutzbelag wie z.B. Gummi- oder Holzschnitzel, Rundkies und Sand.
- Bepflanzung:** Üppige Pflanzbereiche (Vorgärten) entlang gemeinschaftlichen Flächen mit kleineren Ziergehölzen sowie diversen Stauden, Gräser, Farne als Sichtschutz, Distanzfläche.

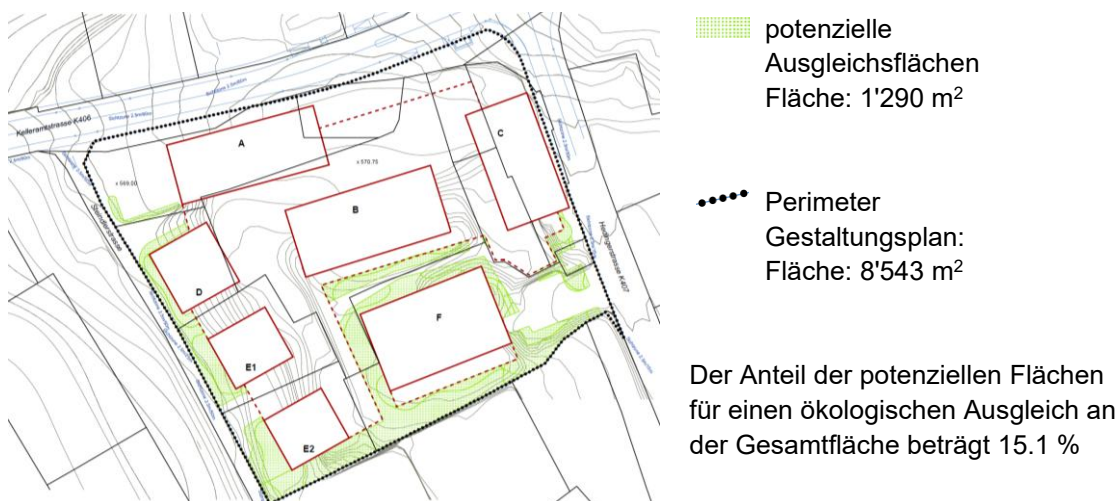
Streuobstwiese



- Funktion:** Landschaftliche Einbindung / ökologischer Ausgleich / Distanzfläche gegenüber privat genutzten Rasenflächen der Garten-Wohnungen.
- Charakter:** Streuobstwiese mit diversen Obst- und Feldgehölzen, welche nebst der Funktion als Distanzfläche zur Terrainüberwindung zwischen den einzelnen Häusern übernehmen. Die Gehölze wurzeln fast ausschliesslich im nicht unterkellerten Bereich (Tiefgarage) und können somit ihr ökologisches Potenzial vollkommen ausschöpfen.
- Bepflanzung:** Einheimische Obst- und Feldgehölze wie z.B. Feld- und Bergahorn, Trauben- und Vogelkirsche, Mehlbeere und Wilde Birne.

6.7 Ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 40a BauG sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 15 % der Fläche des Planungsperrimeters sicherzustellen.



Ein Anteil von 15 % am Gestaltungsplanareal für Ökologische Ausgleichsflächen ist gemäss obiger Aufstellung möglich. Für die Bestimmung der potenziellen Flächen wurden von den Flächen gemäss Richtprojekt Umgebung Flächen abgezogen, die entweder innerhalb der Baubereiche A bis F oder über Baubereichen für unterirdische Bauten liegen oder einen befestigten Charakter aufweisen (Asphalt, Chaussierung etc.). Es handelt sich bei den potenziellen Flächen um Blumenwiesen, allgemeine Grünflächen, Vorgärten oder Rasenflächen. Private Gartenbereiche zu den Wohnnutzungen können zum überwiegenden Teil ausserhalb dieser Potenzialflächen angeordnet werden. Zusätzlich werden im gesamten Gestaltungsplanareal Baumpflanzungen verlangt, insbesondere auch auf Platzbereichen (z.B. Dorfplatz).

6.8 Massnahmen zur Klimaanpassung und für ein gutes Siedungsklima

Der vorliegende Gestaltungsplan sieht folgende Massnahmen für eine Hitzeminderung und Durchlüftung des Areals vor:

- Die Setzung der Baubereiche mit dem Dorfplatz ermöglicht optimal den Kaltluftdurchfluss aus Nord und Nordost.
- Die verbindlich geforderten Baumpflanzungen sorgen für eine abkühlende Wirkung in Bereichen mit höherem Wärmeinseleffekt wie dem Dorfplatz oder entlang der Kelleramtstrasse.
- Die Grünräume im südlichen Bereich des Areals mit eingestreuten Feldobstbäumen sorgen für Abkühlung. Die Offenheit lässt den Luftstrom gemäss Klimaanalysekarte das Areal sowie die südliche angrenzende Bebauung durchfliessen.
- Die Forderung einer ausreichenden Erdüberdeckungen in Bereichen, wo Bäume über der Tiefgarage vorgesehen sind, unterstützt ein gutes Wachstum der Bäume.
- Das Meteorwasser soll nach dem Prinzip der Schwammstadt weitgehend auf dem Areal versickert werden.

6.9 Inhalte Gestaltungsplan

Grundsätzliches

Gestützt auf das Richtkonzept legt der Gestaltungsplan für das gesamte Areal die Lage und die Höhe der Bauten, die gestalterischen Rahmenbedingungen, die Nutzungsdichte und -verteilung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verbindlich fest.

Der Gestaltungsplan stützt sich nicht auf ein bestimmtes Projekt. Er gewährleistet, dass

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 3 Abs. 3 ABauV sichergestellt werden können, namentlich eine ortsbauulich den Strassenraum der K406 klar begrenzende Anordnung der Bauten, und
- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offen bleiben.

Der Gestaltungsplan Dorfkern, Areal Post / Testuz basiert auf den §§ 16 bis 21 BauG und besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften SNV

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV inklusive Richtprojekt / Studie Gestaltungsplan Dorfkern vom Juli 2021 / Juni 2025 und Richtprojekt Umgebung vom 19. August 2025 hat keine Rechtswirkung, geben aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung wichtige Hinweise.

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Regelbauweise stützt sich auf die noch rechtskräftige BNO. Wie im Kapitel 2.3 dargelegt, ergeben sich durch die voraussichtlich neue BNO keine grösseren, sondern geringere Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.

Gegenüberstellung Regelbauweise / Gestaltungsplan

Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / BauV	Gestaltungsplan	Regelungsbedarf
Zonenkonformität	Gemischte Nutzung; Wohnen, best. Landwirtschaft, nicht störendes sowie mässig störendes Gewerbe, Läden bis max. 500 m ² Verkaufsfläche, Restaurants	Wohnen / gewerbliche Nutzungen und Verkauf auf dem Dorfplatzniveau	keine Abweichung
Strassenabstand Kantonsstrassen	entlang K406 und K 407: 6 m (§ 111 BauG)	Baubereiche A bis F	Unterabstand für Baubereiche A und C
Strassenabstand Gemeindestr.	entlang Gemeindestrassen: 4 m (§ 111 BauG)	Baubereiche A bis F	Keine Abweichung
Grenzabstand klein / gross; Gebäudeabstand	Wird vom Gemeinderat festgelegt	Baubereiche A bis F	Keine Abweichung
Trauf- bzw. talseitige Fassadenhöhe *	Für Neubauten 7.5 m als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen. Darüber hinaus einzelfallweise durch Gemeinderat	Baubereiche A, B: 10.5 m, Baubereich C: 9 m / 10.5 m Baubereiche D, E, F: 9 m	Ja, max. Höhenkote Trauflinie festlegen

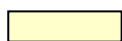
* Für Trauf- bzw. talseitige Fassadenhöhe gilt 7.5 m als Richtwert für Neubauten auf unüberbauten Grundstücken, der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird und ein gesamthaft besseres Ergebnis erzielt wird; darüber hinaus legt der Gemeinderat die Masse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / BauV	Gestaltungsplan	Regelungsbedarf
Gesamthöhe	Für Neubauten 13.0 m als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen. Darüber hinaus einzelfallweise durch Gemeinderat	Unregelmässig, 13.0 m bis 16.5 m	Ja, max. Höhenkote Firstlinie festlegen
Gebäudelänge	keine Vorgaben	Baubereiche	Ja, Baubereiche festlegen
Ausnützung AZ	keine Vorgaben	keine Vorgaben	keine Abweichung
Baureife, Erschliessung	Gestaltungsplanungspflicht	Festlegung Erschliessungsregime	Ja, Verkehrsanbindung sicherstellen
Lärmimmissionen	Empfindlichkeitsstufe III, Immissionsgrenzwerte	Überprüfung im Baugesuch	keine Abweichung
Dachform / Dachneigung	ziegelgedeckte Satteldächer auf Hauptbauten, Dachneigung i.d.R. 30° - 45°, für Klein- und Anbauten andere Dachformen zulässig	Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und durchgehenden Firstlinien, Dachneigung zwischen 30° - 40°	Ja, in § 6 SNV geregelt.
Architektur / Einpassung	Erhöhte Anforderungen an die Einpassung	Ergänzende Vorgaben zur Einpassung	gemäss BNO / SNV
Aussenraumgestaltung	Erhöhte Anforderungen an die Einpassung, § 5 Abs. 2 BNO, § 57 BNO	Ergänzende Vorgaben zur Einpassung	gemäss BNO / SNV
Spielplätze, Aufenthalts und Erholungsflächen	Spielplätze, Aufenthalts und Erholungsflächen min. 15% der anrechenbaren aGF für Wohnen (§ 52 BNO). Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur	15% der aGF 7'663 m ² entsprechen 1'149 m ² ; gemeinschaftlich genutzter Umgebungsbereich umfasst 739 m ² ; Spiel- und Begegnungsbereiche umfassen 493 m ² ; zudem 217 m ² ausserhalb gemeinschaftlich genutztem Umgebungsbereich; zusätzlicher Beitrag an Aufenthaltsqualität durch Dorfplatz	Vorgaben zu Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen in SNV
Veloabstellplätze	VSS-Norm SN 640'065	keine Festlegung	Keine Abweichung
Parkierung	Richtwerte gemäss VSS-Norm 40 281 (§ 50 BNO); Gemeinderat kann in begründeten Fällen mehr verlangen.	Gemäss Vorgaben VSS-Norm	keine Abweichung
		Beschränkung Parkfelder für Wohnen	Ja, in § 14 Abs. 4 SNV geregelt
Erschliessung	Baureife im Sinne von § 32 BauG	Zusammenlegung Zufahrten	Festsetzung der Zufahrten

Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften (§ 21 BauG / § 8 BauV)



Boni bzw. Lockerungen
in Form von grösserer Dichte, Erhöhung Bauvolumen, Reduktion Abstände



„strengere“ Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erreichen (§ 8 Abs. 3 BauV)

Fazit

Die dargelegten Abweichungen liegen innerhalb der zulässigen Masse, wie sie die voraussichtliche neue BNO wie auch § 8 Abs. 2 BauV zulassen.

Zu den Inhalten im Einzelnen

Die Erläuterungen zu den Inhalten des Gestaltungsplanes folgen in ihrer Reihenfolge den Sondernutzungsvorschriften. Wo nötig, werden darin die Aussagen aus dem Situationsplan 1:500 erläutert.

Die **allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen** sind in den §§ 1 bis 3 SNV (Zweck, Perimeter und Bestandteile, Verhältnis zum übergeordneten Recht,) sowie im § 20 SNV (Inkrafttreten) enthalten.

- § 1 Abs. 1 SNV: Im Zweckartikel werden die auf die örtliche Situation bezogenen Ziele und die auf die Erstellung eines Dorfplatzes bezogenen Planungsabsichten definiert. Insgesamt wird eine der Dorfzone gerechte Gestaltung der Aussenräume, eine gut ins Gelände integrierte Erschliessung (unterirdische Einstellhalle) und eine angemessene Nutzungsmischung angestrebt. Die Zweckbestimmungen sind insbesondere bei Ermessensfragen und Interessenabwägungen in die Beurteilung künftiger Bauvorhaben miteinzubeziehen. Die in § 1 Abs. 1 SNV definierten Ziele wurden zudem in die in Revision befindliche BNO aufgenommen.
- § 1 Abs. 2 SNV: Hinsichtlich Etappierung lässt der Gestaltungsplan verschiedene Optionen offen, wer mit wem baut. Gestützt auf unterschiedliche Realisierungsabsichten und noch zu bereinigter privatrechtlicher Regelungen wird sich erst nach und nach konkretisieren können, wie die Etappierungen aussehen. Der Gemeinderat hat diverse Male die Gespräche mit den Grundeigentümern geführt und versucht, die privaten Anliegen so weit wie möglich in den Gestaltungsplan zu integrieren. Gemäss § 1 Abs. 2 SNV ist zu gewährleisten, dass in jeder Phase ortsbaulich und aussenräumlich einwandfreie Zwischenstände entsprechend den qualitativen und quantitativen Vorgaben dieses Gestaltungsplanes entstehen.
 - . Idealerweise müssten die Baubereiche A, B und D in einer Etappe erstellt werden. Gut möglich wäre auch, dass nur die Baubereiche A und B eine erste Etappe bilden. Wenn nur Baubereich A in einer ersten Etappe realisiert wurde, müsste die Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 18 und 32 privatrechtliche Eingeständnisse erwirken können.
 - . Als jeweils eigenständige Bauvorhaben können die Baubereiche C, E und F realisiert werden.
- § 2 SNV: Der Perimeter umfasst die in Kapitel 2.5 aufgelisteten Parzellen. Der Perimeter wurde unter Einbezug des aktuellen Kantonsstrassenprojekts K406 ausgeschieden (Perimetergrenze entlang des geplanten Gehwegs / Trottoirs). Er umfasst auch die Parzellen Nr. 32, 33 und 34, für die gemäss noch rechtskräftigem Bauzonenplan keine Pflicht zur Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanung besteht. Gemäss neuem Bauzonenplan besteht hingegen auch für diese Parzellen eine Gestaltungsplanungspflicht. Unter Einbezug dieser Parzellen ergibt sich eine wesentlich zweckmässigere Abgrenzung, um die Möglichkeit einer gesamthaft besser koordinierten Erschliessung und Parkierung zu schaffen sowie die Stellung und Ausrichtung aufeinander abgestimmt festlegen zu können.
- § 2 Abs. 4 SNV stellt fest, dass die Richtprojekte „Zentrum Arni / Gestaltungsplan Dorfkern“ von Toppler Architekten AG vom 13. Juni 2025 „Umgebung“ von arcoplan klg vom 19. August 2025 in Verbindung mit den in den Kapiteln 6.4 bzw. 6.6 des Planungsberichts formulierten Gestaltungsgrundsätzen wegleitenden Charakter haben.
- § 3 SNV: In Arni wurde die gesamthaft revidierte BNO ~~noch nicht~~ auf das harmonisierte kantonale Recht angepasst. Deshalb muss dieser Gestaltungsplan auf die neuen Regelungen der IVHB abgestimmt und die entsprechenden Begriffe verwendet werden.

Mit § 4 SNV werden die privatrechtlichen Regelungen erwähnt, die je nach Koordinationsbedarf zu treffen sind. Solche dürften v.a. für die Anschlüsse in die Fahrzeugeinstellhallen nötig sein. Für die Zufahrt ab der Hedingerstrasse über die Parzelle Nr. 34 besteht das entsprechende Fuss- und Fahrwegrecht bereits. Dieses ist deshalb im Situationsplan lediglich als Orientierungsinhalt dargestellt. Gemeinschaftsanlagen können noch nicht abschliessend definiert wer-

den, da dies abhängig ist von der Nutzung, Etappierung und den funktionalen Zusammenhängen. Deshalb sind die Gemeinschaftsanlagen beispielhaft aufgezählt.

Die Baubereiche A bis F sind in § 5 SNV definiert und bezeichnen die maximale Ausdehnung der ober- und unterirdischen Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sowie dazu gehöriger Untergeschosse. Vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche A bis F anzuordnen. Einzig Dachvorsprünge und Vordächer sowie technisch notwendige vorspringende Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain (z.B. Lichtschächte) dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.

- Die strassen- und dorfplatzseitigen Gestaltungsbaulinien sichern die ortsbaulich erwünschte Stellung der Bauten nahe am Fahrbahnrand einerseits ("Torwirkung") und andererseits den beabsichtigten Fassadenverlauf im Bereich des Dorfplatzes. Entlang der Gestaltungsbaulinie sind die Fassadenfluchten auf der gesamten Höhe auf diese oder höchstens 1 m zurückversetzt anzuordnen.
- Balkone, Loggien, gedeckt Sitzplätze und dergleichen sind innerhalb der Baubereiche vorspringende Gebäudeteile anzuordnen. Diese Bereiche befinden sich auf den lärmabgewandten Seiten oder auf der Westseite mit bester Fernsicht.
- Die Baubereiche weisen eine Breite von 14.5 m bis 16.5 m auf (Ausnahme Baubereich F mit 19.5 m, weil keine konkrete Bauabsicht besteht). Der Handlungsspielraum zur Anordnung der Bauten ist mit Ausnahme von Baubereich F verhältnismässig gering, um so die ortsbauliche Konzeption in genügendem Masse zu sichern. Zudem sind allfällige Sekundärbauteile entlang der Gestaltungsbaulinie ausdrücklich innerhalb der Baubereiche anzuordnen (§ 5 Abs. 2 SNV).
- Die Gebäudebreite wird auch in den breiteren Baubereichen B und F auf max. 15.0 m und in den Baubereichen E1 und E2 auf 14.0 m beschränkt, um so die erwünschte architektonische Typologie mit Satteldächern zu sichern.

Höhen und Dachformen (§ 6 Abs. 1 SNV): Die Höhen werden als Höhenkoten für die Trauflinie (Schnittpunkt Fassadenflucht / Oberfläche Dachkonstruktion) und für die Firstlinie der Satteldächer (höchster Punkt der Dachkonstruktion) direkt im Situationsplan eingetragen. Damit wird eine dreigeschossige Bauweise inkl. hohem Erdgeschoss für die gewerbliche Nutzung um den Dorfplatz erlaubt. § 6 Abs. 2 SNV legt die Firstrichtungen im Situationsplan fest und definiert eine Dachneigung von max. 30° und min. 40°. Aufgrund der angrenzenden Bebauungen und der Lage in der Dorfzone D sind nur Satteldächer zugelassen.

Gestaltung: § 7 Abs. 1 SNV legt die qualitativen Anforderungen der Bebauung fest (sorgfältige Gestaltung, ruhige Gesamtwirkung, harmonisierende vor- und rückspringende Gebäudeteile mit den Fassadenfluchten). In § 7 Abs. 2 SNV wird das Richtprojekt als wegleitend für die Beurteilung der ortsbaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Gestaltung erklärt. In § 7 Abs. 3 SNV werden die Grundprinzipien aus dem Richtprojekt verbindlich definiert. § 7 Abs. 5 SNV weist auf die anzuwendenden Kriterien in § 1 Abs. 1 lit. a und b SNV hin, welche ortsspezifisch in Ergänzung zu den baugesetzlichen Kriterien zur Anwendung kommen.

Gemäss § 8 SNV sind in den Baubereichen A, B und C in den Erdgeschossen publikumsorientierte, öffentliche oder gewerbliche **Nutzungen** zu realisieren, die jedoch eine Geschosshöhe bis zu 4.5 m aufweisen dürfen. In den Baubereichen B und C muss mindestens die Hälfte der Gebäudefläche auf dem Niveau des Dorfplatzes publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzung aufweisen. Damit soll in verbindlicher Form eine Belebung des Dorfplatzes gewährleistet werden.

Die Anforderungen zum **Lärmschutz** sind in § 9 SNV geregelt, indem auf die geltenden Normen verwiesen wird und trotz Einhaltung der Belastungsgrenzwerte eine zweckmässige Konzeption der Grundrisse sowie gestalterische und bauliche Massnahmen verlangt werden. Die

Lärmgrobabschätzung zeigt, dass die relevanten Grenzwerte teilweise nur knapp eingehalten werden können. Deshalb rechtfertigt sich eine diesbezügliche Bestimmung vor allem bei Wohnbauten. Für die vom Lärm besonders betroffenen Baubereiche A, B und C muss ausserdem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten erstellt werden, um aufzuzeigen, wie die Anforderungen des Art. 31 LSV erfüllt werden.

Die Einfahrt in die Tiefgarage muss als Neuanlage beurteilt werden, wodurch die Planungswerte zur Anwendung kommen. Aufgrund der topografischen Situation liegt die Ein- / Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung optimal. Sie muss auch (auch wenn es lärmtechnisch nicht nötig wäre) vollständig überdacht werden. Somit wird es möglich, ein sehr grosses Areal fast vollständig vom motorisierten Verkehr zu befreien.

Erschliessung und Parkierung: Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt hauptsächlich über die Steindlerstrasse und die Hedingerstrasse (K407), wo sich auch die beiden Ein- und Ausfahrten in die grosse unterirdische Einstellhalle befinden. Für den Baubereich F ist eine weitere unterirdische Einstellhalle möglich, welche über den Vorplatzbereich des Baubereichs F erschlossen wird. Ebenfalls ist für die Baubereiche E1 und E2 eine eigene unterirdische Einstellhalle mit Zufahrt ab der Steindlerstrasse möglich. Damit Personenwagen auf der Steindlerstrasse kreuzen können, wird im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle für die Baubereiche E1 und E2 eine Ausweichstelle verlangt, die eine minimale Strassenbreite von 4.50 m sicherstellt. Eine weitere Ein- und Ausfahrt besteht ab der K406 für den Dorfplatz (Kundenparkplätze Gewerbe). Im Situationsplan werden die Sichtzonen ausgedehnt, wobei das Geschwindigkeitsregime von 50 km/h massgebend ist. An der K406 beträgt die Sichtzone 60 m (Strasse des übergeordneten Netzes), während sie an der Steindlerstrasse lediglich 50 m beträgt (untergeordnete Verbindungsstrasse). Bei der Ein- und Ausfahrt in die Steindlerstrasse konnte die Beobachtungsdistanz aufgrund der niedrigen Fussgängerfrequenz auf 3.5 m reduziert werden, während sie beim "P1" weiterhin 5 m beträgt. Die Sichtzonen für die unterirdische Einstellhalle der Baubereiche E1 und E2 wurden auf die Geschwindigkeit 30 km/h ausgelegt mit Beobachtungsdistanz von 2.5 m bei 4.5 m breiter Strasse. Die geringe Breite der Steindlerstrasse von 3.0 m lässt keine höheren Geschwindigkeiten zu.

Die Erwägungen gemäss Kap. 5.1 bezüglich **Erschliessung** werden mit § 10 SNV umgesetzt, wobei die zulässige Anzahl Kundenparkplätze auf maximal 5 Parkfelder festgelegt wird. § 14 SNV regelt die Grundsätze der **Parkierung**. Die Pflichtabstellplätze sind demzufolge unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze sind nur in den im Situationsplan bezeichneten (kleineren) Bereichen zugelassen.

Fusswege (§ 11 SNV): Die im Situationsplan 1:500 eingetragene Fussweganbindung Dorfplatz sichert den Anschluss über den gemeinschaftlich nutzbaren Umgebungsbereich. Zusammen mit den arealinternen Fusswegen, die allgemein zugänglich sein müssen, wird eine feinmaschige Durchwegung gesichert.

Die zulässige Nutzung der **Baubereiche für unterirdische Bauten** wird in § 12 SNV Abs. 1 geregelt. Vorgesehen sind gemeinschaftliche Nutzungen wie Einstellhallen, Abstellräume für Velos / Mofas sowie Neben- und Abstellräume und dergleichen. Die unterirdische Einstellhalle wird über alle Baubereiche (ausser Baubereich F) zusammengefasst und örtlich konzentriert geplant mit je einem Zugang von der Hedingerstrasse und der Steindlerstrasse erschlossen. So können die Zufahrten für den motorisierten Verkehr minimiert werden. Der öffentliche Zugang am Dorfplatz ist im Situationsplan verortet, wie dieser zu gestalten / dimensionieren ist, wird in § 12 Abs. 2 SNV geregelt. Um eine Überdachung zu ermöglichen, dürfen die Ein- und Ausfahrten in die unterirdischen Einstellhallen in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen bis maximal 2.0 m über das massgebende Terrain ragen. Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle zwischen den Baubereichen A und D ist vollständig zu überdachen.

Verkehrsfläche Baubereich A (§ 13 Abs. 1 SNV): Beim Baubereich A am Übergang zum Strassenraum der K406 liegt die Verkehrsfläche, welche als gut integrierte Platzfläche zur Realisierung der Anlieferung und der Kundenparkplätze zu gestalten ist. So kann eine Ladenfläche auf dem Niveau des Dorfplatzes realisiert werden.

Vorplatzbereich Baubereich F (§ 13 Abs. 2 SNV): Beim Baubereich F liegt der Vorplatzbereich, welcher nicht nur der Erschliessung der Baubereiche C und F mit Anschlussoption zum Baubereich B dient, sondern auch als Platzfläche mit Parkplätzen sowie attraktiven Zugängen zu den Baubereichen zu gestalten ist.

Parkierung (§ 14 SNV) legt die Grundsätze der Parkierung fest, wodurch das gesamte grossflächige Planungsgebiet fast vollständig von oberirdischen Parkfeldern verschont bleibt. Die oberirdische Parkierung beschränkt auf Parkfelder für Kunden und Besucher an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten. § 14 Abs. 4 SNV mit Verweis auf § 50 Abs. 2 nBNO: Im Einzelfall kann der Gemeinderat in begründeten Fällen für Bewohner bis zu 1.5 Parkfelder pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche bzw. 1.5 Parkfelder pro Wohnung verlangen.

Die Bestimmungen zum **Dorfplatz / der Anschlüsse Strassenraum K406 und Baubereiche A, B und C** gemäss § 15 SNV legen die qualitativen Anforderungen fest. In qualitativer Hinsicht stehen die öffentliche, allgemein zugängliche Nutzung und die sorgfältige Gestaltung im Zentrum. Der Bau von kleinen Gebäuden, z.B. Velounterstände oder Unterstand Buswartehaus ist zugelassen. Mit dem Baugesuch der ersten Etappe muss bereits ein Gesamtkonzept über den ganzen Dorfplatz vorgelegt werden, das bindend ist für die zweite Etappe. Damit wird eine einheitliche Gestaltung sichergestellt. Die Projektierung für die Gestaltung des Dorfplatzes erfolgte in enger Koordination mit dem Betriebs- und Gestaltungsprojekt BGK / Kantonsstrassenprojekt K406 der Kelleramtstrasse. Die Fussgängerbereiche ergänzen die öffentlichen Flächen. Sie sind gemäss § 11 SNV spätestens mit der Überbauung der angrenzenden Baubereiche zu realisieren. In § 15 Abs. 2 SNV wird festgelegt, dass für Bäume eine genügend mächtigen Erdüberdeckung von unterirdischen Einstellhallen vorzusehen ist.

Der **gemeinschaftlich nutzbare Umgebungsbereich (Baubereiche B, D, E1 und E2)** (§ 16 SNV) soll eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bieten sowie als gemeinschaftlich nutzbarer Begegnungsort für die Bewohner des Areals fungieren. Ebenfalls werden Aussagen zur Fussweganbindung des Dorfplatzes und der oberirdischen Veloparkierung gemacht.

Privat genutzte Aussenräume (§ 17 SNV) sind den jeweiligen Baubereichen zugeordnet und können als Garten, Spielflächen und dergleichen genutzt werden. Auch werden Aussagen zu den Strukturelementen, der Bepflanzung und den Kleinbauten gemacht. Ebenfalls wird für die Spiel- und Begegnungsbereiche eine Flächenreduktion gegenüber der BNO ermöglicht, falls diese einen überdurchschnittlichen Mehrwert gemäss § 1 und § 15 SNV leisten.

Die **Anforderungen an die Umgebungsgestaltung** mit Baumpflanzungen und der Umsetzung von ökologischen Ausgleichsflächen sind in § 18 SNV geregelt. Die Qualitativen Anforderungen – einheitliche Gestaltung pro Baubereich – können anhand des Umgebungsplans beurteilt werden, der gemäss § 18 Abs. 1 und 2 SNV gefordert ist.

§ 19 Abs. 1 SNV regelt die Anforderung an die **Energieeffizienz** der Bauten und verweist auf § 39 Abs. 2 lit. e BauV. § 19 Abs. 2 verlangt eine weitgehende Versickerung oder eine Zurückhaltung des Meteorwassers auf dem Areal.

6.10 Erfüllung baugesetzliche Vorgaben

Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

Gemäss § 8 Abs. 3 BauV zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

An der Erstellung des Gestaltungsplanes besteht ein hohes öffentliches Interesse, indem Laden- und Gewerbenutzungen um den künftigen Dorfplatz verbindlich gesichert und so die zentralörtliche Funktion gestärkt werden. Als attraktiver Ort der Begegnung und des Aufenthalts werden vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für den Alltag, aber auch für sich periodisch wiederholende und weitere Anlässe geschaffen. Die auf dem Dorfplatzniveau angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen wie Läden des täglichen Bedarfs oder Restaurants können davon in hohem Masse profitieren. Mit der neu angelegten Bushaltestelle, die aus dem Kantonsstrassenprojekt hervorgeht, wird als integrierter Ort des Umsteigens eine regelmässige Frequentierung gesichert.

Die klar definierte Anordnung und Stellung der Gebäude sichern eine neue Identität mit hohen ortsbaulichen und aussenräumlichen Qualitäten. Die Situierung der Gebäude ermöglicht eine angemessene Reaktion auf die Lärmimmissionen. Diverse vorgängig erarbeitete Konzepte und Studien zeigen, dass sich zwischen den ortsbaulichen Engnissen (Baubereich A und Gemeindegemeinschaft) eine grosszügige Platzfläche bilden. So entsteht gegenüber den voluminösen Gebäuden nördlich der Kelleramtstrasse K406 eine selbstbewusste Überbauung mit der notwendigen ortsbaulichen Wirkung. Im architektonischen Ausdruck werden die typologisch prägenden Elemente definiert, welche den Gebäuden eine moderne Erscheinung mit einer zeitgemässen Interpretation des Bauens in alten Dorfteilen geben.

Insgesamt wird auf einer beachtlichen Fläche von 0.83 ha eine raumplanerisch in hohem Masse erwünschte hohe bauliche Dichte an einer zentralen Lage innerhalb eines bebauten Gebietes ermöglicht.

Gewährleistet wird eine rationelle Erschliessung für den motorisierten Verkehr mit drei Zufahrten in unterirdische Parkieranlagen und die grösstmögliche Befreiung der Aussenbereiche vor oberirdischen Besucher- / Kundenparkfeldern. Das feinmaschige Fusswegnetz sichert eine gute Durchwegung mit Anbindung zur Bushaltestelle und über die K406 / K407 hinweg in Richtung Schulanlagen und weiteren Publikumsnutzungen im Dorf.

Die aussenräumlichen Qualitäten zeichnen sich durch zweckmässig mögliche Anordnungen der gemeinschaftlichen und privaten Umgebungsflächen aus, welche auf die Orientierung der Wohnungen Rücksicht nehmen und so Einsichts- und Immissionsprobleme bereits auf einer konzeptionellen Stufe zu verhindern vermögen.

Im Gestaltungsplan werden auf das Richtprojekt bezogene qualitätssichernde Kriterien für die Gebäude und die Umgebungsgestaltung definiert. Somit wird eine hohe architektonische und aussenräumliche Qualität gewährleistet. Die Sondernutzungsvorschriften werden stufengerecht formuliert. Somit ist gewährleistet, 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 offenbleiben.

Insgesamt liegt das öffentliche Interesse zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mit einer gesamthaft geplanten, insgesamt mehrheitlich dem Wohnen und um den künftigen Dorfplatz dem Gewerbe dienenden Überbauung in der Nutzung einer grösseren Fläche innerhalb des kompakt ausgeschiedenen Siedlungsgebietes. In der ortsbaulichen und aussenräumlichen Konzeption wird eine erhebliche gestalterische Aufwertung erzielt. Im Weiteren stehen den geplanten Bauten keine übergeordneten Interessen des Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutzes entgegen.

6.11 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Damit die konkreten Inhalte des Gestaltungsplanes bezüglich Überbauung, Erschliessung und Aussenraum sichergestellt werden können, haben die jeweils beteiligten Grundeigentümer vorgängig zum Bau und je nach baulicher Realisierung (wer baut mit wem) die notwendigen Dienstbarkeiten (privatrechtliche Vereinbarungen) im Grundbuch eintragen zu lassen.

Optimal wäre eine möglichst umfassende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde und Grundeigentümerin sowie mit den betroffenen Grundeigentümern im Perimeter des Gestaltungsplanes (mit Ausnahme von Parzelle Nr. 34). Sofern eine solche nicht zu Stande kommt, müssen als Voraussetzung für die Baubewilligung wenigstens je Etappe die nötigen privatrechtlichen Vereinbarungen gesichert sein. In den einzelnen Realisierungsetappen und im Endausbau müssen funktionsfähige Überbauungen möglich sein. Daraus können sich weitere Rechte und Lasten für die jeweils betroffenen Parzellen und Nutzer ergeben.

Der Gestaltungsplan ist so konzipiert, dass grundsätzlich keine Landumlegungen nötig sind. Für die optimale Erschliessung und Überbauung wären allerdings gewisse Grenzmutationen von Vorteil, in jedem Fall sind jedoch gegenseitige Benutzungsrechte unumgänglich.

6.12 Interessenabwägung

Die Interessenabwägung erfolgt unter Beachtung der wesentlichen übergeordneten Grundlagen und Inventare sowie der wichtigsten betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.

In Art. 1 und 3 RPG sind die Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung enthalten. Das Gestaltungsplanareal ist im Wesentlichen von folgenden Zielen (Art. 1 RPG) und Planungsgrundsätzen (Art. 3 RPG) betroffen:

- Art. 1 RPG verlangt eine haushälterische Nutzung des Bodens.
- Gemäss Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG unterstützen ... Gemeinden Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- Gemäss Art. 3 Abs. 3a^{bis} RPG sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden zeigen auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild der Gemeinde Arni, vom Gemeinderat beschlossen am 8. Februar 2021, sind die hauptsächlichen Entwicklungsgebiete unter anderen auch der Dorfkern mit dem Areal Post / Testuz. Zielsetzungen zum Thema Siedlung sind eine qualitätsvolle Entwicklung und die Gestaltung eines erkennbaren Dorfkerns mit folgenden Präzisierungen:

- *Der Dorfkern von Arni dient der Erhaltung, Pflege und Förderung des Ortsbildes. Er ist das geographische und soziale Zentrum der Gemeinde, mit vielfältigen öffentlichen Nutzungen und zeitgemässer Architektur unter Berücksichtigung des bestehenden Dorfcharakters (z.B. Dachgestaltung).*
- *Im Dorfkern wird ein erkennbares, attraktives Dorfkern mit platz- und publikumsorientierten öffentlichen Nutzungen geschaffen.*
- *Der ländliche Charakter von Arni soll durch eine sorgfältige Verdichtung und Gestaltung des Dorfkerns erhalten und verbessert werden. Neu-, Ersatz- und Umbauten sind zeitgemäss unter Berücksichtigung von Stellung, Gestaltung und Volumen der bestehenden Bauten sowie dem dazu gehörenden Freiraum zu erstellen.*

Gemäss Art. 3 Abs. 1b RPV sind die erwähnten Interessen zu beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Auslegung dieser Bestimmung ergibt folgendes:

- Mit der Sicherstellung eines zentralen Dorfplatzes soll der Dorfkern als Ort der Begegnung gestärkt werden. Um den künftigen Dorfplatz werden optimale Voraussetzungen zur Ansiedlung von publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen geschaffen.
- Die ausgeschiedenen Baubereiche sichern ein auf den Ort Rücksicht nehmendes ortsbauliches Konzept um den künftigen Dorfplatz mit angemessener Reaktion auf die Strassenräume der Kelleramts- und Hedingerstrasse. Die verkehrlichen Funktionen der K406 und der K407 bleiben gewährleistet, gleichzeitig werden ortsbaulich prägende Anhaltspunkte im Dorfkern geschaffen.
- Der Gestaltungsplan sichert eine hohe bauliche Dichte über eine relativ grosse und zusammenhängende Fläche, die im örtlichen Kontext gut vertretbar ist und die an zentraler Lage unmittelbar bei der Bushaltestelle auch an einem raumplanerisch geeigneten Ort stattfindet.
- Die Anordnung und Ausrichtung künftiger Gebäude entlang der K406 und K407 ermöglicht Grundrisse, die gut auf die Lärmsituation reagieren können. Die strassenabgewandten Baubereiche sind gut vor den Lärmimmissionen des Verkehrs geschützt.
- Der Gestaltungsplan ermöglicht ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen sowie differenziert nutzbare und gestaltete Aussenräume für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsräume, lässt aber auch Raum für individuell nutzbare Aussenräume an gut besonnten und ruhigen Lagen zu. Gewährleistet wird eine insgesamt hohe Wohnqualität und Gewerbe an zentraler Lage zur Unterstützung eines funktionierenden Dorfkerns.
- Innerhalb des Gestaltungsplanareals wird eine hohe Durchlässigkeit für zu Fuss gehende mit Anschluss an den Dorfplatz und sicheren Wegen über die K406 und K407 ermöglicht. Die nahe gelegene Schulanlage ist sicher und in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Für die privaten Grundeigentümer werden erheblich gesteigerte Nutzungen ermöglicht, die im langjährigen Prozess den privaten Grundeigentümern auch wiederholt zur Diskussion gestellt wurden. Das öffentliche Interesse einer gesamthaft geplanten Überbauung mit teilweise funktionalen Zusammenhängen in der Erschliessung und Parkierung geht den privaten Interessen, möglichst unabhängig voneinander bauen zu wollen, vor.

Der Gestaltungsplan lässt eine Entwicklung von Teilgebieten zu, die Überbauungs- und Erschliessungskonzeption hat aber auch parzellenübergreifende Konsequenzen, die privatrechtliche Vereinbarungen nötig machen. Die damit verbundenen Eingriffe ins Grundeigentum sind aber insofern gut vertretbar, weil sie schlussendlich für alle Beteiligten einen erheblichen Mehrnutzen mit sich bringen.

Insgesamt wird den raumplanerischen Zielen und Planungsgrundsätzen sowohl in qualitativer wie auch in quantitativer Hinsicht in hohem Masse Rechnung getragen, gleichzeitig den privaten Grundeigentümern ein grosser Nutzen ihrer Parzellen zugestanden. Die dafür notwendigen gegenseitigen privatrechtlichen Zugeständnisse sind unter diesen Voraussetzungen ohne Weiteres vertretbar.

Die Nutzungsdichte kann insgesamt ausgewogen auf die einzelnen privaten Grundeigentümerschaften verteilt werden. Die höhere Dichte im Baubereich A ist nötig, um auf der schmalen Parzelle Nr. 16 ein Gebäude mit der erwünschten ortsbaulichen Präsenz zu ermöglichen. Zudem sind im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen wie Läden und Alterswohnungen vorgesehen. Im Baubereich B sind auf dem Niveau des Dorfplatzes publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen (z.B. Restaurant) vorgegeben, weshalb eine leicht höhere Dichte zugestanden wird. Insgesamt ergibt die Auswertung der Nutzungsdichte folgendes:

Baubereich A (Parzellen Nrn. 16 + 17)	Gemeinde
Grundstücksfläche	1'206 m ²
Geschossfläche Haus A (EG 441 m ² , 1.OG 468 m ² , 2.OG 468 m ² + DG 281 m ²)	1'658 m ²
Geschossflächenziffer (Ausnützungsziffer)	1.37
Überbauungsziffer	0.39
Baubereich B + D (Parzellen Nrn. 18 + 32)	Berger Stöckli
Grundstücksfläche	2'513 m ²
Geschossfläche Haus B+D (EG 778 m ² , 1.OG 778 m ² , 2.OG 778 m ² + DG 467 m ²)	2'801 m ²
Geschossflächenziffer	1.11
Überbauungsziffer	0.31
Baubereich C (Parzellen Nrn. 19, 20 + 35)	Huber
Grundstücksfläche	1'138 m ²
Geschossfläche Haus C (EG 406 m ² , 1.OG 406 m ² , 2.OG 406 m ² + DG 244 m ²)	1'462 m ²
Geschossflächenziffer	1.28
Überbauungsziffer	0.36
Baubereich E1 (Parzelle Nr. 33)	Cardinaux
Grundstücksfläche	671 m ²
Geschossfläche Haus E1 (EG 189 m ² 435, 1.OG 189 m ² , 2.OG 189 m ² + DG 113 m ²)	680 m ²
Geschossflächenziffer	1.01
Überbauungsziffer	0.28
Baubereich E2 (Parzelle Nr. 41)	Cardinaux
Grundstücksfläche	685 m ²
Geschossfläche Haus E2 (EG 189 m ² , 1.OG 189 m ² , 2.OG 189 m ² + DG 112 m ²)	679 m ²
Geschossflächenziffer	0.99
Überbauungsziffer	0.28

Im Übrigen stehen den durch den Gestaltungsplan ermöglichten Bauten und Anlagen keine weiteren Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes oder des Umweltschutzes entgegen. Die Einhaltung entsprechender Normen ist Gegenstand des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens.

Das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanung ist im Abschnitt 6.10 dargelegt.

7 Verfahrensschritte

7.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde vom 27. Januar 2020 bis 25. Februar 2020 über die Planungsakten des Gestaltungsplans Dorfkern, Areal Post / Testuz informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die vorläufigen Erwägungen und Fazits daraus sind im Mitwirkungsbericht vom 8. April 2020 zusammengefasst.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

Die Abteilung Raumentwicklung hat mit Datum vom 23. Februar 2022 eine fachliche Stellungnahme ausgehändigt (BVUARE.11.164). Die Ergebnisse sind in der Tabelle vom 29. Juni 2023 zusammengefasst.

Das kantonale Departement BVU, Abteilung Raumentwicklung, hat am 15. Juli 2024 eine 3. Fachliche Stellungnahme (BVUARE.11.164) ausgehändigt. Diese enthält noch diverse Vorbehalte und Hinweise, die wie folgt berücksichtigt werden:

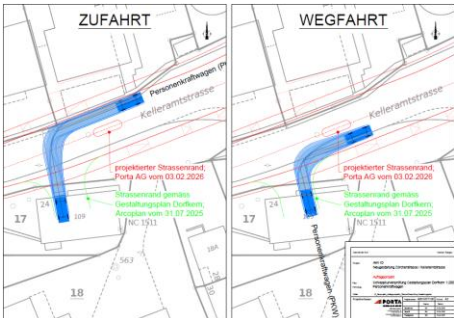
Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
3.3.2 Planungssperimeter / Abstimmung mit Kantonsstrassenprojekten	
Die Planungsunterlagen bzw. die Festlegungen sind bis zur abschliessenden Vorprüfung mit dem Strassenbauprojekt abzustimmen (V).	Aktuelles Kantonsstrassenprojekt wurde vom zuständigen Ingenieurbüro besorgt und in den Situationsplan integriert. ➤ <i>Situationsplan anpassen</i>
3.3.4 Siedlungsqualität / Gestaltung	
Baubereich A / betriebsnotwendige Bauten und Anlagen entlang K406 haben einen Mindestabstand von 3 m ab Hinterkante des Gehweges einzuhalten. (V)	Strassenabstand von 3 m muss akzeptiert werden. Führt zu grossen Einschränkungen innerhalb der Parzelle 16. ➤ <i>Situationsplan anpassen</i>
Im Planungsbericht ist eine umfassende Begründung und Interessenabwägung zur Kantonsstrassenabstandsunterschreitung darzulegen (V)	Gliederung in Interessenermittlung inklusive Dokumentation, Bewertung der Interessen und Abwägung. ➤ <i>Planungsbericht ergänzen</i>
Baubereiche gegenüber der künftigen Strassenparzelle vermessen (V)	➤ <i>Situationsplan anpassen</i>
Gestalterische Grundsätze der Bebauung auf geeignete Weise als wegleitende bzw. für die Qualitätssicherung massgebende Vorgabe in den SNV verankern (V)	➤ <i>SNV ergänzen</i>
3.3.4 Siedlungsqualität / Freiraum	
Bäume; wichtige Standorte gemäss Richtprojekt im Situationsplan im Genehmigungsinhalt festlegen (Lage schematisch). (V)	➤ <i>Situationsplan ergänzen</i>
Bäume über unterirdische Einstellhalle; angemessene Substrathöhe vorschreiben (E)	➤ <i>SNV ergänzen mit zweckmässigen Höhen</i>
Gestalterische Grundsätze zum Freiraum auf geeignete Weise als wegleitende bzw. für die Qualitätssicherung massgebende Vorgabe in den SNV verankern (V)	➤ <i>SNV ergänzen</i>
Gesamtkonzept Dorfplatz ist durch den Gemeinderat zu veranlassen, aber durch ein Fachbüro zu erarbeiten, Präzisierung § 15 Abs. 4 SNV (E)	➤ <i>SNV ergänzen</i>

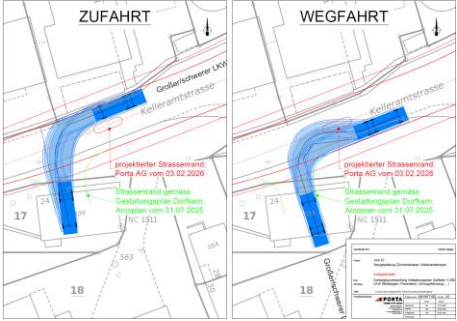
Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
Ökologische Ausgleichsflächen (§ 40a BauG) im Umfang von ca. 15% sicherstellen (E)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>SNV ergänzen</i> ➤ <i>Realisierbarkeit im Planungsbericht aufzeigen</i>
3.3.4 Siedlungsqualität / Klima	
Umgang mit Anforderungen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung im Planungsbericht darlegen (V)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Ergänzung Planungsbericht</i>
Spezielle Vorgaben der hitzeangepassten Freiraumgestaltung (Baumpflanzungen, Grünanteil, Materialisierung, Wasser) festlegen (V)	<p>Teilweise mit obigen Präzisierungen umgesetzt. Umsetzung darlegen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Situationsplan / SNV ergänzen</i>
3.3.5 Erschliessung	
Mit Strassenlinien eine Breite der Steindlerstrasse von mindestens 5 m sichern. Situationsplan vermassen (V)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Situationsplan anpassen</i>
Wendemanöver für den Güterumschlag / Anlieferung beim Parkplatz P1 mittels Schleppkurven nachweisen (V)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Im Situationsplan Wendepunkt eintragen</i> ➤ <i>Im Richtprojekt Umgebung Schleppkurven aufzeigen</i>
Prüfen: Vorgaben zum Wegnetz auf den Fuss- und Veloverkehr auslegen und ev. Anpassung der Wegbreiten. (E)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>belassen</i>
Standorte Entsorgung festlegen (im Sinne von § 39 Abs. 2g BauV). Ev. im Planungsbericht darstellen, wo entsprechende Standorte möglich sind mit allenfalls notwendiger Wendemöglichkeit inkl. Schleppkurve (E)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>belassen</i>
3.3.6 Sichtzonen	
Gemäss aktuellen Anforderungen anpassen (V)	<p>Für die Sichtzonen gegenüber K 407 betrug die Beobachtungsdistanz bereits bisher 2.5 m ab Hinterkante Gehweg, mit Knotensichtweite 15 m. Das Gelände südlich der Zu- und Wegfahrt ist eben, in Richtung Nord fällt es mit ca. 2.9 % zur K 406 ab. Der weniger umfangreiche Fall mit Sichtlinie auf Kantonsstrasse K 407 inkl. Überholfall wird neu nicht mehr dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Anpassung Situationsplan 1:500</i> <p>Für die K 406 östlich Baubereich A beträgt die Beobachtungsdistanz 2.5 m ab Hinterkante Gehweg. Das Gelände steigt beidseitig zur geplanten Ein-/Ausfahrt hin an, also Knotensichtweite = 15 m. Der weniger umfangreiche Fall mit Sichtlinie auf K 406 (Überholen aufgrund Mittelinsel nicht möglich) wird nicht dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Anpassung Situationsplan 1:500</i> <p>Für die Sichtzonen gegenüber der Steindlerstrasse im Bereich der "Verkehrsfläche Baubereich A" gemäss Situationsplan wurde die Beobachtungsdistanz 2.5 m ab Strassenlinie abgetragen, mit Knotensichtweite 50 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Anpassung Situationsplan 1:500</i> <p>Für die Sichtzonen gegenüber der Steindlerstrasse zwischen den Baubereichen E1 und E2 wurde die Beobachtungsdistanz von 2.5 m auf eine mögliche Breite der Steindlerstrasse von 4.5 m (Ausweichstelle für Kreuzungsfall) abgetragen. Die sich so ergebende Distanz zum gegenüberliegenden Fahrbahnrand von 7.0 m ist im Situationsplan 1:500 vermassst.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Anpassung Situationsplan 1:500</i>
K406 Markierung kein Vortritt. Beobachtungsdistanz grundsätzlich auf diesen Punkt auslegen (V)	<p>Für die K406 wird die Beobachtungsdistanz auf der Steindlerstrasse ab Markierung 'kein Vortritt' abgetragen und der Überholfall dargestellt (umfangreicher). Ein-/Ausfahrt liegt nach der Mittelinsel und es darf überholt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Anpassung Situationsplan 1:500</i>
3.3.8 Lärm	

Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
Bei Ein- / Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung eine vollständige Überdachung verlangen (E)	➤ <i>SNV präzisieren</i>
Massnahmen zur Verbesserung der Klangraumgestaltung festlegen (E)	➤ <i>belassen</i>
3.3.9 SNV	
§ 5 Abs. 1: Hochbauten durch Gebäude ersetzen (V)	➤ <i>SNV präzisieren</i>
§ 12 / 14: Begriffe Einstellhalle / Tiefgarage vereinheitlichen (V)	➤ <i>SNV präzisieren</i>
3.3.10 Verschiedenes und Formelles	
Grundlagenplan bereinigen (V)	➤ <i>Situationsplan prüfen / anpassen</i>

(V) = Vorbehalt, (E) = Empfehlung

Das kantonale Departement BVU, Abteilung Raumentwicklung, hat am 26. Januar 2026 den abschliessenden Vorprüfungsbericht (BVUARE.11.164) ausgehändigt. Diese enthält noch einzelne Vorbehalte und wichtige Hinweise, die wie folgt berücksichtigt werden:

Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
3.3.2 Planungsperimeter / Abstimmung mit Kantonsstrassenprojekten	
Die Planungsunterlagen sind mit dem Strassenprojekt abzustimmen. Betreffend Einfahrt zum Parkplatz P1 müsste ev. beim Strassenprojekt der Randabschluss angepasst werden. (WH)	Bisher berücksichtigter Stand: Auflageprojekt Neugestaltung Zürcherstrasse / Kelleramtstrasse 10.12.2024, mit neuestem Stand vom 25.03.2026 aktualisiert. - Lage Einfahrt P1: Muss im Strassenprojekt auf GP angepasst werden - Einlenker Hedinger- / Kelleramtsstrasse erfordert minimale Anpassung im Knotenbereich ➤ <i>Situationsplan anpassen</i>
3.3.4 Siedlungsqualität	
Spiel- und Begegnungsbereich mit dem Richtprojekt Umgebung abstimmen. (WH)	Vgl. Planungsbericht, Seite 35; gemeinschaftlich genutzter Umgebungsbereich umfasst 739 m ² ; Spiel- und Begegnungsbereiche umfassen 493m ² , zudem 217 m ² ausserhalb des gemeinschaftlich genutzter Umgebungsbereichs. ➤ <i>Spielflächen im Situationsplan anpassen</i>
Festlegungen zu Baumpflanzungen vereinheitlichen und Minimalzahl ist zu verfolgen. (WH)	Vorgabe § 18 Abs. 4 SNV in Legende analog umsetzen: <i>Baumpflanzungen ... (ungefähre Lage und minimale Anzahl)</i> . ➤ <i>Situationsplan, Legende anpassen</i>
3.3.5 Erschliessung	
Ausfahrt aus Parkplatz P1 nach rechts sicherstellen, so dass ein Personenwagen an der geplanten Mittelinsel in die K406 vorbeikommt. Mittels Schleppkurven prüfen. Aktuelle Planungsgrundlage Strassenbauprojekt (Porta) abfragen (WH)	Die Einfahrt auf die Zürcherstrasse wurde von der Firma Porta AG mittels Schleppkurven überprüft. Mit PW ist die Ein- und Ausfahrt an der Mittelinsel vorbei kein Problem. 

Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
	<p>Für Müllentsorgung, Feuerwehr, Zügelwagen usw. ist die Ausfahrt auf die Kantonsstrasse (Rechtsabbiegen) ohne Überfahren der Mittelinsel nicht möglich (nicht zulässig).</p>  <p>➤ Kein weiterer Handlungsbedarf (für PW erfüllt)</p>
<p>3.3.5 Sichtzone</p>	
<p>Bei Ausfahrt Parkplatz P1 Sichtzonen auf das Gefälle des Gehweges auslegen und gemäss den aktuellen Anforderungen anpassen. Für die Sicht nach links ist das maximal Mögliche darzustellen. 15 m würde ausreichen. Für die Sicht nach rechts werden 25 m benötigt (V)</p>	<p>Aktuelles Strassenprojekt bei Porta beschaffen, ev. von diesem Büro gleich noch Schleppkurve zeichnen lassen. Um eine gewisse Sicherheit für die spätere Projektierung zu sichern, wird nach rechts eine Knotensichtweite von 25 m festgelegt.</p> <p>➤ <i>Situationsplan anpassen</i></p>
<p>Im Situationsplan ist nicht klar ersichtlich, von welchem Punkt der Sichtzone von der Steindlerstrasse in die K406 die 2.5 m Beobachtungsdistanz gemessen wird (WH).</p>	<p>Die Sichtzone wurde aus dem kantonalen Strassenprojekt übernommen.</p> <p>➤ <i>Situationsplan anpassen</i></p>
<p>3.3.10 Verschiedenes und formelles</p>	
<p>Eigentümer auf Seite 7, Planungsbericht anpassen. Veräusserung Parzelle 20 an Thomas Huber. Dienstbarkeiten unter Punkt 2.6 im Planungsbericht sind nicht mehr aktuell. (WH)</p>	<p>Aktuelle Dienstbarkeiten wurden bei Gemeinde angefragt.</p> <p>➤ <i>Planungsbericht anpassen</i></p>
<p>Datum Richtprojek Umgebung 19. August 2025, in § 2 Abs. 4 SNV 29. Juli 2025: Widerspruch beseitigen. Bezeichnung Hedingerstrasse K406 auf Seite 29 im Planungsbericht auf K407 anpassen (WH).</p>	<p>➤ <i>§ 2 Abs. 4 SNV anpassen</i></p> <p>➤ <i>Planungsbericht anpassen</i></p>

(V) = Vorbehalt, (WH) = Wichtiger Hinweis

7.3 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

7.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes Dorf kern, Areal Post / Testuz erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).