



Kanton Aargau

Gemeinde Schmiedrued

Gestaltungsplan Kehrmatt

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Titelbild: Ansicht Planungsgebiet (dunkelgrün) von Süden

29. Januar 2020 / FRA

Impressum

Auftraggeber Jenny Steiger Immobilien AG, Stansstad
Bearbeitung David Frey
Version 1.3
Datum / Referenz 29. Januar 2020 / FRA
Auftrags-Nr. 4143XRP103
Dateiname Planungsbericht_20200129.docx

Richtprojekt sattlerpartner architekten + planer AG, Hans Huber-Strasse 38,
4502 Solothurn

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	08.07.2019		Entwurf zur Diskussion mit Gemeinderat
1.1	10.07.2019		Entwurf zur Diskussion mit Fachgutachter
1.2	13.01.2020		Entwurf zur Diskussion mit Gemeinderat
1.3	29.01.2020		Entwurf zur Vorprüfung und Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	5
1.1	Planungsgegenstand und Ziele	5
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Kantonale Rahmenbedingungen	6
2.2	Regionale Rahmenbedingungen	6
2.3	Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene	6
2.4	Erschliessung durch Werkleitungen.....	8
2.5	Eigentumsverhältnisse	9
3	Gebietsanalyse.....	10
4	Richtprojekt	12
5	Verkehrs- und Umweltbelange.....	16
5.1	Verkehr.....	16
5.1.1	Erschliessungsstrassen	16
5.1.2	Öffentlicher Verkehr.....	16
5.1.3	Fuss- und Veloverkehr.....	17
5.1.4	Parkierung.....	17
5.2	Ortsbildschutz	18
5.3	Natur und Landschaft.....	19
5.4	Umwelt und Naturgefahren	21
6	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten.....	22
6.1	Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan	22
6.1.1	Allgemeine Bestimmungen und Schlussbestimmungen.....	22
6.1.2	Vorschriften bezüglich Bebauung.....	22
6.1.3	Vorschriften bezüglich Verkehr	24
6.1.4	Vorschriften bezüglich Umgebung	25
6.1.5	Vorschriften bezüglich Umwelt und Energie	26
6.1.6	Vorschriften bezüglich Qualitätssicherung.....	26
6.1.7	Sichtzonen	26
6.2	Gegenüberstellung von Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan	26
7	Organisation.....	28
7.1	Beteiligte.....	28
7.2	Planungsablauf	28
7.2.1	Mitwirkung.....	29
7.2.2	Kantonale Vorprüfung.....	29
7.2.3	Öffentliche Auflage	29
7.2.4	Beschluss und Genehmigung	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Ausgestaltung und Materialisierung gemäss Richtprojekt Umgebung (Quelle: Bernhard Hofer Landschaftsarchitektur).....	14
Tabelle 2	Übersicht Geschossflächenverteilung und AZ nach Baubereich	24
Tabelle 3	Gegenüberstellung Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan (grün: Lockerungen und Bonusse, rot: strengere Vorgaben gegenüber Regelbauweise).....	26
Tabelle 4	Planungsablauf	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Planungsgebiet (Quelle: AGIS)	5
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan.....	7
Abbildung 3	Geschütztes Naturobjekt (Einzelbaum im Kulturland)	7
Abbildung 4	Bestehende Werk- und Drainageleitungen	8
Abbildung 5	Vermessungsplan mit Höhenlinien in 1 m Äquidistanz (Quelle: AGIS)	9
Abbildung 6	Strasse Kehrmatt mit bestehendem Einfamilienhaus im Hintergrund	10
Abbildung 7	Blick auf das Areal von Norden	10
Abbildung 8	Strasse Kehrmatt von Süden gesehen, im Hintergrund das Wohnquartier Kehracker.	11
Abbildung 9	Blick in Richtung Süden auf das Kulturland und den Dorfkern von Schmiedrued im Talgrund.	11
Abbildung 10	Situationsplan Richtprojekt (Quelle: sattlerpartner architekten + planer AG).....	12
Abbildung 11	Schnitt 1–1 (vgl. Abbildung 10) (Quelle: sattlerpartner architekten + planer AG)	13
Abbildung 12	Visualisierung Richtprojekt, Ansicht Nordwest (Quelle: sattlerpartner architekten + planer AG)	14
Abbildung 13	Verkehrliche Anbindung (Quelle: AGIS).....	17
Abbildung 14	Situationsplan Einstiegslevel Richtprojekt mit Parkierung (Quelle: sattlerpartner architekten + planer AG).....	18
Abbildung 15	Plan zum ISOS Schmiedrued von 1979. Das Gebiet Kehrmatt (rot) liegt innerhalb der Umgebungsrichtung I.....	19
Abbildung 16	Waldareal / Gewässerraumkarte (Quelle: AGIS).....	20
Abbildung 17	Beispiel eines bewusst gestalteten Siedlungsrandes	20
Abbildung 18	Übertragungsleitung.....	21
Abbildung 19	Messweise Gebäudehöhe (oberstes Geschoss kein Attikageschoss)	23
Abbildung 20	Zulässige Höhe von Solaranlagen (Quelle: BVU)	24

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand und Ziele

Das rund 0.8 ha grosse Planungsgebiet Kehrmatt befindet sich auf der westlichen Talseite des Ruedertals oberhalb des Ortskerns von Schmiedrued. Auf der Nordostseite grenzt das Gebiet an ein neueres Quartier mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf der Südwestseite erstreckt sich entlang der Strasse der Weiler Löören, während im Süden die als Wiesland genutzte Landwirtschaftszone angrenzt. Das Planungsgebiet wird durch die Stichstrasse Kehrmatt erschlossen (siehe Abbildung 1). Es weist eine ausgeprägte Hanglage mit Ost-Südostausrichtung auf. Die Jenny Steiger Immobilien AG beabsichtigt attraktiven Wohnraum zu erstellen.



Abbildung 1 Planungsgebiet (Quelle: AGIS)

Für das Gebiet Kehrmatt besteht eine Sondernutzungsplanpflicht mit dem Ziel einer besonders guten Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild, einer guten Anbindung des Fuss- und Velowegnetzes in Richtung Ortskern und einer optimalen Gestaltung des Siedlungsrandes und des Übergangs zum Kulturland. Der Perimeter der Sondernutzungsplanung umfasst die Parzellen 170, 248, 1402 sowie einen Teil der Parzelle 171.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Schmiedrued befindet sich gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau im ländlichen Entwicklungsraum, welcher sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet und dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und der Erholung dient. Beim Ortsteil Schmiedrued entlang der Kantonsstrasse handelt es sich um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Der kantonale Richtplan macht zudem Vorgaben zur Siedlungsqualität und Innenentwicklung. Es ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Einbettung in die Landschaft (Stichwort Gestaltung Siedlungsrand) anzustreben und bis im Jahr 2040 sind Mindestdichten zu erreichen. In ländlichen Entwicklungsräumen ist bei unüberbauten Wohn- und Mischzonen eine Mindestdichte von 60 E/ha das Ziel.

2.2 Regionale Rahmenbedingungen

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) für die Region Suhrental/Ruedertal des Regionalverbands Suhrental aus dem Jahr 2012 hält fest, dass:

- das Bevölkerungswachstum in der Region kontinuierlich zunimmt, sowohl in der Zentrums-gemeinde Schöffland, als auch in den umliegenden ländlichen Gemeinden. Dies lässt den Schluss zu, dass für das gesamte Spektrum der unterschiedlichen Wohngemeindetypen in der Region eine Nachfrage besteht. Es ist somit sinnvoll und entspricht den Anforderungen des Wohnungsmarktes, wenn weiterhin ein Wohnungs-, Liegenschafts- und Baulandangebot innerhalb des gesamten Spektrums besteht.
- trotz der eher ländlich geprägten Bebauung in der Region auf eine angemessene bauliche Dichte zu achten ist. Zu den Standortqualitäten gehört eine gute Siedlungs-, Wohn-, und Bauqualität. Für dichtere Bauformen, vor allem grössere Mehrfamilienhäuser, sind primär die Ebene des Suhrentals von Schöffland an abwärts sowie der Raum Kölliken geeignet. Für ländliches, beschauliches Wohnen eignen sich vor allem die Seitenbereiche wie das Ruedertal.
- die landschaftlichen Qualitäten mit hochwertigen Natur- und Naherholungsräumen zu den wichtigsten Standortvorteilen der Region Suhrental/Ruedertal gehören. Diese Qualität ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Generell zu beachten ist die Ausbildung der Siedlungs-ränder gegenüber dem offenen Kulturland. Durch geeignete Pflanzelemente, wie Hecken, Gehölze, Baumgruppen ist eine möglichst gute optische Pufferwirkung gegenüber der freien Landschaft zu schaffen. unerwünscht sind Bauten mit auffälliger Farbgebung sowie massive Terrainveränderungen und Stützmauern.
- an der Kantonsstrasse K330 aus regionaler Sicht keine Veränderungen erforderlich sind. ÖV: Das regionale Netz ist zweckmässig und im Wesentlichen gut auf die Siedlungsstruktur abgestimmt.

2.3 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schmiedrued wurde 2009 gesamthaft revidiert. An der Sondernutzungsplanpflicht für das Gebiet Kehrmatt wurde festgehalten. § 5 BNO enthält folgende Vorgaben:

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

² Für die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht gelten folgende Zielsetzungen:

- Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
- Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland

Die BNO enthält darüber hinaus folgende baurechtlich relevanten Bestimmungen:

- Abstand gegenüber dem Kulturland: Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten (§ 31 BNO).
- Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen (§ 33 Abs. 1 BNO).
- Tiefbauten müssen einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Gehen von Tiefbauten Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.0 m (§ 34 BNO).
- Abstände für Stützmauern: Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen (§ 36 BNO).

2.4 Erschliessung durch Werkleitungen



Abbildung 4 Bestehende Werk- und Drainageleitungen

Das Planungsgebiet ist durch Werkleitungen bereits erschlossen. Diverse Werkleitungen verlaufen mitten durch die Parzelle und müssen teilweise umgelegt werden. Zudem befinden sich Verteilkästen verschiedener Werke auf dem Areal. Das Schmutzwasser kann an die bestehende Kanalisation in der Kehrmatt angeschlossen werden. Das Dachwasser kann über die bestehende Meteorwasserleitung in der Kehrmatt und die Drainagen-Leitung zwischen den Parzellen Nrn. 170 und 171 via Vorfluter in den Maiacherbach geleitet werden. Im Planungsgebiet ist gemäss Versickerungskarte keine Versickerung möglich ist, weshalb Retentionsmassnahmen zu prüfen sind.

2.5 Eigentumsverhältnisse

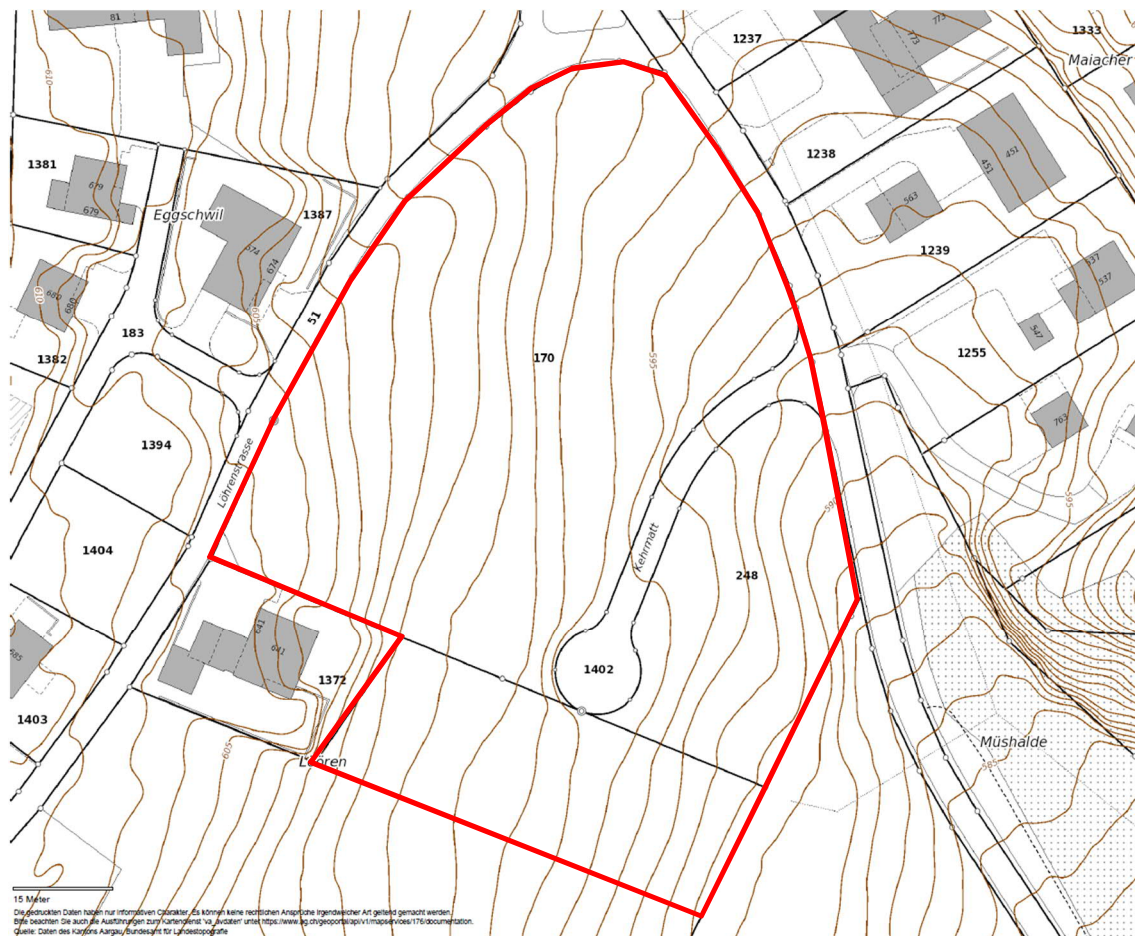


Abbildung 5 Vermessungsplan mit Höhenlinien in 1 m Äquidistanz (Quelle: AGIS)

Der Perimeter des Gestaltungsplans Kehrmatt beinhaltet folgende Privatparzellen:

Parzellen Nr.	Eigentümer	Fläche	Fläche im Perimeter
170	Jenny Steiger Immobilien AG, Stansstad	4'841 m ²	4'841 m ²
171	Andres Bolliger	13'627 m ²	1'363 m ²
248	Paul Bolliger	1'362 m ²	1'362 m ²
1402	Miteigentum ¼, Zwicker Brigitta Miteigentum ¼, Häfliger Maya Miteigentum ¼, Häfliger Bruno Miteigentum ¼, Häfliger Iris	392 m ²	392 m ²
	Total	20'915 m²	7'958 m²

3 Gebietsanalyse

Das Areal Kehrmatt umfasst eine Fläche von rund 0.8 ha und ist weitgehend unüberbaut. Nördlich wird das Areal durch die Eggschwil- und Löhrenstrasse, südlich durch das Kulturland begrenzt. Das Gebiet wurde um die Jahrtausendwende mit der Strasse Kehrmatt erschlossen.

Die südwestliche Ecke des Areals (Parzelle Nr. 1372), welche im Bauzonenplan als Bestandteil des sondernutzungsplanpflichtigen Areals dargestellt ist, ist bereits mit einem Einfamilienhaus überbaut und separat erschlossen (siehe Abbildung 6). Der Einbezug in den Gestaltungsplan ist deshalb nicht zweckmässig.

Das Areal weist eine starke Hanglage mit Ost-Südostausrichtung auf (ca. 12 – 17 %). Der Besonnung der Wohnungen ist deshalb besondere Beachtung zu schenken.



Abbildung 6 Strasse Kehrmatt mit bestehendem Einfamilienhaus im Hintergrund



Abbildung 7 Blick auf das Areal von Norden

Das Areal grenzt im Norden an das in Einzelbauweise überbaute Wohnquartier Kehracken, welches keinen einheitlichen Charakter aufweist. Auf der Westseite erstrecken sich entlang der Löhrenstrasse weitere Wohnhäuser. Das Gebiet Kehrmatt befindet sich zwischen den beiden Wohngebieten.

Folgt man der Löhrenstrasse weiter nach Südwesten, erstreckt sich entlang der Strasse der Weiler Löhren, welcher mit seinen Landwirtschaftsbetrieben wiederum einen anderen Charakter aufweist. Im Süden fällt der Blick auf den Dorfkern von Schmiedrued, welcher sich aufgrund der Höhendifferenz und der räumlichen Distanz bereits deutlich absetzt (siehe Abbildung 9). Dort befindet sich mit der Bushaltestelle Schmiedrued Dorf auch der Zugangspunkt zum öffentlichen Verkehr.



Abbildung 8 Strasse Kehrmatt von Süden gesehen, im Hintergrund das Wohnquartier Kehrack.



Abbildung 9 Blick in Richtung Süden auf das Kulturland und den Dorfkern von Schmiedrued im Talgrund.

4 Richtprojekt

Das Richtprojekt der sattlerpartner architekten + planer AG zeigt die mögliche Anordnung und Höhe der Bauten auf. Die gesamtheitlich geplante Überbauungskonzeption weist als wesentliches Merkmal freistehende Einfamilienhäuser mit einer kubischen Gebäudeform und Flachdächern auf, welche entlang der bestehenden Erschliessungsstrassen angeordnet werden (siehe Abbildung 10). Dieser Gebäudetyp und die Gebäudeform erlauben eine optimale Besonnung für jedes Gebäude von Osten, Süden und Westen. Varianten mit Doppel-Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern wurden überprüft. Es zeigte sich, dass infolge der Hanglage diese Gebäude nach Ost / Südost ausgerichtet werden müssten, sodass einzelne Wohnungen keinen Südanteil haben und vom südlichen Hausteil verschattet würden.



Abbildung 10 Situationsplan Richtprojekt (Quelle: sattlerpartner architekten + planer AG)

Durch die Gebäudeanordnung entsteht parallel zur Strasse Kehrmatt bergseitig ein zweiter grosszügiger Freiraum für die Quartierbewohner. Dieser Bereich dient als ergänzende hangparallele Wegverbindung ins angrenzende Quartier. Zudem ist in diesem Bereich eine Spiel- und Begegnungsfläche für das Neubauquartier vorgesehen. Gegenüber dem Siedlungsrand ist eine locker bepflanzte Hecke vorgesehen. Die Anordnung der Parkierung auf Parzelle Nr. 171 bringt es mit sich, dass beim mittleren Gebäude gegenüber dem Kulturland der zonengemässe

Grenzabstand von 4 m geringfügig unterschritten wird. Als Dachform sind ausnahmslos begrünte Flachdächer vorgesehen, welche als ökologische Ausgleichsfläche und Retentionsfläche für Dachwasser dienen (siehe Abbildung 12).

Die Parkierung wird, wie bei Einfamilienhäusern üblich, bei jedem Gebäude separat gelöst (siehe Abbildung 14). Ausnahme bildet die Parkierung für die drei Gebäude auf Parzelle 171, welche in einem gemeinsamen Carport zusammengefasst wird (Typ 4). Bei den übrigen Gebäuden ist die Parkierung je nach Hangsituation im Gebäude selber (Sockelgeschoss, Typ 1) oder als Garagenanbaute vorgesehen (Typ 2 und 3). Besucherparkplätze sind im Bereich der Garagenvorplätze (Typ 2) oder direkt angrenzend an die Garage / Sockelgeschoss auf der eigenen Parzelle geplant (Typ 1 und 3). Grundsätzlich ist pro Gebäude ein Besucherparkplatz vorgesehen. Die Variante einer gemeinsamen Tiefgarage wurde wieder verworfen, weil die Tiefgarage aufgrund der Hanglage zu grossen Terrainveränderungen geführt hätte. Zudem wurde die Wirtschaftlichkeit einer solchen Lösung infolge des grossen Aushubvolumens sehr kritisch beurteilt.

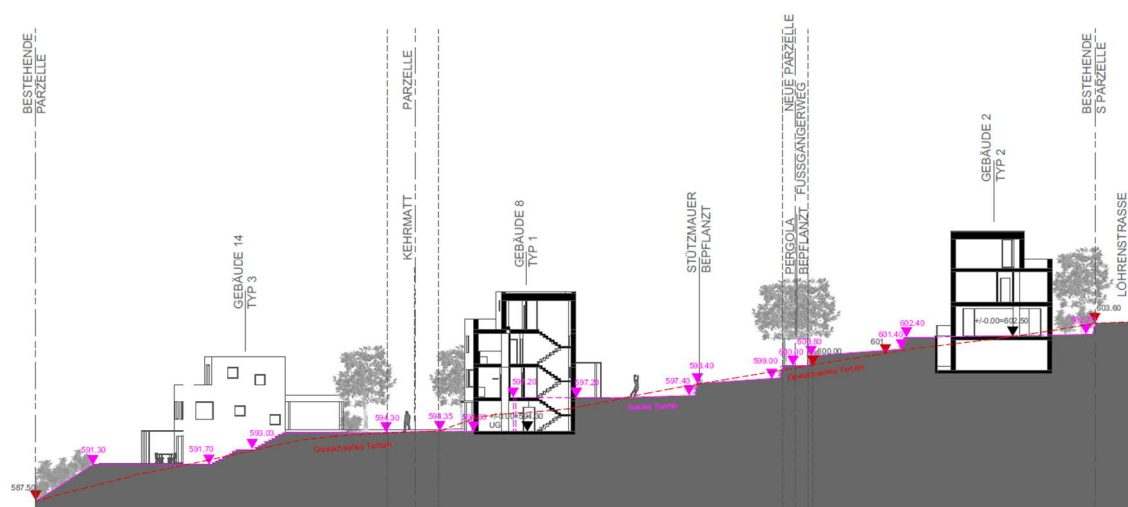


Abbildung 11 Schnitt 1–1 (vgl. Abbildung 10) (Quelle: sattlerpartner architekten + planer AG)

Im Mündungsbereich zur Eggschwilstrasse ist für die Anstösser der Strasse Kehrmatt ein gemeinsamer Containerplatz vorgesehen, sodass die Kehrmatt nicht durch das kommunale Entsorgungsfahrzeug bedient werden muss. Bei den Gebäuden entlang der Löhrenstrasse kann der Abfall am Entsorgungstag an den Strassenrand gestellt werden.



Abbildung 12 Visualisierung Richtprojekt, Ansicht Nordwest (Quelle: sattlerpartner architekten + planer AG)

Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung zeigt gestützt auf das Richtprojekt eine differenzierte Aussenraumgestaltung auf. Die Terraingestaltung ist so ausgelegt, dass die Massenbilanz annähernd bei null liegt. Um dem Bedürfnis nach ebenen Flächen im privaten Aussenraum gerecht zu werden, sieht das Richtprojekt im Nahbereich der Gebäude eine Ausebnung des Terrains vor. Die Höhenunterschiede werden mit ruhig wirkenden Natursteinmauern z.B. aus Guber überwunden (siehe Tabelle 1). Gemäss Richtprojekt sollen die Stützmauern zur besseren Einordnung nicht höher als einen Meter hoch und leicht geschwungen ausgebildet werden (siehe Abbildung 10 und Abbildung 11). Im Gegensatz dazu sind entlang der Strasse Kehrmatt im Bereich der Aussenparkierung zwischen den Gebäuden begrünte Betonstützmauern geplant.

Tabelle 1 Ausgestaltung und Materialisierung gemäss Richtprojekt Umgebung (Quelle: Bernhard Hofer Landschaftsarchitektur)

	Ausgestaltung	Material
Mauern	Natursteinmauern aus quaderförmigen Blöcken (ca. 300-800l). Trocken geschichtet auf Kiesfundament.	Quarzsandstein (z.B. Guber oder Plasselb) oder Granit.
Hauszugänge	Natursteinbelag aus Pflastersteinen oder Platten, Trocken verlegt in Splitt (Rand unterbetoniert mit Sickerbeton)	Quarzsandpflastersteine Guber oder Granitplatten.
Verbindungsweg / Spielplatz	Mergelbelag grau mit Brechsandabdeckung, ca. 1m breiter mit Natursteinen gepflasterter Weg	Einzelne Sitzbänke Sandkasten mit Sandsteineinfassung, Wipptiere, Schaukel Freie Fläche um Boule zu spielen

Bestandteil des Richtprojekts Umgebung ist auch eine Liste mit Pflanzen, welche ökologisch aufeinander abgestimmt sind. Die Liste enthält diverse Kulturbäume respektive Obstbäume, jedoch keine typischen Zierbäume. Zur Begrünung der Fusswegverbindung zwischen den Baubereichen A und B sind neben Einzelbäumen auch Pergolen vorgesehen, welche mit Kiwis oder Trauben bepflanzt werden sollen.

Bauliche Dichte und Einwohnerdichte

Das Richtprojekt weist über das gesamte Areal eine Ausnutzungsziffer (AZ) von ca. 0.38 auf, womit die gemäss Regelbauweise erlaubte Dichte von 0.4 gesamthaft betrachtet nicht überschritten wird. Auf den Parzellen 171 und 248 liegt die AZ mit ca. 0.42 respektive 0.41 leicht darüber. Um einen angemessenen Spielraum zu gewährleisten, ist gemäss Gestaltungsplan über das gesamte Areal eine AZ von 0.42 möglich (siehe Kapitel 6.1.2).

Das Richtprojekt sieht insgesamt 15 Wohneinheiten mit je 5.5-Zimmern vor. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3 Personen pro Wohnung ergibt sich eine Einwohnerdichte von 57 Einwohnern pro Hektare (E/ha). Dies entspricht knapp dem kantonalen Zielwert von 60 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 2.1).

5 Verkehrs- und Umweltbelange

5.1 Verkehr

5.1.1 Erschliessungsstrassen

Das Gestaltungsplanareal wird über die Eggschwilstrasse, die Löhrenstrasse und die Stichstrasse Kehrmatt erschlossen. Die signalisierte Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Von Seiten Gemeinderat bestehen keine Absichten zur Einführung von Tempo 30-Zonen.

Die *Eggschwilstrasse* weist zwischen K330 und dem Gestaltungsplanareal einen Querschnitt von 4.5 m bis 4.8 m auf. Der Begegnungsfall PW - PW kann damit abgedeckt werden, nicht aber der Begegnungsfall PW - LKW. Die Gemeinde hat 2018 einen Strassensanierungskredit eingeholt, welcher für die Sanierung verschiedener kommunaler Strassen eingesetzt werden soll. Der Gemeinderat hat anfangs 2019 entschieden, die Sanierung der Eggschwilstrasse zurückzustellen. Es besteht jedoch die Absicht, in Richtung Ortskern die Verkehrssicherheit für zu Fussgehende auf der Eggschwilstrasse zu verbessern (siehe Kapitel 5.1.3).

Der Strassenquerschnitt der *Löhrenstrasse* weist eine Breite von rund 4 m auf. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung und des geringen Verkehrsaufkommens muss die Strasse nicht ausgebaut werden. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen vier Direkterschliessungen (Ausfahrten) und der Unterabstand von 3 m für Bauten und Anlagen sind vor diesem Hintergrund sachgerecht.

Die Stichstrasse *Kehrmatt* erschliesst im Sinne eines Zufahrtsweges die übrigen Liegenschaften. Mit der bestehenden Breite von 4.5 m ist die Strasse genügend ausgebaut. Jedoch ist der Wendekreis mit einem Radius von knapp 6.5 m nicht geeignet für grössere Fahrzeuge. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Hauslieferdiensten soll anstelle des Wendekreises eine Wendeanlage für 8-m-Lastwagen gemäss VSS-Norm SN 640 052 angestrebt werden. Im Situationsplan wird die mögliche Lage und Ausdehnung eines symmetrischen Wendehammers angedeutet, ohne dass dieser verbindlich wäre. Diese offene Formulierung hat den Vorteil, dass die Wendeanlage auf die angrenzende Überbauung abgestimmt werden kann. Aufgrund des geringen Lastwagenverkehrs – das kommunale Entsorgungsfahrzeug wird die Strasse nicht benutzen – soll es auch möglich sein, auf die üblicherweise erforderlichen Freihaltezonen entlang des Wendehammers zu verzichten.

Auf der Kreuzung Kehrmatt - Eggschwilstrasse soll Rechtsvortritt gelten. Das Trottoir entlang der Eggschwilstrasse wird im Situationsplan folgerichtig nicht über die Kreuzung hinweg geführt. Bezüglich Sichtzonen ist zu beachten, dass auf der Strasse Kehrmatt aufgrund der kurzen Distanz eine Geschwindigkeit von 50 km/h nicht realistisch ist. Es wird in diesem Bereich daher von einer Maximalgeschwindigkeit von 40 km/h ausgegangen (Sichtlinie 2.5 / 30).

5.1.2 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse E1 (marginale Erschliessung). Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstrasse in rund 300 m Gehdistanz (siehe Abbildung 13). Der Bus fährt im Studententakt nach Schöffland, wo auf die S-Bahn nach Aarau umgestiegen werden kann. Die Fahrzeit nach Aarau beträgt knapp 40 Minuten. An der Haltestelle hält auch der Schulbus, welcher die Kinder zur Schule im Ortsteil Walde fährt.

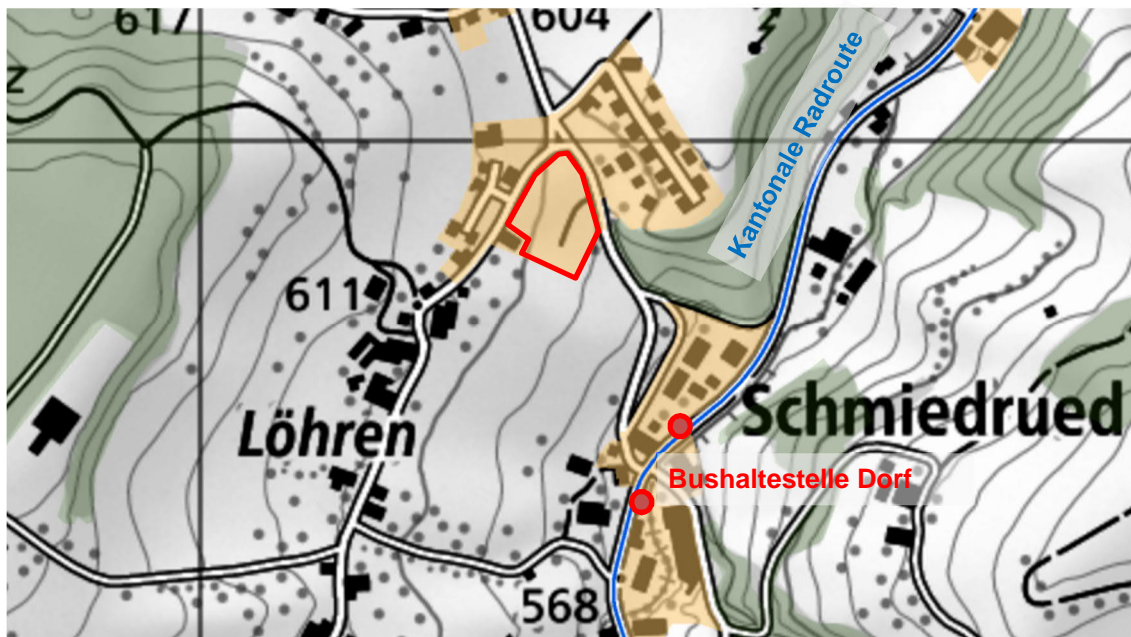


Abbildung 13 Verkehrliche Anbindung (Quelle: AGIS)

5.1.3 Fuss- und Veloverkehr

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird in Absprache mit dem Gemeinderat im Bereich des Gestaltungsplans ein einseitiges Trottoir erstellt, ohne dass die Fahrbahnbreite geändert wird. Von Seite Gemeinderat besteht die Absicht, im Hinblick auf die geplante Überbauung ein Projekt für die Fortsetzung des Gehwegs bis zur Bushaltestelle Dorf zu erstellen. Erst damit wird die in § 5 BNO geforderte gute Anbindung des Fusswegnetzes in Richtung Ortskern gewährleistet werden können.

Im Gestaltungsplan wird entlang der Eggschwilstrasse ein 1.8 m breiter Streifen mit einer Strassenbaulinie gesichert. Die Ausgestaltung des Gehwegs soll auf das noch zu erstellende Strassenbauprojekt der Gemeinde (Sanierung und Ausbau Eggschwilstrasse bis Höhe Gestaltungsplangebiet) abgestimmt werden. Denkbar wäre neben einem abgesetzten Trottoir beispielsweise auch ein überfahrbarer Gehweg mit einer Breite von lediglich 1.5 m.

Innerhalb des Gestaltungsplanareals wird parallel zur Strasse Kehrmatt eine arealinterne Fusswegverbindung erstellt. Diese dient als Zugang zum Spiel- und Begegnungsbereich und stellt eine zusätzliche hangparallele Verbindung in Richtung des nördlich gelegenen Wohnquartiers Kehracken dar.

5.1.4 Parkierung

Gemäss Richtprojekt weist jedes Einfamilienhaus eine separate, oberirdische Parkierung auf. Ausnahme bildet die Parkierung für die drei Gebäude auf Parzelle 171, welche in einem gemeinsamen Carport zusammengefasst ist (Typ 4). Bei den übrigen Gebäuden sind die Parkfelder in Garagenanbauten oder im Sockelgeschoss des Wohngebäudes integriert. Eine unterirdische Parkierungslösung wurde geprüft, jedoch aufgrund ungenügender Wirtschaftlichkeit und grossem Aushubvolumen wieder verworfen (siehe Kapitel 4).

Grundsätzlich sieht das Richtprojekt jeweils zwei Bewohner-Parkplätze und ein Besucherparkplatz pro Einfamilienhaus vor (siehe Abbildung 14). Im Ruedertal kann aufgrund der schlechten ÖV-Erschliessung nicht vom minimalen Pflichtbedarf an Parkplätzen gemäss VSS-Norm ausgegangen werden. Generell soll im Gestaltungsplan keine Parkplatzobergrenze festgelegt werden.

Bei den Garagenausfahrten ist im Baubewilligungsverfahren auf die Einhaltung der Sichtzonen zu achten. Bei den Direktausfahrten auf die Eggschwilstrasse und die Löhrenstrasse sollen daher die Garagenvorplätze eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufweisen. Bei der Strasse Kehr-

matt, welche als Zufahrtsweg nur eine untergeordnete Verkehrsfunktion hat, ist die Anordnung der Garagen in einem Strassenabstand von 3 m sachgerecht.



Abbildung 14 Situationsplan Einstiegslevel Richtprojekt mit Parkierung (Quelle: sattlerpartner architekten + planer AG)

5.2 Ortsbildschutz

Schmiedrued weist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Der alte Dorfkern von Schmiedrued wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als „Weiler mit besonderen Lagequalitäten durch die unverbaute Situation im romantischen, etwas wilden hinteren Ruedertal“ beschrieben. Im Gebiet „Löören“ bestehen durch die „markante Silhouettenbildung der vorwiegend giebelständig und höhengleich aufgereihten Bauten“ gewisse räumliche Qualitäten. Die erwähnte unverbaute Umgebung (Umgebungsrichtung I, siehe Abbildung 15) wurde in der Vergangenheit bereits durch die Wohngebäude entlang der Löhren- und Eggschwilstrasse beeinträchtigt. Die Überbauung im Gebiet Kehrmatt wird dies noch verstärken. In § 5 Abs. 2 BNO wurde für das Gebiet Kehrmatt folgerichtig eine besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild gefordert. Die vorgesehene Überbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern eignet sich gut dafür.

Die Eggschwilstrasse zwischen Kirchrud und Schmiedrued stellt ein historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung dar. Es ist keine Substanz mehr vorhanden, welche geschützt werden könnte.

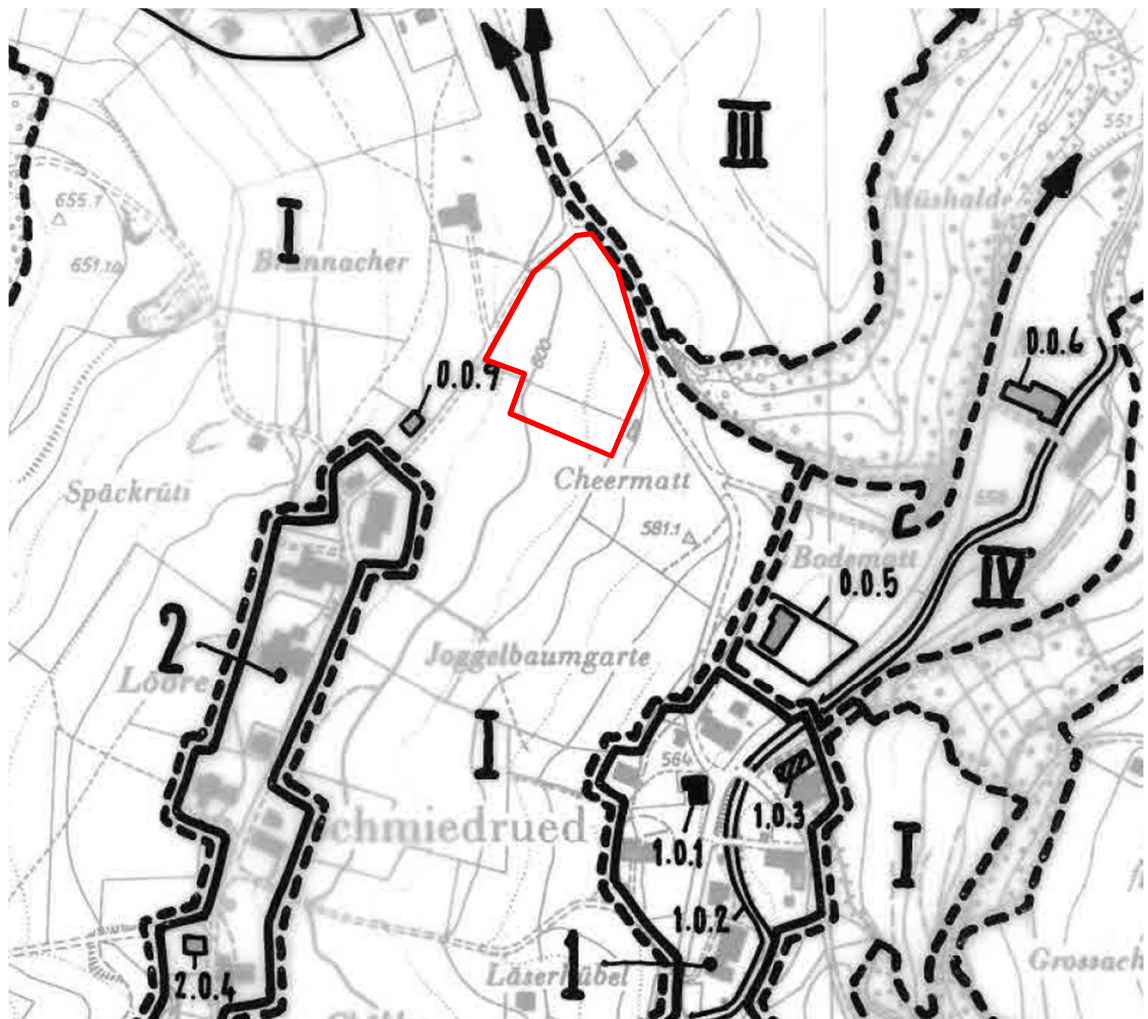


Abbildung 15 Plan zum ISOS Schmiedrued von 1979. Das Gebiet Kehrmatt (rot) liegt innerhalb der Umgebungsrichtung I.

5.3 Natur und Landschaft

Waldabstand

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Einflussbereich des Waldes, welcher sich östlich des Areal talwärts erstreckt (siehe Abbildung 16). Der für grössere Bauten und Anlagen geltende Waldabstand von 18 m wird im Gestaltungsplan eingehalten (§ 48 Abs. 1 BauG). Der geplante Gehweg hält den Waldabstand von 4 m ebenfalls ein.

Fliessgewässer

Südöstlich wird das Planungsgebiet am Rande durch den Bach „Brunnacher“ tangiert (siehe Abbildung 16). Der vorgeschriebene Gewässerraum von 12 m kommt innerhalb des Bereichs „Siedlungsrand“ zu liegen. Gemäss § 17 SNV ist dieser Bereich als ökologischer Ausgleich naturnah zu gestalten. Auf die Ausscheidung des Gewässerraums wird daher verzichtet.

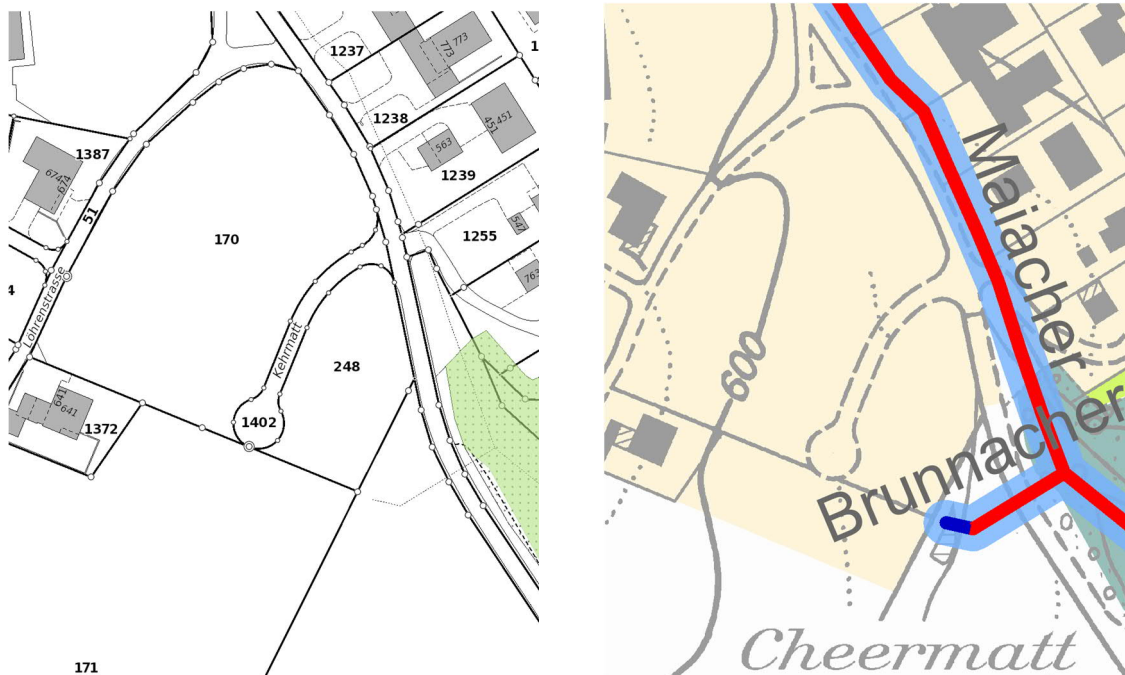


Abbildung 16 Waldareal / Gewässerraumkarte (Quelle: AGIS)

Übergang zum Kulturland und ökologischer Ausgleich

Dem Übergang zum Kulturland soll im Rahmen der Überbauung aufgrund der exponierten Hanglage besondere Beachtung geschenkt werden. Es ist eine locker bepflanzte und abwechslungsreich strukturierte Wildhecke zu realisieren. Dabei sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Hecken dienen als Lebensraum für viele Tiere und haben somit eine hohe ökologische Bedeutung.



Abbildung 17 Beispiel eines bewusst gestalteten Siedlungsrandes

Eine weitere Massnahme für den ökologischen Ausgleich ist die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung sämtlicher Dachflächen. Neben der Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna hat eine Dachbegrünung auch Vorteile für die Entwässerung (Retentionswirkung) und einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Zudem bietet sie ästhetische Vorteile, zumal die Dachflächen von den höher gelegenen Bauten eingesehen werden können. Die SIA-Norm 312 liefert wertvolle Hinweise für die richtige Umsetzung im Bauprojekt.

5.4 Umwelt und Naturgefahren

Im Abstand von ca. 20 m zum Planungsgebiet verläuft eine Übertragungsleitung (Mittelspannungsleitung), welche jedoch keine Einschränkungen für die Überbauung bringt (siehe Abbildung 18). Die massgebenden Grenzwerte können problemlos eingehalten werden.



Abbildung 18 Übertragungsleitung

Das Gestaltungsplangebiet ist von keiner umweltrechtlich lärmrelevanten Lärmquelle betroffen. Die massgebenden Grenzwerte werden problemlos eingehalten. Eine Hochwassergefährdung besteht ebenfalls nicht.

6 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

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

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV und das Richtprojekt haben keine Rechtswirkung, geben aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung und Überbauung wichtige Hinweise.

Der Gestaltungsplan Kehrmatt stützt sich nicht ausschliesslich auf das vorliegende Richtprojekt ab. Die wesentlichen Qualitätsmerkmale des Richtprojekts, insbesondere bezüglich Bebauung, werden im Gestaltungsplan als verbindliche Vorgaben definiert, ohne dass der Handlungsspielraum in der späteren Projektierung für die Bauherren zu stark eingeschränkt würde. Als Beispiel seien die Baubereiche erwähnt, welche neben Einfamilienhäusern auch Doppel-Einfamilienhäuser zulassen würden.

6.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan

6.1.1 Allgemeine Bestimmungen und Schlussbestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen sind in den §§ 1 bis 5 Sondernutzungsvorschriften (SNV) (Zweck, Bestandteile, Perimeter, Verhältnis zum übergeordneten Recht, privatrechtliche Regelungen) enthalten.

§ 21 SNV regelt das Inkrafttreten und das Verfahren zur Aufhebung und Änderung des Gestaltungsplans.

§ 3 Perimeter

Der Perimeter umfasst mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1372 das sondernutzungsplanpflichtige Gebiet gemäss der Abgrenzung im Bauzonenplan. Die Parzelle Nr. 1372 ist bereits überbaut und separat erschlossen, sodass der Einbezug in den Gestaltungsplan nicht zweckmässig wäre.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

In Schmiedrued wurden die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB noch nicht eingeführt. Deshalb gelten anstelle der §§ 16 bis 31 BauV die Definitionen gemäss Anhang 3 BauV. Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) sind so ausgelegt, dass sich nach Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen keine wesentlichen materiellen Änderungen ergeben und der Gestaltungsplan in gleichem Masse anwendbar bleibt.

6.1.2 Vorschriften bezüglich Bebauung

§ 6 Baubereiche für Hochbauten

Die Lage und Grösse der Baubereiche ergibt sich aus dem Richtprojekt. Die Gebäude werden in vier Baubereichen A bis D zusammengefasst, sodass bezüglich flächiger Ausdehnung angemessene Projektierungsspielräume bestehen, welche beispielsweise anstelle von Einfamilienhäusern auch Doppel-Einfamilienhäuser erlauben würden. Klein- und Anbauten sind ebenfalls innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Eine Ausnahme bildet der Spiel- und Begegnungsbereich, wo Klein- und Anbauten für die entsprechende Nutzung explizit erlaubt sind (siehe § 18 Spiel- und Begegnungsbereich). Bei den im Richtprojekt vorgesehenen Balkonen / Pergolen dürfte es sich baurechtlich nicht um vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV bzw. § 2 ABauV handeln, weshalb diese innerhalb der Baubereiche liegen müssen.

Das Richtprojekt unterschreitet teilweise die vorgeschriebenen Gebäudeabstände von 8 m. An der exponierten Hanglage ist eine optische Durchlässigkeit erwünscht, damit beispielsweise vom Ruedertal aus gesehen keine harte Grenze zwischen Landschaft und Siedlung geschaffen

wird. Im Baubereich D wird daher ein Mindestgebäudeabstand von 6 m definiert (Abs. 3). Im Baubereich C kann der Gebäudeabstand über Eck auf 3 m reduziert werden, sofern die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben (vgl. § 27 Abs. 2 BauV).

Innerhalb der Baubereiche sind nur Einfamilienhäuser oder Doppel-Einfamilienhäuser zulässig (Abs. 4). Reiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser wären nicht vereinbar mit den geforderten Qualitäten im Aussenraum (vertikale Durchsicht) bzw. dem Erschliessungskonzept.

§ 7 Gebäudehöhe

Die gemäss Regelbauweise erlaubte Gebäudehöhe von 8 m wird auf 12 m erhöht. Die Erhöhung hängt mit den kubischen Gebäudeformen des Richtprojektes zusammen. Aufgrund der kleinen Gebäudegrundrisse können die obersten Geschosse baurechtlich nicht als Attikageschosse ausgebildet werden. Die Gebäudehöhe bemisst sich daher inklusive des obersten Geschosses (siehe Abbildung 19). Die Höhe von 12 m erlaubt bis zu vier Vollgeschosse. Damit die Gebäude nicht zu dominant in Erscheinung treten, ist in diesem Fall das oberste Geschoss bergseitig anzuordnen.

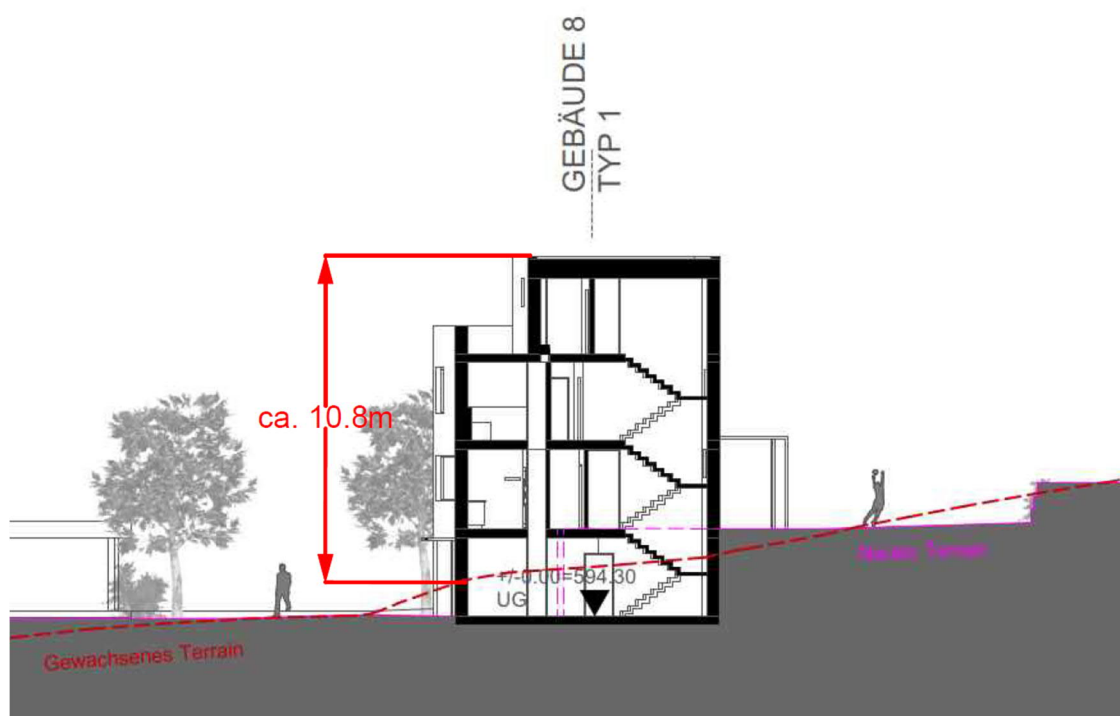


Abbildung 19 Messweise Gebäudehöhe (oberstes Geschoss kein Attikageschoss)

§ 8 Geschossflächen und Wohneinheiten

Die zonengemässe Ausnutzungsziffer beträgt in der Wohnzone W 0.40. Die im Gestaltungsplan festgelegten Geschossflächen basieren auf dem Richtprojekt und ermöglichen eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von total 3'295 m², was über das gesamte Areal einer Ausnutzungsziffer von 0.44 entspricht (siehe Tabelle 2). Um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten, werden im Gestaltungsplan die aGF aus dem Richtprojekt um rund 15 Prozent erhöht.

Tabelle 2 Übersicht Geschossflächenverteilung und AZ nach Baubereich

Baubereich	aGF Richtprojekt [m ²]	Max. aGF Gestaltungsplan [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Ausnutzungsziffer umgerechnet
A	744	855	4'841	0.41
B	996	1'145		0.41
C	575	660	1'363	0.48
D	554	635	1'362	0.47
Total	2'869	3'295	7'566	0.44

Zur Sicherstellung einer minimalen Einwohnerdichte werden pro Baubereich die mindestens zu erstellenden Anzahl Wohneinheiten definiert.

§ 9 Dachgestaltung

Die Dachform, welche für die Erscheinung der Überbauung aufgrund der exponierten Lage eine grosse Bedeutung hat, wird gestützt auf das Richtprojekt auf Flachdächer beschränkt, welche neben den Hauptgebäuden auch für Klein- und Anbauten gilt.

Mit Ausnahme begehbare Terrassen und von Anlagen zur Energiegewinnung sind die Dächer extensiv zu begrünen. Als Basis für die Dachbegrünung soll die SIA-Norm 312 Begrünung von Dächern beachtet werden.

Solaranlagen dürfen die Dachfläche im rechten Winkel um maximal 20 cm überragen (siehe Abbildung 20). Damit wird verhindert, dass die Solaranlagen vom Ruedertal her in Erscheinung treten.



Abbildung 20 Zulässige Höhe von Solaranlagen (Quelle: BVU)

§ 10 Farbgebung

Aufgrund der exponierten Hanglage sind für die Fassaden nur dezente, unauffällige Farben zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

6.1.3 Vorschriften bezüglich Verkehr

§ 11 Erschliessung

Der bestehende Wendekreis der Strasse Kehrmatt ist mit einem Radius von 6.5 m für grössere Fahrzeuge nicht geeignet (vgl. Kapitel 5.1.1). Es wird stattdessen eine Wendeanlage für 8 m-Lastwagen verlangt. Das Richtprojekt ist bezüglich Gebäudestellung sowie Anordnung der Parkierung darauf abgestimmt.

Das im Situationsplan entlang der Eggschwilstrasse eingetragene Trottoir ist mit der geplanten Fortführung des Gehwegs in Richtung Ortskern im Rahmen des Strassenbauprojekts der Gemeinde abzustimmen (Trottoirbreite, abgesetzt / überfahrbar).

§ 12 Parkierung

Die erforderlichen Pflichtparkfelder können in Tiefgaragen, in den Gebäuden integriert oder in Anbauten angeordnet werden. Garagen müssen mit den Hauptgebäuden harmonisieren und sind sorgfältig ins Gelände einzupassen.

Die BNO von Schmiedrued enthält keine spezifischen Regelungen bezüglich Strassenabständen gegenüber Gemeindestrassen, womit die generellen Strassenabstandsvorschriften gemäss § 111 BauG gelten. Es wird daher eine Bestimmung aufgenommen, wonach für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder ein Strassenabstand von mindestens 50 cm einzuhalten ist. Vorbehalten bleiben die einzuhaltenden Sichtzonen.

6.1.4 Vorschriften bezüglich Umgebung

§ 13 Terrainveränderungen

An der vorliegenden Hanglage ist der Umgang mit dem vorhandenen Terrain für die Einpassung der Überbauung von grosser Bedeutung. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern werden daher auf eine Höhe von 1.5 m beschränkt.

§ 14 Umgebungsplan und Bepflanzung

Ein detaillierter Umgebungsplan ist Voraussetzung für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung durch die Bauverwaltung. Die Pflanzenliste des Richtprojekts Umgebung enthält als Bäume ausschliesslich Kulturbäume respektive Obstbäume. Um einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu gewähren, sind gemäss Vorschrift Pflanzen dieser Pflanzenliste zu bevorzugen, nicht aber zwingend. Standortgerechte Bäume und Sträucher sind jedoch Pflicht.

Zur Einschränkung von unerwünschten Steingärten müssen mindestens 80 Prozent des privaten Aussenraums urbar sein. Mit dem Wort „urbar“ ist gemeint, dass die Flächen bepflanzt und nicht versiegelt sind. Vorplätze sowie Parkierungs- und Strassenflächen werden dabei nicht zum privaten Aussenraum angerechnet.

§ 15 Strassenraum Kehrmatt

Der Strassenraum Kehrmatt soll mit einer hohen Aufenthaltsqualität von Fassade zu Fassade gestaltet werden. Aufgrund der bei den Grundstückzufahrten einzuhaltenden Sichtzonen werden Hecken höher als 80 cm verboten.

Der Bereich des geplanten Wendehammers eignet sich aufgrund seines geringen Gefälles auch als Ort für Spiel und Aufenthalt für Kinder und soll daher entsprechend gestaltet werden.

Zur Aufwertung des Strassenraums sind die im Situationsplan bezeichneten Einzelbäume zu pflanzen.

§ 16 Fusswegverbindung

Die zentrale Fusswegverbindung ermöglicht eine zusätzliche hangparallele Verbindung durch das Quartier.

§ 17 Siedlungsrand

Entlang der Bauzonengrenze ist eine lockere und abwechslungsreich strukturierte Wildhecke mit einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Hecken dienen als Lebensraum für viele Tiere und haben somit eine grosse ökologische Bedeutung. Sie dienen zudem der Gestaltung des Siedlungsrandes. Durch eine lockere Heckenbepflanzung mit verschiedenen Sträuchern und Bäumen kann der Kontrast zwischen Siedlung und Grünraum verringert und ein fließender Übergang zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet geschaffen werden.

§ 18 Spiel- und Begegnungsbereich

Der Spiel- und Begegnungsbereich dient als Kinderspielplatz bzw. Begegnungs- und Aufenthaltsfläche für verschiedene Nutzergruppen. Sie sind im Sinne von halböffentlichen Räumen für die Bewohner des gesamten Areals zugänglich.

§ 19 Standort Entsorgung

Im Kreuzungsbereich Kehrmatt – Eggschwilstrasse wird ein Standort Entsorgung definiert. Das kommunale Entsorgungsfahrzeug wird die Strasse Kehrmatt nicht bedienen.

6.1.5 Vorschriften bezüglich Umwelt und Energie

§ 20 Energie

Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu 100 Prozent aus erneuerbarer Energie zu decken. Folgende Heizsysteme sind mit dieser Regelung kompatibel:

- Luft-Wasser- oder Sole-Wasser-Wärmepumpen
- Pellet- und Holzheizung
- Solarthermie und Photovoltaik

Die Herkunft des Stroms, beispielsweise für den Betrieb der Wärmepumpen, ist zur Einhaltung der Vorschrift unerheblich.

Die Regelung stellt eine deutliche Verschärfung gegenüber der Regelbauweise dar. Gemäss kantonaler Energieverordnung vom 4. Juli 2012 (Stand 30. Juni 2014) liegt der Mindestanteil erneuerbarer Energien bei Neubauten lediglich bei 20 Prozent.

6.1.6 Vorschriften bezüglich Qualitätssicherung

§ 21 Gestaltung der Bebauung und Umgebung

Für die Beurteilung der Qualität im Baubewilligungsverfahren wird das Richtprojekt inkl. Richtprojekt Umgebung als wegleitend definiert. Abweichungen davon sind möglich, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

Das Richtprojekt überzeugt durch ein einheitliches Erscheinungsbild mit kleinen, kubischen Gebäudeformen, welche eine gute Besonnung erlauben. Die einheitliche Architektursprache sowie die wesentlichen Qualitätsmerkmale werden in den SNV verankert.

6.1.7 Sichtzonen

Auf der Löhrenstrasse, der Eggschwilstrasse und der Strasse Kehrmatt gilt generell Tempo 50 und Rechtsvortritt. Aufgrund der kurzen Strassenlänge und der strassennahen Bebauung ist eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Strasse Kehrmatt nicht realistisch. Die Sichtzone wird daher mit 2.5/30 m festgelegt. Für die Eggschwilstrasse wird die Sichtzone mit den üblichen 2.5/40 m festgelegt.

6.2 Gegenüberstellung von Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Tabelle 3 zeigt die Abweichungen und strengeren Vorgaben zwischen Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan.

Tabelle 3 Gegenüberstellung Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan (grün: Lockerungen und Bonusse, rot: strengere Vorgaben gegenüber Regelbauweise)

Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt	Regelung im Gestaltungsplan
Ausnützung (AZ)	0.40 (§ 7 BNO)	0.38	Maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche als Kontingente pro Baubereich festgelegt; entspricht AZ von 0.44
Gebäudehöhe	8 m	Die Gebäudehöhen lie-	Erhöhung auf 12 m, wobei das oberste Geschoss talseitig

		gen bei bis zu 11.5 m	zurückversetzt sein muss
Firsthöhe	11.5 m (§ 7 BNO)	Nur Flachdächer (Firsthöhe nicht relevant)	Kein Regelungsbedarf
Strassenabstand	Bei Gemeindestrassen 4 m gemäss § 111 BauG	Unterschreitung auf bis zu 2 m	Abstand wird auf bis zu 2 m reduziert (Baubereiche); für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder Strassenabstand auf 50 cm reduziert.
Grenzabstand / Gebäudeabstand	Grenzabstand 4 m (§ 7 BNO), Gebäudeabstand 8 m (§ 27 BauV)	Unterschreitung auf bis zu 1 m Grenzabstand bzw. 6 m Gebäudeabstand	Grenzabstand wird auf bis zu 1 m, Gebäudeabstand auf bis zu 6 m reduziert (Baubereiche).
Abstand gegenüber dem Kulturland	4 m (zonengemässe Grenzabstand gemäss § 31 BNO)	Unterschreitung auf bis zu 3.5 m bei einem Gebäude	Im Baubereich C wird Abstand auf bis zu 3.5 m reduziert
Gebäuelänge	30 m	Max. 17.5 m	Kein Regelungsbedarf
Lärmimmissionen	Empfindlichkeitsstufe II (§ 7 BNO), IGW massgebend	Nur Wohnnutzung	Kein Regelungsbedarf
Dachform und Dachgestaltung	Nicht vorgegeben	Begrünte Flachdächer	Nur Flachdächer erlaubt mit extensiver Begrünung
Ortsbauliches Konzept / Architektur	Einpassungsbestimmungen (§§ 47–49 BNO)	Einheitliche Überbauung mit Einfamilienhäusern	Richtprojekt inkl. Richtprojekt Umgebung bezüglich Beurteilung Qualität als wegleitend definiert
Umgebungsgestaltung	§§ 5 und 50 BNO	Grünraum mit Terrassierung und Stützmauern; differenzierte Materialisierung und Beläge	Stützmauern max. 1.5 m, Spiel- und Begegnungsbereich, Fussweg, Hecke am Siedlungsrand
Strassenraum Kehrmatt	Keine Regelung	Differenzierte Oberflächengestaltung	Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität und Einzelbäumen; Spielfläche
Fusswege / Anbindung Ortskern	§ 5 BNO	Fussweg, Trottoir	arealinterner Fussweg und Trottoir definiert
Parkierung	VSS-Norm SN 640 281	Oberirdisch, in EG oder in Anbauten	Pflichtparkfelder in Tiefgarage, in EG integriert oder in Anbauten
Veloabstellplätze	VSS-Norm SN 640 065	Keine Aussagen	Kein Regelungsbedarf
Energie	Nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen (§ 42 BNO)	Keine Aussagen	Wärmebedarf zu 100 % aus erneuerbarer Energie

7 Organisation

7.1 Beteiligte

Die Jenny Steiger Immobilien AG, Stansstad hat das Büro BC AG, Bremgarten mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt. Das Richtprojekt wurde durch die sattlerpartner architekten + planer AG, Solothurn erarbeitet. Für die Umgebungsgestaltung wurde ein Landschaftsarchitekt beigezogen. Hauptbeteiligte bei der Erarbeitung waren:

- Jules Steiger, Steiger Immobilien AG
- Massimo Dominkovits, sattlerpartner architekten + planer AG
- Barbora Soukalova, sattlerpartner architekten + planer AG
- Bernie Meyer, sattlerpartner architekten + planer AG
- Bernhard Hofer, Landschaftsarchitekt
- David Frey, BC AG
- Anja Anderer, BC AG (bis Ende 2018)

Um die Anliegen von Seite Gemeinde einbinden zu können, fanden eine Startsitung und mehrere Zwischenbesprechungen statt. Von Seiten Gemeinde wirkten folgende Personen mit:

- Marliese Loosli, Frau Gemeindeammann
- Walter Brunner, Gemeinderat
- Melanie Kordina, Bauverwalterin
- Raphael Huber, Gemeindeschreiber

Für die Erarbeitung des Fachgutachtens hat der Gemeinderat das Büro arcoplan klg beauftragt.

7.2 Planungsablauf

Der Planungsablauf gliedert sich gemäss Tabelle 4.

Tabelle 4 Planungsablauf

Schritt	Zeitraum
Startsitung mit Gemeindevertretern	22. August 2018
Entwurf Richtprojekt	Oktober 2018 bis Juni 2019
Entwurf Gestaltungsplan	Mai bis Juli 2019
Erarbeitung Fachgutachten	August 2019
Überarbeitung Richtprojekt / Umgebungskonzept	September bis November 2019
Überarbeitung Gestaltungsplan	Dezember bis Januar 2019
Ergänzung / Bereinigung Fachgutachten	Januar / Februar 2020
Mitwirkung	ca. Februar 2020
Provisorische kantonale Vorprüfung	ca. Februar bis April 2020
Bereinigung Vorprüfung und Mitwirkung	ca. Mai bis August 2020
Abschliessende kantonale Vorprüfung	ca. September bis Oktober 2020
Öffentliche Auflage (30 Tage)	ca. November 2020
Einwendungsverfahren	ca. Dezember bis Januar 2020
Beschluss durch den Gemeinderat	ca. Februar 2020
Publikation Beschluss (30 Tage)	ca. März 2020
Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt	ca. April 2020

7.2.1 Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümer und die Bevölkerung werden über den Gestaltungsplan Obermatten informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die Mitwirkung erfolgt parallel zur kantonalen Vorprüfung.

7.2.2 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).

7.2.3 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt die öffentliche Auflage und das Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG.

7.2.4 Beschluss und Genehmigung

Der Gestaltungsplan wird nach erfolgter öffentlicher Auflage durch den Gemeinderat beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).