

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West

Tim Jenka, M.Sc. FHO in Engineering

Kreisplaner

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 33 18

tim.jenka@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat Schmiedrued

Dorfstrasse 263

5046 Schmiedrued

28. Juli 2020

Fachliche Stellungnahme

Geschäfts-Nr.: BVUARE.20.60 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Schmiedrued

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Kehrmatt"

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. März 2020 haben Sie uns die oben genannte Sondernutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Gestützt auf die baugesetzlichen Anforderungen und im Sinne der Beratung sind die noch klärungsbedürftigen Punkte nachstehend dargelegt.

Damit der abschliessende Vorprüfungsbericht auf die wichtigsten Aussagen beschränkt werden kann, übermitteln wir vorerst die fachliche Stellungnahme. Nach Bereinigung der Vorlage wird der abschliessende Vorprüfungsbericht ausgestellt. Dieser ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1. Ausgangslage

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan Kehrmatt, Situation 1:500 vom 29. Januar 2020
- Gestaltungsplan Kehrmatt, Sondernutzungsvorschriften vom 29. Januar 2020

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 29. Januar 2020
- Richtprojekt Kehrmatt Wohnungen, sattlerpartner architekten + planer Solothurn vom 27. Januar 2020
- Umgebungsplan Richtprojekt, sattlerpartner architekten+planer Solothurn, nicht datiert.
- Fachliches Gutachten, arco plan klg Ennetbaden vom 17. Februar 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

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, südlich grenzt die Landwirtschaftszone an. Das Gebiet weist eine ausgeprägte Hanglage mit Ost-Südostausrichtung auf.

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.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Planungsgebiets geschaffen werden.

2. Gesamtbeurteilung

Um die Planungsziele im Bereich der Siedlungs- und Freiraumentwicklung und eine angemessene und damit rechtssichere Umsetzung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erreichen zu können, braucht es eine Überarbeitung der Planung im Sinne der nachfolgenden Erläuterungen. Schwerpunktmässig sind Aspekte, die zu einer guten Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild führen, sowohl im Gestaltungsplan als auch im Richtprojekt, zu berücksichtigen.

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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

3.1.1 Richtplan Kapitel S 1.5

Gemäss Richtplankapitel S 1.5 Planungsanweisung (PA) 1.1 sind die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung in ihrer Einstufung gemäss dem ISOS anerkannt und festgesetzt. Dabei sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen (PA 1.2).

Das Ortsbild von Schmiedrued ist gemäss ISOS von regionaler Bedeutung. Die betreffende Parzelle befindet sich nach ISOS innerhalb der Umgebungsrichtung I (unverbaute Tallandschaft). Es handelt

sich dabei um einen Bereich, der für den weiträumigen Bezug zwischen der Bebauung des Weilers Löören bedeutend ist. Für diesen Bereich ist das höchste Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) festgelegt. Das bedeutet, dass die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche erhalten werden soll. Weiter sollen für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahrt sowie störende Veränderung beseitigt werden. Ebenfalls von Bedeutung für die räumliche Beziehung zwischen den verschiedenen Ortsbildteilen ist die Erwähnung der bestehenden Qualitäten durch die „markante Silhouettenbildung der vorwiegend giebelständig und höhengleich aufgereihten Bauten“ im benachbarten Weiler.

Die Umsetzung der Ziele des ISOS erfolgt vorwiegend mit einer Interessensabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.5, PA 1.3). Die Gemeinde hat für die bevorstehende Gesamtrevision die kantonalen Grundlagen erhalten. Der Planungsprozess der Gesamtrevision ist damit gestartet. Die vorliegende Sondernutzungsplanung für das Areal "Kehrmatt" wird nun vorgezogen. Die Einbettung in diesen Gesamtprozess ist aus fachlicher Sicht relevant, weshalb eine angemessene und ausführliche Interessenabwägung mit dem ISOS, insbesondere auch aus Gründen der Rechtssicherheit, bereits in vorliegender Planung zu erfolgen hat.

Eine angemessene Interessensabwägung spiegelt eine Auseinandersetzung mit den betreffenden Ortsbildteilen wieder und beinhaltet eine Analyse der heutigen ortsbaulichen Situation, das bezeichnen vorhandener Qualitäten und deren wesentlichen Elemente. Die anderen öffentlichen Interessen, die eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele darstellen, sind zu erläutern und in Zusammenhang mit den Erhaltungszielen zu stellen.

Im vorliegenden Planungsbericht wird der Umgang mit dem ISOS erläutert, dies wird grundsätzlich begrüsst. Die Auseinandersetzung ist allerdings noch zu wenig plausibel und differenziert.

- ▶ Der Planungsbericht ist dahingehend zu konkretisieren und detaillierte Aussagen zu den Erhaltungszielen, zu den heute noch vorhandenen Qualitäten und der Beeinträchtigung derselben aufgrund der geplanten Bebauung zu machen. Dabei ist auch auf das Zusammenspiel mit der markanten Silhouette des Weilers Löören einzugehen (**Vorbehalt**).
- ▶ Allfällige konkrete Massnahmen aus den Erkenntnissen der vertieften Auseinandersetzung sind für den Gestaltungsplanperimeter aufzunehmen (**Hinweis**).
- ▶ Die Umsetzung der Erhaltungsziele des ISOS ist in den Zielformulierungen der Sondernutzungsvorschriften aufzunehmen (**Vorbehalt**).

3.2 Regionale Abstimmung

Da das Ortsbild von Schmiedrued als von regionaler Bedeutung eingestuft wird und die Umsetzung in der Nutzungsplanung gemäss Richtplanauftrag (S 1.5, PA 1.2) noch nicht erfolgt ist, wird empfohlen, die Stellungnahme des Regionalverbands Suhrental einzuholen.

3.3 Sondernutzungsplan

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

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

- ▶ Im Planungsbericht ist der Umgang mit den Hinweisen und Fragestellungen die sich aus der Stellungnahme ergeben zu erläutern (beispielsweise grundsätzliche Hinweise zur Umsetzung des ISOS oder zur Gebäudehöhe, sowie die Bemerkungen im Fazit) (**Vorbehalt**).

3.3.1 Siedlungsqualität

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

Prägend für die örtliche Situation sind insbesondere die landschaftlich sensible Lage sowie die topografischen Verhältnisse am ausgeprägten Hang. Darüber hinaus ist die Nähe zum regional bedeutenden Ortsbildteil Löören mit seiner älteren Bebauung im Hintergrund von Bedeutung. Vom Dorfkern Schmiedrued aus gesehen liegt der Planungssperimeter im Vordergrund und ist heute bis auf eine Parzelle nicht bebaut. Der Perimeter stellt auf zwei Seiten den Siedlungsrand, die beiden anderen Seiten werden von Strassen begrenzt. Auf den gegenüberliegenden Seiten der Strassen stehen heute Einfamilien- und Zweifamilienhäuser.

Mit der konzipierten Überbauung auf der "Kehrmatt" wird der Siedlungskörper zwischen dem Weiler Löören und der Bebauung im Maiacher eine baulich wahrnehmbare Einheit bilden. Dies widerspricht dem Erhaltungsziel des ISOS. Die 15 neuen Flachdachhäuser werden das Erscheinungsbild der sensiblen örtlichen Situation wesentlich prägen. Deshalb ist eine besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild, wie sie gemäss § 5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und § 1 Sondernutzungsvereinbarung (SNV) eingefordert wird, unabdingbar.

- ▶ Aufgrund der Anzahl und Kombination verschiedener Aspekte die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, werden die Anforderungen von §§ 21 Abs. 2 und 8 Abs. 3 Baugesetz (BauG) noch nicht erfüllt. Die Vorlage ist entsprechend den nachfolgenden Ausführungen und den konkreten Umsetzungshinweisen zu überarbeiten (**Vorbehalt**).

Richtprojekt

Das Richtprojekt weist gewisse architektonische und landschaftsgestalterische Qualitäten auf. Die Einpassung in die sensible Umgebung ist aus fachlicher Sicht jedoch noch ungenügend. Diverse im Richtprojekt vorhandenen Qualitäten – wie beispielsweise die Setzung zahlreicher Bäume oder die Materialisierung der Freiflächen im Gestaltungsplan – werden zudem nicht rechtsgenügend gesichert.

Im fachlichen Gutachten gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) wird auf die mangelnde Einpassung aufgrund der Gestaltung und Architektur hingewiesen und Konflikte zum Erhaltungsziel des ISOS aufgezeigt. Letztlich kommt das fachliche Gutachten zum Schluss, dass ein siedlungsgestalterisches gutes Resultat vorliegt.

Diese Einschätzung wird nicht geteilt. So wird die Einordnung aufgrund der Rahmenbedingungen und Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild unter anderem wegen der maximalen Gebäudehöhe von 12 m, dem möglichen Umgang mit dem Terrain, die teils enge Aneinanderreihung der Bauten sowie der Dachform und Fassadengestaltung als nicht ausreichend beurteilt.

Ortsbild, Städtebau und Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung passt sich grundsätzlich gut in die spezielle Lage mit dem Übergang zum offenen Kulturland ein und verbindet die Gartenbereiche rund um die Gebäude mit den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sowie dem angrenzenden Kulturland. Dies wird besonders durch die Auswahl der im Richtprojekt beigefügten Pflanzliste positiv unterstrichen, in der fast ausschliesslich Obstbäume aufgelistet werden. Gewisse Elemente wie beispielsweise der begrünte Spiel- und Begegnungsbereich, die Fusswegverbindung quer zum Hang und der Anspruch, den Strassenraum siedlungsorientiert zu gestalten, leisten einen bedeutenden Beitrag zur Siedlungsqualität und werden weitgehend gesichert.

Die Bestimmung in § 14 SNV, wonach 80 % des Umschwungs "urbar" sein muss wird begrüsst, es ist allerdings unklar wie gross diese Fläche letztlich ist, da der Vorplatz und die Parkierungsflächen von dieser Fläche ausgenommen werden. Dies ist zu klären.

Die Festsetzung der ökologischen Ausgleichsfläche entlang des Siedlungsrandes ist zweckmässig. Die Absicht Schottergärten auszuschliessen, wird aus fachlicher Sicht begrüsst. Unklar ist, ob ruderalen Kiesflächen – ökologisch besonders wertvoll – auch ausgeschlossen werden sollen.

Die Bestimmung zur Farbgebung der Bauten wird begrüsst, auch wenn dieser Aspekt noch zu wenig auf die ortsspezifischen Gegebenheiten in Bezug gesetzt wird.

Verschiedene Aspekte die sich negativ auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild auswirken, werden jedoch in den Sondernutzungsvorschriften vorgegeben. Festgesetzt sind beispielsweise die maximalen Gebäudehöhen (§ 7 SNV), die bis zu viergeschossige Bauten zulassen.

Ebenso wird für den Baubereich D, der parallel zum südlichen Siedlungsrand verläuft, der Gebäudeabstand von 8 m (Regelbauweise) auf 6 m reduziert – für den Baubereich B wird der Gebäudeabstand auf 6,5 m herabgesetzt. Eine möglichst lockere Überbauung wie sie dem Erhaltungsziel des ISOS entsprechen würde, wird so im Vergleich zur Regelbauweise gar geschwächt. Der Spielraum für die Terrainmodellierung (Abgrabungen/Aufschüttungen von +/-1,5 m) auf dem ganzen Perimeter und somit auch ausserhalb der Baubereiche (vgl. §§ 6 Abs. 2 und 13 Abs. 2 SNV) ist deutlich zu weit gefasst. In Kombination mit der Begrenzung der Baubereiche als längliche durchgehende Felder von Westen nach Osten (Situationsplan) und der damit verbundenen Möglichkeiten der Gestaltung der Zwischenräume mit Klein- und Anbauten verschlechtern das angedachte lockere Bebauungsmuster ebenfalls, die geforderte Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild wird zusätzlich beeinträchtigt.

Gemäss der Formulierung in § 6 Abs. 2 sind Flächen für Sitzplätze oder private Containerabstellflächen etc. ausserhalb der Baubereiche zulässig. Wie im Richtprojekt zu erkennen, können somit einerseits grosse Terrassen erstellt werden, welche merklich erhöht sind und sich vom Bauvolumen deutlich loslösen – andererseits können partiell eingegrabene ebene Flächen mit entsprechend grossen Stützmauern gebaut werden, die das Landschaftsbild zusätzlich belasten.

Die Ablesbarkeit des Hangverlaufs wird bei einer Bebauung gemäss Richtprojekt erschwert und eine raumwirksame Durchgrünung – die für die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung ist – wird nicht umgesetzt, zumal diesbezüglich auch keine weiteren qualitativen Vorgaben im Gestaltungsplan gesichert werden.

In ihrer Summe können die durchaus vorhandenen positiven Aspekte des Richtprojekts aufgrund der negativen Aspekte und der teils nicht erfolgten Festsetzung im Gestaltungsplan die Defizite hinsichtlich der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild und die Diskrepanz zum Erhaltungsziel des ISOS nicht aufwiegen. Eine grundlegende Überarbeitung des Projekts ist deshalb angebracht.

Handlungsbedarf im Gestaltungsplan

- ▶ Es sind qualitative ortsbauliche Bestimmungen entlang der Löhrenstrasse aufzunehmen, die dem Stellenwert als Zugang zum regional bedeutenden Weiler gerecht werden. Erste Ansätze sind vorhanden, vermögen aber noch nicht vollumfänglich zu überzeugen beziehungsweise werden nicht rechtsgenügend gesichert (Bäume, "urbare" Flächen).
- ▶ Die Gestaltung der Gebäude ist auf ortsverträgliche Prinzipien abzustimmen (zum Beispiel auf eine ortstypische Materialisierung achten, ortstypische Gestaltungselemente aufgreifen, auf eine ausreichende Staffelung der Bauten achten, Aufweichen der strengen kubischen Form der Bauten, Detailreichtum für Fassadengestaltung einführen, eine räumliche Tiefe der Fassadenschicht einfordern, alternative Dachformen prüfen) es ist eine hochwertige, ortsverträgliche Architektursprache anzustreben.
- ▶ Auszuloten sind die maximalen Gebäudehöhen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem regional bedeutenden Ortsbild von Löören (Beeinträchtigung der Bebauung sowie der Silhouette entlang der Hangkante) und auf eine auf das Landschaftsbild angemessenen Hangbebauung, die auch die Einsehbarkeit aus der Ferne berücksichtigt. Diese Hintergründe sind auch bei der Gestaltung der Häuser und der Umgebung zu beachten. Eine bauliche Verdichtung kann aufgrund des Erhaltungsziels gemäss ISOS nicht im Vordergrund der geplanten Entwicklung stehen.
- ▶ Das Freiraumkonzept und die Stellung der Bauten sind zu überprüfen und so anzupassen, dass Terrainmodellierungen minimiert werden. Zielwert für Abgrabungen und Aufschüttungen sollte maximal +/- 0,8 m sein. Aus Gründen der Einordnung ist die Grösse der Steine beispielsweise auf maximal 0,3 m x 0,5 m zu reduzieren. Die Materialisierung ist möglichst einheitlich festzulegen (regionaltypisches Gestein), die Ausführung als Trockensteinmauern mit Maximalmassen ist vorzuschreiben.
- ▶ Um ein Mindestmass an Durchlässigkeit des Hangverlaufs zu sichern, sind im Situationsplan Räume zu sichern, welche frei von jeglicher Bebauung bleiben sollen (keine Klein- und Anbauten in den Zwischenräumen, Integration der privaten Terrassenflächen ins Gebäudevolumen, keine Geländeanpassung für privaten Aussenflächen).
- ▶ Die qualitativen Rahmenbedingungen für eine ausreichende und raumwirksame Durchgrünung sind zu sichern, die die Verträglichkeit der Bebauung mit dem Orts- und Landschaftsbild merklich erhöht. Die Baumpflanzungen gemäss Richtprojekt sind im Plan oder den SNV angemessen zu sichern.
- ▶ Die Formulierung der Bestimmungen zum Siedlungsrand sind zu präzisieren (§ 17 SNV). Der im Gestaltungsplan definierte Grünstreifen ist mit Heckengruppen und Einzelbäumen zu strukturieren. Ziel sollte sein, dass keine durchgehende Hecke entsteht, sondern vielmehr ein durchlässiger in der Höhe und in der Fläche gestaffelter, grüner Saum. Im Werkzeugkasten 3 des Planungswegweisers "Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen" enthält hierzu eine Arbeitshilfe "Vielfältig gestaltete Siedlungsränder" unter www.ag.ch/innenentwicklung > Werkzeugkasten > Werkzeugkasten 3 > Thematische Vertiefungsstudien > Vielfältig gestaltete Siedlungsränder.
- ▶ Inwieweit die Mindestgrösse des Spiel- und Begegnungsbereichs eingehalten werden kann, ist im Planungsbericht auszuführen.
- ▶ Die Überprüfung der ortsbaulichen sowie architektonischen Qualitäten der Bauprojekte durch eine Fachperson sollte in den Gestaltungsvorschriften vorgeschrieben werden.

3.3.2 Erschliessung

Strassen

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

Bei den genannten Strassen handelt es sich um Erschliessungsstrassen (Quartierserschliessungsstrasse/Zufahrtsstrasse). Für die Beurteilung der Beschaffenheit öffentlicher Strassen und die Gestaltung von Grundstückzufahrten gelten als Richtlinien die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute § 41 BauV.

Auf der Eggschwilstrasse, welche einen Querschnitt von 4,50 m – 4,80 m aufweist, soll zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ein Gehweg vom Gestaltungsplanareal bis zur Bushaltestelle Dorf erstellt werden. Bei einer Quartierserschliessungsstrasse, welche als Grundbegegnungsfall Lastwagen/Personenwagen, bei stark reduzierter Geschwindigkeit (5,20 m) berücksichtigen soll, ist die Erstellung eines Gehweges grundsätzlich sachgerecht. Im Gestaltungsplan "Kehrmatt" wird vorsorglich eine entsprechende Fläche für einen Gehweg (Breite 1,80 m) festgesetzt. Die Ausgestaltung des Gehwegs soll auf das noch zu erstellende Strassenbauprojekt der Gemeinde (Sanierung und Ausbau Eggschwilstrasse) abgestimmt werden. Die Eggschwilstrasse verläuft teilweise durch die Landwirtschaftszone, ob eine Zustimmung des Kantons zum beabsichtigten Ausbau in Aussicht gestellt werden kann, müsste mit der Abteilung für Baubewilligungen geklärt werden. Die Festlegung des Gehwegs innerhalb des Gestaltungsplanperimeters kann nicht als Präjudiz gelten.

Hinweis zur Verkehrssicherheit (abschliessende Beurteilung durch die Gemeinde)

Die einzelnen Einfamilienhäuser sollen im Grundsatz jeweils mit einem Direktanschluss an die Gemeindestrassen erschlossen werden. Jede Erschliessung und jedes (Rückwärts-) Manöver kann sich negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken. Mit einer gemeinsamen Erschliessung könnte diesem Umstand entgegengewirkt werden.

Sichtzonen

Bei der Verzweigung Kehrmatt/Eggschwilstrasse soll Rechtsvortritt gelten. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist dabei gemäss § 42 BauV eine Sichtzone von 2,50 m / 40 m zu berücksichtigen.

Gemäss Planungsbericht soll die Sichtzone auf die Kehrmatt lediglich 2,50 m / 30 m betragen, da eine Geschwindigkeit von 50 km/h nicht wahrscheinlich ist. Im Gestaltungsplan Kehrmatt ist die entsprechende Sichtlinie mit 30 m beschriftet jedoch mit 40 m eingezeichnet.

- ▶ Da die Sichtlinie mit 40 m problemlos eingehalten werden kann, ist diese beizubehalten und mit 2.5 m / 40 m zu beschriften.

Ausbauprojekt Eggschwilstrasse

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass mit der Sanierung und Ausbau der Eggschwilstrasse ein überfahrbarer Gehweg mit einer Breite von 1,50 m denkbar wäre. Die bestehende Breite der Eggschwilstrasse von 4,5 bis 4,8 m kann den Begegnungsfall PW/PW und einer Geschwindigkeit von 50 km/h knapp abdecken. Somit besteht die Gefahr, dass öfters auf den Gehweg ausgewichen würde, dies wäre eine grosse qualitative Einbusse für den Fussverkehr und sollte vermieden werden. Bei der Projektierung ist dieser Sicherheitsaspekt zu überprüfen.

Ver- und Entsorgung

Damit das Kehrrechtfahrzeug die Kehrmatt nicht befahren muss, ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle im Verzweigungsbereich Kehrmatt / Eggschwilstrasse vorgesehen. Es ist darauf zu achten, dass die Sichtzone nicht beeinträchtigt wird.

Am Ende der Kehrmatt soll ein Wendehammer für 8-m-Lastwagen gemäss VSS-Norm SN 640 052 realisiert werden. Dies ist sachgerecht.

Belange Fuss- und Veloverkehr

Grundsätzlich sollten Gehwege eine Standardbreite von 2 m aufweisen. Dies um das Nebeneinandergehen, Stossen von Kinderwagen oder das Passieren mit anderen nicht zu erschweren. Die Festlegung von 1,80 m ist vorliegend aufgrund der Topografie und der zu erwartenden Nutzer nachvollziehbar.

Der Fusswegverbindung zum Spielbereich ist mit 1,8 m eher knapp bemessen, da die Kinder diesen Weg auch mit Velos benutzen dürften. Es wird empfohlen, eine Mindestbreite von 2 m festzulegen und Aussagen zur Materialisierung des Weges zu machen, damit dieser möglichst hindernisfrei genutzt werden kann.

Abstellplätze für Velos

Aus den Unterlagen geht hervor, dass Abstellplätze für Velos teilweise im Untergeschoss vorgesehen sind. Grundsätzlich sind Veloabstellplätze oberirdisch und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen, dies sollte auch bei Einfamilienhäusern umgesetzt werden.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt oberirdisch in einem gemeinsamen Carport, Unterstand oder in einer im Gebäude integrierten Garage. Grundsätzlich sieht das Richtprojekt jeweils zwei Parkfelder für die Bewohner und ein Parkfeld für Besucher pro Einfamilienhaus vor. Im Gestaltungsplan soll keine Parkfeldobergrenze festgelegt werden.

Gemäss Raumkonzept Aargau gehört Schmiedrued zum Raumtyp "Ländlicher Entwicklungsraum". Um der Umsetzung der Mobilitätsstrategie "mobilitätAARGAU" gerecht zu werden sollte die Anzahl Parkfelder reduziert werden. Die Reduktion der geplanten Anzahl der Parkfelder ist mindestens zu prüfen und entsprechend zu dokumentieren.

3.3.3 Weitere materielle Hinweise

Gewässer

Hinweis für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren

Die geplante Einleitung von Dachwasser in den Maiacherbach erfordert unter Umständen eine fishereirechtliche Bewilligung. Dies wird im künftigen Baubewilligungsverfahren geprüft.

Wald

Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans "Kehrmatt" ist kein Wald vorhanden. Östlich des Perimeters stockt in einem Abstand von rund 8 m Wald. Gemäss § 48 Abs. 1 lit. c BauG müssen grössere Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 18 m einhalten. Der festgesetzte Bereich für Hochbauten berücksichtigt einen Waldabstand von 18 m.

Für Kleinstbauten, Einfriedungen, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und dergleichen, wenn sie mehr als nur ein minimales Fundament benötigen, für Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe und für versiegelte Plätze und Strassen gilt ein Waldabstand von mindestens 4 m (§ 48 Abs. 1 lit. a BauG). Für Klein- und Anbauten, unterirdische und Unterniveaubauten, Schwimmbäder und Materialabbaustellen sowie Terrainveränderungen und Stützmauern über 0,8 bis 1,8 m Höhe gilt ein gesetzlicher Waldabstand von mindestens 8 m (§ 48 Abs. 1 lit. b BauG).

Gemäss den eingereichten Unterlagen (Richtprojekt) überschreiten die Terrainveränderungen an gewissen Stellen das zulässige Mass gemäss § 48 BauG. Da die Terrainveränderungen einen Waldabstand von mindestens 8 m einhalten und zwischen dem Waldareal und dem Gestaltungsplanperimeter die Eggschwilstrasse verläuft, werden die Abstandsvorschriften als eingehalten beurteilt.

3.3.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Anwendbares Recht

Die Gemeinde Schmiedrued hat ihre Bau- und Nutzungsordnung noch nicht an die neuen Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Somit gelten in der Gemeinde Schmiedrued anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der Bauverordnung nach wie vor die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz.

Abstände

Strassen- und Grenzabstände

Die BNO von Schmiedrued enthält keine spezifischen Regelungen bezüglich Strassenabständen gegenüber Gemeindestrassen, womit die generellen Strassenabstandsvorschriften gemäss § 111 BauG gelten. Von gesetzlichen Strassenabständen kann im Sinne von einer Ausnahme nur in begründeten Fällen abgewichen werden. Namentlich zum Schutz von Ortsbildern sind Ausnahmen zulässig. Dies impliziert als Voraussetzung besondere Gründe für ein Abweichen. Dies muss ganz allgemein gelten, und zwar auch für das Abweichen vom gesetzlichen Strassenabstand mittels Baulinie. Als genügende Begründung gelten nach kantonaler Praxis solche, die auch eine Ausnahmebewilligung nach § 67 BauG rechtfertigen. Solche Gründe werden hier nicht geltend gemacht.

Die Bestimmung, wonach für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder ein Strassenabstand von mindestens 0,5m einzuhalten ist, widerspricht dem übergeordneten Recht (§ 111 BauG). Sofern die Gemeinde – wie vorliegend – in ihrer BNO nichts regelt, gelten die Abstände gemäss § 111 BauG; Für Bauten und Anlagen 4 m Abstand gegenüber Gemeindestrassen (gilt auch für die arealinterne Strasse).

Auch für den Grenzabstand gilt, dass nur in begründeten Fällen oder mit Zustimmung (Grunddienstbarkeit) des betroffenen Grundeigentümers abgewichen werden kann.

- ▶ Von der Reduktion der Strassen- und Grenzabstände ist entweder abzusehen oder entsprechende belastbare Begründungen beizubringen (**Vorbehalt**).

Abstand gegenüber dem Kulturland

Gegenüber dem Kulturland ist für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten (§ 31 BNO). Von diesem kann im Rahmen des Gestaltungsplans in begründeten Fällen abgewichen werden.

- ▶ Auch hier fehlt eine genügende Begründung (**Vorbehalt**).

Sondernutzungsvorschriften

- | | |
|-------------|---|
| § 9 Abs. 2 | Falls an Flachdächern festgehalten wird, sollte die Formulierung zur Begrünung von Flachdächern präzisiert werden: Nicht begehbare Flachdächer, welche nicht als Terrassen oder Dachgärten genutzt werden, sind gemäss der sia-Norm 312 extensiv zu begrünen. (Hinweis) |
| § 9 Abs. 3 | Da die Wohnzone keine Schutzzone im Sinne des Bundesrechts ist, gelten hier die Vorgaben des Bundes (Art. 18a Raumplanungsgesetz, Art. 32a RPV). Eine kommunale Regelung ist auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht zulässig. Die Einschränkung ist zu streichen (Vorbehalt). |
| § 11 Abs. 2 | Sollte entlang der Eggschwilstrasse kein Gehweg realisiert werden können, entsteht möglicherweise ein Konflikt mit § 11 Abs. 2 SNV. |

- § 12 Abs. 3 Da die Gemeinde in ihrer BNO nichts Abweichendes zu § 111 BauG regelt, findet § 111 BauG Anwendung, es sei denn, es kann eine Ausnahme begründet werden. Vgl. Bemerkungen oben. Ohne genügende Begründung, kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden (**Vorbehalt**).
- § 13 Abs. 4 Es sind die Abstandsvorgaben der BNO zu beachten (**Hinweis**)
- § 14 Abs. 3 Mindestens 80 Prozent des privaten Aussenraums müssen bewuchs- und sickerfähig sein, wobei [...] (Formulierungsvorschlag)
- § 16 Abs. 2 "Gemäss Richtprojekt" ist zu verbindlich formuliert. Die Formulierung ist anzupassen.

3.3.5 Verschiedenes und Formelles

Gestaltungsplan "Kehrmatt", Situation 1:500

Die Darstellungen (rote Linien) im Gestaltungsplan von "Baubereich Hochbauten" und "Weg- und Strassenlinie kombiniert (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)" ist identisch und können möglicherweise zu Fehlinterpretation führen. Der Baubereich Hochbauten ist zum Beispiel mit einer dickeren Strichlinie darzustellen.

Die Fusswegverbindung (Lage schematisch) ist bis zum Wendehammer zu verlängern (gemäss Richtprojekt Treppenbereich).

Sondernutzungsvorschriften

Der Planungsbericht und das Richtprojekt sind erläuternde Grundlagen (§ 2 Abs. 2 SNV). Das Titelblatt ist entsprechend anzupassen.

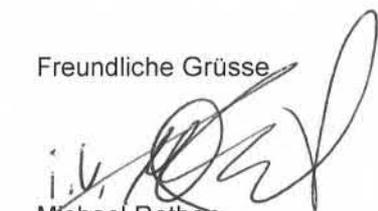
Der Begriff "urbar" bedeutet "für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet", was vorliegend nicht beabsichtigt ist. Der Begriff ist zu ersetzen.

4. Weiteres Vorgehen

Zusammenfassend bildet die Vorlage eine gute Grundlage zur Umsetzung der übergeordneten Vorgaben und der kommunalen Planungsziele. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch diverse Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.

Bei Fragen können Sie sich gerne an den zuständigen Kreisplaner, Tim Jenka, 062 835 33 18 wenden.

Freundliche Grüsse



Michael Rothen
Sektionsleiter



Tim Jenka
Kreisplaner

Beilage

- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung

Kopie an

- BCAG, Bauverwaltung Planung, Zugerstrasse 12, 5620 Bremgarten
- Aargauische Gebäudeversicherung, Bleichemattstrasse 12/14, Postfach, 5001 Aarau, Georges Brandenburg

Kopie intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- BVU/AW, KFA 4, Philipp Hug
- BVU/ALG/NL, Sebastian Meyer
- BVU/AVK, Daniel Müller
- BVU/AREOSR Ost, Andrea Mader
- BVU/ARE/OSR West, Ivo Speck