



Kanton Aargau

Gemeinde Schmiedrued

Gestaltungsplan Kehrmatt

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Titelbild: Ansicht Planungsgebiet (dunkelgrün) von Süden

03. März 2022 / RIO

Impressum

Auftraggeber Jenny Steiger Immobilien AG, Stansstad
Bearbeitung Romano Richter, David Frey
Version 3.0
Datum / Referenz 03. März 2022 / RIO
Auftrags-Nr. 4143XRP103.401
Dateiname 220303_Planungsbericht.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
2.0	05.10.2020	Überarbeitung gestützt auf fachliche Stellungnahme vom 28. Juli 2020 (insbesondere Ergänzung von Kapitel 5.2)	Entwurf als Grundlage für die Sitzung vom 15.10.2020
2.1	29.10.2020	Ergänzung Visualisierungen, diverse kleinere Anpassungen, farbliche Hervorhebung der Änderungen	Entwurf zur Diskussion mit Kanton vom 19.11.2020
2.2	01.07.2021	Anpassungen gemäss Sitzung vom 27.04.2021 und 22.06.2021	Entwurf zur Vernehmlassung Gemeinderat
3.0	03.03.2022	Anpassungen gemäss Fachgutachten Husistein vom 16.11.2021	Entwurf zur Vernehmlassung Gemeinderat

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	Zentrale Sachthemen	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	19
5.2.1	Ausgangslage	19
5.2.2	Interessenabwägung	20
5.3	Natur und Landschaft	23
5.4	Umwelt und Naturgefahren	25
6	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	26
6.1	Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan	26
6.1.1	Allgemeine Bestimmungen und Schlussbestimmungen	26
6.1.2	Vorschriften bezüglich Bebauung	26
6.1.3	Vorschriften bezüglich Verkehr	29
6.1.4	Vorschriften bezüglich Umgebung	29
6.1.5	Vorschriften bezüglich Umwelt und Energie	30
6.1.6	Vorschriften bezüglich Qualitätssicherung	30
6.1.7	Sichtzonen	30
6.2	Gegenüberstellung von Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan	31
7	Organisation	33
7.1	Beteiligte	33
7.2	Planungsablauf	33
7.2.1	Mitwirkung	34
7.2.2	Kantonale Vorprüfung	34
7.2.3	Öffentliche Auflage	34
7.2.4	Beschluss und Genehmigung	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Ausgestaltung und Materialisierung gemäss Richtprojekt Umgebung (Quelle: Bernhard Hofer Landschaftsarchitektur).....	14
Tabelle 2	Übersicht Geschossflächenverteilung und AZ nach Baubereich.....	28
Tabelle 3	Gegenüberstellung Regelbauweise, Richtprojekt und Gestaltungsplan (grün: Lockerungen und Bonusse, orange: strengere Vorgaben).....	31
Tabelle 4	Planungsablauf	33

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.	20
Abbildung 16	Visualisierung der Überbauung Kehrmatt mit Weiler Löören im Hintergrund, Blick Richtung Südwesten (Quelle: DVDarchitecture GmbH).....	21
Abbildung 17	Visualisierung Überbauung Kehrmatt, Blick Richtung Nordwesten (Quelle: DVDarchitecture GmbH).....	22
Abbildung 18	Visualisierung Überbauung Kehrmatt, Blick Richtung Norden (Quelle: DVDarchitecture GmbH)	22
Abbildung 19	Blick auf den Ortskern Schmiedrued mit Überbauung Kehrmatt im Hintergrund (Quelle: DVDarchitecture GmbH).....	23
Abbildung 20	Waldareal / Gewässerraumkarte (Quelle: AGIS).....	24
Abbildung 21	Beispiel eines bewusst gestalteten Siedlungsrandes	24
Abbildung 22	Übertragungsleitung.....	25
Abbildung 23	Messweise Gebäudehöhe (oberstes Geschoss zurückversetzt).....	27
Abbildung 24	Zulässige Höhe von Solaranlagen (Quelle: BVU).....	28

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.

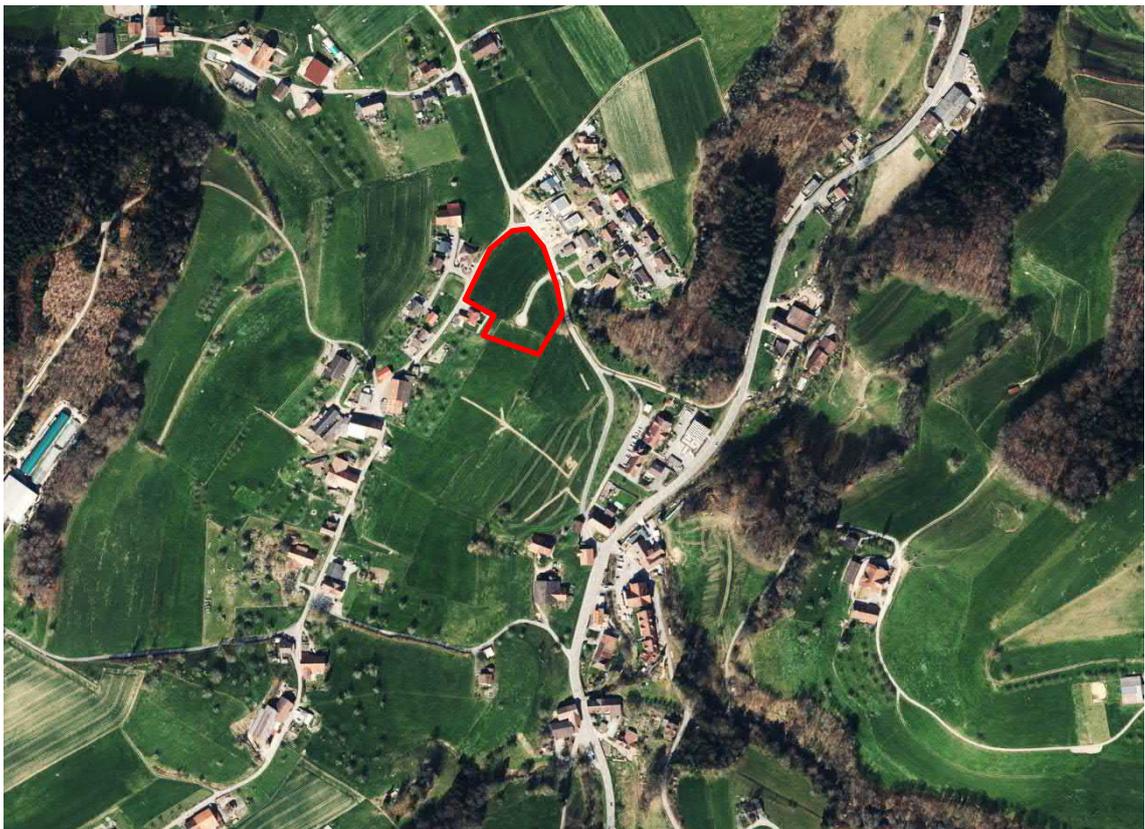


Abbildung 1 Planungsgebiet (Quelle: AGIS)

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

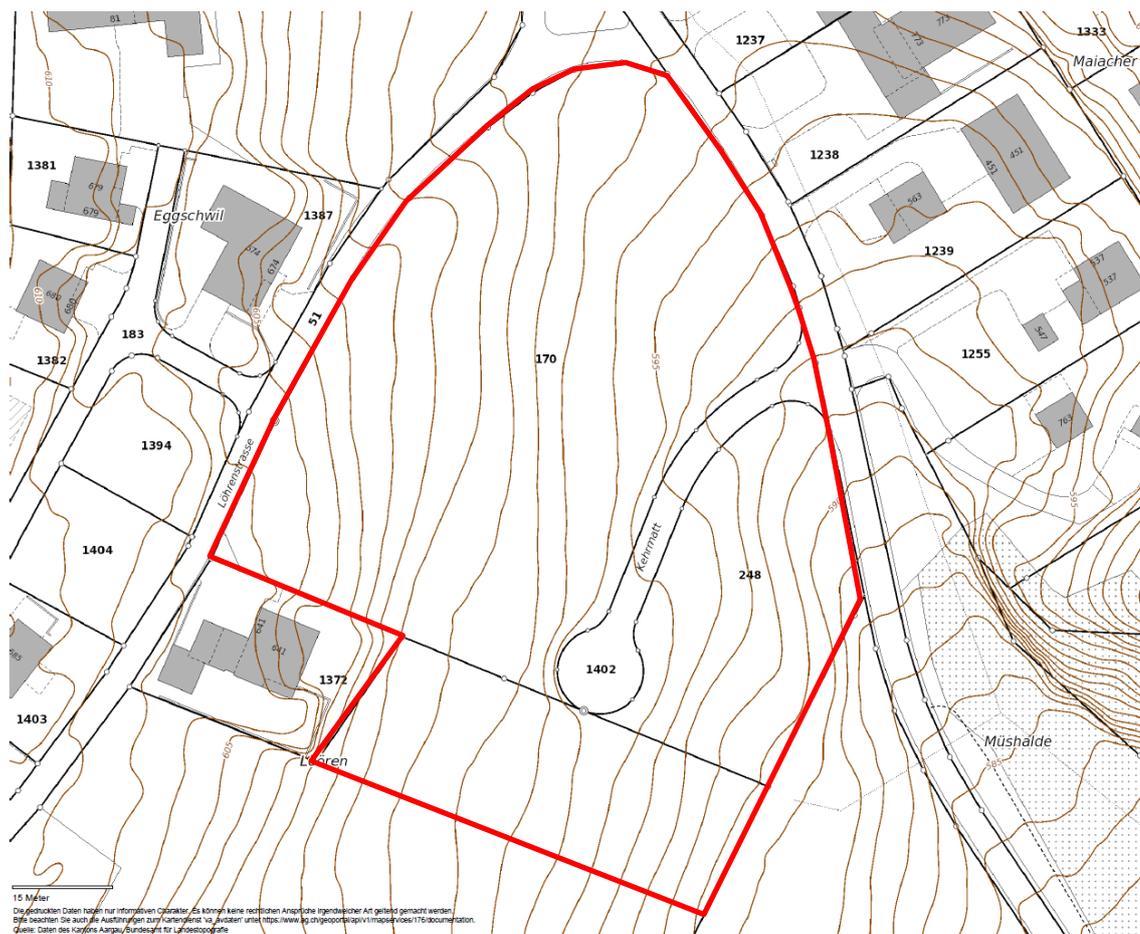


Abbildung 5 Vermessungsplan mit Höhenlinien in 1 m Äquidistanz (Quelle: AGIS)

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 Kehreracker.



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

4 Richtprojekt

Das wegleitende Richtprojekt der sattlepartner 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 (siehe Richtprojekt) 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: sattlepartner 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. 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.

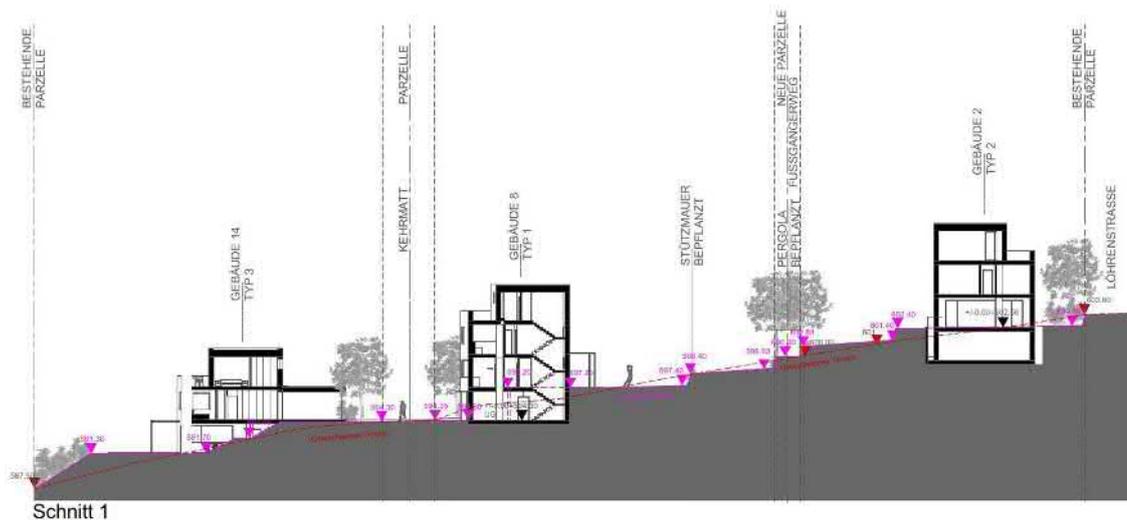


Abbildung 11 Schnitt 1–1 (vgl. Abbildung 10) (Quelle: sattlerpartner architekten + planer AG)

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 wegleitende 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 für Terrain- / Gartengestaltung	Natursteinmauern aus quaderförmigen Blöcken (ca. 100-200l). Trocken geschichtet auf Kiesfundament.	Quarzsandstein (z.B. Guber oder Plasselb) oder Granit.
Mauern für Parkfelder und Bereich zwischen Gebäude und Strasse	Betonstützmauern	Beton
Hauszugänge	Natursteinbelag aus Pflastersteinen oder Platten, Trocken verlegt in Splitt (Rand unterbetoniert mit Sickerbeton)	Quarzsandpflastersteine Guber oder Granitplatten.

Parkierungsflächen	sickerfähig	Pflastersteine
Verbindungsweg / Spielplatz	Mergelbelag grau mit Brechsandabdeckung, allenfalls mittig 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 Ausnützungsziffer (AZ) von ca. 0.35 auf, womit die gemäss Regelbauweise erlaubte Dichte von 0.4 gesamthaft betrachtet, unterschritten wird. Um einen angemessenen Spielraum zu gewährleisten, ist gemäss Gestaltungsplan über das gesamte Areal eine AZ von 0.40 möglich (siehe Kapitel 6.1.2), welche der Grundnutzung entspricht. Ein Übertragung der aGF bis 5% auf das kleine Baufeld soll gewährt werden.

Das Richtprojekt sieht insgesamt 14 Wohneinheiten mit je 5.5-Zimmern vor. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3 Personen pro Wohnung ergibt sich eine Einwohnerdichte von 52.8 Einwohnern pro Hektare (E/ha). Dies unterschreitet geringfügig den kantonalen Zielwert von 60 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 2.1). In Anbetracht einer behutsamen Bebauung für dieses Areal ist die Unterschreitung des Dichte-Zielwertes begründet.

5 Zentrale Sachthemen

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. Bei der vorliegenden Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt eine Sichtzone von 2.5 m / 40 m.

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 Stundentakt 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 Kehrer 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

5.2.1 Ausgangslage

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“ (Gebiet 2, siehe Abbildung 15) bestehen durch die „markante Silhouettenbildung der vorwiegend giebelständig und höhengleich aufgereihten Bauten“ gewisse räumliche Qualitäten. Das Planungsgebiet liegt in der Umgebungsrichtung I (unverbaute Tallandschaft) zwischen dem alten Dorfkern von Schmiedrued und dem Gebiet Löören und ist als Ortsbildhintergrund von Bedeutung.

Das ISOS ist auf Ebene Gemeinde als Entscheidungsgrundlage in einer Interessenabwägung zu berücksichtigen, es ist jedoch nicht bindend. Gemäss kantonalem Richtplan 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 (Richtplankapitel S 1.5, Beschluss 1.2).

Der alte Ortskern von Schmiedrued weist viele ältere Gebäude mit markanten Satteldächern auf. Im Gebiet Bodenmatt wurde vor einigen Jahren ein markantes und modernes Mehrfamilienhaus mit Flachdach realisiert (Bodenmatt 741).

Die gemäss Kulturlandplan in der Weilerzone gelegene Baugruppe Löören umfasst in loser Abfolge entlang der Löhrenstrasse rund ein Dutzend landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude. Es handelt sich in der Regel um stattliche Gebäude mit Satteldächern, welche teilweise quer und teilweise parallel zum Hang stehen. Der Weiler wird im rückwärtigen Raum oft durch charakteristische Obstbaumgärten umrahmt.

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

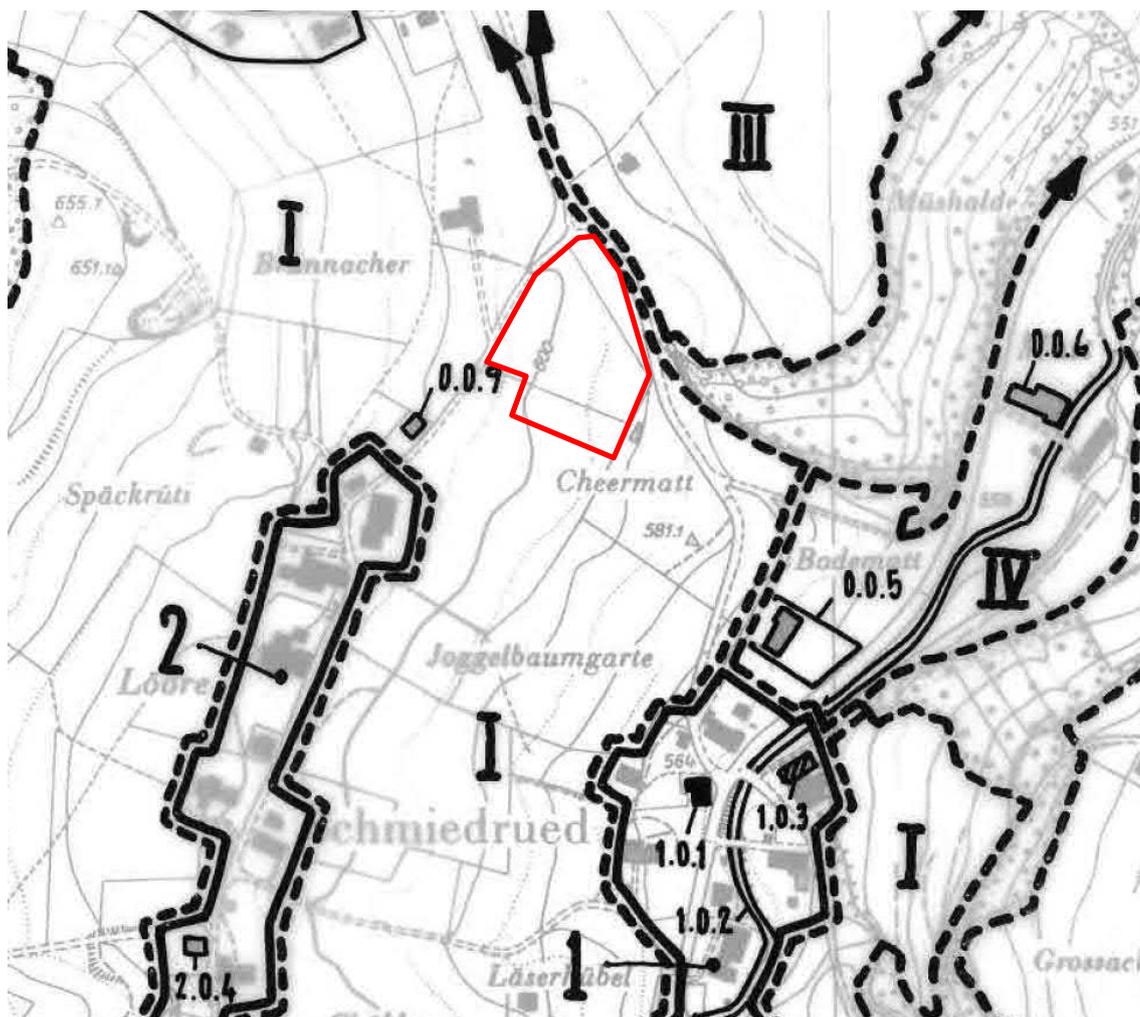


Abbildung 15 Plan zum ISOS Schmiedrued von 1979. Das Gebiet Kehrmatt (rot) liegt innerhalb der Umgebungsrichtung I.

5.2.2 Interessenabwägung

Eine Interessenabwägung gliedert sich gemäss Art. 3 RPV in folgende drei Schritte:

1. Ermittlung der Interessen
2. Bewertung der Interessen
3. Abwägung der Interessen im Einzelfall

Vorliegend sind folgende Interessen wesentlich:

- Ortsbildschutz des alten Dorfkerns Schmiedrued und des Weilers Lören inkl. Umgebungsschutz gemäss ISOS (siehe Kapitel 5.2.1); damit einhergehend eine gute Einpassung der Gebäude in die Hanglage im Planungsgebiet (Ortsbildhintergrund)
- Überbauung des bereits erschlossenen Gebietes mit einer für die ländliche Lage angemessenen Dichte
- Sicherstellung einer guten Wohn- und Siedlungsqualität, insbesondere hinsichtlich Besonnung sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltung

Die im ISOS mit dem Erhaltungsziel a ausgewiesene Umgebungsrichtung I (siehe Abbildung 15) wurde in der Vergangenheit bezogen auf den Weiler Lören bereits durch verschiedene Wohngebäude entlang der Löhren- und Eggschwilstrasse stark beeinträchtigt. Die Abgrenzung

des Weilers ist durch die direkt angrenzende Bauzone westlich der Löhrenstrasse und die entsprechenden Bauten stark verunklärt. Östlich der Löhrenstrasse ist dank des geschützten Obstbaumgartens und des unverbauten Hangs noch eine klare Abgrenzung vorhanden. Aufgrund der topografischen Situation, den unter Schutz stehenden Obstbaumgärten und der umliegenden Bewaldung ist ein direkter Sichtbezug zwischen Planungsgebiet und Weiler Löören aus der Fussgängerperspektive nur vereinzelt vorhanden. Die Überbauung des Planungsgebiets hat daher nur einen marginalen Einfluss auf den Weiler Löören. Die entsprechende Visualisierung zeigt die Sicht aus der Vogelperspektive und ist diesbezüglich richtig zu interpretieren (siehe Abbildung 16).



Abbildung 16 Visualisierung der Überbauung Kehrmatt mit Weiler Löören im Hintergrund, Blick Richtung Südwesten (Quelle: DVDarchitecture GmbH)

Das Planungsgebiet ist aber bezogen auf den Ortskern Schmiedrued als Ortsbildhintergrund von Bedeutung. Gemäss Richtprojekt und Gestaltungsplan ist eine Überbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit kubischer Gebäudeform und Flachdächern vorgesehen. Diese Überbauungskonzeption ermöglicht vielfältige Durchblicke zwischen den Gebäuden und ordnet sich dadurch gut in die Hanglage ein. Eine Herleitung der Bestvariante ist im Richtprojekt erfolgt. Mit der Wahl von Flachdächern grenzt sich das Neubauquartier klar vom historischen Dorfkern und dem Weiler Löören ab. Durch die Flachdachbauten weisen die Gebäude in der exponierten untersten Bautiefe eine geringere Höhe auf als dies mit Satteldächern der Fall wäre (2 Geschosse + zurückversetztes Geschoss). Die höheren Gebäude (3 Geschosse + zurückversetztes Geschoss) liegen in der mittleren Gebäudetiefe und fallen dadurch nicht störend auf.

Insgesamt ordnet sich die Überbauung durch die geringe Höhe, die dezente Farbgebung und die vielfältige Siedlungsrandgestaltung gut ein. Es wird ein ruhiger Ortsbildhintergrund erzielt (siehe insbesondere Abbildung 19).



Abbildung 17 Visualisierung Überbauung Kehrmatt, Blick Richtung Nordwesten (Quelle: DVDarchitecture GmbH)



Abbildung 18 Visualisierung Überbauung Kehrmatt, Blick Richtung Norden (Quelle: DVDarchitecture GmbH)



Abbildung 19 Blick auf den Ortskern Schmiedrued mit Überbauung Kehrmatt im Hintergrund
(Quelle: DVDarchitecture GmbH)

5.3 Natur und Landschaft

Waldabstand

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Einflussbereich des Waldes, welcher sich östlich des Areals talwärts erstreckt (siehe Abbildung 20). 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 20). 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.

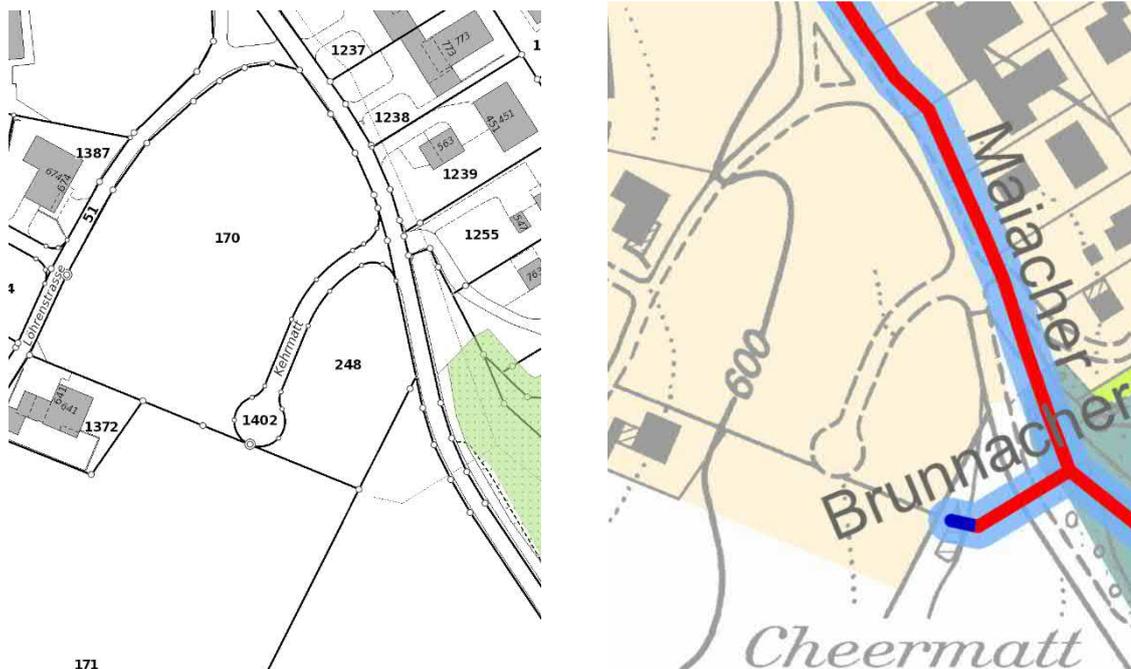


Abbildung 20 Waldareal / Gewässerraumkarte (Quelle: AGIS)

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 21 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. Bei Dachbegrünung und einer gleichzeitigen Nutzung von Solaranlagen auf den kleinen Dachflächen ist darauf zu achten, dass auf spezielle Systeme zurückgegriffen wird, die eine Kombination von extensiver Begrünung und Solaranlagen ermöglichen.

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 22). Die massgebenden Grenzwerte können problemlos eingehalten werden.



Abbildung 22 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.

§ 23 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 § 19 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 A und B wird der Mindestgebäudeabstand punktuell (an Gebäudeecken) unterschritten. 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 je nach Baubereich um 1 bis 4 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 23). Baubereich B wären mit der zulässigen Gebäudehöhe von 12 m theoretisch vier Vollgeschosse möglich. Damit diese Gebäude nicht zu dominant in Erscheinung treten, darf in diesem Fall das oberste Geschoss höchstens 60 % der Fläche der unteren Geschosse aufweisen und ist bergseitig anzuordnen.

Im Baubereich A, entlang der Löhrenstrasse herrscht eine besondere Situation. Um dem nahe gelegenen Weiler Löören Rechnung zu tragen, ist es wichtig hier eine herabgesetzte gemeinsame Traufflinie auszubilden. Bei den Gebäuden im Baubereich A wird das zurückversetzte oberste Geschoss auf die Talseite verlegt.

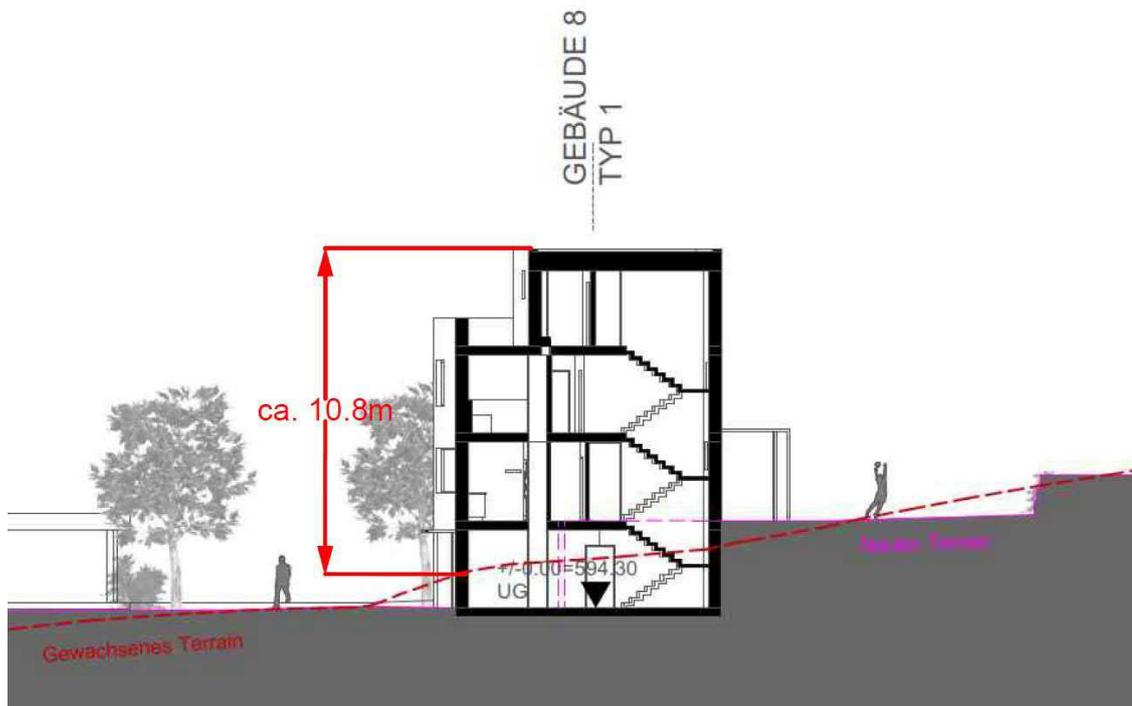


Abbildung 23 Messweise Gebäudehöhe (oberstes Geschoss zurückversetzt)

§ 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 3'180 m², was über das gesamte Areal einer Ausnutzungsziffer von 0.40 entspricht (siehe Tabelle 2). Diese maximal mögliche Dichte entspricht den

der Grundnutzung und ist für die sensible Lage richtig. Um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten, werden im Gestaltungsplan die aGF aus dem Richtprojekt um rund 14 Prozent erhöht.

Zudem soll es möglich sein die aGF um gesamthaft bis 5% auf das kleinere Baufeld zu übertragen. Da Baufeld C bereits die höchste Dichte aufweist ist eine Übertragung nur auf die Baufelder A, B und D zulässig

Tabelle 2 Übersicht Geschossflächenverteilung und AZ nach Baubereich

Baubereich	aGF Richtprojekt [m ²]	Max. aGF Gestaltungsplan [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Ausnutzungsziffer nach Richtprojekt	Ausnutzungsziffer Gestaltungsplan
A	768	880	2333	0.33	0.38
B	1065	1'200	2710	0.39	0.44
C	597	650	1'373	0.43	0.47
D	384	450	1'540	0.25	0.29
Total	2'814	3'180	7'566	0.35	0.40

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. Die Erstellung von zurückversetzten Geschossen ist optional. Bei Erstellung sind diese jedoch farblich oder durch eine andere Materialität, resp. Holzverschalung abzusetzen.

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 24). Damit wird verhindert, dass die Solaranlagen vom Ruedertal her in Erscheinung treten.

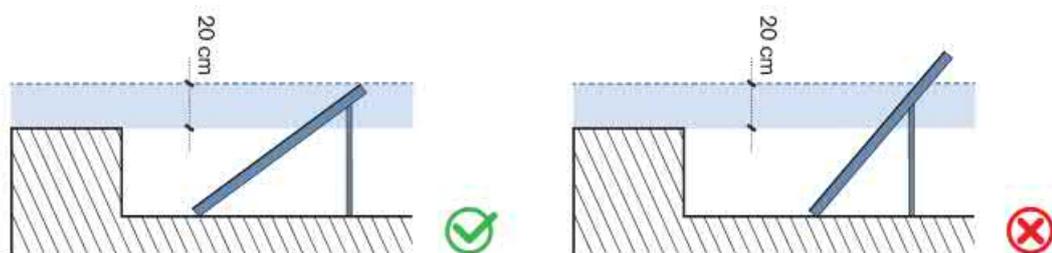


Abbildung 24 Zulässige Höhe von Solaranlagen (Quelle: BVU)

§ 10 Farbgebung

Aufgrund der exponierten Hanglage sind für die Fassaden nur dezente, unauffällige Farben in Erdtönen 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. Stützmauern werden daher auf eine Höhe von 1.0 m, Abgrabungen und Aufschüttungen auf eine Höhe von 1.2 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 bewuchs- und sickerfähig sein. Eine Berechnung ist im Richtkonzept ersichtlich. 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 Abstandsbereiche für Hauptgebäude

Zur Sicherstellung einer minimalen Durchlässigkeit und von Durchsichten werden Abstandsbereiche für Hauptgebäude definiert. In diesen Bereichen sind Klein- und Anbauten nicht zulässig.

§ 17 Fusswegverbindung

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

§ 18 Siedlungsrand

Die Siedlungsränder sind zu gestalten. Insbesondere bei Baubereich C ist auf eine sehr sorgfältige Gestaltung aufgrund der Nähe zum Kulturland zu achten um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu vermeiden. Der im Gestaltungsplan definierte Bereich Siedlungsrand ist mit Heckengruppen und Einzelbäumen zu strukturieren. Ziel ist es, dass keine durchgehende Hecke entsteht, sondern vielmehr ein durchlässiger in der Höhe und in der Fläche gestaffelter, grüner Saum. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden. 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.

§ 19 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.

§ 20 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

§ 21 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

§ 22 Gestaltung der Bebauung und Umgebung

Für die Beurteilung der Qualität der Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren wird das Richtprojekt inkl. Richtprojekt Umgebung vom 3. März 2022 als begleitend definiert. Abweichungen davon sind nur möglich, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

Das Richtprojekt überzeugt durch ein einheitliches Erscheinungsbild und die kubischen Gebäudeformen mit kleinem Fussabdruck, 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. Die Sichtzonen werden daher mit 2.5 m / 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, orange: strengere Vorgaben)

Kriterien	BNO / Bauzonensplan / BauG / BauV	Richtprojekt	Regelung im Gestaltungsplan
Ausnützung (AZ)	0.40 (§ 7 BNO)	0.35	Maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche als Kontingente pro Baubereich festgelegt; entspricht AZ von 0.40
Gebäudehöhe	8 m	Die Gebäudehöhen liegen bei bis zu 11.5 m	Erhöhung je nach Baubereich auf 9, 10, 11 oder 12 m; oberstes Geschoss muss talseitig zurückversetzt sein bei 4 Vollgeschossen
Firsthöhe	11.5 m (§ 7 BNO)	Nur Flachdächer (Firsthöhe nicht relevant)	Kein Regelungsbedarf
Strassenabstand	Bei Gemeindestrassen 4 m gemäss § 111 BauG	Keine Unterschreitung	Kein Regelungsbedarf
Grenzabstand / Gebäudeabstand	Grenzabstand 4 m (§ 7 BNO), Gebäudeabstand 8 m (§ 27 BauV)	Unterschreitung auf bis zu 0.7 m Grenzabstand und 5.25 m Gebäudeabstand	Grenzabstand und Gebäudeabstand wird entsprechen Richtprojekt reduziert (Baubereiche A, B und C).
Abstand gegenüber dem Kulturland	4 m (zonengemässe Grenzabstand gemäss § 31 BNO)	Keine Unterschreitung	Kein Regelungsbedarf
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

Umgebungsge- staltung	§§ 5 und 50 BNO	Grünraum mit Terrassie- rung und Stützmauern; differenzierte Materiali- sierung und Beläge	Stützmauern in Naturstein max. 1.0 m, Abgrabungen und Auf- schüttungen max. 1.2 m; Spiel- und Begegnungsbereich, Hecke am Siedlungsrand, Einzelbäume / Baumgruppen
Strassenraum Kehrmatt	Keine Regelung	Differenzierte Oberflä- chengestaltung	Strassenraum mit hoher Aufent- haltsqualität und Einzelbäumen; Spielfläche
Fusswege / An- bindung Ortskern	§ 5 BNO	Fussweg, Trottoir	arealinterner Fussweg und Trot- toir 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 Einzelfeue- rungsanlagen (§ 42 BNO)	Keine Aussagen	Wärmebedarf zu 100 % aus er- neuerbarer 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
- Rene Blättler, Steiger Immobilien AG
- Massimo Dominkovits, sattlerpartner architekten + planer AG
- Barbora Soukalova, sattlerpartner architekten + planer AG
- Bernie Meyer, sattlerpartner architekten + planer AG
- Bernhard Hofer, Landschaftsarchitekt
- Romano Richter, BC AG
- David Frey, BC AG (bis Februar 2021)
- Anja Anderer, BC AG (bis Ende 2018)

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

- Marliese Loosli, Frau Gemeindeammann
- Walter Brunner, Gemeinderat (bis Februar 2020)
- 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
Startsitzen 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 2020
Ergänzung / Bereinigung Fachgutachten	Januar / Februar 2020
Mitwirkung	26. Februar bis 26. März 2020
Provisorische kantonale Vorprüfung	März bis Juli 2020
Bereinigung Vorprüfung und Mitwirkung	August 2020 bis Dezember 2021
Abschliessende kantonale Vorprüfung	ca. April bis Juni 2022
Öffentliche Auflage (30 Tage)	ca. August 2022
Einwendungsverfahren	ca. Oktober 2022 bis Dezember 2022
Beschluss durch den Gemeinderat	ca. Januar 2023
Publikation Beschluss (30 Tage)	ca. Februar 2023
Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt	ca. März 2023

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.

Im Rahmen der Mitwirkung, welche vom 26. Februar bis 26. März 2020 dauerte, ist von Herr und Frau Bolliger, Kehrmatt 641, 5046 Schmiedrued, eine Mitwirkungsangabe mit folgenden Anliegen eingegangen:

Mit der neuen Lösung werde die Einfahrt zur Liegenschaft 641 (Parzelle Nr. 1372) massiv schmaler und ein normales Ein- und Ausfahren praktisch unmöglich. Aus diesem Grund müsse eine umsetzbare Lösung angestrebt werden.

Des Weiteren sei zu berücksichtigen, dass der geplante Spielplatz unmittelbar an den Sitzplatz der Einliegerwohnung angrenzt. Was für Gestaltungsmöglichkeiten oder Abgrenzungen würden berücksichtigt, um entsprechende Lärmemissionen zu reduzieren?

Um weiterhin ein unproblematisches Ein- und Ausfahren zu ermöglichen, soll der bestehende Einmünder, welcher grösstenteils auf der Privatparzelle Nr. 170 liegt, beibehalten werden. Der entsprechende Landstreifen soll nach Rechtskraft des Gestaltungsplans an die Parzelle Nr. 1372 abgetreten werden.

Der geplante Spielplatz grenzt zwar an den bestehenden Sitzplatz der Einliegerwohnung, jedoch liegt dieser mindestens 2 Meter tiefer und ist durch die bestehende Blocksteinmauer klar abgegrenzt. Weitergehende Abgrenzungen sind nicht erforderlich.

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).