



Gemeinderat Schmiedrued
Dorfstrasse 263
5046 Schmiedrued



Schöffland, 16. Juni 2022

Stellungnahme zum Gestaltungsplan „Kehrmatt“, Gemeinde Schmiedrued

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Schmiedrued hat den Gestaltungsplan «Kehrmatt» z. Hd. der abschliessenden kantonalen Vorprüfung durch den Kanton verabschiedet (Stand: Plan 25.02.2022, SNV 03.03.2022). Der Regionalverband wurde im Sinne der regionalen Abstimmung zu einer Stellungnahme eingeladen. Der RVS bedankt sich für den Einbezug in die Planungsarbeiten.

Der Gestaltungsplan für die geplante Entwicklung der Baulandreserve wurde durch die BC AG, Bremgarten, erarbeitet und erfüllt damit die im Bauzonenplan festgelegte Sondernutzungsplanpflicht. Der Regionalverband Suhrental RVS nimmt zur Vorlage wie folgt Stellung.

1. Kantonale Rahmenbedingungen – Ortsbild von regionaler Bedeutung

Die Gemeinde Schmiedrued liegt gemäss dem Raumkonzept Aargau im ländlichen Entwicklungsraum im Kernraum Landschaftsentwicklung. Der kantonale Richtplan gibt Mindestdichten für die Innenentwicklung bis 2040 vor. Für unüberbaute Wohn- und Mischzonen in ländlichen Entwicklungsräumen beträgt die Mindestdichte 60 Einwohner/Hektare (E/ha). Das Ortsbild von Schmiedrued ist von regionaler Bedeutung und mit dem Weiler Löören im kantonalen Richtplan und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragen. Die Eggschwilstrasse ist im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgeführt und als «historischer Verlauf mit lokaler Bedeutung» klassifiziert.

2. Regionale Rahmenbedingungen

Im Planungsbericht wird auf das Regionale Entwicklungskonzept (REK) für die Region Suhrental/Ruedertal aus dem Jahr 2012 und dessen Ziele für das Gebiet Schmiedrued verwiesen. Es werden vor allem folgende Ziele erläutert:

- Ländliches, beschauliches Wohnen mit angemessener baulichen Dichte;
- Qualität der hochwertigen Natur- und Naherholungsräume sichern;
- Ausbildung von Siedlungsrändern gegenüber Kulturland.

Im Jahr 2021 wurde die Revision des REK mit Beschluss des Vorstands vom 24. November 2021 abgeschlossen. Die spezifischen Ziele für die Entwicklung von Schmiedrued sind im Grundsatz unverändert geblieben. Ergänzend wurden vor allem übergeordnete Ziele bezüglich folgender Themen formuliert, die für die vorliegende Planung relevant sind:

- nachhaltige Raumentwicklung,
- schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen,
- haushälterischer Umgang mit Bauzonenreserven und mit dem Boden generell,
- klimaangepasste Siedlungsentwicklung,
- die kleineren Landgemeinden positionieren sich als Mehrgenerationendörfer;
- Wärmeversorgung bis 2050 vollständig durch erneuerbare Energieträger und bei der Stromversorgung ein möglichst hoher Produktionsanteil.

3. Kommunale Rahmenbedingungen

Die Umsetzung der Ziele des Ortsbildschutzes gemäss ISOS in die Nutzungsplanung zum Erhalt des Ortsbilds Schmiedrued von regionaler Bedeutung wie auch für den Weiler Löören gemäss Richtplanauftrag (S 1.5, PA 1.2) ist noch ausstehend.

In der BNO der Gemeinde Schmiedrued sind generell für sondernutzungsplanpflichtige Gebiete folgende Vorgaben in § 5 BNO festgelegt:

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

4. Stellungnahme zu den Planungsinhalten und Würdigung

Ortsbildschutz und ISOS

Zur Beurteilung der guten Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild bildet das ISOS eine wichtige Grundlage. Weiter ist neben der Topographie der aktuelle Gebäudebestand inkl. der jüngeren baulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Es wurden bereits in unmittelbarer Nähe Flachdachbauten und im Rahmen der Aussenraumgestaltung massive Stützmauern und grossflächige Erschliessungsflächen realisiert.

Wie bereits im Fachgutachten vom 23. März 2022 von Husstein & Partner AG zum Gestaltungsplan treffend ausgeführt, bildet das Richtprojekt auch aus unserer Sicht eine harmonisch gestaltete Siedlungseinheit, die sich von der umliegenden Bebauung als zeitgemässes Quartier mit eigenständiger Architektursprache abhebt und sich dabei gut in die Landschaft einbettet. Mit der Topographie und der Umgebung wird sorgfältig umgegangen.

Einzig beim Baubereich A wird die Höhenentwicklung kritisch beurteilt. Während sich die Baubereiche B, C und D mit ihren unterschiedlichen Höhen gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen, konkurrenzieren die beiden Bauten im Baubereich A die Bauten mit Giebeldächern auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken mit Kat.-Nrn. 1372 und 1387 sehr stark. Im Planungsbericht wird

drauf hingewiesen, dass im Baubereich A entlang der Löhrenstrasse «eine herabgesetzte gemeinsame Trauflinie auszubilden» ist. Im Richtprojekt wurde dazu das zurückversetzte oberste Geschoss auf die Talseite verlegt, was in § 7 Abs. 3 SNV verankert wurde. Gegenüber dem Weiler mag diese Massnahme zweckmässig scheinen, talseitig treten die Gebäude dadurch jedoch höher in Erscheinung. Auch weist das Gebäude auf PN 1387 ein flach geneigtes Walmdach auf, das benachbarte Gebäude auf PN 1372 liegt gegenüber der Strasse etwas zurückversetzt.

- ➔ Aufgrund der Visualisierungen im Planungsbericht wird dringend empfohlen, die zulässigen Gesamthöhen zumindest bei den beiden Gebäuden im südlichen Baubereich A nochmal zu überprüfen und so zu reduzieren, dass sie die angrenzenden Schrägdächer sicher nicht überragen, im Idealfall 1.00 bis 1.50 m unter den höchsten Punkten der angrenzenden Schrägdächer liegen oder dass sogar gänzlich auf das Attikageschoss verzichtet wird.
- ➔ Auch dürfte aus Gründen des Ortsbildschutzes im Baubereich A § 9 Abs. 3 der SNV nicht zur Anwendung kommen, wonach Solaranlagen die Dachfläche im rechten Winkel um maximal 20 cm überragen dürfen.



Visualisierung Überbauung Kehrmatt, Blick Richtung Nordwesten (Quelle: Planungsbericht Gestaltungsplan Kehrmatt vom 03.03.2022, BC AG; © DVDarchitecture GmbH)

Die Sondernutzungsvorschriften lassen ansonsten innerhalb der Baubereiche ausreichend Flexibilität für die Anordnung der Gebäude zu. Positiv gewertet wird die Festlegung von Abstandsbereichen zwischen den Hauptgebäuden.

Bauliche Dichte

Das Richtprojekt für den Gestaltungsplan nützt die maximal zulässige Ausnützung für den in der Zone W mit Ausnützungsziffer (AZ) 0.40 liegenden Perimeter nicht aus. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt für den ganzen Perimeter 3'183 m². Das Richtprojekt weist eine aGF von 2'814 m² aus. Pro Baubereich wird eine maximale aGF zugewiesen. Die Summe der maximalen aGF pro Baubereich ergibt 3'180 m², was der AZ von 0.40 entspricht. Die Differenz in der Ausnützung zwischen dem Richtprojekt und den Sondernutzungsvorschriften lässt einen angemessenen Spielraum für die weitere Projektierung.

Für den heute noch unüberbauten Perimeter von 7'958 m² resultieren 48 Einwohner gegenüber der Vorgabe der Minstdichte des kantonalen Richtplans für Neubaugebiete von 60 E/ha für das Jahr 2040. Mit den geplanten 14 Einfamilienhäusern beurteilen wir das Erreichen der vom Kanton geforderten Minstdichte als Herausforderung. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse in Schmiedrued betrug gemäss Gemeindeporträt des Bundesamtes für Statistik 2,39 Personen im Jahr 2019, umgerechnet auf die Fläche ergibt das nur 42 E/ha, im Planungsbericht wird von 3 Personen pro Haushalt ausgegangen, was in einem Einfamilienhausquartier durchaus realistisch ist. Eine höhere bauliche Dichte ist jedoch aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht anzustreben.

- Um die vorgegebene Minstdichte (Einwohner/ha) mit den geplanten Einfamilienhäusern erreichen zu können, empfehlen wir der Gemeinde, die Bauherrschaft zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien zu motivieren sowie im Sinne des Mehr-Generationen-Wohnens flexible Grundrisse für zusätzliche Wohneinheiten mit separaten Zugängen prüfen zu lassen und dies explizit in den SNV zu verankern.

Erschliessung und Parkierung

Die Entscheidung für die Integration der Parkierung in die Einfamilienhäuser bzw. in oberirdische Anbauten und gegen eine Tiefgarage wird kritisch beurteilt. Die Chance, eine oberirdisch autoarme Siedlung zu schaffen, wird vertan. Jedoch wird durch die Erschliessung der unteren Häuserzeile über die Eggschwilstrasse ein grosser autofreier Innenraum geschaffen, der als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann und gemäss Richtprojekt auch so gestaltet werden soll. Das trägt zu einer hohen Aussenraumqualität bei.

Die Erschliessung für den Fussverkehr weist einige kritische Punkte auf: Die Erschliessung für den Fussverkehr bindet an der Eggschwilstrasse an und führt über den Spiel- und Aufenthaltsbereich ans südliche Ende der Siedlung. Die behindertengerechte Ausführung des Fusswegs ist nicht im Gestaltungsplan gesichert und auch im Richtprojekt nicht vorgesehen. Im Richtprojekt ist die terrassierte Umgebung mit feingliedrigen Treppenverbindungen versehen, was die fussläufige Distanz zu den oberen Hausreihen verkürzt. Diese Verbindungen sind bedauerlicherweise im Gestaltungsplan nicht gesichert. Die Anbindung für den Veloverkehr ist im Gestaltungsplan nicht bezeichnet.

Umgebung

Die schematische Festlegung der Umgebungsgestaltung, Aussenräume und Fusswegverbindung sowie Detailregelungen in den Sondernutzungsvorschriften sind weitgehend zweckmässig und ermöglichen eine gewisse Flexibilität für die weitere Projektierung. Es wird begrüsst, dass Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken sind und die Gestaltung der Stützmauern geregelt wird. Bei den

Bäumen im Abstandsbereich zur Löhrenstrasse sind die Grenzabstände nach EG ZGB je nach Wuchshöhe der ausgewählten Arten zu beachten.

Der Gewässerraum des bestehenden eingedolten Fließgewässers Brunnacher ist noch nicht ausgeschieden und tangiert vermutlich den Gestaltungsplanperimeter. Der Gewässerraum des Brunnacherbaches müsste bei einer Festlegung in den Bereich Siedlungsrand verlegt werden. Der Bereich Siedlungsrand ist gemäss Sondernutzungsvorschriften als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten. Dies erlaubt eine angemessene Integration des Gewässers in die Umgebungsgestaltung und eine naturnahe Gestaltung. Auf Stufe Bauprojekt ist der Umgang mit dem eingedolten Bach aufzuzeigen.

Energie

Mit der Vorgabe, den Wärmebedarf zu 100 Prozent aus erneuerbarer Energie zu decken, und der vorgesehenen Ausrüstung mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge unterstützt der Gestaltungsplan die Ziele zur nachhaltigen Entwicklung der Region, was sehr positiv beurteilt wird.

5. Fazit

Insgesamt wird die Vorlage aus Sicht der Region positiv beurteilt. Der Gestaltungsplan stellt einen angemessenen Bezug zum Ortsbild her und berücksichtigt dieses ausreichend. Überbauungs- und Freiraumkonzept wurden sorgfältig auf der Grundlage von Variantenstudien erarbeitet. Einzig Gesamthöhen im Baubereich A werden kritisch beurteilt. Im Sinne der Nachhaltigkeit sieht der Gestaltungsplan die Nutzung von erneuerbaren Energien vor. Um die geforderte Mindestdichte mit der vorgesehenen Einfamilienhaus-Siedlung zu erreichen, sind Massnahmen empfehlenswert. Die optimale Erschliessung für den Fussverkehr ist im Gestaltungsplan nicht gesichert. Daher wird empfohlen, die folgenden Punkte erneut zu prüfen:

- Die maximalen Gesamthöhen im Baubereich A inkl. der Regelung für Solaranlagen;
- Massnahmen zum Erreichen der Mindestdichte;
- behindertengerechte Ausführung der Fusswege und Sicherung aller Fusswegverbindungen.

Freundliche Grüsse

Regionalverband Suhrental

Markus Goldenberger
Präsident

Gabriele Horvath
Raumplanerin