

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-001474

Gemeinde Arni; Allgemeine Nutzungsplanung "Gesamtrevision NPSK"; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 10. Dezember 2025

Versand: 12. Dezember 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	17. April 2023
Mitwirkung	10. Januar 2022 bis 8. Februar 2022
Öffentliche Auflage	30. Juni 2023 bis 31. August 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	12. Dezember 2024
Eingereicht zur Genehmigung	2. April 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	24. Februar 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Eine Beschwerde konnte aufgrund deren Rückzugs abgeschrieben werden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Arni am 12. Dezember 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) Situation 1:2'000
- Kulturlandplan (KLP) Situation 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 12. Dezember 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung wurde im Dezember 2006 genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist erreicht. Die allgemeine Nutzungsplanung soll an die wesentlich geänderten, übergeordneten Rahmenbedingungen sowie an die Bevölkerungsentwicklung angepasst und die neuen Begriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 in die BNO übernommen werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 17. April 2023 mit Vorbehalten, Empfehlungen und Hinweisen abgeschlossen. Die im Schreiben aufgeführten Vorbehalte wurden sachgerecht umgesetzt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Zur Sicherstellung der Schutzziele des Ortsbilds wird die Parzelle 306 anstatt in die Einfamilienhauszone in die Dorfzone eingezont.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Landschaftsschutzzone wurde zur Sicherung der Landschaften von kantonaler Bedeutung auf die geforderten Parzellen erweitert. Anpassungen einzelner Darstellungen und Festlegungen von Gewässern und Gewässerraumzonen sind erfolgt.

Die Anpassungen bezüglich Hochwasser im Planungsbericht sind erfolgt.

2.5 BNO

Die BNO wurde gemäss der IVHB angepasst.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Gemeinde Arni liegt gemäss Richtplan/Raumkonzept im Ländlichen Entwicklungsraum. 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 kantonale 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.

Die Vorlage stimmt bis auf die nachstehende Thematik mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

Das Bevölkerungswachstum weicht gemäss den Annahmen der Gemeinde markant vom Bevölkerungswachstum ab, das auf den Raumtyp gemäss Richtplan abgestimmt ist. Der starke Bevölkerungsdruck in der Region ist auf den Einfluss des Metropolitanraums Zürich zurückzuführen. Die vorliegende Planung erfordert jedoch keine vorgängige Anpassung des Richtplans.

3.3 Regionale Abstimmung

Aus der Sicht des regionalen Planungsverbands ist die Gemeinde Arni kein Wachstumsstandort. Angesichts des Siedlungsdrucks vom Grossraum Zürich wird die mit der Nutzungsplanung angestrebte Innenentwicklung jedoch gutgeheissen. Auch die Festlegungen im KLP werden als angemessen abgestimmt auf den kantonalen Richtplan sowie die regionalen Zielsetzungen des Landschaftsqualitätsprojekts von 2016 bewertet.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 45,7 ha auf. Davon sind ca. 43,1 ha überbaut und ca. 2,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,7 ha Wohn- und Mischzonen. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) werden keine Bauzonenreserven ausgewiesen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gemeinde hat die Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, weit übertroffen und ermittelt daher im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung weitergehende Innenentwicklungspotenziale.

Die Gemeinde fokussiert in den vier geplanten Gestaltungsplangebieten im Dorfkern auf eine qualitativ hochwertige Entwicklung und eine dichte Bebauung. In den Quartieren ausserhalb der Gestaltungsplangebiete soll eine bauliche Intensivierung sowie eine Nutzungsintensivierung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, attraktiver Freiräume und einer guten Baukultur möglich sein. Im Rahmen der Sanierung der Kantonsstrassen soll der Strassenraum durch bauliche und gestalterische Massnahmen sicherer und lebenswerter gestaltet werden (Planungsbericht, Kapitel 4.1.2).

Mit verschiedenen, aus fachlicher Sicht zweckdienlichen Festlegungen wird eine massvolle Mehrausnutzung in den Wohn- und Mischzonen ermöglicht und eine optimale Baulandausnutzung angestrebt. Zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen sind namentlich folgende Massnahmen vorgesehen:

- Festlegung von vier Gestaltungsplanperimetern im Dorfkern mit differenzierten Zielvorgaben;
- Der Gemeinderat gibt sich die Möglichkeit, nach Bedarf ergänzende raumplanerische und qualitätsfördernde Instrumente und Verfahren anzuwenden (§ 9 BNO);
- Vorgaben betreffend die Bauberatung und die Möglichkeit, ein Fachgutachten einfordern zu können (§ 11 BNO);
- Darüber hinaus wird der Gemeinderat berechtigt, im Baubewilligungsverfahren weitergehende Abklärungen, Nachweise und Massnahmen zum Ortsbildschutz einfordern zu können (§ 55 BNO).

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der per 2040 anzustrebende Wert gemäss Richtplan für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt rund 60 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) beziehungsweise 83,5 E/ha gemäss gemeindespezifischer Vorgabe (Richtplananpassung Siedlungsgebiet 2015; Beilage 2 zum Erläuterungsbericht Berechnungen). Daraus resultiert ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 220 Personen.

Die Gemeinde geht von einem Innenentwicklungspotenzial in den unüberbauten Bauzonen von 197 Personen aus (Planungsbericht, Kapitel 6.1.3 Tabelle 9). Dies entspricht einem Durchschnittswert je nach der Anrechnung der Flächen in der Arbeits- und Wohnzone Moosmatt (AWM) von 73–94 E/ha. Diese Annahmen sind gestützt auf die Angaben im Planungsbericht (Kapitel 6.1.2 Tabelle 7) nachvollziehbar.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

Das Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird gemäss den Darlegungen der Gemeinde auf 246 E geschätzt. Dieses Potenzial wird insbesondere innerhalb der Dorfzone (vier Gestaltungsplangebiete) sowie der Überbauungen Burestube und Stockacher eruiert.

Die Umzonung der Gewerbezone in die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt hat aufgrund der Zonenbestimmungen keine relevante Vergrösserung des Innenentwicklungspotenzials zur Folge. Die Gemeinde berücksichtigt daher bei der Berechnung der Einwohnerkapazität lediglich den in den Zonenbestimmungen festgelegten Anteil Wohnen. Dies ist sachgerecht.

In der flächenmässig umfangreichen Einfamilienhauszone (EZ) wird gemäss den nachvollziehbaren Darlegungen nur ein geringer Innenentwicklungsbeitrag erwartet (Planungsbericht, Kapitel 6.1.2).

Aussenentwicklung [A]

Im Gebiet "Chälammatt" erfolgt eine Einzonung des bebauten Betriebsareals des stillgelegten Landwirtschaftsbetriebs in die Dorfzone. Diese Einzonung umfasst das Bauernhaus und den mit diesem funktional zusammenhängenden Garten und Grünraum. Der Innenentwicklungsbeitrag wird auf sechs Personen geschätzt.

Innenentwicklungspfad und Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2035 [R-I-A]

Die geplanten Festlegungen ermöglichen ein Bevölkerungswachstum bis 2035 um rund 440 Personen auf rund 2'280 (davon 36 E ausserhalb der Mischzonen). Die Gemeinde geht davon aus, dass der Grossteil des Innenentwicklungspotenzials in den nächsten fünf Jahren ausgeschöpft wird.

Das Fassungsvermögen liegt um rund 260 Personen höher als die kantonalen Annahmen für das Jahr 2035. Das gemäss den planerischen Festlegungen mögliche Wachstum von jährlich rund 1,4 % ist für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum sehr hoch. Das Wachstum entspricht jedoch dem regionalen Trend der letzten Jahre. In der Gesamtbeurteilung darf auch berücksichtigt werden, dass bedeutende Entwicklungspotenziale im Dorfzentrum aufgrund langjähriger Verfahren (noch) nicht genutzt wurden (was mitunter das eher tiefe Bevölkerungswachstum der letzten Jahre erklärt).

Die überbauten Wohn- und Mischzonen weisen bereits heute eine sehr hohe Einwohnerdichte von über 50 E/ha aus. Dieser Wert liegt weit über dem Durchschnitt von Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum. Bis 2035 wird gemäss den plausiblen Darlegungen der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen auf rund 55 E/ha gewährleistet. Der Innenentwicklungspfad ist vorbildlich.

Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht (Kapitel 4.5) die Auswirkungen dieses Wachstums auf die Infrastrukturen der öffentlichen Hand auf. Es wird erkannt, dass bestimmte Infrastrukturen den zukünftigen Anforderungen genügen oder angepasst/erweitert werden müssen.

Mit den Festlegungen im vorliegenden Nutzungsplan wird die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit der gewünschten Gemeindeentwicklung abgestimmt (siehe § 3 Abs. 2 BNO).

Arni ist mit verschiedenen Buslinien gut an die benachbarten Regionalzentren sowie an die Stadt Zürich angebunden (Erschliessungsgüte C und D der öffentlichen Verkehrsmittel [öV]). Die Bestrebungen der Gemeinde der letzten Jahre zur Innentwicklung und Aufwertung des Ortszentrums bekräftigen eine qualitätsorientierte, kommunale Entwicklungsstrategie.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist unter besonderer Berücksichtigung des Einflusses des Metropolitanraums Zürich (Nachfrage nach Wohnraum in der Region) mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 und den Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Handlungsprogramm

Gestützt auf die Ziele und Handlungsanweisungen des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) wird ein Handlungsprogramm Innenentwicklung mit sechs Schwerpunktthemen entworfen (Planungsbericht, Kapitel 3.2). Mitunter werden Leitsätze und Massnahmen definiert, die in Sondernutzungsplanungsverfahren sowie im Baubewilligungsverfahren umzusetzen sind.

Im Interesse der Klärung der Überbauungsabsichten wurden im Rahmen der Erarbeitung der Planungsvorlage Gespräche mit den Grundeigentümerinnen sowie Grundeigentümer durchgeführt. Gemäss dieser Abklärung beabsichtigen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die unüberbauten Bauzonen im Gebiet "Sonnacker" im Rahmen der nächsten Planungsperiode zu überbauen. Diesem Umstand soll gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.11) planerisch mit einer Baupflicht gemäss § 28i Abs. 2 BauG Rechnung getragen werden.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Arbeitsplatzzonen

Die Gemeinde stellt fest, dass in den letzten 30 Jahren kein zusätzlicher Bedarf nach Gewerbeland bestand und geht davon aus, dass auch im Planungshorizont der vorliegenden Nutzungsplanung nicht damit zu rechnen ist. Die Gewerbezone werden in Mischzonen umgezont. Die Masse der lichten Höhe der Erdgeschosse werden für den Fall einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses zweckmässig geregelt. Die Wohnnutzung wird in der Wohn- und Arbeitszone (WA) limitiert.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Gemäss den Darlegungen der Gemeinde (Planungsbericht, Kapitel 4.5) sind die Infrastrukturen der öffentlichen Hand auf die Bevölkerungsentwicklung von rund 2'200 E ausgelegt. Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums muss das Schulgebäude aufgestockt werden. Für allfällige Bedürfnisse im Zusammenhang der demografischen Entwicklung verfügt die Gemeinde noch über Landreserven innerhalb der OeBA.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Wohn- und Arbeitszone Stockacker (WAS)

Die rund 1,1 ha grosse, weitgehend überbaute Gewerbezone ist gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.1.3) stark unternutzt und soll nach eingehender Abwägung der Wohn- und Mischzone zwecks

Überbauung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Der bestehende Gewerbebetrieb auf der Parzelle 153 bleibt bestehen. Nebst Wohnen sind gewerbliche Kleinbetriebe sowie die Verkaufsnutzung bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei Lebensmittelläden nicht zulässig sind. Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss sind ausdrücklich erwünscht.

Den planerischen Festlegungen liegt eine Studie mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,92 zu Grunde. Die hohe Ausnutzung soll gestützt auf die Festlegung einer AZ von 0,8 in Verbindung mit den Boni der Arealüberbauung sowie der gewerblichen Nutzung im 1. Vollgeschoss erreicht werden können. Die mögliche Ausnutzung wird von der Gemeinde als hoch, jedoch für den örtlichen Kontext als richtig beurteilt. Gemäss den Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.1.3) werden die Festlegungen in der BNO, auf eine dreigeschossige Bauweise ausgelegt.

Zur Gestaltung der Gebäude sowie zur Freiraumgestaltung (mitunter 15 % Grünflächenziffer) werden minimale, jedoch zweckmässige Vorgaben in den Zonenbestimmungen festgelegt.

Im Weiteren sind innerhalb des Gebiets "Stockäcker" die Realisierung einer Busbucht sowie Parkfelder für die Liegenschaften am Voräckerweg 2–24 geprüft worden. Die fehlenden Parkfelder müssen innerhalb der WAS in einer gemeinschaftlichen unterirdischen Parkieranlage realisiert werden. Das Gebiet ist aufgrund seiner prägnanten Lage am Dorfeingang und an der Kantonsstrasse sowie aufgrund der sehr guten Anbindung ans Dorfzentrum und an die öV-Haltestellen prädestiniert für eine Entwicklung, die sehr hohen gestalterischen/architektonischen Anforderungen entsprechen sollte. Deshalb wurden qualitätsorientierte Anforderungen zu den architektonischen und freiräumlichen Aspekten in den Zonenbestimmungen geschärft.

Arbeits- und Wohnzone Moosmatt (AWM)

Die rechtskräftige Gewerbezone im Gebiet "Moosmatt" wird gemäss der kantonalen Zonensystematik in eine Mischnutzungszone, konkret in die AWM umgezont. Mit der Umzonung soll der untergeordnete maximale Wohnanteil beibehalten werden. Diese Einschränkung wird gegenüber der rechtskräftigen Festlegung in der konkreten Zonenbestimmung präzisiert. Die Verkaufsnutzung bis maximal 500 m² Verkaufsfläche ist zulässig. Lebensmittelläden werden jedoch gänzlich ausgeschlossen. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Einzonung "Chälmatt" (Parzelle 306)

Die Gemeinde sieht gestützt darauf eine Einzonung vor (stillgelegter Landwirtschaftsbetrieb im Gebiet "Chälmatt"). Die 0,19 ha grosse Einzonung in die Dorfzone umfasst das Bauernhaus und den mit diesem funktional zusammenhängenden Garten und Grünraum. Das Gebäude mit Bauerngarten stellt einen identitätsstiftenden Merkpunkt am Eingang beziehungsweise beim Verlassen des Dorfs dar (siehe Planungsbericht, Kapitel 4.1.5). Aufgrund der für die Dorfzone geltenden Bestimmungen bezüglich Erhaltung, Pflege und zeitgemässer Förderung des Ortsbilds sichert die Gemeinde mit der Einzonung in die Dorfzone das Ziel des Ortsbilderhalts ab.

Die beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (Fall a, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude).

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Spezialzone Hedingerstrasse

Die Spezialzone Hedingerstrasse wird gemäss rechtskräftigem BZP übernommen. Betroffen sind die Gartengestaltungsbereiche zu den Wohnbauten. Die Zonenüberlagerung ist zweckmässig.

Grünzonen

Die rechtskräftig festgelegte Grünzone wird den heutigen Verhältnissen und Anforderungen entsprechend in zwei verschiedene Grünzonen unterteilt. Diese Grünzonen unterscheiden sich in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen. Die Differenzierung ist sachgerecht.

Übrige Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die übrigen Anordnungen im Siedlungsgebiet sind zweckmässig.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein- gezont gemäss den Pla- nungsanweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben LWAG ²
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Chälmatt	+0,19 ha	0,00 ha	+0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	0,19 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

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

Gemäss den Planungsgrundsätzen (§ 3 Abs. 2 BNO) sind zur Förderung der Siedlungsqualität gute Grundsätze definiert.

Die Bestimmungen zur Dorfzone (§ 13 BNO) sind auf die Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Förderung des Ortsbilds ausgelegt. Grundsätzlich sind die bestehenden Bauten zu erhalten. Der Abbruch setzt ein qualifiziertes Fachgutachten voraus, das die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit belegt (§ 13 Abs. 3 BNO). Im Interesse der Förderung der Ortsbaulichen Qualitäten, insbesondere in der Dorfzone und bei Bauvorhaben im Kantonsstrassenraum, wird der Bauherrschaft empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde in Kontakt zu treten, um eine allfällige Beratung abzuklären (§ 11 BNO). Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen. Gemäss § 13 Abs. 12 BNO fördert der Gemeinderat explizit die Pflege und Erhaltung des Ortsbilds in der Dorfzone durch die Beratung mit Fachleuten.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild von Arni ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst. Die Gemeinde Arni hat im Vorfeld der letzten Gesamtrevision ein Ortsplanungsleitbild zur räumlichen Entwicklung, schützenswerte Merkmale und verbesserungswürdige Punkte erstellt und dieses im Hinblick auf die vorliegende Gesamtrevision beziehungsweise als Grundlage für das REL

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

überarbeitet. Die räumlich relevanten Aussagen dieses Leitbilds sind als Zielsetzungen in das REL eingeflossen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan (GP) erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die drei im rechtskräftigen BZP in der Dorfzone festgelegten Gestaltungsplanperimeter werden in den vorliegenden BZP übernommen. Dabei handelt es sich um Zentrumsbereiche, die weitgehend überbaut sind, jedoch ein bestimmtes Erneuerungs- und Entwicklungspotenzial sowie Erschliessungserfordernisse aufweisen.

Zu diesen Perimetern liegen vier Gestaltungsplanungen in unterschiedlichem Verfahrensstand vor. In der BNO werden neu differenzierte und gebietsspezifische Zielvorgaben mitunter im Sinne der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung festgelegt (§ 5 BNO). Die Entwicklung dieser Areale trägt wesentlich zur weitergehenden Innenentwicklung bei. Auch wenn diese Gestaltungsplanungen teils bereits genehmigt oder weit im Verfahren fortgeschritten sind, sind diese Festlegungen und Bestimmungen zweckmässig und werden ausdrücklich begrüsst.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

In der vorliegenden Planungsvorlage werden vom 2020 aktualisierten Bauinventar sechs Inventarobjekte ganz oder teilweise als Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt. Die teilweise Umsetzung betrifft die Gebäude ARN903 und ARN904. Die diesbezüglichen Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.1.1) sind aus fachlicher Sicht zweckmässig.

Bei der Umsetzung wurden die zwei Bauinventarobjekte Ökumenische Kirche von 1983 (ARN908) und das Spritzenhaus an der Hedingerstrasse aus der Zeit um 1900 (ARN907) nicht berücksichtigt.

Laut Gemeinde ist die Johannes-Kirche (ARN908) bereits durch einen laufenden Baurechtsvertrag geschützt. Des Weiteren sei der mögliche Anpassungsbedarf der Bauten in der Zone für OeBA aufgrund der laufenden Schulraumplanung noch nicht im Detail bekannt.

Das Spritzenhaus (ARN907) wird entgegen der Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege der Abteilung Kultur des Departement Bildung, Kultur und Sport nicht als Gebäude mit Substanzerhalt aufgenommen. Dies wird seitens der Gemeinde durch eine fehlende Schutzwürdigkeit und einen fehlenden lokalgeschichtlichen Wert begründet. Ausserdem sei die Unterschutzstellung im Rahmen der Mitwirkung von der Bevölkerung ausdrücklich nicht erwünscht worden.

Historische Gärten (Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten, ICOMOS)

Im Hinweisinventar des ICOMOS sind in der Gemeinde Arni drei Objekte aufgelistet. Gemäss einer Ortsbegehung sind zwei dieser inventarisierten Gärten nicht mehr vorhanden.

Die Gartenanlage "Im Himmelsbühl 2" ist noch vorhanden und wird neu als Kulturobjekt Nr. 8.2 unter kommunalen Schutz gestellt. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Freiraum und Strassenraum

Die rechtskräftigen Bestimmungen zu den Freiräumen in der Dorfzone werden im Interesse der Einpassung ins Ortsbild sowie im Interesse der Erhaltung und Wiederherstellung ortstypischer Gärten

präzisiert. Die Festlegungen zu den Einfriedungen sind zweckmässig. Der Ausschluss von Steingärten wird begrüsst. Insbesondere zum Gestaltungsplangebiet A "Post/Testuz" werden hohe Anforderungen an die Aussenraumgestaltung beziehungsweise zum neuen Dorfplatz gefordert. Die Grünflächenziffer von 0,15 zu den Wohn- und Arbeitszonen wird beibehalten.

Im REL / Plan zur räumlichen Entwicklung wird für die Kelleramtstrasse/Zürcherstrasse (K406) die Aufwertung des Strassenraums vorgesehen. Diese Aufwertung wurde im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) angegangen. Inzwischen wurde ein Strassenbauprojekt entworfen. In den verschiedenen Gestaltungsplanperimetern in der Dorfzone sind Festlegungen getroffen worden oder geplant, die zu einer wesentlichen Aufwertung des Strassenraums im Ortszentrum führen werden.

Aufwertung Siedlungsrand

Gemäss REL legt die Gemeinde hohen Wert auf die Gestaltung der Freiräume und des Siedlungsrandes. § 58 BNO legt differenzierte Vorgaben im Sinne der guten Gestaltung der Siedlungsränder fest. Diese Bestimmungen werden ausdrücklich begrüsst.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Die [Planhinweiskarte Tag für Arni](#) zeigt, dass im weitaus grössten Teil des Siedlungsgebiets von Arni eine starke und zwischen der Zürcherstrasse und dem Altweg eine sehr starke bioklimatische Belastung herrscht. Eine Überhitzung am Tag ist insbesondere in stark frequentierten Gebieten (Zentrum, öffentliche Räume, Freizeitanlagen, Arbeitsplatzgebiete) und in Gebieten mit empfindlichen Nutzungen (Kindergarten, Schule, Altersheim usw.) zu vermeiden.

Die [Planhinweiskarte Nacht für Arni](#) liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich als Bergwind von den teilweise bewaldeten Hängen ins Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt. Eine Überhitzung in der Nacht ist insbesondere in Wohngebieten und Gebieten mit empfindlichen Nutzungen (Altersheim, Alterswohnen, Spital usw.) zu vermeiden, da die Wohnqualität bereits durch eine geringe nächtliche Überwärmung beeinträchtigt wird.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.7) wird dargelegt, mit welchen Massnahmen in der vorliegenden Planung zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung beigetragen wird. Für weitergehende Massnahmen gemäss Leitfaden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung (wie F2, F3 und M3) besteht aus der Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf.

Die Unterschutzstellung der markanten Einzelbäume, die Vorgaben zur Gestaltung der Siedlungsränder, die Beibehaltung der Grünflächenziffer sowie das Festhalten an den Grünzonen werden ausdrücklich begrüsst.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Arni verzeichnet im Vergleich zum Einwohnerverkehr einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Die Gemeinde ist in zwei Verkehrsverbünde eingebunden und mit drei Buslinien im Halbstundentakt (und Entlastungskursen zu Stosszeiten) gut mit dem öV an die angrenzenden Regionalzentren sowie an die Stadt Zürich angebunden. Mit zwei Bushaltestellen ist der Dorfkern gut mit dem öV erschlossen (öV-Güteklasse C).

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.4 und 4.4) sind keine wesentlichen Schwachpunkte bezüglich Verkehrsthemen beziehungsweise Strassenkapazitäten auszumachen. Die Siedlungsentwicklung

findet primär innerhalb der vier Gestaltungsplanperimeter im Dorfkern sowie in den neu geschaffenen Wohn- und Arbeitszonen statt. Diese Gebiete sind mit dem öV gut erschlossen. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr wird im Planungsbericht zweckmässig dargelegt.

Strassenbauprojekt

Die vorliegende Nutzungsplanung ist mit dem laufenden Strassenbauprojekt an der K406 abgestimmt. Die weitere Koordination erfolgt im Rahmen der tangierten GP.

Parkierung

Gemäss § 50 Abs. 1 BNO wird der Richtwert der entsprechenden Norm VSS³ 40 281 grundsätzlich als verbindlich erklärt. Dies ist sachgerecht.

Die Gemeinde stellte in den vergangenen Jahren fest, dass die nach der Norm erstellte Anzahl Parkfelder zu Wohnüberbauungen nicht ausreichte. Dies führte zur Parkierung von Privatfahrzeugen im öffentlichen Raum.

Gemäss § 56 Abs. 5 BauG regelt der Regierungsrat die Anzahl Parkfelder, die Bauweise und technische Gestaltung von Parkieranlagen und Verkehrsflächen sowie die Ausnahmen. Im einzelnen Fall werden Anzahl und Gestaltung vom Gemeinderat festgelegt.

Die Gemeinde legt fest, dass in begründeten Einzelfällen die Vorgabe von bis zu 1,5 Parkfeldern pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche beziehungsweise pro Wohnung verlangt werden kann (§ 50 Abs. 2 BNO). Die Bestimmung ist zweckmässig.

3.4.7 Erschliessung und Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.4.3) sind sämtliche rechtskräftigen Bauzonen erschlossen und baureif. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms wird verzichtet.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Die Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG im Gebiet "Steindler" wird beibehalten. Betroffen ist das Areal mit Betriebsbauten und Flächen für die bodenunabhängige Gewächshaus- und Freilandproduktion eines grösseren, produzierenden Gartenbaubetriebs. Die Beibehaltung der Zone im Sinne von Art. 16a RPG ist sachgerecht und mit dem Auftrag zur Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung vereinbar (Randlage der LkB⁴).

Die nördliche Hälfte der Speziallandwirtschaftszone ist rechtskräftig mit dem Bereich für Gewächshäuser überlagert. Diese Überlagerung wird aufgehoben. Neu sollen Gewächshäuser in der gesamten Speziallandwirtschaftszone erstellt werden können, um der voraussichtlichen Nachfrage entsprechen zu können.

³ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

⁴ Landschaft von kantonaler Bedeutung

Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)

Das Flachmoor von nationaler Bedeutung ist durch das Dekret über das Naturschutzgebiet Fronwaldwiese bei Arni vom 19. Dezember 1973 (NkB) beziehungsweise durch Festlegung der Naturschutzzone umgesetzt.

Naturschutzzonen und Naturobjekte

Die rechtskräftigen Feuchtgebiete werden als Nassstandorte vollumfänglich in den überarbeiteten KLP überführt.

Die im rechtskräftigen KLP festgelegten Hecken werden bis auf nachstehende Ausnahme in den überarbeiteten KLP überführt. Die Baumhecke Schalchmatte (4.7) sowie die Hecke am Moosbach (4.29) werden nicht mehr, zwei neue Heckenstandorte hingegen neu als Schutzobjekte festgelegt. Dies ist sachgerecht.

Die Schutzzone strukturreiche Böschung "Niedermatt" wird aufgehoben und deren Fläche in die Landwirtschaftszone überführt. Dafür wird im Gebiet "Rebächer" neu die Schutzzone Magerwiese festgelegt. Dies ist sachgerecht.

Neu werden die schützenswerten und identitätsstiftenden Einzelbäume als Schutzobjekte sowie mehrere Bestände mit Hochstammobstbäumen festgelegt. Dies wird aus fachlicher Sicht ausdrücklich begrüsst. Gemäss § 65 Abs. 2 BNO unterstützt der Gemeinderat die Pflanzung und die Pflege von Hochstammobstbäumen.

Das Inventarobjekt Feucht- und Nassstandort Steeletshau wird neu als Inventarobjekt innerhalb der Naturschutzzone Wald festgelegt. Die Änderung betreffend das Inventarobjekt Feucht- und Nassstandort Steeletshau erfolgt als Direktänderung im Genehmigungsverfahren. Die Änderung wurde der Gemeinde mittels Anhörung mitgeteilt (siehe Ziffern 3.3.6, 3.9 und 3.10).

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)

Die LkB werden durch die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone geschützt.

Wildtierkorridore (WTK)

Die überregionale Ausbreitungsachse liegt vollständig im Waldareal. Diesbezüglich drängen sich keine planungsrechtlichen Festlegungen auf.

Geomorphologisches Inventar

Das geomorphologische Inventar (Objekte ausserhalb der Bauzone) wird durch die Festlegung der Landschaftsschutzzone geschützt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Öffentliche Gewässer

Im BZP und KLP sind sämtliche öffentliche Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung mit zwei Ausnahmen vollständig dargestellt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.7) diente als Grundlage der kantonale Bachkataster. Die Bachverläufe wurden auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst.

Umsetzung Gewässerräume

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Umsetzung allgemein

Die Umsetzung der Gewässerräume zu sämtlichen Gewässern erfolgt mittels der Festlegung einer die Grundnutzungszone überlagernden und räumlich konkreten Gewässerraumzone (überlagerte Schutzzone). Diese Umsetzung der Gewässerräume ist grundsätzlich sachgerecht.

Auf die Umsetzung des Gewässerraums im Wald wird verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 4.7).

Arnerbach

Im Planungsbericht wird beschrieben, dass die Verifizierung der natürlichen Sohlenbreite des Arnerbachs anhand eines Abschnitts in natürlichem Zustand erfolgte. Dies ist sachgerecht. Einem Gewässerraum von 18 m Breite für den Arnerbach, ab den Parzellen 1 und 760 nach Westen, wird zugestimmt.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters "Zürcherstrasse Nord" wird der Gewässerraum entsprechend dem im GP ausgeschiedenen "Freiraum Arnerbach" mit einem Uferstreifen von 6 m zur Bachleitung umgesetzt. Basierend auf dem genehmigten GP sind Anpassungen an der Breite des Gewässerraums vorgesehen. Diese sind im Planungsbericht nachvollziehbar umschrieben. Dem vorgesehenen Gewässerraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters "Zürcherstrasse Nord" wird zugestimmt.

Grundwasser

Die Schutzzonen der öffentlichen Quellen "Rainhau", "Katzenrücken" und "Himmelsbüel" werden momentan durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Hedingen ZH überarbeitet.

Siedlungsentwässerung

In der Gemeinde Arni ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation geplant. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP2 aufzuzeigen. Das entsprechende Pflichtenheft liegt noch nicht vor.

3.6.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan, Vorschriftenmodell

Die Gemeinde Arni setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mittels Hochwassergefahrenzonen im BZP und §§ 34, 35 BNO um. Zusätzlich wird im BZP und in der BNO auf die Restgefährdung durch Hochwasser hingewiesen. Hier ist der Hochwasserschutz mit § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" übergeordnet geregelt.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

Mit dem Richtplan 2011 wurde das Freihaltegebiet Hochwasser festgesetzt (Richtplankapitel L 1.2, Beschlüsse 3). Es sind dies Gebiete ausserhalb der Bauzone, die laut Gefahrenkarte Hochwasser oder Gefahrenhinweiskarte Hochwasser, von Hochwasser betroffen sein können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.

In der Gemeinde Arni ist das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der Bauzone nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt. Der Verzicht auf Festlegungen zum Freihaltegebiet Hochwasser ist sachgerecht.

Oberflächenabfluss

Mit § 36c BauV wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt.

3.6.3 Wald

Waldareal

Im BZP und KLP wird das Waldareal korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt. Mittels Direktänderung wird die als Waldareal ausgeschiedene Kleinstfläche auf den Parzellen 550 und 758 der Landwirtschaftszone zugewiesen (siehe Ziffern 3.9 und 3.10).

Naturschutzzonen im Wald

Im Richtplan sind im Gemeindegebiet von Arni mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) festgelegt. Die NkBW werden mittels geeigneter Festlegungen vollständig umgesetzt. Die Nummerierung im KLP entspricht dem Anhang 1 zur BNO beziehungsweise stimmt mit dem Landschaftsinventarplan überein.

Das Inventarobjekt Feucht- und Nassstandort Steeletshau wird neu als Inventarobjekt innerhalb der Naturschutzzone Wald festgelegt (siehe Ziffer 3.5.3). Als Schutzziel gilt der Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen. Als Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen werden eine dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung vorgeschrieben. Die Änderung betreffend das Inventarobjekt erfolgt als Direktänderung im Genehmigungsverfahren. Die Änderung wurde der Gemeinde mittels Anhörung mitgeteilt (siehe Ziffern 3.9 und 3.10).

Wertvolle Waldränder

Neu werden in verschiedenen Gebieten geschützte Waldränder als Naturobjekte mit Schutzzielen und Massnahmen festgelegt. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im KLP kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV] vom 15. Dezember 1986). Die geplante Neueinzonung eines Teils der Parzelle 306 (B1 im Planungsbericht) liegt direkt an der Kantonsstrasse K407. Aufgrund der geringen Emissionen der Kantonsstrasse (Emissionspegel von 64,1 dB(A) am Tag und 50,6 dB(A) in der Nacht) kann ohne genauere Berechnung davon ausgegangen werden, dass ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen die PW der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, die gemäss Anhang 3 LSV 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, im ordentlichen Abstand zur Kantonsstrasse eingehalten sind.

Das Gebiet Moosmatt / Alte Aescherstrasse wird nun von der Gewerbezone in die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt beziehungsweise ein kleiner Teil in die Dorfzone umgezont (B3 und B4 im Planungsbericht). Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Bei der neu geplanten Aufstufung in die Lärmempfindlichkeitsstufe III im Bereich Altweg (B19 im Planungsbericht) weist der Strassenlärmkataster für die noch unüberbaute Parzelle 508 Beurteilungspegel von 67 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht aus. Hier sind die Voraussetzungen für eine Aufstufung aufgrund der Lärmvorbelastung gegeben.

Energie

Gemäss § 5 Abs. 1 BNO sind in den im BZP festgelegten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen an Gebäuden mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen zu übertreffen. Daher wird in den Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete für die Gestaltungsplangebiete A, B und C die Umsetzung des Minergie-Standards oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung gefordert. Die Darlegungen und Festlegungen im Zusammenhang der Energie und Energieeffizienz sind somit sachgerecht.

3.6.5 Archäologie

Von den definierten Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten der vorliegenden Nutzungsplanung sind die aktenkundigen archäologischen Hinterlassenschaften nur indirekt betroffen.

Im Planungsbericht (Kapitel 5) wird der Sachverhalt betreffend archäologische Fundstellen korrekt dargestellt. Auf die Darstellung der archäologischen Fundstellen im BZP und KLP wird verzichtet. Dies ist sachgerecht. Es wird auf die einschlägigen kantonalen Grundlagen, den Auftrag zur Konsultierung dieser Grundlagen bei raumplanerischen Tätigkeiten sowie auf die Meldepflicht gemäss § 41 des Kulturgesetzes (KG) vom 31. März 2009 hingewiesen.

► Hinweise für die nachgelagerten Verfahren:

Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich. Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 KG eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet, vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport beziehungsweise die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss KG zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist

weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

3.7 BNO

3.7.1 Umsetzung Harmonisierte Baubegriffe und Messweisen

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.7.2 Einzelne Bestimmungen

Die Bestimmungen sind sachgerecht.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 306

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Baupflicht

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich.

Für die in den Gebieten "Chäl matt", "Lorzenweg", "Moosmatt" und "Sonnacker" unüberbauten Bauzonen soll die Baupflicht (fünf Jahre) gemäss § 28i BauG festgelegt werden. Im Planungsbericht (Kapitel 4.11) werden die Massnahmen begründet, das öffentliche Interesse an der Bebauung sowie die Vorkehrungen zur Baupflicht dargelegt.

3.9 Direktänderung

Der Regierungsrat kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

- Festlegung des Inventarobjekts Feucht- und Nassstandort Steeletshau als Inventarobjekt innerhalb der Naturschutzzone Wald (siehe Ziffer 3.5.3)

- Zuweisung der auf den Parzellen 550 und 758 als Waldareal ausgeschiedene Kleinstfläche zur Landwirtschaftszone

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 16. Oktober 2025 angehört. Er nimmt die Direktänderung in seinem Schreiben vom 28. Oktober 2025 zustimmend zur Kenntnis.

In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen fanden folglich nicht statt.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung "Gesamtrevision NPSK", beschlossen von der Gemeindeversammlung Arni am 12. Dezember 2024, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Der Kulturlandplan (KLP) und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden durch nachfolgende Direktänderungen angepasst:

- Festlegung des Inventarobjekts Feucht- und Nassstandort Steeletshau als Inventarobjekt innerhalb der Naturschutzzone Wald
- Zuweisung der auf den Parzellen 550 und 758 als Waldareal ausgeschiedene Kleinstfläche zur Landwirtschaftszone

3.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Staldenstrasse 10, 8905 Arni (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Tiefbau BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.