

Gemeinde **Sarmenstorf**

Auftraggeber **Einwohnergemeinde Sarmenstorf**

Objekt: **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Dokument: **Grundlagenbericht**

Stand: Mitwirkung

K I P

SIEDLUNGSPLAN

Unternehmen der **planora** Gruppe

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10

wohlen@planora.ch

www.planora.ch

Doku Nr.: 13.01.01
Projekt Nr.: 5614.004

Erstellung:
Datum: 20.05.2025
Projektleiter: rr

Verfasser: jaf
Geprüft: rr

Änderungen:

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Sarmenstorf
Schilligasse 1
5614 Sarmenstorf

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
wohlen@planora.ch

Projektteam: Reto Ribolla, MSc UZH in Geographie, CAS Raumplanung ETHZ
Janine Frei, MSc Ost in Eng. Raumentwicklung / Landschaftsarchitektur
Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen	5
2.1	Rahmenbedingungen	5
2.1.1	Bund	5
2.1.2	Kanton	5
2.1.3	Region	7
2.1.4	Gemeinde	8
2.2	Siedlung	8
2.2.1	Siedlungsentwicklung	8
2.2.2	Konzept öffentlicher Raum Sarmenstorf	10
2.2.3	Bevölkerung	10
2.2.4	Beschäftigte	12
2.2.5	Inventare	13
2.2.6	Lärm und Störfallvorsorge	14
2.2.7	Boden	14
2.3	Landschaft und Freiraum	15
2.3.1	Landschaftswandel	15
2.3.2	Kulturland	15
2.3.3	Natur- und Landschaftsschutz	16
2.4	Energie und Klima	18
2.5	Verkehr	19
2.5.1	Motorisierter Individualverkehr	19
2.5.2	Öffentlicher Verkehr	19
2.5.3	Kombinierte Mobilität	19
2.5.4	Fuss- und Radverkehr	19
3	Quartieranalyse / Ortsbegehung	21

1 Ausgangslage

Die allgemeine Nutzungsplanung ist das zentrale Planungsinstrument der kommunalen Raumentwicklung. Bestehend aus dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung regelt die die Nutzungsplanung eigentumsverbindlich, wie der Boden genutzt und / oder überbaut werden darf. Sämtliche kommunalen Pläne und Vorschriften müssen dem übergeordneten Recht entsprechen und somit die Vorgaben des Baugesetzes und des kantonalen Richtplans sowie die Vorgaben auf Bundesebene (u.a. Raumplanungsgesetz) erfüllen.

Die Gemeinde Sarmenstorf wurde im Raumkonzept Aargau als ländlicher Entwicklungsraum eingestuft. Jene Gemeinden zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, welche es in diesen dörflichen Gemeinden ausserhalb der Ballungsgebiete zu bewahren gilt. Sie sind zudem als Ort des ländlichen Wohnens und Arbeitens sowie auch als Freizeit- und Erholungsorte von Bedeutung für den Kanton Aargau. Ihre Entwicklung ist auf ihr spezifisches Potenzial sowie die Stärkung ihrer Identität auszurichten. Die Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum sollen rund ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen.

Seit Genehmigung des Bauzonen- und Kulturlandplans der Gemeinde Sarmenstorf 1993 sind schon über 30 Jahre vergangen. Auch die Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung 1997 liegt bereits über 25 Jahre zurück. Der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren ist daher schon längst erreicht. Es wird von den folgenden Planungsinstrumenten ausgegangen:

	Beschluss Einwohner- gemeindeversammlung	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan, Kulturlandplan	13. März 1992	16. März 1993
Bauzonen- und Kulturlandplan-Änderungen «Vorstadt», «Spieldruckenwinkel», Müsel», «Schlieferli»	9. Juni 1995	19. Dezember 1995
Bau- und Nutzungsordnung	20. Juni 1997	28. Oktober 1997
Teiländerungen Gebiete «Schulweg», «Büelmoos»	22. Juni 2001	7. November 2001
Teiländerung Einzonung ehem. Bahntrasse	21. November 2003	22. März 2004
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung	21. November 2003	22. März 2004
Teiländerungen «Bahntrasse», «Parzelle 569», «Sportplatz Büelmoos»	12. Juni 2008	24. September 2008
Teiländerung Schutzentlassung Gebäude Nr. 168	20. November 2020	30. Juni 2021

Seit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) sowie deren Inkrafttreten per 1. Mai 2014 stehen der Gemeinde Sarmenstorf im Weiteren neue Rahmenbedingungen und Vorgaben gegenüber. Diese Bestimmungen und deren Einbettung in die kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) fordern von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik.

Gemäss RPG ist die Nutzungsplanung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont erreicht haben. Aufgrund der wesentlich geänderten Planungsgrundlagen auf übergeordneter Ebene sowie die grosse Zeitdauer seit der letzten Revision bilden Anlass, die rechtskräftigen Planungsinstrumente der Gemeinde Sarmenstorf zu überprüfen und anzupassen.

Der vorliegende Grundlagenbericht fasst die wesentlichen und raumrelevanten Aspekte und Charakteristiken sowie die raumwirksamen Rahmenbedingungen der Gemeinde Sarmentorf zusammen. Diese Zusammenstellung bildet die Grundlage für die Diskussion im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) und der anschliessenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung.

2 Grundlagen

2.1 Rahmenbedingungen

2.1.1 Bund

Art. 75 der Bundesverfassung regelt die Raumplanung. Demnach regelt der Bund die Grundsätze der Raumplanung. Deren Umsetzung erfolgt mitunter durch das Raumplanungsgesetz und die dazugehörige Verordnung sowie durch die Konzepte und Sachpläne des Bundes. Die Raumplanung an sich ist Sache der Kantone.

Im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 werden unter anderem die allgemeinen Ziele und Grundsätze (Art. 1 und 3 RPG) der Schweizer Raumplanung definiert. So ist der Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen (Trennungsgrundsatz). Bund, Kantone und Gemeinden sind angehalten, ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen. Durch die Teilrevision des RPG und der Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) sind seit dem 1. Mai 2014 verschiedene Neuerungen und Verschärfungen vorgesehen. Besondere Aufmerksamkeit erhält ferner die Siedlungsentwicklung nach innen, mit der ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden soll. Die geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen verlangen von den Gemeinden, an ihrer kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik sowie den entsprechenden Planungsinstrumenten richtungsweisende Anpassungen vorzunehmen.

Im Raumkonzept Schweiz (2012) kommt die Gemeinde Sarmentorf im Grenzbereich zwischen den beiden klein- und mittelstädtisch geprägten Handlungsräumen Aareland und Luzern zu liegen. Gleichzeitig liegt die Gemeinde im Einflussbereich des Metropolitanraumes Zürich. Die strategischen Stossrichtungen des Raumkonzepts behandeln die Bewahrung und Aufwertung der vielfältigen Kulturlandschaft in ihrer Bedeutung als Räume für die Naherholung, die Natur, den Tourismus und die Land- und Waldwirtschaft vor weiterer Zersiedlung und Zerschneidung. Grössere Landwirtschaftsgebiete sind für eine multifunktionale Landwirtschaft von Bedeutung und sind zu erhalten und ökologisch aufzuwerten.

2.1.2 Kanton

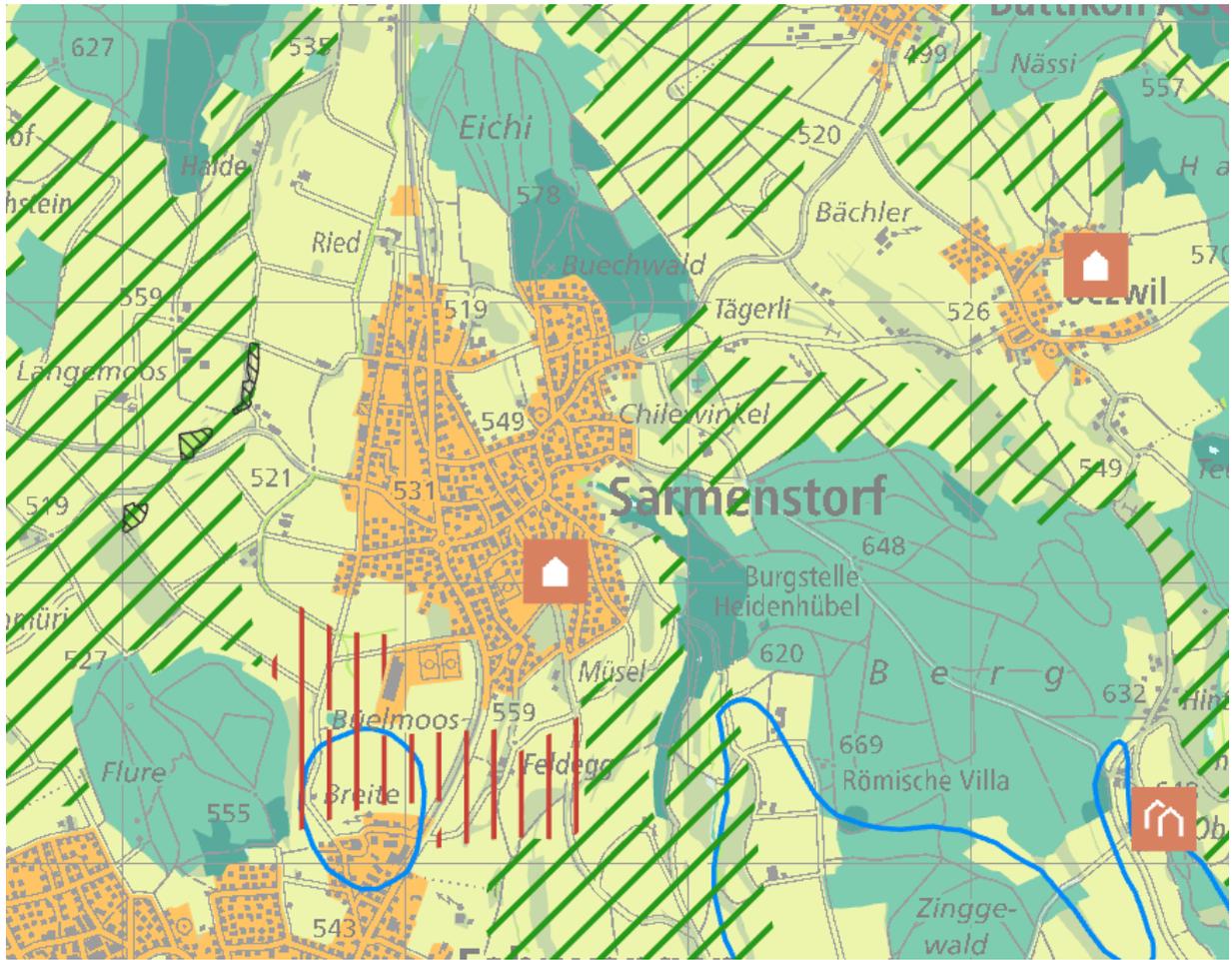
Kantonaler Richtplan

Das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau ist der kantonale Richtplan. Die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons sowie der Gemeinden werden darin aufeinander abgestimmt und geben Auskunft, zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen, öffentlichen Aufgaben zu erfüllen sind. Im Richtplan wird zudem aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Der geltende kantonale Richtplan stammt aus dem Jahre 2011. Durch die Anpassungen des RPG musste der Richtplan angepasst werden. Im Kapitel S 1.2 wurde das Siedlungsgebiet abschliessend und nach den Bestimmungen des teilrevidierten RPG festgesetzt. Die Genehmigung dieser Anpassung durch den Bund erfolgte am 23. August 2017. Die Genehmigung weiterer Anpassungen (Überprüfung und Aktualisierung Paket 1 (GÜP 1)) steht noch aus. Da der kantonale Richtplan ein behördenverbindliches Planungsinstrument ist, muss dieser in der kommunalen Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

Das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet ist abschliessend definiert. Darin sind in der Gemeinde Sarmentorf keine Gebiete zu erkennen, welche nicht schon heute einer rechtskräftigen Bauzone zugewiesen sind. Im Richtplankapitel S 1.2 werden nebst der Festsetzung des Siedlungsgebiets auch die Bestimmungen für kleinräumige Einzonungen festgelegt. So müssen diese direkt an Bauzonen grenzen und

weitgehend als überbaut gelten. Anderweitige Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation oder mittels regionaler resp. überregionaler Abstimmung / Abtauschs möglich.



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Festsetzung Siedlungsgebiet |  | Siedlungstrenngürtel |
|  | Ortsbild von regionaler Bedeutung |  | Fruchtfolgefäche |
|  | Landschaft von kant. Bedeutung (LKB) |  | Landwirtschaftsgebiet |
|  | Naturschutzgebiet von kant. Bedeutung (NKB) |  | Kantonales Interessengebiet für Grundwasser-
sennutzung |
|  | Naturschutzgebiet von kant. Bedeutung im Wald |  | Waldareal |
|  | Schutz- und Naturschutzgebiete | | |

Abbildung 1: Ausschnitt Richtplankarte (Quelle: AGIS 2024)

Im Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) wird die Gemeinde Sarmentorf als „Ländlicher Entwicklungsraum“ bezeichnet (gelbe Umrundung in Abbildung 2). Darin eingeschlossen sind Land- und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Die Gemeinden richten sich auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

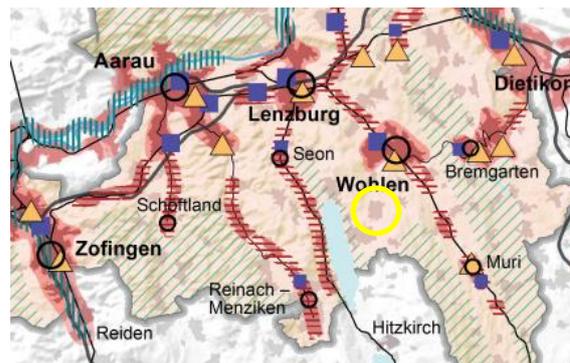


Abbildung 2: Auszug aus dem Raumkonzept Aargau
(Quelle: Richtplan Kanton Aargau)

2.1.3 Region

Gemäss §§ 11 und 27 BauG sind die Gemeinden aufgefordert, die regionalen Planungen, Konzepte, Interessen und allfällige regionale Sachpläne zu berücksichtigen. Die kommunale Nutzungsplanung ist gemäss § 13 BauG zudem regional abzustimmen. Die Gemeinde Sarmentorf gehört den Regionalplanungsverbänden „Unteres Bünztal“ und „Lebensraum Lenzburg-Seetal“ an. Für die Gemeinde Sarmentorfs gelten entsprechend zwei regionale Entwicklungskonzepte.

Regionale Entwicklungskonzepte (REK) Unteres Bünztal

Das regionale Entwicklungskonzept (REK) des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünztal stammt vom 16. August 2017 und zeigt die beabsichtigte räumliche Entwicklung für das Untere Bünztal auf.

Im REK Unteres Bünztal wird die Lage der Gemeinde Sarmentorf als hügelige, recht fein strukturierte und von der Bünz nicht geprägte Landschaft beschrieben. Zudem liegt die Gemeinde an verschiedenen wichtigen Verbindungsachsen, z.B. der Kantonsstrassen-Hauptverkehrsachse Bremgarten – Wohlen – Sarmentorf oder die kantonale Veloroute von Sarmentorf nach Bremgarten). Obwohl sich die Region in der Vergangenheit bereits stark entwickelte und bspw. die Gemeinde Sarmentorf nebst Büttikon und Waltenschwil das stärkste Bevölkerungswachstum aufwies, soll das künftige Bevölkerungswachstum (rund 9'500 Einwohner bis 2040) in den bestehenden Bauzonen aufgenommen werden.

In der REK-Strategie werden in Sarmentorf die landschaftlichen und kulturellen Qualitäten hervorgehoben, welche aktiv beworben werden sollen. Die Gemeinden, mitunter die Gemeinde Sarmentorf, sollen ihre Siedlungsgebiete, Strassen- und Freiräume sowie Landschaften weiterentwickeln und gleichzeitig ihren Charakter wahren. Das bestehende Angebot aus den Bereichen Sport, Kultur und Freizeit sollen weiter genutzt und geschätzt werden. Weitere Strategieinhalte thematisieren in Sarmentorf die Aufwertung der Ortsdurchfahrt, die regionale Busverbindung Richtung Villmergen / Wohlen und verschiedene Wanderwege und Alltagsrouten für den Fussverkehr.

Regionale Entwicklungskonzepte (REK) Lebensraum Lenzburg-Seetal

Das REK des Regionalplanungsverbandes Lebensraum Lenzburg-Seetal stammt vom 20. Mai 2020 und regelt die regionale Abstimmung der räumlichen Entwicklung im Raum Lenzburg-Seetal.

Im REK Lebensraum Lenzburg-Seetal wird Sarmentorf der westlichen Bünztal-Talseite zugewiesen, welche vorwiegend ackerbaulich intensiv genutzt wird. Die siedlungsgliedernden Landschaftskorridore sind dabei zu sichern. Zudem wird die Bedeutung der Moosebene (Büelmoos und Langenmoos) hervorgehoben. Das Hochmoor Langenmoos (kant. Naturschutzgebiet) ist weiterhin zu schützen und mit weiteren naturnahen Elementen aufzuwerten und zu vernetzen. Bezüglich Biodiversität haben in der Gemeinde Sarmentorf zudem die Vernetzungs- und Wildtierkorridore von regionaler resp. kantonaler Bedeutung sowie die Hochstammobstgärten Priorität.

Landschaftsqualitätsprojekt (LQP) Unteres Bünztal

Die Gemeinde Sarmentorf wird beim Landschaftsqualitätsprojekt (LQP) nur im LQP Unteres Bünztal behandelt. Im Bünztal sollen die Massnahmen zur Sicherung des regionaltypisch wertvollen Landschaftsraums verwendet werden und stellt gleichzeitig ein wichtiger Schritt für die Umsetzung der neuen Landwirtschaftspolitik dar. Andererseits trägt das LQP zur Aufwertung der Landschaft rund um die

Gemeindegebiete herum bei. Traditionelle Kulturlandschaftselemente sind zu fördern. Der Landschaft als wichtigen Lebensraum für den Menschen wird dabei grosse Bedeutung zugewiesen.

Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP)

Ein Landschaftsentwicklungsprogramm dient der Förderung der ökologischen Qualität der Landschaft. Dabei sind die Mittel so einzusetzen, dass sie für die Natur ein Maximum an Wirkung erzielen. Es gibt einen Überblick über die Grundlagen und Prioritäten einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung. Mit dem LEP wird die Voraussetzung geschaffen, dass ökologische Leistungen der Landwirte mit Beiträgen im Rahmen der Ökoverordnung abgegolten werden können.

2.1.4 Gemeinde

Rechtskräftige Sondernutzungspläne

In der Gemeinde Sarmenstorf existieren mehrere rechtskräftige Sondernutzungspläne. Es handelt sich dabei um neun Erschliessungs- und vier Gestaltungspläne (vgl. nachstehende Auflistung). Im Rahmen der Gesamtrevision werden sämtliche Sondernutzungspläne überprüft, denn ein Sondernutzungsplan behält nur soweit seine Rechtsgültigkeit, als keine Widersprüche zum neuen geltenden Recht bestehen. Gegebenenfalls können die Sondernutzungspläne in einem separaten Verfahren angepasst oder aufgehoben werden.

Folgende rechtskräftig Sondernutzungspläne sind in der Gemeinde Sarmenstorf vorhanden:

- Erschliessungsplan Landumlegung Bahntrasse
- Erschliessungsplan Unterdorf
- Erschliessungsplan Hauptstrasse K 252
- Erschliessungsplan Mitteldorf
- Erschliessungsplan Feldeggstrasse
- Erschliessungsplan Schlüsselacker
- Erschliessungsplan Oberdorf
- Erschliessungsplan Schlieferli
- Erschliessungsplan Eichirebe – Breiti
- Gestaltungsplan Hofbündte
- Gestaltungsplan Gartensiedlung Lindenbergrasse
- Gestaltungsplan Chilewinkel
- Gestaltungsplan Eichirebe – Breiti
- Gestaltungsplan Hilfikerstrasse

2.2 Siedlung

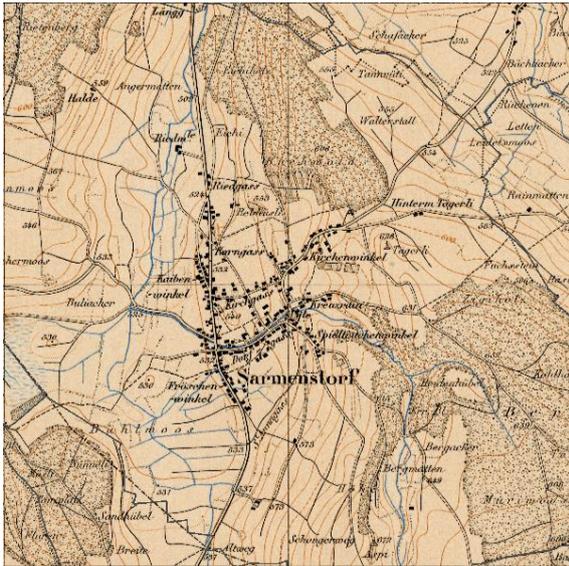
2.2.1 Siedlungsentwicklung

Die historischen Karten der Gemeinde Sarmenstorf geben Aufschluss über die bisherige Siedlungsentwicklung und deren Gebiete / Strukturen. Folgende grundsätzliche Aussagen können dabei festgehalten werden:

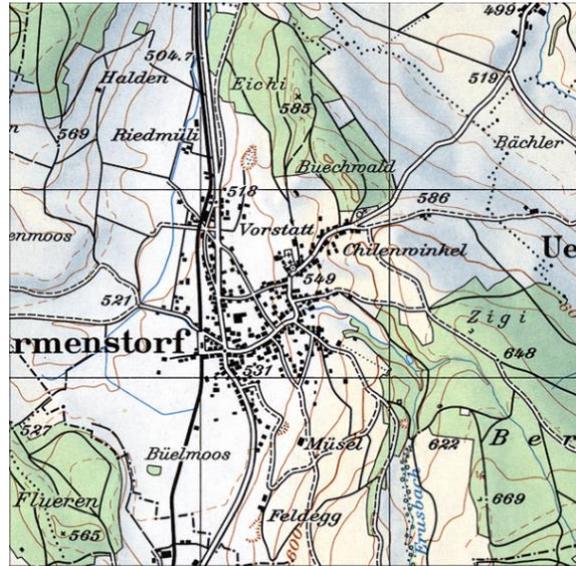
- Die Gemeinde Sarmenstorf entstand zwischen dem Bünztal und dem Seetal auf einem flachen Sattel. Sarmenstorf ist umgeben von den Hügeln des Rietenbergs und des Lindenberg in die Landschaft eingebettet. Das ungewöhnlich reiche archäologische Erbe deutet darauf hin, dass in Sarmenstorf schon früh gesiedelt wurde. Erste Funde sind aus dem 4. Jh. v. Chr. bekannt. Wenig verwunderlich ist dann bereits um 1880 eine klare Siedlung zu erkennen, welche sich vorwiegend an den vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen orientiert.
- Das besiedelte Gebiet hat sich dann in den Folgejahren nach und nach vergrössert. Die Grobstruktur, welche bereits 1880 erkennbar war, blieb bestehen. Nennenswerte Siedlungserweiterungen sind bis 1970 vor allem im Gebiet Schlüsselacker zu erkennen.
- Eine grosse Bautätigkeit ist dann vor allem ab 1980 zu erkennen. Dabei sind im gesamten Siedlungsgebiet Veränderungen zu erkennen. Die grössten Veränderungen sind am Hang und östlich der

Kantonstrasse auszumachen. Diese starke bauliche Tätigkeit schlug sich auch bei den Bevölkerungszahlen (vgl. Kapitel 0) nieder. Dabei sind ganze neue Wohnquartiere entstanden (gelbe Markierung).

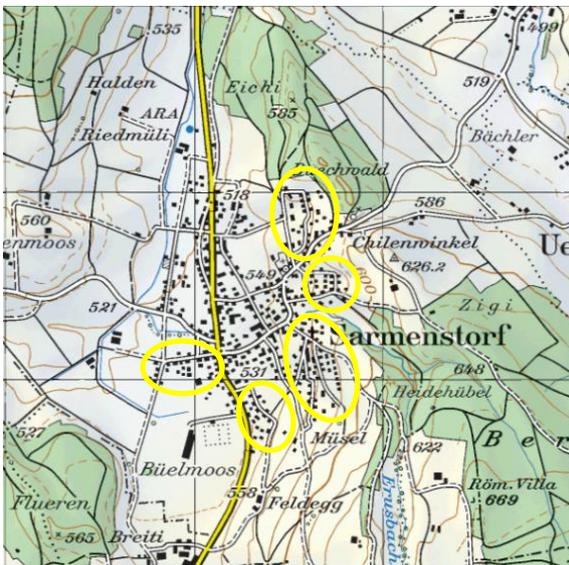
- Gerade in Ortsmitte und am Hang ist die Siedlungsfläche auch nach 2000 nochmals deutlich gewachsen. Dabei handelt es sich zum einen um eine Verdichtung der bisherigen Baukultur und andererseits um geringfügige Erweiterungen am Rande des Siedlungsgebiets.
- Die Gemeinde Sarmenstorf wird heute als kompakt besiedeltes Dorf wahrgenommen, welches im gesamten Siedlungsgebiet noch einzelne Baulücken aufweist. Zudem reichen aus nördlicher und südlicher Richtung Landschaftsfenster bis in die Siedlung hinein.



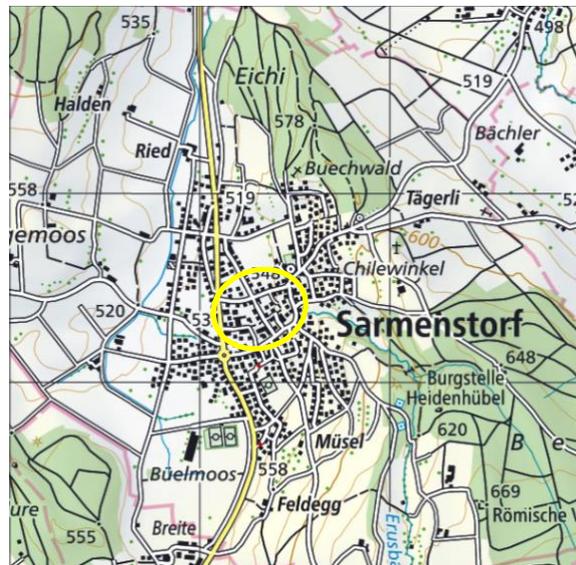
Siegfriedkarte 1880



Landeskarte 1970



Landeskarte 2000



Landeskarte 2021

2.2.2 Konzept öffentlicher Raum Sarmenstorf



Abbildung 3: Vision 2040 für die Gemeinde Sarmenstorf (Quelle: Konzept öffentlicher Raum Sarmenstorf: 131).

Im Rahmen des kantonalen Projekts „Fokus öffentlicher Raum“ wurden 2016 Gemeinden für die aktive Pflege und Entwicklung der öffentlichen Räume sensibilisiert. Das ländlich gelegene Sarmenstorf ist dabei ein Beispiel einer Gemeinde, in welcher die historische Substanz nach wie vor spürbar ist und sich die Fragestellung des Erhalts dieser Werte in einem ständig wandelnden Umfeld eröffnet. Das „Konzept öffentlicher Raum Sarmenstorf“ bildet die Grundlage für ein Betriebs- und Gestaltungskonzept über die Marktstrasse und die einmalige Gelegenheit, das Dorfbild der nächsten Jahre nachhaltig im Sinne der Anliegen des öffentlichen Raumes zu entwickeln.

Das Konzept behandelt die drei Fokusthemen Freiraum, Städtebau und Verkehr und erarbeitet auf Basis einer Analyse, Schatz- und Konfliktkarten (Werte und Defizite) und Detailstudien zwölf Leitprinzipien. Die daraus abgeleitete Vision 2040 bildet sich aus einer Vielzahl an Einzelmassnahmen, welche zusammen ein lebendiges Bild der Marktstrasse erzeugen. Hervorgehoben und genauer betrachtet wurde eine mögliche Neugestaltung des Lindenplatzes.

2.2.3 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung 1975 bis 2024 / Szenarien Bevölkerungsentwicklung

Mit Ausnahme der Jahre 1975-1980 ist die Bevölkerungsentwicklung in Sarmenstorf fast ausschliesslich positiv. Seit 1975 (1'483 Einwohner) erfuhr die Gemeinde bis 2024 ein Bevölkerungszuwachs von 1'728 Personen. Im Schnitt beträgt dies rund 35 zusätzliche Einwohner pro Jahr. Die Bevölkerung von Sarmenstorf hat sich seit 1975 entsprechend mehr als verdoppelt. Auffallend ist insbesondere das starke Bevölkerungswachstum ab den späteren 1980er Jahren (insbesondere ab 1987, vgl. Abbildung 4). Seit 2010 wuchs die Gemeinde im Schnitt um über 50 Einwohner pro Jahr (+ 29.47 %).

Gemäss den kantonalen Grundlagen geht der Kanton bis 2038 für Sarmenstorf von einem Wachstum auf 3'350 Einwohner und für 2040 von einem Wachstum auf 3'380 Einwohner aus. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 0.49 %. Aktuell ist die Gemeinde Sarmenstorf 139 Einwohner vom Zielwert 2038 entfernt. Die Region Unteres Bünztal rechnet bis 2040 mit einem Wachstum von 23 %, was einem

jährlichen Wachstum von 0.88 % entspricht (Bezugsjahr 2014). Für Sarmentorf würde dies bis 2045 hochgerechnet eine Bevölkerungszunahme auf rund 3'800 Einwohner bedeuten.

Im gleichen Zeitraum gerechnet wie die Region Bünztal (2014-2023), beträgt das Bevölkerungswachstum von Sarmentorf 12.92 % (jährliches Wachstum um 1.44 % aus 3'121 Einwohner). Die Gemeinde geht davon aus, dass in den kommenden Jahren mehrere Schlüsselgebiete entwickelt werden. Entsprechend strebt die Gemeinde ein Wachstum von jährlich rund 1.50 % an. Gemäss Prognose würde die Gemeinde 2045 dann 4'225 Einwohner aufweisen.

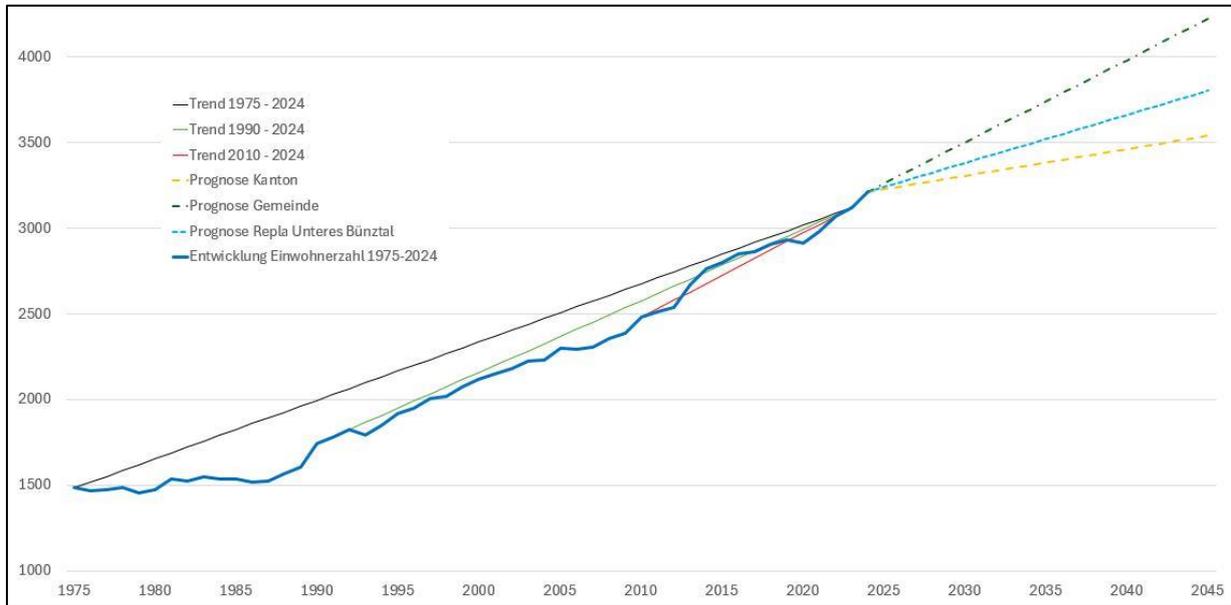


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung und Szenarien der Gemeinde Sarmentorf (Quelle: Statistik Aargau).

Demographie

Die demographische Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Sarmentorf zeigt, dass der Anteil an unter 20-Jährigen seit dem Jahr 2000 abgenommen hat. Ausnahme dabei bildet ein Anstieg um das Jahr 2005 herum. Dem gegenüber steht ein kontinuierlicher Anstieg der über 64-Jährigen (Abbildung 5). Dadurch ist eine klare Alterungstendenz in der Gemeinde zu erkennen. Dies hängt damit zusammen, dass erwerbstätige Personen und Familien vermehrt wegziehen und eventuell zu einem späteren Zeitpunkt wieder nach Sarmentorf zurückkehren.

Gemäss den Schätzungen des Kantons wird der Anteil an über 64-Jährigen in der Gemeinde Sarmentorf bis 2035 weiter zunehmen. Anhand der demographischen Entwicklung geht der Kanton von einer Zunahme von über 40 % aus (+ 153 Personen, von 377 auf 550). Gerade für die Planung von entsprechendem Wohnraum und von Alters- und Pflegeeinrichtungen ist diese Entwicklung von Bedeutung.

Im Vergleich zu den kantonalen Entwicklungen ist der demographische Wandel in der Gemeinde Sarmentorf besonders ausgeprägt (Abbildung 5).

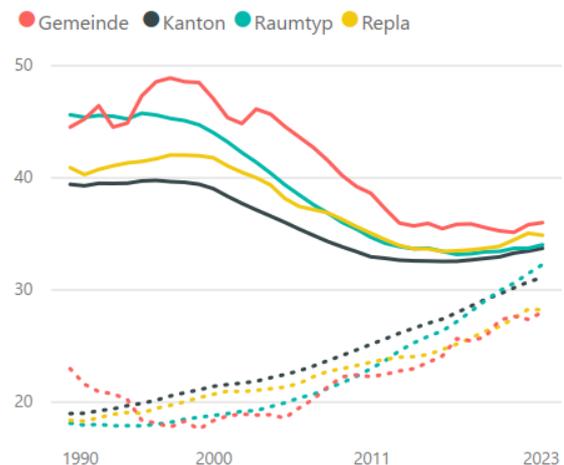


Abbildung 5: Verhältnis der unter 20-Jährigen (durchgezogene Linien) bzw. über 64-Jährigen (gepunktete Linien) zur erwerbstätigen Bevölkerung (in %). (Quelle: Statistik Aargau)

Im Gebiet Breiti der Gemeinde Sarmentorf ist das regionale Alters- und Pflegeheim Eichireben lokalisiert. Das Alters- und Pflegeheim weist eine Kapazität von 47 Betten auf.

Für die Entwicklungen der Schülerzahlen in der Gemeinde Sarmentorf ist insbesondere die Abschätzung der unter 20-Jährigen von grosser Bedeutung. Laut Statistiken des Kantons ist bis 2035 eine Abnahme von rund 8 % (- 51 Personen) zu erwarten. Diese Annahme ist allerdings mit Unsicherheiten behaftet, denn wird der Entwicklungstrend bei der erwerbstätigen Bevölkerung betrachtet, ist bis 2035 gegenüber heute mit einer leichten Zunahme zu rechnen.

Gemäss der Gemeindeverwaltung sind die aktuellen, öffentlichen Infrastrukturen (Wasserversorgung, Strom, Feuerwehr etc.) mit Ausnahme der Schule ausreichend, um das erwartete Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Für künftige Um- oder Erweiterungsbauten (aktuell ist eine Schulraumerweiterung geplant) ist die Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Sarmentorf jedoch ausreichend.

Einwohnerdichten überbauten Wohn- und Mischzonen

In Art. 75 der Bundesverfassung ist die haushälterische Nutzung des Bodens festgehalten und stellt daher eine der zentralen Aufgaben der Raumplanung dar. Daher sind im kantonalen Richtplan Mindestdichten gefordert, welche für die einzelnen Raumtypen in den Bauzonen innerhalb des Planungshorizonts bis 2040 erreicht werden müssen. So soll dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen werden. Als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum wird für Sarmentorf 40 E/ha im überbauten und 60 E/ha im nicht-überbauten Gebiet gefordert. Sämtliche Werte beziehen sich auf die Wohn- und Mischzonen.

In der nachstehenden Tabelle 1 sind die aktuellen Einwohnerdichten in den Wohn- und Mischzonen gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung ersichtlich.

Tabelle 1: Bestehende Einwohnerdichten in der Gemeinde Sarmentorf

Zonenbezeichnung gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan	überbaut			
	Fläche		Einwohner	
	ha	%	Anzahl	pro ha
Wohnzone 2 W2	34.58	47.09	1'342	38.8
Wohnzone 3 W3	3.48	4.77	260	74.7
Wohn- und Gewerbezone 2 WG2	11.03	15.00	274	24.9
Wohn- und Gewerbezone 3 WG3	1.83	2.49	137	75.2
Dorfkern- / Dorfzone DK/D	22.51	30.65	1'009	44.8
Total Wohn- und Mischzonen	73.44	100.00	3'023	41.2

Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte in den rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen liegt bei rund 35.8 Einwohnern pro Hektare (E/ha). Ohne Einbezug der Bauzonenreserven beträgt die Bevölkerungsdichte 41.2 E/ha. Zurzeit besitzt die Gemeinde Sarmentorf rund 11 ha unbebaute Wohn- und Mischzonen.

2.2.4 Beschäftigte

In der Gemeinde Sarmentorf war die Beschäftigtenentwicklung zwischen 2011 und 2022 im Grundsatz positiv. Im Vergleich zu anderen Gemeinden des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünztal ist diese Entwicklung nicht selbstverständlich, denn in Gemeinden mit ähnlicher Grösse (u.a. Othmarsingen, Dotikon und Hägglingen) ist die Beschäftigtenanzahl rückläufig oder starken Schwankungen ausgesetzt.

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2022 ist die Beschäftigtenanzahl von 636 Beschäftigten auf 737 Beschäftigte angestiegen. Dies entspricht einer effektiven Zunahme von 101 Beschäftigten (jährliche Zunahme um 1.44 %).

Beschäftigte / Vollzeitäquiva- lente	Total		1. Sektor Landwirtschaft		2. Sektor Gewerbe		3. Sektor Dienstleistung	
2011	636	470	56	37	229	196	351	237
2022	737	501	66	37	194	170	477	294

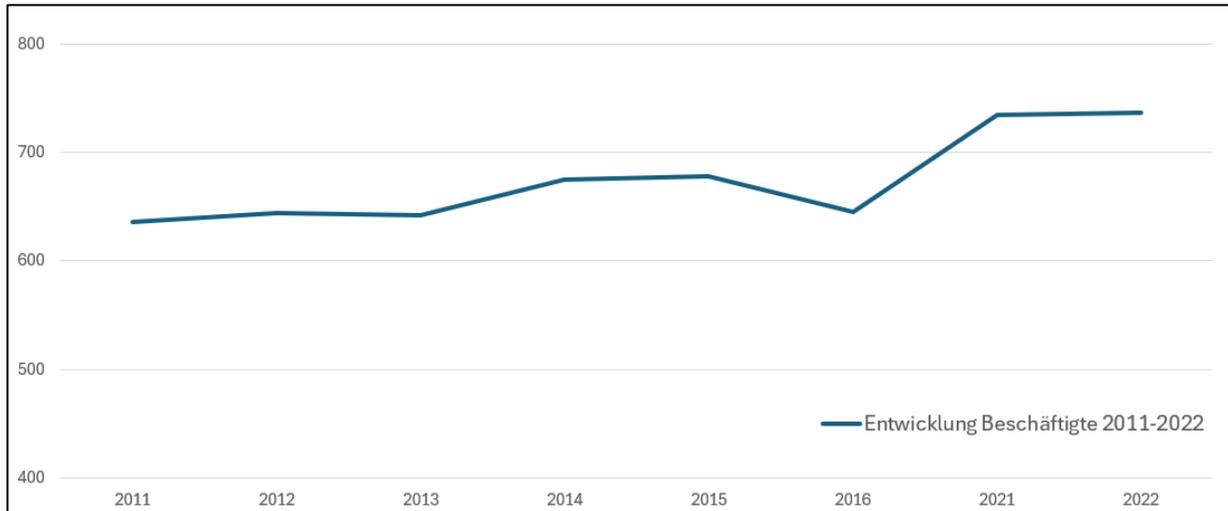


Abbildung 6: Entwicklung Beschäftigte in der Gemeinde Sarmenstorf seit 2011 (Quelle Daten: Statistik Aargau)

2.2.5 Inventare

ISOS

Die Gemeinde Sarmenstorf ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Die Gemeinde weist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Grundlage für das ISOS bildet Art. 5 des Bundesgesetzes über der Natur und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist das ISOS entsprechend zu berücksichtigen.

Die relevanten Inhalte des ISOS befinden sich vorwiegend entlang der heutigen Kantonsstrassen, d.h. Fahrwanger-, Hilfiger, Seenger-, Markt- und Büttikerstrasse (inkl. Kreuzrain). Mit Ausnahme des Gebiets 1 rund um die Markt- und Büttikerstrasse sind sämtliche Gebiete und Baugruppen mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) inventarisiert. Die bedeutenden Einzelelemente (u.a. Pfarrkirche, Kapellen und Schulhaus) sind ebenfalls mit Erhaltungsziel A inventarisiert.

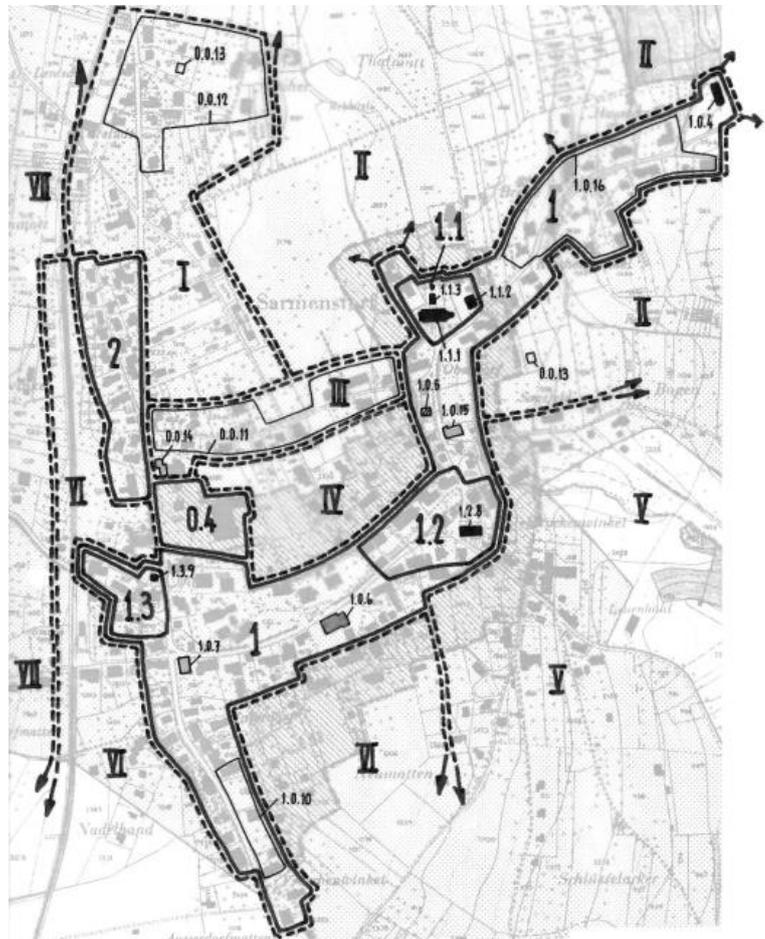


Abbildung 7: ISOS-Inventarblatt von Sarmenstorf (Quelle: ISOS).

IVS

Durch die Gemeinde Sarmenstorf führen verschiedene historische Verkehrswege. Gemäss dem Inventar historischer Verkehrswege (IVS) sind Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung vorhanden.

Bauinventar (Kurzinventar)

Die kantonale Denkmalpflege aktualisiert laufend das Bauinventar schützenswerter Bauten, Anlagen und Kleinobjekte. Auf kantonale Schutzobjekte (§ 24 Kulturgesetz KG) nimmt die Nutzungsplanung mit geeigneten Gestaltungs-, Bau- und Umgebungsschutzvorschriften Rücksicht. Kantonale Schutzobjekte werde als Informationsinhalt im kommunalen Nutzungsplan aufgeführt.

Das 1999 aktualisierte Kurzinventar der Kulturgüter der Gemeinde Sarmenstorf wurde in die rechtskräftige Nutzungsplanung nur teilweise integriert bzw. ist nicht der aktuelle Stand des Bauinventars in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Entsprechend bestehen einige Unterschiede zwischen den im Kurzinventar und der in der rechtskräftigen BNO von 1997 aufgelisteten Objekte. Aufgrund dessen Gesichtspunkt ist eine Koordination der Aktualisierung des Bauinventars mit der geplanten Nutzungsplanungsrevision anzustreben.

ICOMOS

Im Hinweisinventar des ICOMOS sind in der Gemeinde Sarmenstorf 12 Objekte aufgelistet. Das Aufnahmedatum ist der 26. Oktober 1996. Inventarisiert sind einerseits private Gärten (Bürgerhausgarten, Bauernhausgarten, Villengarten) wie auch öffentliche Objekte wie z.B. die Umgebung der Kirche mit Vorplatz, Friedhof und Hauptportal oder der Kapellgarten bei der St. Wendelinskapelle. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist zu prüfen, inwiefern die inventarisierten Objekte zu sichern sind.

2.2.6 Lärm und Störfallvorsorge

In der aktuell rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung sind mit Ausnahme der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für sämtliche Zonen Lärm-Empfindlichkeitsstufen festgelegt. Entlang der Kantonsstrasse K252 sind gemäss dem Kataster Strassenlärm die Immissionsgrenzwerte mit wenigen Ausnahmen nicht eingehalten. Im Norden, von Hilfikon her, ist sogar der Alarmwert einmal überschritten. Entlang der Kantonsstrasse K364 wird der Immissionsgrenzwert nur punktuell überschritten. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind Massnahmen zu prüfen.

Im Gebiet Talächer befindet sich zudem eine Schiessanlage, welche immer noch in Betrieb ist. Es handelt sich um ein Pistolenschützenhaus auf die Distanz 50m.

2.2.7 Boden

Die Behörden berücksichtigen die bodenkundlichen Grundlagen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Im Bereich Boden stehen im Geoportal dazu zwei Hinweiskarten zur Verfügung:

- Hinweiskarte Prüfperimeter Bodenaushub: Der Prüfperimeter Bodenaushub zeigt auf, wo mit möglichen oder bekannten Bodenbelastungen zu rechnen ist. Er dient als Entscheidungsgrundlage für den Umgang mit mutmasslich belastetem Bodenaushub.
- Hinweiskarte Verzeichnis Aufwertung Fruchtfolgefleichen: Das Verzeichnis Aufwertung Fruchtfolgefleichen gibt Auskunft über Flächen, die sich für Bodenverbesserungen eignen.

Beiden Karten sind gemäss den kantonalen Grundlagen nicht in den Nutzungsplänen darzustellen.

Im Kataster der belasteten Standorte sind in der Gemeinde Sarmenstorf mehrere Standorte aufgeführt. Bei den meisten Standorten sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten und werden auch nicht als sanierungs- oder überwachungsbedürftig eingestuft. Der Kugelfang der 300m Schiessanlage wird als belasteter Standort, welcher untersuchungsbedürftig ist, eingestuft. Im Rahmen der Nutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

2.3 Landschaft und Freiraum

2.3.1 Landschaftswandel

Der Kartenvergleich zwischen 1880 und 2021 (vgl. Kapitel 2.2.1) zeigt einen Wandel von der Natur und Landschaft in der Gemeinde Sarmenstorf. Besonders deutlich zeigt sich dieser Wandel beim Verlust der Hochstammobstkulturen aufgrund der Intensivierung der Landwirtschaft und des vor allem ab 1970 steigenden Siedlungsbaus. Das Waldgebiet ist in nahezu unveränderter Form erhalten geblieben.



Abbildung 8: Verlust an Hochstammobstbäumen in der Gemeinde Sarmenstorf zwischen 1970 (oben) und 2024 (unten). Quelle: SWISSIMAGE Zeitreise von Swisstopo

2.3.2 Kulturland

Im Gemeindegebiet von Sarmenstorf sind über 56 % als Landwirtschaftsland ausgewiesen. Weitere 30 % sind als Waldgebiet festgesetzt. Der Bauzone sind rund 12 % der Gemeindefläche zugewiesen.

Aktive Landwirtschaftsbetriebe im Sinne der Raumplanung gibt es in der Gemeinde Sarmenstorf 20. Speziallandwirtschaftszonen sind in Sarmenstorf keine ausgeschieden.

Nach Art. 18 RPG sind im Gebiet Vorstadt zwischen dem Erusbach und der Bauzonengrenze zwei Gebiete als Übergangszone nach § 170 BauG festgesetzt. Die Gesamtfläche der beiden betroffenen Parzellen Nrn. 412 und 425 beläuft sich auf ca. 3'300 m². Diese Übergangszonen sind mittlerweile altrechtlich (BauG 1993) und werden im kantonalen Richtplan als Nicht-Siedlungsgebiet festgesetzt. Im Planungshorizont der nun abzulösenden Nutzungsplanung konnte für die besagten Flächen kein Bedarf festgestellt werden. Gleiches gilt für den aktuellen Planungshorizont: Nach heutigem Recht besteht keine Grundlage mehr, diese Übergangszonen neu zu beschliessen resp. vom Regierungsrat genehmigen zu lassen. Eine Einzonung in eine Bauzone ist im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht in Betracht zu ziehen. Sie sind entsprechend einer Zone nach Art. 14 RPG, namentlich der Landwirtschaftszone, zuzuweisen.

Im nordwestlichen Gemeindegebiet verläuft eine 150 kV-Freileitung von Swissgrid und im Bereich des westlichen Siedlungsrandes eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Freileitung der AEW. Für die Festsetzung von Bauzonen muss der Anlagegrenzwert (AGW) eingehalten oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können (Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV]). In einem Abstand von ca. 30 Meter zum jeweiligen Leiterquerschnitt ist der massgebende AGW eingehalten. Die Axpo-Freileitung Tägerli-Chrüzacher-Bergacher-Uezwil wird zurzeit verkauft und bis Ende 2025 abgebaut (exkl. Mast mit Sunrise-Antenne auf Parzelle Nr. 151).

2.3.3 Landwirtschaft

In Sarmenstorf sind 20 Landwirtschaftsbetriebe aktiv, welche Ende 2023 60 Beschäftigte aufwiesen. Besonderen Fokus gilt den vier Betrieben, welche sich innerhalb des Siedlungsgebiets oder unmittelbar an der Grenze zwischen dem Bau- und dem Nichtbaugebiet befinden.

Zur Gewährleistung der Entwicklungsfähigkeit der Landwirtschaftsbetriebe werden diese im Rahmen der laufenden Gesamtrevisionsarbeiten individuell analysiert. Die Erkenntnisse daraus sind massgebend für die Festlegung allfälliger Speziallandwirtschaftszonen und Entwicklungsstandorte Landwirtschaft sowie zur Klärung der Betriebssituation von ehemaligen Betrieben an der Bauzonengrenze.

Um eine Übersicht über die Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe zu erhalten, wurden die Grundeigentümer der Landwirtschaftsbetriebe mittels Fragebogen befragt. Die Gemeinde erhielt von 12 Betrieben einen ausgefüllten Fragebogen.

Auf Basis dieser Umfrage soll im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Zonierung der Landwirtschaftsbetriebe im Interesse der Standortsicherung überprüft und den betrieblichen und planerischen Bedürfnissen (Chancen und Möglichkeiten) angepasst werden.

2.3.4 Natur- und Landschaftsschutz

Naturschutz

Dem Schutz wertvoller Lebensräume ist mit geeigneten Massnahmen nachzukommen (vgl. § 40 Abs. 3 BauG). Die besonders schützenswerten Lebensräume einheimischer Pflanzen und Tiere ist mit eigentümverbindlichen Schutzzonen und -vorschriften sicherzustellen. Entsprechend werden im rechtskräftigen Kulturlandplan verschiedene Naturschutzzonen, Uferschutzzonen und Landschaftsschutzzonen ausgeschieden. Hinzu kommen geschützten Naturobjekte wie Hecken, Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen. Die Naturschutzgebiete wie auch die Naturschutzobjekte werden auf der Grundlage eines Natur- und Landschaftsinventars in der Nutzungsplanung aktualisiert.

Im Gebiet Langenmoos sind mehrere Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung (NkB) im Richtplan festgesetzt. Zwei der drei Naturschutzzonen sind bereits im rechtskräftigen Kulturlandplan entsprechend ausgeschieden.

Gemäss einer Auflage aus dem Baugesuch BVUAFB.13.249 (2013), Bodenverbesserung, ist im Gebiet Altweg eine Naturschutzzone „Magerwiese“ festzulegen. Dies betrifft die Parzelle Nr. 351. In der BNO sind dazu geeignete Bestimmungen zu formulieren.

Naturschutz im Wald / Waldränder

In der Gemeinde Sarmenstorf bestehen gemäss kantonalem Richtplan mehrere Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW). Sie befinden sich im Gebiet Halde im Seemlewald, im Buechwald und im Gebiet der Burgstelle Heidenhübel. Im rechtskräftigen Kulturlandplan sind die Naturschutzgebiete noch nicht berücksichtigt, was in der aktuellen Gesamtrevision der Nutzungsplanung nachgeholt wird.

Kommunale Naturschutzzonen im Wald sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung keine ausgeschieden. Allerdings befinden sich mehrere geschützte Natur- und Kulturobjekte im Waldgebiet, welche ebenfalls auf der Grundlage eines Natur- und Landschaftsinventars in der Nutzungsplanung aktualisiert werden.

Es gilt zudem zu prüfen, ob die bisher ökologisch aufgewerteten Waldränder als ökologisch wertvolle Waldränder im Kulturlandplan zu sichern sind. Sofern eine Festlegung angestrebt wird, sind in der BNO entsprechende Ziele und Massnahmen zu formulieren. Ebenfalls in den Kulturlandplan aufzunehmen sind die verschiedenen Flächen, wo Nutzungsverzichtsverträge bestehen. In der BNO sind ebenfalls entsprechende Bestimmungen zu erlassen.

Landschaftsschutz

Gemäss dem kantonalen Richtplan gibt es im Gemeindegebiet von Sarmenstorf verschiedene Landschaften von kantonalen Bedeutung (LKB). In der aktuellen Nutzungsplanung sind bereits entsprechende Landschaftsschutzzonen ausgewiesen. Landschaften von kantonalen Bedeutung bezeichnen Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe oder weitgehend unzerschnittene Gebiete mit geringer Belastung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagen. In der Gesamtrevision ist die Ausdehnung der Landschaften von kantonalen Bedeutung des Richtplans zu konsultieren und entsprechend in der kommunalen Nutzungsplanung von Sarmenstorf zu berücksichtigen.

Wildtierkorridor

Wildtierkorridore stellen wichtige Verbindungen zwischen isolierten Lebensräumen von Tieren und Pflanzen dar. Das Vernetzungssystem besteht aus überregionalen Ausbreitungsachsen und den wichtigsten Engstellen auf den Achsen (ausgeschiedene Wildtierkorridore). In der Nutzungsplanung ist die Durchgängigkeit dieser Korridore sicherzustellen.

In Sarmenstorf wird im nördlichen Gemeindegebiet gemäss Richtplankapitel 2.6 ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung ausgewiesen. Dieser ist im Kulturlandplan entsprechend umzusetzen. In der BNO sind gemäss kantonalen Grundlagen folgende Inhalte aufzunehmen:

- Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtemissionen sind zu vermeiden.
- Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 Bauverordnung (BauV) eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.
- Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

Siedlungstrenngürtel

Im südlichen resp. südwestlichen Gemeindegebiet ist im kantonalen Richtplan ein Siedlungstrenngürtel festgesetzt. Dieser dient zur langfristigen Sicherung der Gliederung der Landschaft und der typischen aargauischen Siedlungsbilder. In der Nutzungsplanung ist der Siedlungstrenngürtel mit geeigneten Massnahmen zu sichern.

Gewässer

Verschiedene Gewässer prägen das Landschaftsbild von Sarmentorf. Sie stellen wichtige Vernetzungskorridore für die Natur dar und sind mit ihrer Begleitflora gleichzeitig wertvolle und strukturierende Elemente der Kulturlandschaft.

Gemäss kantonalen Grundlagen wurde die Gewässerqualität des Erusbachs 2017 und 2021 untersucht. Dabei konnte eine Beeinträchtigung der Wasserqualität und des Lebensraums im Erusbach festgestellt werden. Die Anforderungen an die Gewässerqualität gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) konnten nicht erfüllt werden. Es wird empfohlen, im Rahmen der Nutzungsplanung eine Verbreiterung des Gewässerraumes zu prüfen. Dadurch könnte eine Verbesserung der Ökomorphologie und eine Reduktion der Pestizid- und der organischen Belastung herbeigeführt werden und der Lebensraum Erusbach würde sich verbessern.

Grundwasserschutz

Im Gebiet Bergmatten befinden sich mehrere Quellwasserfassungen mit entsprechenden Schutzzonen. Diese wurden zusammen mit den entsprechenden Reglementen im Jahre 2017 verfügt. Im Kulturlandplan sind die Schutzzonen jedoch noch nicht berücksichtigt, was in der Gesamtrevision als Orientierungsinhalt nachzuholen ist. Es besteht kein Handlungsbedarf.

2.4 Energie und Klima

Stromproduktion und Wärmeverbrauch

Ein grosser Teil des Gemeindegebiets von Sarmentorf eignet sich für Erdwärmennutzung. In sämtlichen Quartieren sind bisher Erdwärmesonden-Bewilligungen gesprochen worden. Im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet sind zudem Gebiete für mögliche Grundwasserwärmepumpen lokalisiert. Im Siedlungsgebiet wird einzig der Bereich rund um die Kreuzsituation Brunnmattstrasse / Sandgrubenweg als „keine Erdwärmennutzung möglich“ bezeichnet.

Für Solarenergie eignen sich die allermeisten Gebäude gut bis sogar hervorragend. Aktuell sind bereits einige Gebäude mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet worden. In diesem Zusammenhang ist eine Blendwirkung nach Möglichkeit zu vermeiden und / oder zu minimieren.

Klimaanalyse

Rund um das Siedlungsgebiet der Gemeinde Sarmentorf bestehen verschiedene grossflächige Kaltluftentstehungsgebiete. Zusammen mit starken Kaltluftströmen verhindern Sie in der ganzen Gemeinde Sarmentorf einen unerwünschten Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet. So besteht in mehreren Teilen des östlichen Siedlungsgebiets nur eine mässige bioklimatische Belastungssituation. Der grösste Teil des Siedlungsgebiets ist jedoch einer starken bis sehr starken Belastung ausgesetzt. Entsprechend wichtig ist die Sicherung der vorhandenen Kaltluftentstehungsgebieten und ihren Kaltluftströmen in das Siedlungsgebiet.

Der überwiegende Teil der Grün- und Freiflächen weisen eine geringe bis mässige Aufenthaltsqualitäten bezüglich Wärmebelastung auf. Dabei gilt es dabei festzuhalten, dass innerhalb des Siedlungsgebiets nebst dem Landwirtschaftsgebiet nur wenige Freiflächen diesbezüglich Berücksichtigung fanden.

2.5 Verkehr

2.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Strassennetz

Sarmenstorf ist durch die drei Kantonsstrassen K252 (Wohlen AG – Hitzkirch / Luzern), K364 (Sarmenstorf – Büttikon AG) und K373 (Sarmenstorf – Seengen) gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Hauptverkehrsstrasse in Richtung Kanton Luzern weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 10'327 Fahrten aus (Stand 2023). Davon sind 3.7 % Lastwagen. Die Lokalverbindungsstrassen K364 und K373 weisen einen DTV von 4'885 (Stand 2020) in Richtung Büttikon und 4'005 (Stand 2022) in Richtung Seengen auf.

Parkierung

Grössere, öffentliche Parkierungsfelder befinden sich beim Lindenplatz Süd und bei der Mehrzweckhalle / Lindenplatz Nord, bei der Gemeindeverwaltung, bei der St. Wendelinskapelle und beim Sportplatz Bühlmoos. Die öffentlichen Parkierungsfelder stützen sich auf die Verordnung über das Parkieren in der Gemeinde Sarmenstorf. Grössere, oberirdische Parkierungsmöglichkeiten resp. Autoabstellmöglichkeiten auf privatem Grund gibt es beim Alters- und Pflegeheim Eichreben, bei der Kirche (Sagenfeldweg), beim Autohus, beim Volg / Raiffeisenbank und beim Denner.

Die Gemeinde besitzt ein Parkierungsreglement und eine Gebühren- und Parkierungs-Verordnung für die Parkierung auf öffentlichem Grund.

Motorisierungsgrad

Der Motorisierungsgrad des Kantons Aargau betrug 2023 582.7 Motorfahrzeuge pro 1'000 Einwohner. Die Gemeinde Sarmenstorf liegt mit einem Motorisierungsgrad von 549.5 leicht unter dem kantonalen Schnitt.

2.5.2 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Sarmenstorf gehört dem Tarifverbund Aargau Verkehr an. Die Buslinie Nr. 340 bedient in Sarmenstorf sämtliche 5 Haltestellen und bietet dadurch ein Basisangebot mit dem öffentlichen Verkehr an. Die Linie verkehrt von Wohlen AG nach Meisterschwanden. Zwischen 5:30 Uhr und 00:30 Uhr wird in der Gemeinde Sarmenstorf von Montag bis Freitag mehrheitlich ein Halbstundentakt angeboten. Zusätzliche Verbindungen zu morgendlichen und abendlichen Stosszeiten halten nur an der Haltestelle „Sarmenstorf, Fahrwangerstrasse“. An Samstagen verkehren 37 Kurspaare und an Sonntagen sowie Feiertagen 27 Kurspaare. Das Siedlungsgebiet befindet sich mehrheitlich in der ÖV-Gütekategorie D. Das Einfamilienquartier im Südosten sowie Teile des Gewerbegebiets an der Brunnmattstrasse liegen in der Gütekategorie E1.

2.5.3 Kombinierte Mobilität

In der Gemeinde Sarmenstorf bestehen keine Veloabstellplätze an den Bushaltestellen. Die nächstgelegene Park+Ride-Anlage befindet sich beim Bahnhof Wohlen AG. Dort befinden sich Anschlussmöglichkeiten nach Rotkreuz resp. Lenzburg.

2.5.4 Fuss- und Radverkehr

Durch die Gemeinde Sarmenstorf führen verschiedene Wanderwege von kantonaler Bedeutung auf Hartbelag wie auch teilweise Naturbelag. Die Erhaltung der Wanderwege ist eine kantonale Aufgabe. Bei einer Aufhebung oder einem Unterbruch hat der Verursacher für Ersatz zu sorgen. Das kantonale Wanderwegnetz wird in den Bauzonen- und Kulturlandplänen orientierend dargestellt.

Kantonale Radroutenverbindungen bestehen in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung. Sie verlaufen in Ost-West-Richtung entlang der Kantonsstrassen K364 und K373. Nördlich der Gemeinde Sarmenstorf

folgt die Radroute ebenfalls der Kantonsstrasse K252, ehe sie via Jurastrasse auf die Brunnmattstrasse weicht.

Fusswege im Allgemeinen sind durch die Gemeinde zu planen, anzulegen und zu unterhalten. Ihnen kommt eine entscheidende Erschliessungsfunktion verschiedenster Nutzungsgebiete zu. Grundsätzlich besitzt die Gemeinde Sarmenstorf ein engmaschiges Netz an Fusswegen. Netzlücken und -ergänzungen sind im Rahmen des REL einzubinden.

3 Quartieranalyse / Ortsbegehung

Ortsbegehung Fachplaner – 08. November 2024

Ortsbegehung Planungskommission – 27. November 2024

Die Ortsbegehung wurde mit einer Fotodokumentation festgehalten.

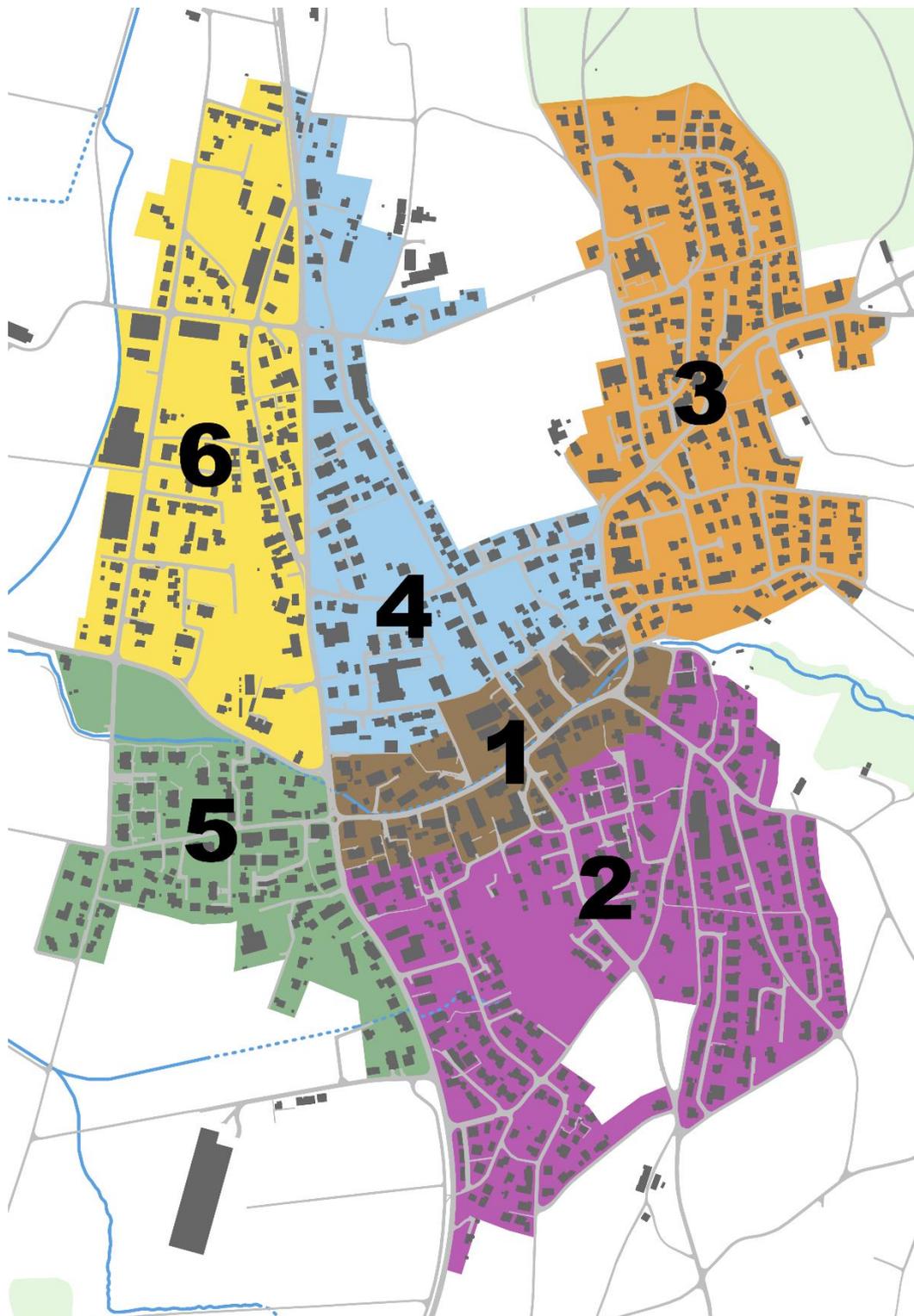


Abbildung 9: Aufteilung der 6 Quartiere in der Gemeinde Sarmenstorf

Quartier Nr. 1 Marktstrasse



Allgemeiner Charakter

Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> - Historisch gewachsener Dorfkern mit offener Bauweise an leichter Hanglage. Diverse identitätsstiftende, gut erhaltene Gebäude, von denen einige Gebäude unter Schutz stehen. - Der heterogene Nutzungsmix, vor allem aus öffentlichen Nutzungen (Gemeindehaus, Schule), Nebennutzungen, Kleingewerbe (u.a. Volg, Bäckerei mit Café) und Wohnnutzung, nimmt Zentrumsfunktionen für die Gemeinde Sarmentorf wahr. - Das Gebiet ist der Dorfkernzone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. - Bei den Dächern sind keine Flachdächer zu erkennen. - Keine grösseren Baulücken in 1. Bautiefe der Marktstrasse vorhanden.
ISOS	<ul style="list-style-type: none"> - Sarmentorf hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (ISOS) - Marktstrasse im Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) - Baugruppe 1.2 mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) bei der Kreuzung / Strassengabelung - Die räumlichen Qualitäten durch die klare Reihung der Bauten entlang der Strassen werden hervorgehoben, gleich wie die Strassenraum- und Platzbildungen (v.a. bei Gebiet 1.2). - Die Gebäude befinden sich nahe an der Strasse, teilweise sogar im Unterabstand. Der ursprüngliche Charakter der Strasse wird dabei gewahrt. - Das Schulhaus aus dem 19.Jh. ist mit der Nummer 1.0.6 und Erhaltungsziel A inventarisiert. Das Gebäude ist aktuell als kommunales Kulturobjekt umgesetzt. - Das Gebäude mit der Nummer 1.0.7 (Rest. Ochsen) ist als Hinweis enthalten (Gasthaus an Strassenecke). - Das markante Bauernhaus (Nr. 1.2.8) ist mit dem Erhaltungsziel A enthalten. Das Gebäude ist nicht als kommunales Kulturobjekt umgesetzt.
Landschaft & Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> - Der Erusbach verläuft durch das Quartier und ist mehrheitlich eingedolt. - Kleinere Aufenthaltsmöglichkeiten beim Volg sowie beim Lindenplatz vorhanden. - Attraktive Aussenraumgestaltung rund um das Schulhausareal. - Die Freiräume sind eher kleinflächig.

Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Rückwärtig zum Schulhaus besteht angrenzend an den Schulhaus- und Sportplatz ein direkter Zugang zum Kulturland. - Kantonsstrasse K364 (Lokalverbindungsstrasse) mit drei Fussgängerquerungen (2 davon in der Nähe des Schulhauses) - Verkehrsbelastung durch Kantonsstrasse (rund 5'000 Fahrten täglich) - Das Quartier ist durch Bushaltestelle «Sarmenstorf, Schulhaus» an den ÖV angeschlossen (Linie Wohlen AG, Bahnhof - Meisterschwanden, Schulhaus). Das Quartier liegt in der ÖV-Gütekategorie D. Die Haltestelle ist nicht BeHiG-konform und weist keine Veloabstellplätze auf. - Auf der Kantonsstrasse befindet sich eine kantonale Radroute im Mischverkehr bestehend. - Öffentliche Parkierungsmöglichkeiten rund um das Gemeindehaus und das Schulhaus. - Diverse Fuss- und Velowegverbindungen, mehrheitlich befestigt. Allerdings ist der Platz, vor allem für den Fussverkehr, beschränkt (z.B. nur einseitiges Trottoir entlang Marktstrasse, Trampelpfade als Schulwege). - Der Verkehr ist in Richtung Wohlen / Lenzburg sowie in Richtung Hitzkirch / Luzern orientiert. - Raum ist geprägt vom Verkehr, insbesondere der Lindenplatz.
----------------	--

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage - Öffentliche Nutzungen - Ansätze für Begegnungsorte vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussenraumgestaltung, vor allem bei gewerblichen Nutzungen - Stark befahrene Kantonsstrasse - Gestaltung und Organisation Lindenplatz - Verkehrssicherheit
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Den (Strassen-)Raum als Ganzes sehen - Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen - Umgestaltung Lindenplatz mit Schaffung eines zentralen Begegnungsorts 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust identitätsstiftender Gebäude - Verlust der charakteristischen Bebauungsstruktur

Herausforderungen

- Bebauungsstruktur, welche den Strassenraum definiert, erhalten und zusätzlich stärken
- Sorgfältiger Umgang mit den Kulturdenkmälern
- Durchlässigkeit beim Strassenraum fördern
- Verkehrssicherheit fördern, insbesondere für den Langsamverkehr
- Sorgfältiger Umgang mit der Topografie und die Bebauungsformen entsprechend wählen
- Strassenraum als Begegnungsort aufwerten

Quartier Nr. 2 Schlüsselacker, Neumatten



Allgemeiner Charakter

Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> - Grössere Bebauungsstrukturen entlang der Kantonsstrasse K252 bereits um 1900 vorhanden. - Kleinere Bebauungsstrukturen, v.a. Einfamilienhäuser, sind laufend, aber mehrheitlich seit 1960 entstanden. Das Quartier kann in zwei Einfamilienhaus-Quartiere aufgeteilt werden. - Sehr heterogene Bebauungsstruktur mit Mischung aus Giebel- und Flachdächern sowie verschiedenen Gebäudeformen. - Es sind wenig identitätsstiftende Gebäude vorhanden. Die Kapelle St. Anna ist als einziges kommunales Kulturobjekt enthalten. - Das Gebiet ist der Dorfzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, den Wohnzonen 2 und 3, der Wohn- und Gewerbezone 2 und 3 sowie der Einfamilienhauszone zugewiesen.
ISOS	<ul style="list-style-type: none"> - Im Quartier bestehen mehrere Baulücken resp. nicht überbaute Bauzonen - Sarmentorf hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (ISOS) - Die Marktstrasse und ihr näheres Umfeld ist dem Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) zugewiesen. - Einheitliche Bauernhäuser entlang der Kantonsstrasse sind als Hinweis im ISOS enthalten. Die Strukturen sind heute nicht mehr erkennbar. - Ein Grossteil des Quartiers liegt in der Umgebungsrichtung V resp. VI (Erhaltungsziel a resp. b). Dabei wird die Neubauzone im Osten und die unverbaute Umgebung im Süden besonders hervorgehoben. Die Qualitäten sind entsprechend kaum mehr sichtbar.
Landschaft & Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Lage am Siedlungsrand und am Hang - Östlich befindet sich ein grosses Waldgebiet in der Nähe. Ein Teilgebiet des Waldes ist als Naturschutzgebiet von kant. Bedeutung im Wald bezeichnet. - Die privaten Aussenräume sind mehrheitlich und mit Ausnahme von teils gross dimensionierten Zufahrten begrünt. - Landschaftsfenster, welches bis in die Siedlung hineinreicht - Teilweise sind die Grundstücke durch Stützmauern oder Hecken abgegrenzt (oftmals der Hanglage geschuldet). So werden teils Sichtwinkel eingeschränkt. - Diverse Stein- und Schottergärten ohne ökologischen Wert
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Funktionale Quartierstrassen mit Mischverkehr, kein Durchgangsverkehr

- Viele Zufahrtswege mit Fahrverbot gesperrt (Zubringerdienst gestattet), jedoch Tempo 50.
- Mehrheitlich Rechtsvortritte signalisiert
- Keine Fussgängerwege entlang der Strassen. Bei den grösseren beiden Strassen (Lindenbergstrasse und Bettwilerstrasse) sind jedoch Aargauer Trottoirs markiert.
- Das Wegnetz ist engmaschig (u.a. Trampelpfade) und wird u.a. als Schulweg gebraucht. Diese Wege sind vorwiegend entlang von Parzellengrenzen mit direktem Wegverlauf angeordnet.
- Keine direkte Anbindung an den Öffentlichen Verkehr. Nächstgelegene Haltestellen sind «Sarmenstorf, Fahrwangerstrasse» und «Sarmenstorf, Schulhaus». Je nach Lage befindet sich das Quartier in den ÖV-Güteklassen D oder E.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Lage - Durchgrünung des Siedlungsraumes - Engmaschiges Wegnetz 	<ul style="list-style-type: none"> - Strassenraumgestaltung - Fehlende ÖV-Anbindung - Hohe Geschwindigkeiten auf engen Strassen - Gestaltung Siedlungsrand
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Aktualisierung der Nutzungsvorschriften - Bewahrung bestehende Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Schulwegsicherheit - Sichtzonen

Herausforderungen

- Lockere Bebauungs- und Aussenraumstruktur erhalten
- Sorgfältiger Umgang mit dem Terrain sicherstellen
- Die privaten Aussenräume sorgfältig und unter Berücksichtigung der Verzahnung / Einbettung in das Kulturland (v.a. Siedlungsränder) gestalten
- Verkehrssicherheit erhöhen
- Umgang mit Bauzonenreserven klären (Erschliessung, Bebauung, Freiraum)

Quartier Nr. 3 Breiti, Sagefeld



Allgemeiner Charakter

Siedlung

- Quartier an Hanglage, welches durch die Kantonsstrasse K364 getrennt wird.
- Heterogene Bebauungsstruktur, mehrheitlich bestehend aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Grössere Objekte durch die Kirche sowie das Alters- und Pflegeheim vorhanden.
- Mischung aus identitätsstiftenden und nicht-identitätsstiftenden Gebäuden
- Bedeutendere Gebäude mehrheitlich entlang der Kantonsstrasse
- Im Quartier sind mehrere Baulücken resp. nicht überbaute Bauzonen zu finden, v.a. auch grossflächige und am Siedlungsrand gelegene Flächen.
- Die älteren Bebauungsstrukturen besitzen mehrheitlich Giebeldächer. Neuere Gebäude wurden zunehmend auch mit Flachdächern ausgestattet, v.a. im nördlichen Gebiet.
- Das Quartier ist der Dorfzone, der Wohnzone 2, der Wohn- und Gewerbezone 2, der Einfamilienhauszone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

ISOS

- Das Quartier zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung aus.
- Sarmentorf hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (ISOS)
- Die Markt- und Büttikerstrasse sowie der Kreuzrain sind dem Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) enthalten.
- Baugruppe 1.1 mit Erhaltungsziel A (Kirchenbezirk)
- Im nordöstlichen Dorfteil ist eine lockere Bebauung über die heutige Kantonsstrasse hinweg als Hinweis ausgewiesen (1.0.16).
- Mit Erhaltungsziel A sind die Pfarrkirche (1622), das Pfarrhaus und die Kapelle St. Wendelin (1747) aus dem Kirchenbezirk sowie die Kapelle St. Anna im Osten des Quartiers im ISOS inventarisiert.
- Als Hinweis sind ein neuer Ladeneinbau, ein neues Einfamilienhaus sowie ein dominantes Bauernhaus enthalten.
- Ein Grossteil des Quartiers, d.h. sämtliches Gebiet abseits der Bebauungsstruktur entlang der Kantonsstrasse, liegt in der Umgebungsrichtung II. Sie ist als unverbauter Hang und Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) inventarisiert. Von diesen Strukturen ist nichts mehr zu sehen.

Landschaft & Freiraum

- Der ehemals unverbauter Hang ist mittlerweile bis auf ein paar Baulücken komplett überbaut.

Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Im Nordosten grenzt das Quartier an Waldgebiet, welches gleichzeitig als Naturschutzgebiet von kant. Bedeutung im Wald ausgewiesen ist. - Ein Wildtierkorridor verläuft durch das angrenzende Waldgebiet in nordöstliche Richtung. - Rund um das Alters- und Pflegeheim besteht Potenzial für nutzungsgebundene und öffentlich zugängliche Freiräume. Der Aussenraum ist aktuell einfach gestaltet. Gleiches gilt für die Freiräume im Kirchenbezirk. - Das Quartier befindet sich am Siedlungsrand. - Innerhalb des Quartiers sind die (privaten) Aussenräume oftmals durch Hecken, Stützmauern o.ä. abgegrenzt. Dies ist teilweise der Hanglage geschuldet. - Diverse Stein- und Schottergärten ohne ökologischen Wert
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Die Kantonsstrasse K364 trennt das Quartier in zwei Teile. Eine Fussgängerquerung gibt es nur im Bereich der Kirche. - Die Quartierstrassen sind auf ihre Funktion als Erschliessungsstrassen im Mischverkehr ausgelegt. - Gute Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr mit den Haltestellen «Sarmenstorf, Kirche» und «Sarmenstorf, Altersheim». Die Haltestellen sind nicht BeHiG-konform und weisen keine Veloabstellplätze auf. - Einzig die Kantonsstrasse durch das Quartier hindurch sowie die Breitstrasse an der westlichen Quartiersgrenze sind von Durchgangsverkehr betroffen. - Im Quartier sind vorwiegend Rechtsvortritte markiert. - Entlang der Kantonsstrasse gibt es ein einseitiges Trottoir (nördliche Seite) und entlang der Breitstrasse befindet sich ebenfalls ein einseitiges Trottoir (westliche Seite). - Die Erschliessungsstruktur ist engmaschig und mit Trampelpfaden als Fusswege ergänzt. Diese sind vorwiegend entlang von Parzellengrenzen mit direktem Wegverlauf angeordnet.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Lage am Hang - Durchgrünung des Quartiers - Mischung aus lockerer und dichter Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Kantonsstrasse hat trennende Wirkung - Gestaltung Siedlungsrand - Erschliessung und Parkierung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Grosse Potenzialräume bei der Aussenraumgestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Grössere Flächen für Bautätigkeit vorhanden, v.a. im Chilewinkel

Herausforderungen

- Bebauungsstruktur entlang der Kantonsstrasse erhalten
- Baukultur fördern, v.a. bei den diversen, möglichen Neubauten
- Umgang mit Bauzonenreserven klären (Erschliessung, Bebauung, Freiraum)
- Aussenraumgestaltung fördern, insbesondere betreffend Siedlungsrand
- Durchlässigkeit der Frei- und Aussenräume fördern
- Begegnungsort schaffen

Quartier Nr. 4 Mitteldorf, Grossacher, Weiher



Allgemeiner Charakter

Siedlung

- Quartier teilweise an Hanglage, teilweise im Talboden
- Heterogene Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben
- Gebäude aus sämtlichen Bauperioden vorhanden, oftmals mehrere Gebäude aus gleicher Zeit nebeneinander
- Quartier ist locker bebaut, jedoch zwei Gebiete mit hoher Einwohnerdichte vorhanden. Gerade im nördlichen Gebiet ist der Auslastungsgrad der Bauzonen unter 100%.
- Gebiet weist mehrere unbebaute Wohn- und Mischzonen sowie eine grössere Baulücke in der Gewerbezone auf
- Die Dachlandschaft besteht mehrheitlich aus Giebeldächern (wenige Ausnahmen von Flachdächern vorhanden).
- Das Quartier ist der Dorfzone, Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 und der Gewerbezone zugewiesen.

ISOS

- Die Fabrikanlage entlang der Kantonsstrasse ist als Baugruppe 0.4 mit Erhaltungsziel A im ISOS inventarisiert. Die Fabrikanlage stammt aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts.
- Im Quartier befindet sich der nördliche Ortseingang, welcher als Umgebungszone (I) mit Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) im ISOS enthalten ist.
- Der Verbindungsbereich zum historischen Dorfkern (Marktstrasse) ist als Umgebungszone (III) mit Erhaltungsziel b im ISOS enthalten.
- Die innere Freifläche direkt hinter der Marktstrasse (im südlichen Quartiersgebiet) ist als Umgebungszone (IV) mit Erhaltungsziel a dem ISOS enthalten. Trotz der Anmerkung zum Erhalt der Beschaffenheit ist diese Freifläche mittlerweile mehrheitlich überbaut.
- Als Hinweise sind dem ISOS ebenfalls die Bebauung aus dem 19. / 20. Jahrhundert beim Kirchweg, die Altbauten beim nördlichen Ortseingang, das neue Einfamilienhaus (Hilfikerstrasse 46) und der Garagenanbau beim Autohaus enthalten.

Landschaft & Freiraum

- Das Quartier ist eingeschlossen zwischen der Kantonsstrasse im Westen, der Marktstrasse im Süden und Landwirtschaftsland im Norden und Osten.

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung des Siedlungsrandes, v.a. gegenüber dem Landwirtschaftsland, ist von grosser Bedeutung. - Das Quartier wird mehrheitlich als durchgrünt wahrgenommen, obschon zahlreiche versiegelte Flächen zu erkennen sind. - Ein Wildtierkorridor verläuft durch das sich nördlich befindende Waldgebiet (in nordöstliche Richtung). - Zwischen dem Kirchweg und der Alpiniststrasse befindet sich ein Potenzialraum für halböffentliche Freiräume.
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung innerhalb des Quartiers ist feinmaschig. Die Groberschliessung erfolgt über die beiden Kantonsstrassen (Hilfikerstrasse resp. Markt- / Büttikerstrasse). - Die Buslinie 340 fährt auf der Weihermattstrasse durch das Quartier hindurch. Die Haltestelle «Sarmenstorf, Vorstadt» befindet sich im Quartier schliesst dieses direkt an den ÖV an. Die Haltestelle ist nicht BeHiG-konform und weist keine Veloabstellplätze auf. Je nach Lage befindet sich das Quartier in der ÖV-Güteklasse D oder E. - Die Quartierstrassen sind auf den Mischverkehr ausgelegt. - Die grösseren Strassen (u.a. Kirchweg und Weihermattstrasse) besitzen mindestens einseitig einen Fussgängerweg (Trottoir). - Die Erschliessungsstruktur ist engmaschig und wird mit Trampelpfaden ergänzt. - Es sind diverse Rechtsvortritte signalisiert, jedoch nicht konsequent.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünung des Quartiers - Heterogene Bbauungsstruktur - Lage am Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zur Kantonsstrasse - Gestaltung Siedlungsrand
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätsvolle Schliessung der Baulücken - Potenzialräume für neue Freiräume vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrere Baulücken für Bautätigkeiten vorhanden - Mehrheitlich Bauperiode von 1980

Herausforderungen

- Qualitätsvolle Bbauungsstruktur entlang der Kantonsstrasse
- Baukultur fördern, v.a. bei den diversen, möglichen Neubauten
- Umgang mit den Bauzonenreserven klären (Erschliessung, Bbauung, Freiraum)
- Aussenraumgestaltung fördern
- Durchlässigkeit der Frei- und Aussenräume schaffen
- Trennung des Wohngebiets durch Misch- und Gewerbebezonen

Quartier Nr. 5 Unterdorf, Fröschenwinkel



Allgemeiner Charakter

Siedlung	<ul style="list-style-type: none">- Quartier orientiert sich an der Bahnhofstrasse sowie an der Fahrwangerstrasse (Kantonsstrasse), auch betreffend Bebauungsstruktur- Quartier weist heterogene Bebauungsstruktur auf, v.a. Unterschiede nördlich und südlich der Bahnhofsstrasse zu erkennen. Das Quartier ist bezüglich Bebauungsstruktur deutlich getrennt.- Die Dachlandschaft ist mehrheitlich durch Giebeldächer geprägt mit Ausnahme der Wohnüberbauung zwischen Bahnhof- und Seengerstrasse, wo Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern realisiert wurden (Gestaltungsplan).- Das Quartier weist verschiedene Nutzungen auf. Mehrheitlich wird im Quartier gewohnt, jedoch sind auch gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen (Sportplatz Bühlmoos) im Quartier zu lokalisieren.- Das Quartier hat mehrere Baulandreserven, insbesondere entlang der Seengerstrasse (Wohnzone W2 und W3), wo eine grosse Reserve mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist. Eine weitere Reserve befindet sich eher im südlichen Teil des Quartiers, ebenfalls am Siedlungsrand, in einer Mischzone.- Der erstbebaute Teil des Quartiers entlang der grossen Strassenachsen stammt mehrheitlich aus den Bauperioden vor 1945. Seither sind gruppenweise mehrere Gebäude hinzugekommen (Baujahr meist nach 1981).- In sich geschlossene Neubausiedlung am Hangmattenweg erkennbar.
ISOS	<ul style="list-style-type: none">- Die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse befindet sich im Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) und wird dem historischen Dorfkern zugewiesen.- Das Gebiet rund um die Kreuzsituation der beiden Kantonsstrassen K252 und K373 ist als Baugruppe 1.3 mit Erhaltungsziel A als «Dorfteil westlich der Durchgangsstrasse» inventarisiert.- Das restliche Quartier ist der Umgebungsrichtung VI resp. VII zugewiesen und mit dem Vermerk der unverbauten Umgebung im Süden (östlich der ehem. Bahnlinie) resp. unverbauten Ebene im Westen (westlich der ehem. Bahnlinie) inventarisiert.
Landschaft & Freiraum	<ul style="list-style-type: none">- Das Quartier wird als durchgrünt wahrgenommen.- Rund um die Kreuzungssituation bei der Bahnhofsstrasse (Denner) sind grössere versiegelte Flächen zu erkennen.

Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überbauung am Hangmattenweg weist zwar zahlreiche durchgrünte Flächen auf, aber auch starke Abgrenzungen zwischen den einzelnen Aussenräumen. - Gerade im eher neueren Teil des Quartiers sind zahlreiche Hecken und Abgrenzungen bei den Grundstücken sowie Stein- und Schottergärten ohne ökologischen Wert zu erkennen. - Das Quartier grenzt in südliche und westliche Richtung mehrheitlich an Landwirtschaftsland. - Der Siedlungsrand ist teilweise hart gestaltet. - Bei den beiden Gestaltungsplangebieten besteht Potenzial für halböffentliche Freiräume und beim Sportplatz befindet sich ein Potenzialraum für öffentlich zugängliche oder nutzungsgebundene Freiräume. - Beim Erusbach, welcher aus westlicher Richtung ins Quartier hineinfliesst, ist eine Uferschutzzone ausgewiesen. - Südlich und westlich des Sportplatzes ist ein Siedlungstrenngürtel zu erhalten. - Die Groberschliessung des Quartiers erfolgt über die Kantonsstrassen K252 und K373 (Hilfiker- resp. Seengerstrasse) und die Bahnhofstrasse. - Die Quartierserschliessung ist feinmaschig und auf den Mischverkehr ausgelegt. Insbesondere bei der Arealüberbauung sind zusätzliche Trampelpfade zu erkennen. - Durch das Quartier führt keine ÖV-Verbindung. Die nächstgelegene Haltestelle ist die Haltestelle an der Kantonsstrasse («Sarmenstorf, Fahrwangerstrasse»). Das Quartier befindet sich trotzdem mehrheitlich in der ÖV-Güteklasse D. - Separate Gehwege für Fussgänger sind nur entlang der Seengerstrasse (Kantonsstrasse) vorhanden. - Im Quartier sind mehrere Rechtsvortritte signalisiert (v.a. Bahnhofstrasse). - Die Seenger- wie auch die Bahnhofstrasse sind mit einer Wanderweg-Route belegt.
----------------	--

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Starke Durchgrünung - Lage am Siedlungsrand - Besonderer Naturraum beim Erusbach 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebietsweise grosse versiegelte Flächen - Nähe zur Kantonsstrasse - Gestaltung Siedlungsrand
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätsvolle Wohnüberbauung zwischen Erusbach und Seengerstrasse - Potenzialräume für halböffentliche Freiräume 	<ul style="list-style-type: none"> - Grosse Baulandreserven vorhanden

Herausforderungen

- Qualitätsvolle Bebauungsstruktur, v.a. in den Gebieten mit Baulandreserven
- Baukultur fördern, v.a. bei den diversen, möglichen Neubauten
- Umgang mit den Bauzonenreserven klären (Erschliessung, Bebauung, Freiraum)
- Verkehrssicherheit gewährleisten
- Durchlässigkeit der Frei- und Aussenräume schaffen
- Halböffentliche Freiräume schaffen

Quartier Nr. 6 Vorstadt, Brunnmatt



Allgemeiner Charakter

Siedlung

- Sehr heterogenes Quartier mit verschiedenen Bebauungsstrukturen. Es sind Ein- und Mehrfamilienhäuser zu finden, gleichwohl wie grosse Volumen für gewerbliche Zwecke.
- Bebaute Strukturen orientieren sich an den Verkehrsflächen, d.h. entlang der Brunnmattstrasse und der Kantonsstrasse (Hilfikerstrasse).
- Keine in sich geschlossene Siedlung innerhalb des Quartieres zu erkennen.
- Dachlandschaft ist divers, jedoch mehrheitlich von Giebedächern geprägt. Einzelne Flachdachgebäude zu erkennen, gleichwohl wie die Dachlandschaft der gewerblichen Nutzungen (u.a. Flachdach mit grosser PV-Anlage oder Gewächshaus)
- Entlang der Jurastrasse und der Kantonsstrasse sind die Gebäude mehrheitlich aus den Bauperioden vor 1960. Anschliessend sind gruppiert verschiedene neuere Gebäude zu erkennen, vorwiegend aus den Bauperioden nach 1961.
- Im Quartier sind mehrere und grosse Baulücken wie auch Baulandreserven am Siedlungsrand zu erkennen.
- Das Quartier ist den Nutzungszonen Dorfzone, Wohn- und Gewerbezone WG2, den Wohnzone W2 und W3 sowie der Gewerbezone zugewiesen.
- Die Bauzonen sind mehrheitlich nicht vollständig ausgelastet.
- Grosse Baulandreserven vorhanden, welche teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind.

ISOS

- Entlang der Kantonsstrasse und beidseitig der Jurastrasse ist das Gebiet 2 (Dorfteil Kaibenwinkel) mit Erhaltungsziel A im ISOS enthalten.
- Das nördliche Gebiet ist der Umgebungszone I zugewiesen, welches den Ortseingang darstellt und mit Erhaltungsziel b inventarisiert ist.
- Ebenfalls befinden sich Altbauten am Ortseingang, welche als Hinweis dem ISOS enthalten sind.
- Das Gebiet rund um die Kreuzsituation der beiden Kantonsstrassen K252 und K373 ist als Baugruppe 1.3 mit Erhaltungsziel A als «Dorfteil westlich der Durchgangsstrasse» inventarisiert.
- In der Baugruppe 1.3 ist das Gebäude 1.3.9, ein Speicher aus dem Jahr 1673, mit Erhaltungsziel A inventarisiert.

	<ul style="list-style-type: none"> - Das restliche Quartier ist der Umgebungsrichtung VI resp. VII zugewiesen und mit dem Vermerk der unverbauten Umgebung im Süden (östlich der ehem. Bahnlinie) resp. unverbauten Ebene im Westen (westlich der ehem. Bahnlinie) inventarisiert.
Landschaft & Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> - Das Quartier wird als durchgrünt wahrgenommen. - Mittig zwischen Brunnmattstrasse und Kantons-/Jurastrasse ist ein fast durchgängiger Grünraum zu erkennen. Dieser ist mitunter den vielen Baulandreserven geschuldet. - Die privaten Aussenräume sind zwar mehrheitlich grün gestaltet, jedoch oftmals voneinander stark abgegrenzt. - Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist oftmals hart (klare Angrenzungen). - Ein Potenzialraum für halböffentliche Freiräume stellt zudem der Freiraum bei der Kreuzsituation der beiden Kantonsstrassen K252 und K373 dar.
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der gewerblichen Nutzungen sind zudem einige Flächen versiegelt. - Die Groberschliessung erfolgt durch die beiden Kantonsstrassen und die grösseren Quartiersstrassen (Rietenbergstrasse, Brunnmattstrasse, Jurastrasse). - Die feinmaschigen Erschliessungsstrassen für die Gebäude sind im Vergleich zu anderen Quartierstrassen eher gross dimensioniert und führen teils «ins Leere» (geschuldet dem Erschliessungsplan). - Der Verkehr wird im Mischverkehr geführt. - Ausser die Seengerstrasse hat kein Verkehrsweg einen getrennten Fussgängerweg (Trottoir). - Die Erschliessungsstruktur ist engmaschig, wobei gewisse (Fuss-)Wege ins «Nichts» verlaufen (vermutlich der Erschliessungsplanung geschuldet). Das befestigte Netz von Wegen wird mit Trampelpfaden ergänzt. - Das Quartier ist nicht an den ÖV angeschlossen. Die nächsten Haltestellen sind die Haltestellen «Sarmenstorf, Vorstadt» und «Sarmenstorf, Fahrwangerstrasse»). Das Quartier befindet sich in den ÖV-Güteklassen D und E. - Entlang der Brunnmattstrasse und der Rietenbergstrasse sind bei Kreuzsituationen mehrheitlich Rechtsvortritte signalisiert. - Die Seengerstrasse (Kantonsstrasse) ist mit einer Wanderweg-Route belegt.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrüntes Quartier - Grosse Freiräume im Quartierinnern - Lage am Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> - Viele gewerbliche Nutzungen nahe am Wohnquartier - Quartiererschliessungsstrassen - Gestaltung Siedlungsrand
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätsvolle Freiraumgestaltung bei den Baulandreserven - Qualitätsvolle Bebauung durch Gestaltungsplanpflicht 	<ul style="list-style-type: none"> - Viele und grosse Reserveflächen, auch für gewerbliche Nutzungen

Herausforderungen

- Ideale Mischung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung finden
- Verkehrssicherheit gewährleisten
- Baukultur fördern, v.a. bei den möglichen Neubauten
- Umgang mit den Bauzonenreserven klären (Erschliessung, Bebauung, Freiraum)
- Halböffentliche Freiräume schaffen
- Gestaltung des Siedlungsrandes aufweichen