

Datum Genehmigung: 12.08.2025

Versand:

13. Aug. 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.20.327

**Gemeinde Sins; Gestaltungsplan Wohnüberbauung Langweid; Genehmigung; Publikation;
Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	20. August 2024
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	2. September 2024 bis 1. Oktober 2024
Beschluss Gemeinderat	14. April 2025
Eingereicht zur Genehmigung	26. Mai 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	19. Mai 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 26. März 2014 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das unüberbaute Areal "Langweid" liegt im Nordwesten der Gemeinde, zwischen dem Oberdorf und dem Aussenquartier Freudenberg am Hang am westlichen Siedlungsrand. Die rund 2,7 ha grosse Fläche ist einer Wohnzone 2 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. In der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind im Anhang folgende Zielsetzungen für eine Gestaltungsplanung formuliert:

- Verdichtete, zeitgemässe Wohnform
- Attraktive individuelle Aussenräume
- 30 m breiter Grünkorridor zur westlich angrenzenden Wohnüberbauung
- Erschliessung ab der Freudenbergstrasse über eine Wohnstrasse

Im räumlichem Gesamtkonzept (RGK) Sins ist das Areal als "Option zur Siedlungserweiterung" definiert (Schlüsselgebiet). Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan (GP) soll die Gestaltungsplanpflicht umgesetzt und das Schlüsselgebiet entwickelt werden. Grundlage ist ein Richtprojekt. Dieses ist aus dem Siegerprojekt eines Wettbewerbs hervorgegangen.

Die Parzellen 647, 2619 und 3376 sollen mehrheitlich mit Mehrfamilienhäusern überbaut werden. Diese sollen zwei bis vier Geschosse aufweisen und sich um fünf Innenhöfe gruppieren. Die Haupterschliessung erfolgt über eine zentrale, Nord-Süd-orientierte Spielstrasse. An deren südlichen Ende befindet sich der Ankunftsort mit Tiefgaragenabfahrt, Besucherparkplätzen und Ver-/Entsorgungseinrichtungen. Im Westen ist eine knapp 30 m breite Grünfläche vorgesehen.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Sins am 14. April 2025 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Langweid Nord" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 2. April 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 20. August 2024 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden bereinigt. Die nach der abschliessenden Vorprüfung zusätzlich erfolgten Änderungen können der dem Planungsbericht beiliegenden Übersicht vom 23. April 2025 entnommen werden. Sie sind untergeordnet und erfüllen die gesetzlichen Vorgaben.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

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). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

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

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen. Die entsprechenden Ausführungen können dem Planungsbericht entnommen werden.

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach Richtplankapitel S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend eine bedeutende Reserve aktiviert wird (sogenanntes Schlüsselgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird. Gemäss den Angaben im Planungsbericht (Kapitel 5) wird mit dem GP gewährleistet, dass auf dem 2,7 ha grossen Areal Raum für 275 Einwohnerinnen und Einwohner (E) geschaffen werden kann. Das entspricht somit einer Dichte von rund 100 E/ha. Gemäss Richtplan beträgt die spezifische Mindestdichte für die Gemeinde Sins (Raumtyp "Ländliche Zentrums-gemeinde") für die Wohn- und Mischzonenreserven 86 E/ha.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

4.2.2 Siedlungsqualität

Ausgangslage

Beim Gestaltungsplanperimeter handelt es sich um eine leicht nach Osten abfallende, heute unbebaute Fläche. In der Hanglage im Westen befindet sich die in den 1970er-Jahren isoliert entstandene Einfamilienhaussiedlung Freudenberg (Wohnzone W2). Der Hangfuss im Westen wurde vor wenigen Jahren mit grösseren Mehrfamilienhäusern gefasst (Sonnhalde, Wohnzone W3). Von diesen muss gemäss den Vorgaben in der BNO ein mindestens 30 m breiter unbebauter Korridor bewahrt werden. Östlich des Perimeters liegt ein weiteres Einfamilienhausquartier (Wohnzone W2). Im Norden und Süden befinden sich grosse unüberbaute Geländekammern in der Landwirtschaftszone. Prägend ist im Norden ein Hochstammobstbaum-Bestand, der sich heute bis auf das Gestaltungsplangebiet ausdehnt. Das Planungsgebiet liegt rund 600 m (Luftlinie) vom Dorfzentrum von Sins entfernt und weist für den öffentlichen Verkehr eine Grunderschliessung auf (öV-Gütekategorie E1).

Ortsbild und Städtebau

Der GP weist raumwirksame Abweichungen von der Grundordnung bezüglich der Anzahl Vollgeschosse, der Ausnützungsziffer (AZ), der möglichen Gebäudelängen und der Bautypologie auf. Namentlich sind die Abweichungen hinsichtlich Gebäudelängen, Geschossigkeit und Bautypologie erheblich.

Die Abweichungen werden im Planungsbericht begründet und die Gemeinde legt ihre Interessenermittlung sowie ihre -abwägungen dar. Zum Zweck des Grünkorridors hat der Gemeinderat mit Protokollauszug vom 4. Dezember 2023 eine separate Stellungnahme verfasst. Das nach Beurteilung der Gemeinde siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis wird aufgezeigt.

Das Zusammenschieben der Baubereiche und die zulässigen Gebäudehöhen (teilweise plus zwei Geschosse) ermöglichen grosse Volumen, die insbesondere den nördlichen und südlichen Siedlungsrand markant prägen werden. Die im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens rückgemeldeten weiterzubearbeitenden Themen und Vorbehalte führten in verschiedenen Punkten zu Verbesserungen:

- Rücksprünge des dritten Vollgeschosses (§ 9 Abs. 1 SNV) in den Baubereichen D und L gegenüber dem östlich angrenzenden Quartier.
- Geschärfte qualitative Vorgabe zur Fassadengestaltung (§ 10 Abs. 2 SNV).
- Erweiterte Bepflanzung und deren rechtliche Sicherstellung im Situationsplan, insbesondere am nördlichen Siedlungsrand.
- Zusätzliche qualitative Vorgaben zur Bepflanzung (vor allem § 13 SNV).

In der Gesamtwürdigung und in den wesentlichen Schlussfolgerungen sind die Interessenermittlung und die Abwägungen der Gemeinde im Planungsbericht nachvollziehbar und vertretbar. Der GP zeigt eine Überbauungsvariante auf, die ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis ermöglicht. Insbesondere folgende Aspekte sind in der Abwägung der städtebaulichen Interessen aus fachlicher Sicht massgebend:

- Ortsbaulich vertretbare Ausnützungserhöhung von 18 % über das gesamte gestaltungsplanpflichtige Areal.
- Das Zusammenschieben der Baubereiche/Baukörper führt zu bedeutenden Abweichungen bezüglich Gebäudelängen und Gebäudetypologie, spielt im Gegenzug aber Aussenraum frei. Das Bebauungsmuster ermöglicht das Freihalten des gemäss Anhang I der BNO geforderten 30 m breiten Grünkorridors und zudem hochwertige gemeinschaftliche und private Aussenräume.

Freiraum

Das Konzept Umgebung von Iten Landschaftsarchitektur GmbH überzeugt als Richtprojekt in wesentlichen Teilen. Der Umgang mit dem Terrain, die differenzierte Freiraumtypologie, die vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die starke Durchgrünung insbesondere mit Bäumen werden begrüsst. Der öffentlich zugängliche Grünkorridor mit Aufenthaltsbereich, naturnahen Spielflächen und Durchwegung schafft einen grossen Mehrwert für die Überbauung und die angrenzenden Quartiere. Wesentliche Inhalte des Richtprojekts wurden in grundeigentümerverbindliche Festlegungen im Situationsplan und in den SNV überführt.

Siedlungsrand

Der Gestaltungsplanperimeter bildet entlang der Freudenbergstrasse und des Wannenwegs den Siedlungsrand. Wichtige Elemente der zu realisierenden Bepflanzung zur Einordnung am Siedlungsrand sind im Situationsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt und in den SNV inklusive qualitativen Vorgaben geregelt.

Grünkorridor

Der Grünkorridor ist komplett im GP eingezeichnet und die minimale Distanz von 30 m auch bei den hervorstehenden Gebäudeteilen ausgewiesen. Unter anderem sind auf den gemeinschaftlichen Nutzflächen eine Boccia-Bahn, auf den Spielflächen Spielplatzbauten und in den Privatgärten Gartenhäuschen möglich. Gemäss Stellungnahme der Gemeinde entspricht die geplante Gestaltung der angestrebten Ausprägung des Übergangs zwischen dem Langweid- und dem Sonnhaldequartier. Die Möblierung des Grünstreifens (ausserhalb der ökologischen Ausgleichsfläche, vgl. nachfolgende Ausführungen) ist somit legitim.

Ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 40a BauG ist ein ökologischer Ausgleich auf 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters zu leisten. An den ökologischen Ausgleich anrechenbar sind Grünflächen mit einem erhöhten ökologischen Wert wie zum Beispiel Naturhecken, Ruderalflächen, Amphibienlaichgewässer und Magerwiesen, die nicht intensiv genutzt werden. Intensiv genutzte Flächen wie Rasen, Spielplätze, Nutz- und Ziergärten, Grünflächen und Kiesplätze mit Aufenthaltsfunktion und dergleichen, können nicht als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Dächer, die gemäss den erhöhten Anforderungen (Ziffer 2.7.2) der SIA¹-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) begrünt werden, können zur Hälfte angerechnet werden. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind im Situationsplan definiert und in § 13 Abs. 5 SNV geregelt. Der Planungsbericht weist die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen mit einer Flächenbilanz aus.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Mit der vorgesehenen Freiraumgestaltung wird ein Beitrag an eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung geleistet. Aus klimatischer Sicht wichtig sind der hohe Anteil an Grünflächen und an unversiegelten Oberflächen, die Beschattung durch Bäume, die Dachbegrünung sowie die Retention und Versickerung des Regenwassers (vgl. auch Leitfaden hitzeangepasste Siedlungsentwicklung www.ag.ch/klimawandel-siedlung). Die vorgesehene Überbauung wird das Kaltluftströmungsfeld verändern und damit auch das Lokalklima im östlich angrenzenden Wohnquartier. Dank der vorgesehenen Stellung der Bauten, insbesondere entlang der Freudenbergstrasse, bleibt eine gewisse Durchlässigkeit für die Kaltluftzirkulation vorhanden.

4.2.1 Erschliessung

Anbindung

Das Gestaltungsplangebiet wird über die Freudenbergstrasse erschlossen, die als kommunale Sammelstrasse klassiert ist. Die Anbindung an die K124 erfolgt via Küffermatt- und Schulstrasse. Es werden somit keine kantonalen Freihalteinteressen tangiert. Die Anbindung an die K124 in westlicher Richtung ist auch über die untergeordnete Erschliessungsstrasse Freudenberg möglich. Die Durchfahrt von Schleichverkehr ist gemäss Verkehrsgutachten TEAMverkehr.zug vom 24. November 2023 nicht erwünscht und wird mit Schwellen erschwert. Gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan soll der westliche Anschluss an die K124 aufgehoben werden, was begrüsst wird. Die Entsorgung erfolgt gemäss GP über die Freudenbergstrasse, die Entsorgungsstelle liegt neben der Tiefgaragenausfahrt.

¹ Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

Gemäss Verkehrsgutachten verlaufen die Sichtlinien über den Abstellplatz des Entsorgungsfahrzeugs, was in Anbetracht der geringen Bedienungshäufigkeit unproblematisch ist.

Belange Fuss- und Veloverkehr

Das Gestaltungsplangebiet soll auch für den Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen werden. Nur so kann ein guter Modalsplit erreicht werden und gerade zu Zeiten mit schwachem öV-Takt auch Velofahrten gefördert werden. Das Trottoir der Freudenbergstrasse soll auf die nördliche Seite verlegt werden. Ferner wird die Strasse durch eine Tempo-30-Zone verkehrsberuhigt. Diese Massnahme steht im Einklang mit der auf dieser Strasse verlaufenden kantonalen Veloroute R540.

Eine westlich durch das Areal vorgesehene übergeordnete Fuss- und Veloverbindung sowie eine zentrale, vom motorisierten Verkehr befreite Spielstrasse gewähren eine barrierefreie Verbindung durch die Siedlung. Für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrende wird mit dem GP eine hohe Durchlässigkeit des Areals gewährleistet. Die Fuss- und Veloverbindung über den Gestaltungsplanperimeter verbindet die Freudenbergstrasse mit dem Wannenweg und schafft damit eine Anbindung an das umliegende Wegnetz.

Der Bedarf an Velo-Abstellplätzen entspricht den Vorgaben der VSS²-Richtlinie 40 065 "Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen". Im Gestaltungsplangebiet sind 70 % der Velo-Abstellplätze zufahrbar in der Tiefgarage anzuordnen (Langzeitabstellplätze). Die übrigen finden ihren Platz oberirdisch in den Wohnhöfen als Kurzzeitabstellplätze – entweder ungedeckt (10 %) oder witterungsgeschützt (20 %).

Der umgestaltete Knoten Küfermatt-/Freudenbergstrasse mit Querungshilfe durch Einengung ist essentiell für die Anbindung ans Fusswegnetz.

4.2.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Parkierung

Die Parkfelder wurden gemäss der VSS-Richtlinie 40 281 "Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" nach zwei Methoden (nach Nutzflächen und nach Anzahl Wohneinheiten) berechnet. Von einer Reduktion wurde abgesehen. Die in § 16 SNV festgesetzten maximalen Parkfelderzahlen entsprechen dem oberen Ende der errechneten Bandbreite. Diese Regelung sowie der Verzicht auf eine Reduktion wird im Verkehrsgutachten begründet. Im Wesentlichen beruft sich der Bericht auf die zentrumsferne Lage und die lediglich als Grunderschliessung vorhandene öV-Anbindung.

4.2.3 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Der Gestaltungsplanperimeter gilt für die zukünftige Nutzung noch nicht als lärmrechtlich hinreichend erschlossen. Demzufolge müssen die Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden. Die Kantonsstrasse K124 befindet sich in einer Entfernung von ca. 240 m zum Planungsgebiet und das Tunnelportal der Umfahrung in einer Distanz von ca. 360 m. Somit kann ohne genauere Berechnung davon ausgegangen werden, dass im gesamten Planungsgebiet die massgebenden Planungswerte (PW) der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten sind.

Bezüglich der geplanten Tiefgarageneinfahrt wurden die Gemeinde und die Planenden im Rahmen der Beratung darauf hingewiesen, dass eine Grobbeurteilung der kantonalen Fachstelle gezeigt hat, dass die massgebenden PW beim nächstgelegenen Schlafzimmerfenster beim geplanten Mehrfamilienhaus im Baufeld B in der Nacht deutlich überschritten werden. Um die Überbauung möglichst gut vor Lärm zu schützen sowie zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 7 LSV bei der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt, soll die Rampe soweit möglich überdacht werden. Zudem werden grosse

² Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Teile davon, mindestens aber der überdachte Bereich, schallabsorbierend ausgestaltet (vgl. Planungsbericht, Seite 32). Entsprechende Vorgaben sind in § 14 Abs. 3 SNV verankert. Diese Reaktion ist aus fachlicher Sicht sachgerecht. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 7 LSV wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen sein.

Oberflächenabfluss

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf. Es liegen nebst entlang den Fliessgewässern und an Hanglagen bekannte Schäden durch Oberflächenabfluss vor. Diese stehen mit der Ebene Langweid im direkten Zusammenhang. Es gelten die Vorgaben von § 36c BauV.

Energie

Die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (Autos, E-Bikes) wird begrüsst.

4.2.4 Rechtliche Prüfung, Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Gemeinde Sins hat die Begriffe und Messweisen der IVHB in die BNO übernommen. Gestützt auf § 64 Abs. 1^{bis} BauV müssen Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein. Die SNV wurden entsprechend angepasst.

Abweichungen von der Regelbauweise

Grundsätze

Gestaltungspläne können von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen (§ 8 Abs. 3 BauV). Abweichungen dürfen nicht so weit gehen, dass eine Sinnentleerung der Grundordnung resultiert.

Ausnützungsziffer

Für die Wohnzone W2 gilt gemäss § 7 BNO eine maximale AZ von 0.5. Mit dem GP sind im ganzen Perimeter insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 16'040 m² erlaubt. Daraus resultiert bezogen auf den gesamten Perimeter eine AZ von 0.59 (Planungsbericht, Kapitel 4.2), das heisst eine Mehrausnutzung von +18 %. Damit bewegt sich die Ausnützung im Rahmen der nächsthöheren Zonen (W3 AZ 0.6; WG3 AZ 0.7).

Gesamthöhe und Geschosszahl

Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 11 m und eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen (§ 7 BNO). Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden (§ 4 Abs. 6 BNO):

- Wenn dadurch eine städtebaulich besonders einwandfreie Lösung erreicht wird.
- Wenn die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Von der Gesamthöhe wird um bis zu 2,5 m abgewichen und es sind bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse vorgesehen. Dies ist insofern zu relativieren, als nicht alle Baubereiche von der maximalen Abweichung profitieren (Baubereiche A1, G1, M1, H, K, N); das heisst, bis auf den Baubereich K sind die viergeschossigen Baubereiche im westlichen Teil des GP angeordnet. Insgesamt ordnen sie sich in die Höhenstufung von Ost (W2, Einfamilienhausquartier) nach West (W3 Mehrfamilienhausüberbauung Sonnhalde) ein. Bei den zusammengeschobenen Baubereichen A1/A2, G1/G2 und M1/M2

erreicht jeweils nur einer der beiden Baubereiche die maximale Abweichung von +2 Vollgeschosse = 4 Geschosse).

Gebäudelänge

Es gilt eine maximale Gebäudelänge von 20 m als Richtwert (§ 7 Abs. 2 BNO).

Gemäss überarbeitetem § 7 Abs. 1 SNV kann innerhalb der Baubereiche die Gebäudelänge frei gewählt werden. Der Situationsplan sieht teilweise unmittelbar aneinander anschliessende Baubereiche vor. Die SNV lassen zusammengebaute Baukörper zu, die als ein Volumen in Erscheinung treten. Das Richtprojekt zum vorliegenden projektorientierten GP sieht solche Baukörper ausdrücklich vor. Der GP ermöglicht somit Gebäudelängen bis zu 36,7 m, was einer Abweichung von 83 % entspricht. Insgesamt variieren die Mehrlängen zwischen +16 % und +83 %.

Bauweise/Bautypologie

§ 8 BNO hält fest, dass in der betroffenen W2 verdichtete Wohnsiedlungen, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser zulässig sind. § 6 SNV lässt Wohnsiedlungen, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis acht Wohnungen zu. Der Begriff "kleinere Mehrfamilienhäuser" ist in der BNO Sins nicht definiert. Gemäss allgemein üblicher Praxis sowie in Anlehnung an BNO-Bestimmungen anderer Gemeinden werden als Klein-Mehrfamilienhäuser beziehungsweise als kleinere Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Bauten mit vier, allenfalls bis sechs Wohnungen verstanden.

Das Richtprojekt weist zusammengebaute Baukörper mit einem gemeinsamen Hauszugang auf. In der optischen Wahrnehmung überwiegen die Gebäudevolumen als Gesamtheit mit insgesamt 12 bis 16 Wohnungen. Die gesamte Überbauung weist ein zusammenhängendes Untergeschoss auf. Auf jeden Fall sind die optisch in Erscheinung tretenden Gebäudevolumen mit 12 bis 16 Wohnungen in Bezug auf den Charakter der zugrundeliegenden Wohnzone W2 relevant. Die Abweichung von der Grundordnung ist gross.

Gesamtbetrachtung

Bei den Gebäudelängen sowie bei der Bauweise/Bautypologie muss von einer starken Abweichung ausgegangen werden. Dem gegenüber steht ein Qualitätsgewinn bezüglich des Freiraums (quantitativ und qualitativ) und es wird eine städtebaulich hochwertige Lösung ermöglicht. Heikel bleibt die optische Wirkung der Überbauung, insbesondere am südlichen und nördlichen Siedlungsrand des Gestaltungsplanperimeters. Mit Anpassungen konnte eine Verbesserung erreicht werden. Die Abweichungen werden im Planungsbericht begründet und es ist eine plausible und sachgerechte Interessenabwägung erfolgt. Es wird zusätzlich auf die Erwägungen unter Ziffer 4.2.2 verwiesen.

Insbesondere folgende Aspekte sind in der Abwägung aller Interessen aus fachlicher Sicht massgebend:

- Funktion der Gemeinde Sins im kantonalen Raumkonzept als Ländliche Zentrumsgemeinde.
- Funktion des Quartiers im regionalen Raumkonzept als Schwerpunkt Wohnen von regionaler Bedeutung sowie als Innentwicklungsschwerpunkt im kommunalen Entwicklungskonzept sowie gemäss Zielsetzung für den GP gemäss Anhang I zur BNO.
- Ortsbaulich vertretbare Ausnützungserhöhung von 18 % über das gesamte gestaltungsplanpflichtige Areal.
- Das Zusammenschieben der Baubereiche/Baukörper führt zu bedeutenden Abweichungen bezüglich Gebäudelängen und Gebäudetypologie, spielt im Gegenzug aber Aussenraum frei. Das Bebauungsmuster ermöglicht das Freihalten des gemäss Anhang I der BNO geforderten 30 m breiten Grünkorridders und zudem hochwertige gemeinschaftliche und private Aussenräume.

Sondernutzungsvorschriften

Die SNV sind rechtmässig und sachgerecht.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Wohnüberbauung Langweid", beschlossen vom Gemeinderat Sins am 14. April 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Kirchstrasse 14, 5643 Sins
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

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, 5000 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.