

Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Vorprüfung V02

Revision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Aarau, 7. Juni 2023

suisse  plan

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg
Friedlisbergstrasse 11
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
www.rudolfstetten.ch, gemeindekanzleich@rudolfstetten.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 / Postfach
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\04 OP-Revision\13
Nutzungsplan\31 VP
V02\Bericht\Bericht_Nupla_Rudolfstetten_Mitwirkung.docx

Änderungsverzeichnis

| Datum | Projektstand |
|------------|------------------|
| 17.02.2022 | Vorprüfung |
| 07.06.2023 | Vorprüfung 2 V03 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Planungsgegenstand und Ziele | 1 |
| 1.1 | Planungsgegenstand und Bestandteile | 1 |
| 1.2 | Planungsziele | 2 |
| 2 | Ausgangslage und Rahmenbedingungen | 4 |
| 2.1 | Rechtskräftige Planungsinstrumente | 4 |
| 2.2 | Raumplanungsgesetz (RPG) | 4 |
| 2.3 | Bundesinventare | 4 |
| 2.3.1 | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) | 5 |
| 2.3.2 | Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) | 6 |
| 2.3.3 | Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) | 6 |
| 2.4 | Kantonales Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV) | 6 |
| 2.5 | Berücksichtigung des kantonalen Richtplans und der regionalen Entwicklungskonzepte | 7 |
| 2.5.1 | Kantonaler Richtplan | 7 |
| 2.5.2 | Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen | 10 |
| 3 | Zentrale Sachthemen | 13 |
| 3.1 | Entwicklung der Gemeinde | 13 |
| 3.1.1 | Bevölkerungsentwicklung | 13 |
| 3.1.2 | Geburtenüberschuss und Wanderung | 15 |
| 3.1.3 | Einwohnerdichte | 15 |
| 3.1.4 | Bevölkerungsprognose | 16 |
| 3.1.5 | Arbeit und Erwerb | 17 |
| 3.1.6 | Bau- und Wohnungswesen | 17 |
| 3.2 | Innere Siedlungsentwicklung | 19 |
| 3.2.1 | Bauzonenreserven | 19 |
| 3.2.2 | Handlungsprogramm Innenentwicklung | 19 |
| 3.3 | Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser | 24 |
| 3.4 | Abstimmung Siedlung und Verkehr | 25 |
| 3.4.1 | Erschliessungsqualität | 25 |
| 3.4.2 | Auswirkungen der Nutzungsplanänderungen | 26 |
| 3.4.3 | Erschliessungsprogramm | 26 |
| 3.4.4 | Kommunaler Gesamtplan Verkehr | 27 |
| 3.5 | Harmonisierung der Baubegriffe (Konkordat IVHB) | 28 |
| 3.6 | Mehrwertabgabe | 28 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.7 | Baupflichtverfügung | 29 |
| 3.8 | Kommunale Inventare (Natur- und Kulturobjekte) | 29 |
| 3.8.1 | Kommunale Kulturobjekte | 29 |
| 3.8.2 | Geschützte Naturobjekte | 30 |
| 3.9 | Gewässerschutz - Ausscheidung der Gewässerräume | 30 |
| 3.9.1 | Grundsätze | 32 |
| 3.9.2 | Nutzungsplanverfahren | 33 |
| 3.10 | Naturgefahren | 38 |
| 3.11 | Wald | 39 |
| 3.12 | Klima | 39 |
| 3.13 | Energie | 42 |
| 3.14 | Lärm | 42 |
| 3.15 | Archäologische Fundstellen | 43 |
| 4 | Erläuterung zu den Planungsinhalten | 44 |
| 4.1 | Erläuterung zum Bauzonenplan | 45 |
| 4.1.1 | Allgemeines | 45 |
| 4.1.2 | Grundsätzliches | 45 |
| 4.1.3 | Kernzonen | 46 |
| 4.1.4 | Kulturobjekte | 46 |
| 4.1.5 | Baubegrenzungslinien und Baufluchten | 47 |
| 4.1.6 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 48 |
| 4.1.7 | Arbeitszonen | 49 |
| 4.1.8 | Änderungen im Bauzonenplan | 49 |
| 4.1.9 | Flächenbilanz | 70 |
| 4.2 | Erläuterungen zum Kulturlandplan | 72 |
| 4.2.1 | Landschaftsinventar/Naturobjekte | 72 |
| 4.2.2 | Landschaftsschutzzone | 73 |
| 4.2.3 | Uferschutzstreifen | 73 |
| 4.2.4 | Familiengartenzone | 73 |
| 4.2.5 | Kompostierzone | 74 |
| 4.2.6 | Wald | 74 |
| 4.2.7 | Wildtierkorridor | 74 |
| 4.2.8 | Hochstamm-Obstgärten | 75 |
| 4.2.9 | Weiteres | 75 |
| 4.3 | Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | 76 |
| 4.3.1 | Grundsätzliches | 76 |
| 4.3.2 | Zusammenfassung der Änderungen | 76 |
| 5 | Bericht nach Art. 47 RPV | 92 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5.1 | Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung | 92 |
| 5.2 | Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung | 95 |
| 5.3 | Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen | 95 |
| 5.3.1 | Nutzungsreserven gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan | 96 |
| 5.3.2 | Nutzungsreserven gemäss revidiertem Bauzonenplan | 97 |
| 5.3.3 | Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven | 98 |
| 6 | Interessenabwägung und Planbeständigkeit | 103 |
| 6.1 | Interessenabwägung | 103 |
| 6.2 | Planbeständigkeit | 103 |
| 7 | Planungsablauf, Information und Mitwirkung | 103 |
| 8 | Fazit | 104 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Abb. 1 | Ausschnitt ISOS Friedlisberg vom 19. Mai 1976 | 5 |
| Abb. 2 | Auszug kantonaler Richtplan Aargau, Geoportal Aargau | 8 |
| Abb. 3 | Ausschnitt Raumordnungskonzept Kanton Aargau vom 20. September 2011, Rudolfstetten-Friedlisberg blau umkreist | 10 |
| Abb. 4 | Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 6. April 2016) | 11 |
| Abb. 5 | Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur 2000-2020 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2021) | 13 |
| Abb. 6 | Bevölkerungsentwicklung von 1998 bis 2013 nach Gemeinden im Aargau (Quelle: Statistik Aargau, BVU ARE 2013) | 14 |
| Abb. 7 | Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 2000-2020 (Quelle: Bevölkerungsstatistik des Kantons Aargau 2021) | 15 |
| Abb. 8 | Entwicklung der Arbeitsstätten und der Beschäftigten, 2011-2019 (Quelle: Bundesamt für Statistik) | 17 |
| Abb. 9 | Neu erstellte Wohnungen, 2013-2019 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister) | 18 |
| Abb. 10 | Wohnungsbestand nach Zimmergrösse, 2013-2020 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister) | 18 |
| Abb. 11 | Bestand Hohe Häuser (Quelle: Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser vom 2. September 2019) | 24 |
| Abb. 12 | öV-Güteklasse Rudolfstetten-Friedlisberg, Quelle: Geoportal Aargau, 3. Januar 2022 | 26 |
| Abb. 13 | Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Geoportal Aargau) | 33 |
| Abb. 14 | Festlegung Gewässerraum- und Fliessgewässerzone Gulibach | 34 |
| Abb. 15 | Rummelbach Abschnitt 1; Ausschnitt Bauzonenplan/Kulturlandplan, Stand Vorprüfung V02 | 35 |
| Abb. 16 | Rummelbach Abschnitt 2; Ausschnitt Bauzonenplan/Kulturlandplan, Stand Vorprüfung V02 | 36 |
| Abb. 17 | Rummelbach Abschnitt 3; Ausschnitt Bauzonenplan/Kulturlandplan, Stand Vorprüfung V02 | 36 |
| Abb. 18 | Rummelbach Abschnitt 4; Ausschnitt Bauzonenplan/Kulturlandplan, Stand Vorprüfung V02 | 37 |
| Abb. 19 | Buholzbach; Ausschnitt Bauzonenplan/Kulturlandplan, Stand Vorprüfung V02 | 38 |
| Abb. 20 | Klima: Planhinweiskarte Tag, Quelle: Geoportal Aargau, 31. März 2022 | 40 |
| Abb. 21 | Klima: Planhinweiskarte Nacht, Quelle: Geoportal Aargau, 31. März 2022 | 41 |

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 22 | Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 882-887 | 47 |
| Abb. 23 | Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 824-826 und 1689-1694 | 47 |
| Abb. 24 | Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 220, 1615 | 47 |
| Abb. 25 | Auszug HWS-Projekt Islerewaldbächli, 29. April 2020, KSL Ingenieure AG | 62 |
| Abb. 26 | Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan, Standorte für landwirtschaftliche Bauten mit einem „L“-Symbol | 73 |
| Abb. 27 | Auszug Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Empfehlung (ARE/BVU, Oktober 2020) | 78 |
| Abb. 28 | Skizzen zur neuen Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BauV/IVHB, Quelle: Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau, Version 3.1 vom Januar 2014 | 79 |
| Abb. 29 | Skizze zur Messweise bei Gebäuden am Hang, eigene Darstellung (suisseplan) | 85 |
| Abb. 30 | Skizzen der Böschungsverhältnisse, eigene Darstellung (suisseplan) | 89 |
| Abb. 31 | Ausschnitt Chemierisikokataster des Kantons Aargau, 24. März 2022, Quelle: www.ag.ch/agis | 90 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|---|-----|
| Tab. 1 | Umzonungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 70 |
| Tab. 2 | Umzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5 | 70 |
| Tab. 3 | Umzonungen gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 1.1/1.2 (Anordnungsspielraum) | 70 |
| Tab. 4 | Weitere Umzonungen | 71 |
| Tab. 5 | Übersicht Flächenbilanz FFF | 72 |
| Tab. 6 | Kapazitätsberechnung rechtsgültiger Bauzonenplan (Quelle: BfS-Daten 2020, Berechnung suisseplan) | 96 |
| Tab. 7 | Kapazitätsberechnung revidierter Bauzonenplan (Quelle: BfS-Daten 2020, Berechnung suisseplan) | 97 |
| Tab. 8 | Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Schlüsselgebieten (Berechnung suisseplan) | 99 |
| Tab. 9 | Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (Berechnung suisseplan) | 99 |
| Tab. 10 | Zusammenzug Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Berechnung suisseplan) | 100 |
| Tab. 11 | Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Schlüssel- und Handlungsgebieten (Berechnung suisseplan) | 100 |

Tab. 12 Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Wohn- und Mischzonen ohne Schlüssel- und Handlungsgebieten (Berechnung susseplan) 101

Tab. 13 Realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen R+I+A (Berechnung susseplan) 102

Anhangverzeichnis

Anhang A

Übersicht Umzonungen vom 15. Mai 2023

Anhang B

Fachkarte Gewässerraum vom 19. Februar 2020

Anhang C

Kapazitätsberechnung ZO (rechtsgültiger Bauzonenplan)

Kapazitätsberechnung Z1 (revidierter Bauzonenplan)

Anhang D

Überprüfung der ICOMOS-Objekte in Rudolfstetten-Friedlisberg, 18. Februar 2020

Anhang E

Auswertung der fachlichen Stellungnahme des BVU im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vom 16.01.2023

Beilagenverzeichnis

- 1 Räumliches Entwicklungsleitbild, 31. Mai 2021
- 2 Bauzonen- und Kulturlandplan, 15. Mai 2023
- 3 Bau- und Nutzungsordnung, 7. Juni 2023
- 4 Synoptische Darstellung BNO, 7. Juni 2023
- 5 Landschaftsinventar 2019, 31. Oktober 2019, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
- 6 Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser, Bericht und Plan, 2. September 2019, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
- 7 Objektblätter Kulturobjekte 2021, 17. Februar 2022, Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg
- 8 Lärmgutachten Einzonung Hofacker, 7. Juni 2023, suisseplan Ingenieure AG Zürich

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand und Bestandteile

Die Vorlage dient der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg. Die im Jahr 2000 beschlossene und zuletzt 2017 teilrevidierte Nutzungsplanung wird überarbeitet, um sie an die neuen raumplanerischen Rahmenbedingungen anzupassen und die neuen Bauvorschriften nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss Bauverordnung des Kantons Aargau (BauV) umzusetzen. Umfassend revidiert werden folglich die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP).

Die Instrumente der Nutzungsplanung werden auf die übergeordnete Richtplanung sowie das kantonale Bau- und Nutzungsrecht abgestimmt und orientieren sich diesbezüglich an den aktuellen kantonalen Vorgaben, insbesondere der kantonalen Muster-BNO. Weiter wird die Vorlage auf den regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen abgestimmt. Die Revision der Bauvorschriften wurde mit der Regionalen Bauverwaltung Muri abgestimmt, da diese für die Prüfung von Planungs- und Bauvorhaben in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zuständig ist.

Als Planungsgrundlage wurde ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet, an dem die Bevölkerung in einem halbtägigen Workshop mitgewirkt hat. Das REL bildet ergänzend zu den Legislaturzielen des Gemeinderates die strategische und konzeptionelle Grundlage zur Revision der Nutzungsplanung. Es wurde am 31. Mai 2021 vom Gemeinderat beschlossen. Die kantonale Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) hat im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung mit der Gemeinde am 25. März 2021 dazu Stellung genommen.

Die Planungsinstrumente werden in der revidierten Form gesamthaft beschlossen, genehmigt und in Kraft gesetzt. Formell handelt es sich somit um eine Gesamtrevision.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende verbindliche Bestandteile:

- Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) 1:2'500, mit grundeigentümergebundlichem und orientierendem Inhalt;
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), mit den Bestimmungen zum Bauzonen- und Kulturlandplan;

Der Orientierung und Erläuterung dienen folgende Dokumente:

- Synoptische Darstellung der BNO; die vergleichende Darstellung zeigt die Änderungen der revidierten gegenüber der rechtsgültigen BNO;
- Landschaftsinventar 2019; als Grundlage für die Revision des Kulturlandplanes wurde das Landschaftsinventar aktualisiert;

- der vorliegende erläuternde Planungsbericht gemäss Art. 47 der Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV).

1.2 Planungsziele

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden die folgenden Ziele verfolgt:

Formelle Ziele:

- Abstimmung auf das aktuelle übergeordnete Recht: Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV), kantonales Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG), kantonale Bauverordnung (BauV), Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB
- Abstimmung auf den kantonalen Richtplan sowie regionale Pläne und Konzepte: Kantonaler Richtplan, regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

Das REL formuliert die räumliche Entwicklungsstrategie und definiert im Rahmen der Handlungsschwerpunkte die folgenden zentralen Ziele, die mit der Nutzungsplanung umgesetzt werden:

Entwicklungsschwerpunkte:

- Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist auf zwei Zentren ausgerichtet, das Ortszentrum von Rudolfstetten und den Mutschellen. Im Zentrum Rudolfstetten befinden sich der Bahnhof Rudolfstetten, das Schulhaus inkl. Mehrzweckräumen, ein Laden für den täglichen Einkauf sowie das Gemeindehaus mit Werkhof. Der Ortsteil Friedlisberg übernimmt eine untergeordnete Zentrumsfunktion und dient in erster Linie dem Wohnen und der Landwirtschaft.
- Die künftige Entwicklung soll in erster Linie in den Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bolleri sowie in den Quartieren Isleren und Untere Dorfstrasse stattfinden.
- Fünf öffentliche Plätze dienen dem Aufenthalt und der Begegnung im öffentlichen Raum:
 - Der bestehende Dorfplatz von Rudolfstetten und der Schulhausplatz sind aufzuwerten und attraktiv zu gestalten.
 - Ein neuer Platz mit hoher Aufenthaltsqualität ist im Rahmen der Zentrumsentwicklung Rudolfstetten zwischen Bahnhof und Gemeindehaus zu realisieren.
 - Der Dorfplatz von Friedlisberg ist als öffentlicher Begegnungsraum aufzuwerten.
 - Der Platz im Zentrum Mutschellen-Bolleri soll als belebter Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.
- Der Islerenwald als Erholungsgebiet mit der angrenzenden Sportanlage bildet einen wichtigen siedlungsnahen Freiraum.

Inhaltliche Ziele:

- Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie gemäss REL:
 - Förderung der Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung;
 - Entwicklung der Schlüssel- und Handlungsgebiete sowie der beiden Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bollerli;
 - Qualitätssicherung bei der inneren Verdichtung;
 - Schaffen von Rahmenbedingungen für Wohnen im Alter und Mehr-Generationen-Wohnen;
- Bewahren des Ortskerns Friedlisberg;
- Überprüfung und Optimierung der bestehenden Bauzone bezüglich Lage und Ausdehnung;
- Aufwertung der öffentlichen Plätze und der Freiräume im Siedlungsgebiet;
- Siedlungsrandgestaltung;
- Freihaltung der Gewässerräume;
- Schutz und Aufwertung der wichtigen Elemente von Landschaft und Natur;
- Förderung einer siedlungsverträglichen Mobilität.

Gemeindestrategie 2020-2035

Ausgelöst durch die Arealentwicklungen im Gebiet Isleren (Schlüsselgebiet) und beim Gemeindehaus hat der Gemeinderat eine Strategie formuliert, die die folgenden Standorte betrifft und Abhängigkeiten bezüglich Erschliessung und Finanzierung aufzeigt:

- Areal Isleren: Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgte im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eine Kontaktaufnahme durch die benachbarte Grundeigentümerschaft nach erfolgter Handänderung; Ziel: Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters, Realisierung eines neuen Quartiers;
- Hochwasserentlastung Gebiet Obere Dorfstrasse (Zusammenlegung Islerewald- und Hinterrütibächli): Einführung Trennsystem Werkleitungen zur Entwässerung muss vor der Überbauung im Gebiet Isleren erfolgen; wegen der Hochwasserproblematik wird die Bachöffnung von der kt. Abteilung Landschaft und Gewässer dringend empfohlen → Projektsplittung in Entwässerung und Hochwasserschutz, Zusammenführung beider Bäche und Bachöffnung;
- Umzonung Baulandreserve ARA von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Landwirtschaftsland;
- Arealentwicklung Gemeindehaus (Ergebnis Studie): Erweiterung Gemeindehaus und Neubau Werkhof mit Entsorgungssammelstelle, Gemeindesaal und 4 Mehrfamilienhäuser → Umzonung von der Kernzone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
- Erweiterung Wohngebiet Höllbündten abgestimmt auf die Bachrevitalisierung (Flächenabtausch/Kompensation).

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Zurzeit verfügt die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg über eine vollständige allgemeine Nutzungsplanung. Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung stammen in den wesentlichen Bestandteilen aus dem Jahr 2000. Mittlerweile wurden die BNO und der BZP/KLP in den Jahren 2015 und 2017 teilrevidiert. Insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich in verschiedenen Bereichen geänderten kantonalen Rahmenbedingungen (Baugesetz von 1993, Bauverordnungen dazu von 1994/2011, kantonaler Richtplan von 1996/2011, Konkordat IVHB, revidiertes Raumplanungsgesetz und -verordnung) ist die Planung in diversen Bereichen überholt und nicht mehr zeitgemäss. Eine umfassende Überprüfung und Revision der Nutzungsplanung war daher angezeigt.

Für die vorliegende Ortsplanungsrevision sind insbesondere die folgenden übergeordneten rechtlichen Grundlagen relevant:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, Stand 1. Januar 2019
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, Stand 1. Januar 2021
- Kantonales Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Januar 2022,
- Kantonale Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. Januar 2022,
- Richtplan des Kantons Aargau vom 20. September 2011, Stand 8. November 2022

2.2 Raumplanungsgesetz (RPG)

Seit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes im Mai 2014 sind Einzonungen nur noch dort möglich, wo der kantonale Richtplan dies vorsieht und es die weiteren neuen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen von Bund und Kanton zulassen. Die Konsequenzen werden im Folgenden detailliert erläutert.

2.3 Bundesinventare

Mit dem BGE Rütli aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonalen und kommunalen Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

2.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

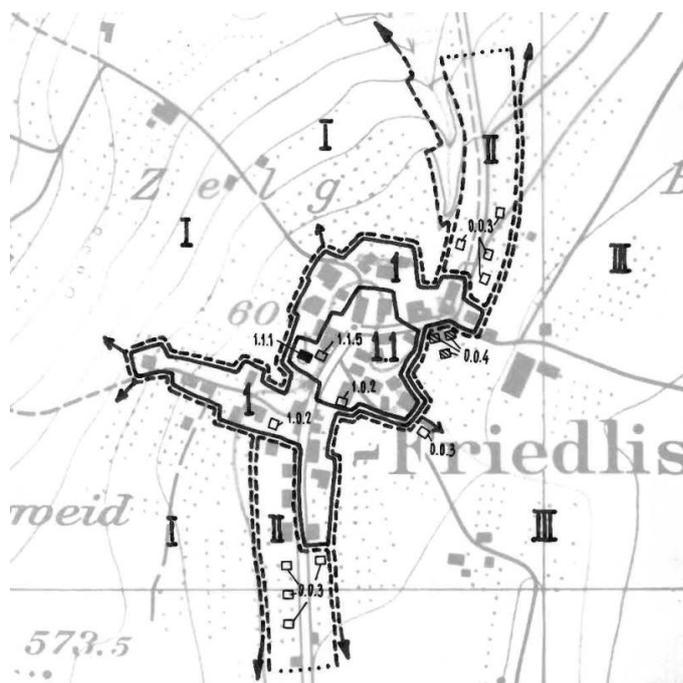
Das Ortsbild des Ortsteils Rudolfstetten verfügt gemäss ISOS nicht über ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung.

Der Ortsteil Friedlisberg ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutendes Ortsbild erfasst. Gemäss Objektblatt handelt es sich um ein Bauerndorf mit besonderen Lagequalitäten durch die Situation auf einer Hügelkuppe, abseits vom Hauptverkehr, allerdings leicht beeinträchtigt durch Einfamilienhäuser in der nahen Umgebung. Es sind gewisse räumliche Qualitäten durch die Bildung eines lockeren, bäuerlichen Strassenraumes, mit teils ausgeprägten Vorgärten entlang der Dorfstrasse (neu Friedlisberg/Hädlerlistrasse), vorhanden. Die Baugruppe «1.1» und das Gebiet «1» sind den Erhaltungszielen A resp. B zugeteilt.

Die mit Erhaltungsziel A definierte Kapelle Friedlisberg ist im Bauinventar 2023 aufgeführt und wird im Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz geschützt. Das Gebiet «1» sowie die Baugruppe «1.1» werden im Bauzonenplan der Kernzone Friedlisberg (KF) zugewiesen. Die Abgrenzung der Kernzone Friedlisberg wurde hinsichtlich der historischen Bausubstanz überprüft. Ein Teilbereich bestehend aus sechs Parzellen im südlichen Bereich des Friedlisbergs werden neu der KF zugewiesen. Die übrigen Abgrenzungen zwischen der KF und der Einfamilienhauszone E2 wurden überprüft und stimmen mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein.

Durch die punktuelle Anpassung der Bestimmungen zur Kernzone Friedlisberg, welche den Kernbereich des Ortsteils umfasst, werden die bauliche und räumliche Struktur bewahrt und neue Bauten haben sich in die gewachsene Siedlungsstruktur einzufügen. Somit kann die charakteristische Erscheinung des Ortsteils erhalten werden. Dem Ortsbild von regionaler Bedeutung wird damit Rechnung getragen.

Abb. 1 Ausschnitt ISOS Friedlisberg vom 19. Mai 1976



2.3.2 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Auf dem Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg sind verschiedene Strassenführungen im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung eingetragen. Das historische Wegnetz von Rudolfstetten-Friedlisberg ist in seiner Grundstruktur trotz einzelner Lücken gut erhalten. Von besonderer Bedeutung ist die seit dem Mittelalter bezeugte Hohenstross (IVS AG 26.1.3) als Vorgängerin der heutigen Kantonsstrasse. Im BZP/KLP ist die Linienführung dieses nationalen IVS-Weges orientierend dargestellt. Auf kommunaler Stufe werden aufgrund ihres Zustandes keine IVS-Wege als kommunale Schutzobjekte gesichert.

2.3.3 Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

In Rudolfstetten-Friedlisberg sind acht Objekte gemäss der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz des internationalen Rats für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) erfasst. Die Gärten wurden im Rahmen der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft und es wurde festgestellt, dass die meisten Gärten seit Erstellung des Hinweisinventars historischer Gärten 1995 teilweise stark verändert wurden oder heute nicht mehr vorhanden sind (vgl. Anhang D). Auf die Unterschutzstellung der ICOMOS-Objekte wird aufgrund der fehlenden Substanz und prägender Elemente verzichtet. Zudem ist die Umsetzung und Kontrolle von Massnahmen in Privatgärten mit hohem Aufwand verbunden. Die Gemeinde setzt demgegenüber auf Information: Sie hat die betroffenen Grundeigentümer über ihre speziellen Gärten informiert und Infoblätter für eine ökologische und dem Ortsbild angepasste Gartengestaltung erstellt.

2.4 Kantonales Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV)

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten BauV die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen (in Kraft seit 1. September 2011). Gemäss § 64 BauV passen die Gemeinden ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung dieser Verordnung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB an, das heisst bis zum Jahr 2021.

Für die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume hat der Kanton das kantonale Baugesetz angepasst. Der revidierte § 127 BauG ist am 1. Mai 2016 für die Gebiete innerhalb der Bauzonen in Kraft getreten, am 1. Januar 2017 wurde er auch ausserhalb der Bauzonen rechtskräftig.

Am 1. Mai 2017 ist die Mehrwertabgabe mit einer erneuten Revision des BauG in Kraft getreten (vgl. Abs. 3.6 Mehrwertabgabe) § 28a ff BauG und Verordnung über die Mehrwertabgabe MWAV). Ziel ist der Ausgleich von Planungsvorteilen bei Ein- und Umzonungen.

Die BauV wurde dahingehend revidiert, dass diverse Bauvorschriften, die bisher auf kommunaler Stufe festgelegt wurden, neu abschliessend kantonal geregelt sind (in Kraft seit 1. Januar 2022).

2.5 Berücksichtigung des kantonalen Richtplans und der regionalen Entwicklungskonzepte

2.5.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt die übergeordneten räumlichen Zielsetzungen und die Planungsgrundsätze für die einzelnen Sachbereiche fest. Raumwirksame Vorhaben haben grundsätzlich diesen übergeordneten Zielsetzungen zu entsprechen (Auszug Richtplan Aargau, G1). Die im Richtplan dargelegten Grundzüge der Raumordnungspolitik sind behörden-verbindlich.

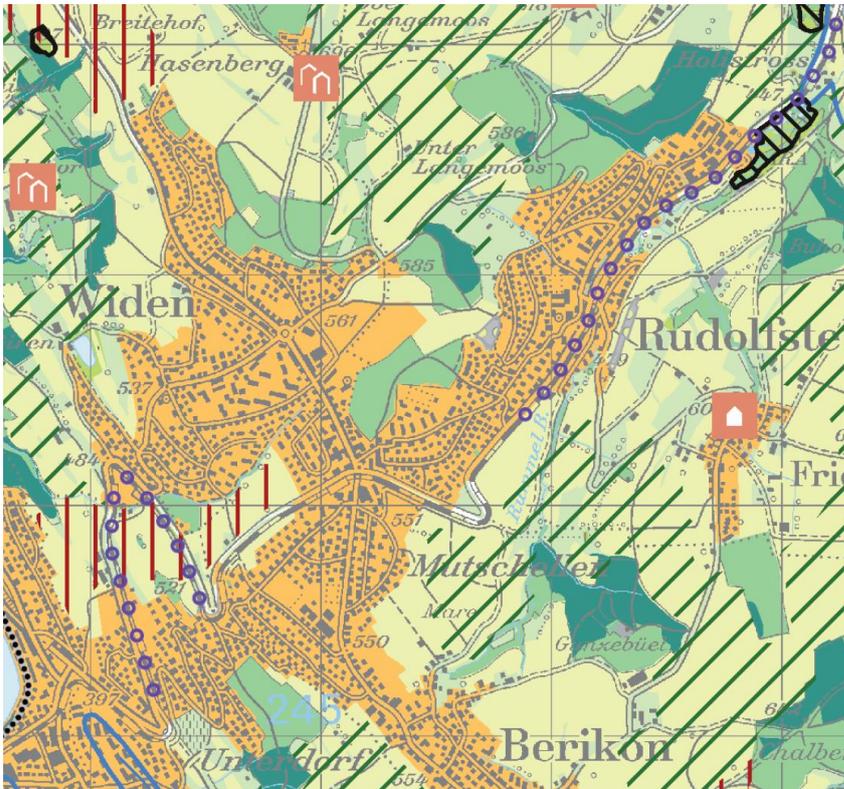
Mit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 wurden die Kantone verpflichtet, ihre kantonalen Richtpläne anzupassen. Insbesondere mussten sie aufzeigen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt wird und wie gross ihr Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre ist. Für die Richtplananpassung wurde den Kantonen eine Frist von fünf Jahren eingeräumt.

Mit Datum vom 23. August 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt. Das Siedlungsgebiet wurde im Richtplan für die Gemeinden grundsätzlich abschliessend festgelegt. Dieses umfasst jedoch einen Anordnungsspielraum bei der Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (vgl. Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.1). Gemäss Planungsanweisung 1.2 können die Gemeinden das Siedlungsgebiet räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass die Gesamtfläche nicht vergrössert werden darf. Einzonungen werden nur noch bei flächengleichen kompensatorischen Auszonungen und bei Vorliegen der unter Planungsanweisung 1.2 im Richtplan umschriebenen Voraussetzungen genehmigt.

Die Gemeinden müssen den Innenentwicklungspfad zur Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1/2.2, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens im Sinne einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen künftig konsequent in der Nutzungsplanung umsetzen.

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt innerhalb des Siedlungsgebietes eingebettet in der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) rund um den Mutschellen, welche der Bevölkerung als attraktives Naherholungsgebiet dient. Im Ortsteil Friedlisberg ist das Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Gemäss Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.2 sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Zwischen der Bahnhofstetelle Rudolfstetten Hofacker und der nordöstlichen Gemeindegrenze ist als Vororientierung der Doppelspurausbau der Strecke Bremgarten-Dietikon im Richtplan festgehalten (Richtplankapitel M 3.3, Planungsanweisung 3.1).

Abb. 2 Auszug kantonaler Richtplan Aargau, Geoportal Aargau



Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss Raumkonzept Aargau im Grenzbereich des urbanen Entwicklungsraums (Zentrum Mutschellen), der ländlichen Entwicklungsachse (Dorfzentrum) sowie des ländlichen Entwicklungsraums (Ortsteil Friedlisberg). Das Zentrum "Mutschellen" ist zudem als Wohnschwerpunkt gemäss Richtplankapitel S 1.9 festgelegt.

Die urbanen Entwicklungsräume umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

Die ländlichen Entwicklungsachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.

Zu den ländlichen Entwicklungsräumen zählen dörflichere Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung

haben sie kantonal eine besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten.

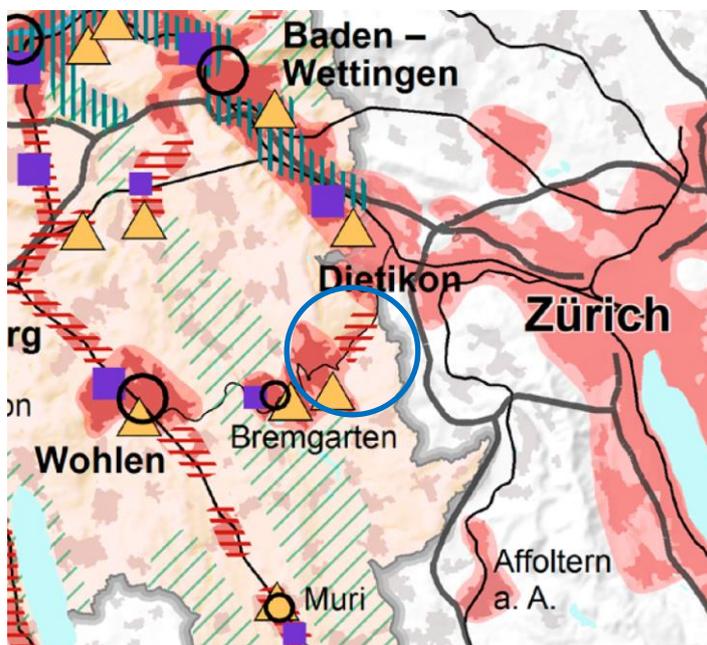
Bei den Wohnschwerpunkten handelt es sich um Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung. In diesen Gebieten wird beabsichtigt, sowohl eine qualitätsvolle Innenentwicklung im überbauten Bestand, als auch in unüberbauten Gebieten zu erreichen. Die Standortgemeinden sorgen regional abgestimmt für die planerische, organisatorische, infrastrukturelle und zweckmässig etapierte Entwicklung der Wohnschwerpunkte.

Im Rahmen des Anpassungspakets Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung von RPG1 wurde im Gebiet "Faremoos" in der Gemeinde Berikon Siedlungsgebiet im Umfang von 2,3 ha im Richtplan als Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt, das noch keiner Bauzone zugewiesen ist. Das Siedlungsgebiet könnte je nach Bedarf auch auf die angrenzenden Gemeinden ausgedehnt oder dorthin verschoben werden. Die aktualisierten Grundlagen zum Fassungsvermögen zeigen allerdings, dass die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg nicht unmittelbar auf die Entwicklung des WSP angewiesen ist, um den Wohnraum für das notwendige prognostizierte Bevölkerungswachstum der Gemeinde zu erreichen. Gemäss Rückmeldung des ARE ist die Entwicklung der WSP jedoch losgelöst von den kommunalen Bauzonenkapazitäten und Wachstumsprognosen zu betrachten, da sie für die Aufnahme des für den Kanton prognostizierten Bevölkerungswachstums vorgesehen sind. Da sich zurzeit aber in allen drei Mutschellen-Gemeinden grössere Baulandreserven in der Entwicklung befinden, besteht aus Sicht der Gemeinde das Risiko einer Überlastung der kommunalen Infrastruktur (Sprungkosten).

Auf dem Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg sind im Richtplan keine Siedlungsflächen ausgewiesen, welche neu eingezont werden können. Der Wohnschwerpunkt Mutschellen wird in Abstimmung mit den angrenzenden Gemeinden bei aktuellen Planungen berücksichtigt. Die Entwicklung des Mutschellenknotens als Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen ist auf die Bedürfnisse sämtlicher Anstössergemeinden abzustimmen. Der optimale Standort zur Erweiterung des Siedlungsgebietes des WSP wäre in Abstimmung mit den angrenzenden Gemeinden und dem Regionalplanungsverband festzulegen. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg beabsichtigt, eine solche kooperative Planung innert nützlicher Frist anzustossen.

Wie bereits im REL ausführlich dargelegt, lehnt die Gemeinde eine Zuweisung zu zwei Raumtypen ab. Sie sieht sich wie die Nachbargemeinden Berikon und Widen gesamthaft dem urbanen Entwicklungsraum zugehörig. Daher wird beantragt, das kantonale Raumkonzept entsprechend anzupassen.

Abb. 3 Ausschnitt Raumordnungskonzept Kanton Aargau vom 20. September 2011, Rudolfstetten-Friedlisberg blau umkreist



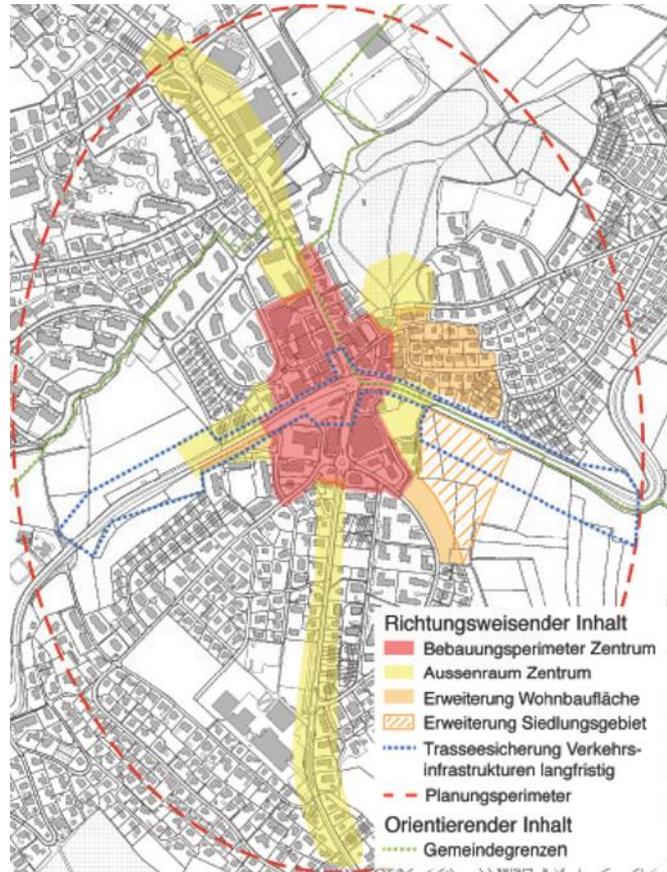
-  Urbane Entwicklungsräume, Kerngebiete Agglomerationen
-  Ländliche Entwicklungsräume
-  Ländliche Entwicklungsachsen
-  Wohnschwerpunkte (WSP)

2.5.2 Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen haben gemäss § 12a BauG einen regionalen Sachplan (rSP) Zentrumsentwicklung Mutschellen (6. April 2016) erarbeitet. Dieser dient als behördenverbindliche Grundlage einer überkommunal abgestimmten Entwicklungsstrategie. Die drei Gemeinden möchten gemeinsam und in Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau die Entwicklung des Gebietes Mutschellen vorantreiben. Der dafür bestimmte Planungsperimeter befindet sich rund um den Knoten Mutschellen.

Die weitere Entwicklung des an den Mutschellenknoten angrenzenden Raums auf dem Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg ist mit dem regionalen Sachplan abzustimmen, namentlich in den Gebieten des Bebauungsperimeters Zentrum, des Aussenraums Zentrum, der Erweiterung Wohnbaufläche und der langfristigen Trasseesicherung für Verkehrsinfrastruktur.

Abb. 4 Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 6. April 2016)



Im beschlossenen Planungsgrundsatz 2 wird die Absicht innerhalb des Planungsperimeters wie folgt festgelegt:

- Bebauungsperimeter Zentrum: Gestaltungsvorgaben für alle Handlungsfelder (Hochbau und Aussenraum) zwecks unmittelbarer Umsetzung → umgesetzt in Rudolfstetten mittels Gestaltungsplanpflichten, GP Mutschellen Bollerli Nord und Vorgaben in der BNO zur Zentrumszone;
- Aussenraum Zentrum: attraktive Gestaltung des Aussenraums entlang der Hauptachsen von und zum Zentrum → umgesetzt in Rudolfstetten mittels Gestaltungsplanpflichten, GP BGIM Obere Dorfstrasse, Vorgaben in der BNO zur Zentrumszone und Erhalt der Waldflächen;
- Erweiterung Wohnbaufläche (angrenzende Wohngebiete): Erhöhung der Nutzungsdichte ohne gestalterische Vorgaben (Umsetzung durch Gemeinden ohne verbindliche Festlegung im regionalen Sachplan) → umgesetzt in Rudolfstetten mittels Erhöhung AZ in der Mehrfamilienhauszone M3 und flexibleren Vorgaben der Einfamilienhauszone E2 und Mehrfamilienhauszone M3 zur Erhöhung der Nutzerdichte;
- Erweiterung Siedlungsgebiet langfristig im Wohnschwerpunkt Mutschellenknoten der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen (gemäss kantonalem Richtplan S 1.9) → in Rudolfstetten nicht umgesetzt, es braucht vorgängig eine regionale Abstimmung.

Basierend auf Kap. 9 des regionalen Sachplans wurde mit Datum vom 18. Juni 2018 ein Arbeitsprogramm verabschiedet. Folgende Massnahmen sind für die vorliegende Planung relevant:

- Die Planung und Umsetzung der Sofortmassnahmen Mutschellenknoten (LP 3) wurde durch den Kanton bereits initialisiert (Bevollziehungsverfahren).
- Die Aufträge zur Bearbeitung des Freiraumkonzepts (KP 1) und des Mobilitätskonzepts (KP 4) wurden vergeben. Mittlerweile liegen beide Dokumente im Entwurf vor: Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen vom 8. März 2021, Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur, und Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 2. März 2021, TEAMverkehr.zug ag, Cham. Die Nutzungsplanung wurde auf die Inhalte der Konzepte gemäss dem jeweiligen Planungsstand abgestimmt.
- Die Entwicklung des Wohnschwerpunktes Mutschellenknotens (KP 5) als Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen ist auf die Bedürfnisse sämtlicher Anstössergemeinden abzustimmen. Der optimale Standort zur Erweiterung des Siedlungsgebietes wäre in Abstimmung mit den angrenzenden Gemeinden und dem Regionalplanungsverband festzulegen. Dazu wird eine separate Planung angestossen.

Der gestützt auf den regionalen Sachplan erarbeitete Masterplan Freiraum wird stufengerecht in der BNO (Umgebungsgestaltung) sowie dem GP Mutschellen Bollerli Nord berücksichtigt. Das erstellte Mobilitätskonzept wird ebenfalls stufengerecht in der BNO berücksichtigt (Abstellplätze, Mobilitätsmanagement, Parkfeldbewirtschaftung).

Planungen zu den übrigen Massnahmen wurden noch nicht gestartet.

3 Zentrale Sachthemen

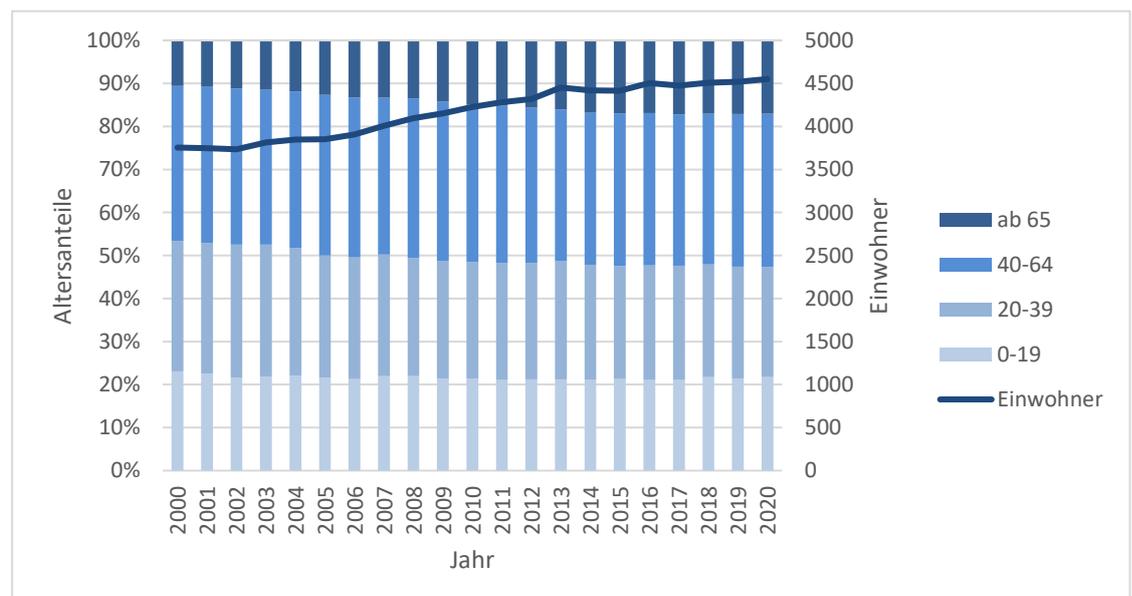
3.1 Entwicklung der Gemeinde

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Ende 2021 zählte die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg 4'578 Einwohner, Ende 2020 waren es 4'551. Da zwischen 1990 und 2000 die Bevölkerungszahl praktisch stagnierte, ist im langjährigen Mittel der 30 Jahre zwischen 1990 und 2020 die Bevölkerung lediglich von 3'756 auf 4'551 um 21.2 % angestiegen, das sind durchschnittlich 0.7 % pro Jahr. Dies ist im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im Bezirk Bremgarten eine eher niedrige Wachstumsrate. Der gesamte Bezirk verzeichnete im gleichen Zeitraum ein Wachstum von rund 42.1 %, was mit 1.4 % pro Jahr einer fast doppelt so hohen jährlichen Wachstumsrate entspricht. Etwas mehr als die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind die beiden Gemeinden Berikon (25.2 %) und Zufikon (28.9 %) gewachsen.

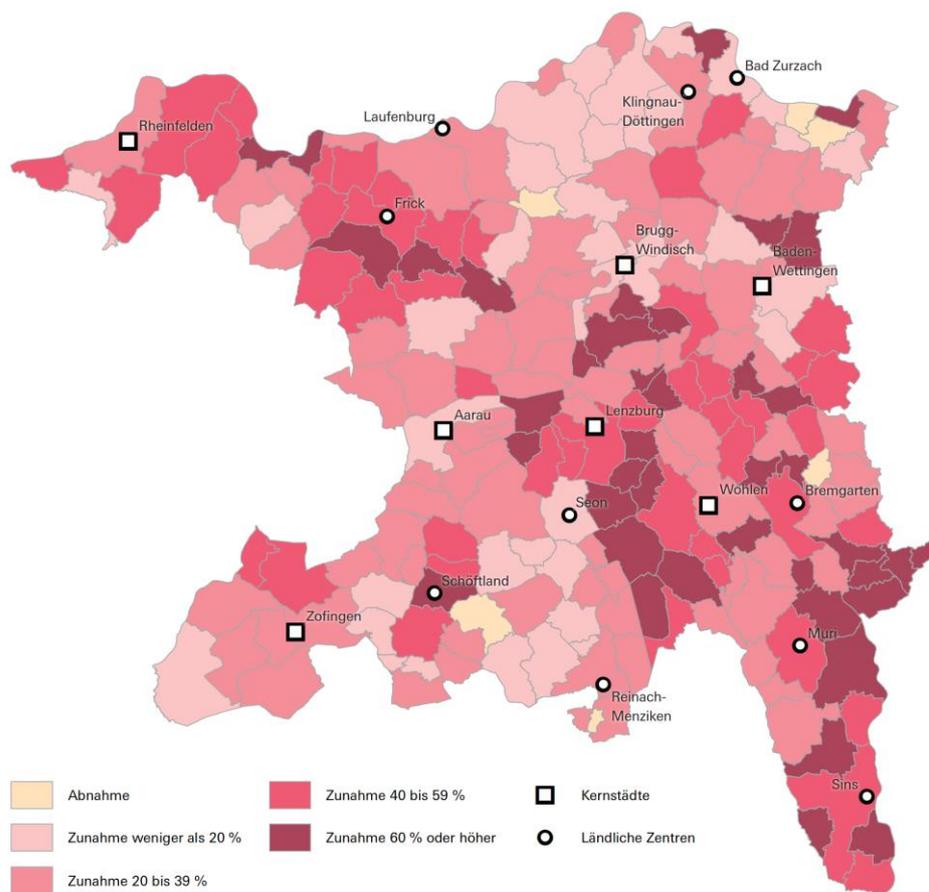
Betrachtet man das Mittel über 20 Jahre von 2000 bis 2020, beträgt die Bevölkerungszunahme in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg 21.2 % oder rund 1.06 % pro Jahr. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bevölkerungszahl erst ab 2000 wieder zunahm. Der Bezirk Bremgarten weist im gleichen Zeitraum von 2000 bis 2020 eine Bevölkerungszunahme von 29.1 % auf. Zwischen 2009 und 2016 war ein deutlicher Anstieg von 1.17 % pro Jahr zu verzeichnen, seitdem ist das jährliche Wachstum wieder unter 1 % pro Jahr gesunken.

Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur 2000-2020 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2021)



In Rudolfstetten-Friedlisberg besteht ein überdurchschnittlich hoher, aber in den letzten Jahren stabiler, Anteil an Kindern im Alter von 0 bis 9 Jahren sowie an Erwachsenen im Alter von 30 bis 49 Jahren. Folglich leben dort viele junge Familien, was auch die vergleichsweise hohe durchschnittliche Haushaltsgrösse von 2.37 Personen erklärt. Der schweizweite Durchschnitt der Haushaltsgrösse beträgt 2.23 Personen (Quelle: Standortanalyse Rudolfstetten, Credit Suisse AG, 23. April 2020). Bei den über 65-jährigen ist der Anteil seit dem Jahr 2000 von rund 10 % auf 17 % gestiegen, was auf eine leichte Überalterungstendenz schliessen lässt. Diese Entwicklung ist vor allem für die Ermittlung des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulraum, Alterswohnungen, Alterspflege- und Betreuungseinrichtungen wichtig.

Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung von 1998 bis 2013 nach Gemeinden im Aargau (Quelle: Statistik Aargau, BVU ARE 2013)



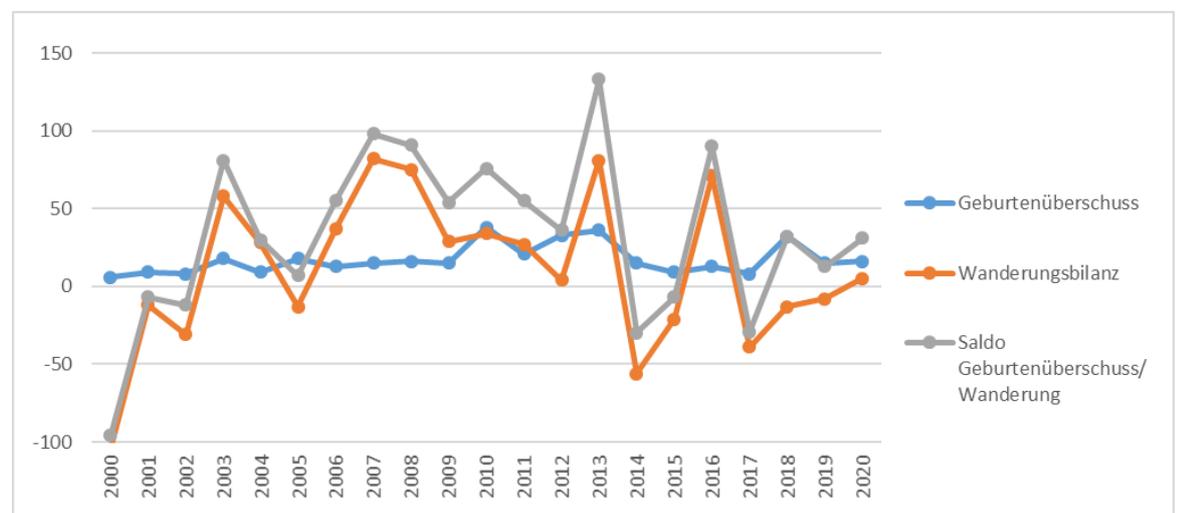
3.1.2 Geburtenüberschuss und Wanderung

Der Geburtenüberschuss ist seit dem Jahr 2000 stets positiv mit einem Überschuss von bis zu 38 Geburten gegenüber den Sterbefällen pro Jahr.

Die Wanderungsbilanz schwankt relativ stark. In den Jahren 2006 bis 2013 war die Wanderungsbilanz stets positiv mit einem Wanderungssaldo zwischen 4 bis 82 Personen pro Jahr. Ab dem Jahr 2014 ist die Bilanz negativ mit Ausnahme in den Jahren 2016 und 2020. In diesen Jahren schwankte die Nettoabwanderung zwischen -13 und über -56 Personen pro Jahr.

Trotz der stark schwankenden Wanderungsbilanz zeigt der Saldo aus Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz eine leicht steigende Tendenz.

Abb. 7 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 2000-2020 (Quelle: Bevölkerungsstatistik des Kantons Aargau 2021)



3.1.3 Einwohnerdichte

Die Mindestdichten für überbaute und unüberbaute Wohn- und Mischzonen betragen auf der ländlichen Entwicklungsachse 50 (in überbauter Bauzone) resp. 70 Einwohner pro Hektare (E/ha) (in unüberbauter Bauzone) und im urbanen Entwicklungsraum 70 resp. 90 E/ha.

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg wies gemäss kantonalem Grundlagenbericht per Ende 2018 mit 57.6 Einwohnern pro Hektare (E/ha) insgesamt eine angemessene Einwohnerdichte auf. Diese variiert zwischen den einzelnen Quartieren sehr stark zwischen 29 und 107 E/ha. Im Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet werden die Gemeinden aufgefordert, die notwendigen Schritte aufzuzeigen, wie sie bis 2040 die festgelegten Mindestdichten erreichen. Gemäss dem Kantonalen Richtplan liegt die Gemeinde auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4), der Teilbereich am Mutschellenknoten gilt als urbaner Entwicklungsraum (Gemeindetyp 2). In den Berechnungen zum Richtplankapitel S 1.2 vom 24. März 2015 werden die anzustrebenden Mindestdichten für die gesamte Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg jedoch einheitlich festgelegt, es gibt keine Unterteilung aufgrund der Gemeindetypen. Da die Einwohnerdichte 2018 über der im Richtplan definierten Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen (50 E/ha) auf der ländlichen Entwicklungsachse lag, hat die Gemeinde gemäss Erläuterungsbericht zur Richtplananpassung 2015 einen Zielwert von 62 E/ha im überbauten

Gebiet und 82 E/ha im unüberbauten Gebiet zu erreichen. Damit soll ein Beitrag zum prognostizierten Bevölkerungswachstum des Kantons geleistet werden.

3.1.4 Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss Raumkonzept Aargau auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4). Gemäss der Bevölkerungsprognose 2013 des Kantons wird die Bevölkerungszunahme des Gemeindetyps 4 innerhalb des Bezirks Bremgarten zwischen 2015 und 2030 ca. 23.8 % oder rund 1.58 % pro Jahr betragen. Die Prognose des Kantons geht somit von einem stärkeren Wachstum aus, als die Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg erwarten liesse. Zwischen 2009 und 2016 wurde ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 1.17 % erreicht, seitdem gingen die Wachstumsraten wieder leicht zurück. In absoluten Einwohnerzahlen entspricht diese Prognose bis 2030 rund 5'465 Einwohnern (+ 914 Einwohner gegenüber 2020 mit 4'551 Einwohnern).

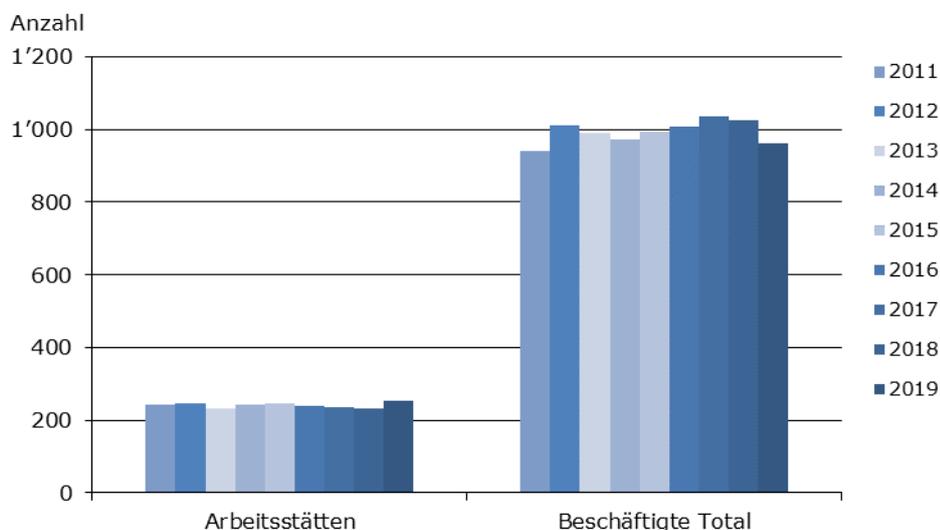
Die Bevölkerungsprognose geht zudem von einem stärkeren Wachstum aus, als die Berechnung des BVU zu den Einwohnerkapazitäten im Bauzonenplan per 2040 von 5'360 Einwohnern. In den letzten Jahren ist eine verstärkte Bautätigkeit zu verzeichnen, was zu einer vermehrten Zuwanderung führt und auf eine dynamischere Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren hindeutet.

Da die Bevölkerungsentwicklung in Rudolfstetten-Friedlisberg etwas tiefer liegt als gemäss Prognose berechnet, ist davon auszugehen, dass die derzeitig dimensionierten Bauzonen für die Entwicklung bis 2040 ausreichend sind.

3.1.5 Arbeit und Erwerb

Seit dem Jahr 2011 ist die Zahl der Arbeitsstätten in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg konstant. Im Jahr 2019 zählte die Gemeinde 253 Arbeitsstätten, im 2011 waren es 242. Im Gegensatz dazu hat die Anzahl der Beschäftigten seit 2011 zwischenzeitlich um 96 Personen zugenommen auf 1'035 Personen im Jahr 2017. Die Zunahme der Beschäftigten deutet darauf hin, dass die Personen nicht nur zum Wohnen nach Rudolfstetten ziehen, sondern auch zum Arbeiten. Seit 2018 ist die Anzahl der Beschäftigten jedoch wieder um 75 Personen gesunken auf 960 Beschäftigte im Jahr 2019.

Abb. 8 Entwicklung der Arbeitsstätten und der Beschäftigten, 2011-2019 (Quelle: Bundesamt für Statistik)



3.1.6 Bau- und Wohnungswesen

Die Zunahme der Bevölkerung spiegelt sich auch im Bau- und Wohnungswesen wieder. In den Jahren 2013 bis 2019 wurden insgesamt 97 neue Wohneinheiten erstellt. Die Entwicklung im Wohnungsbau war in den Jahren 2013, 2016 und 2019 stark, in den Jahren dazwischen gab es jedoch kaum Wohnbautätigkeiten. So konnte der Markt den neuen Wohnraum aufnehmen. Der Anteil an grösseren Wohnungen mit vier und mehr Zimmern ist in der Gemeinde hoch, sie machen mit 77 Wohneinheiten den grössten Teil der Wohnbautätigkeit seit 2013 aus.

Abb. 9 Neu erstellte Wohnungen, 2013-2019 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister)

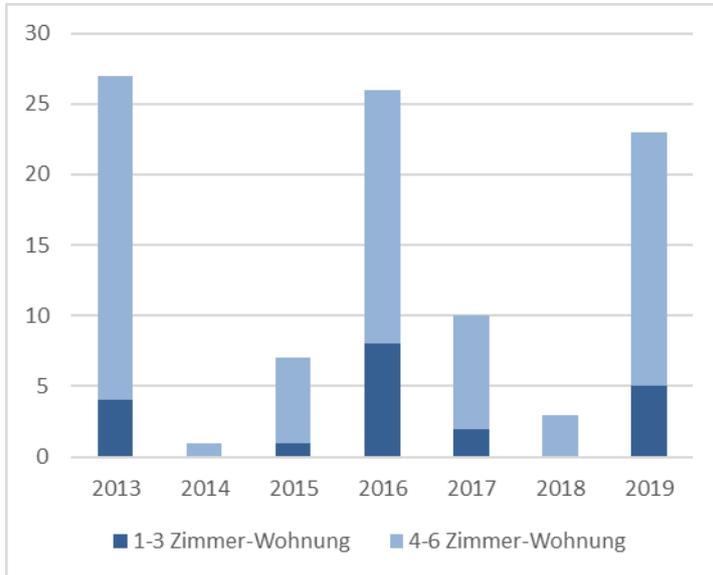
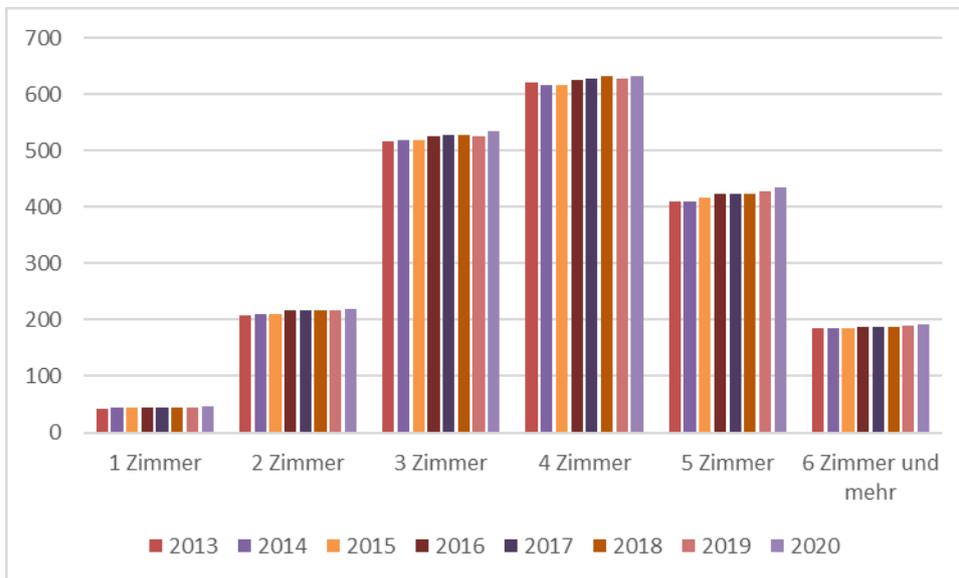


Abb. 10 Wohnungsbestand nach Zimmergrösse, 2013-2020 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister)



3.2 Innere Siedlungsentwicklung

Eines der Hauptziele der Raumplanung auf Bundes- und Kantonebene ist die sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen: Das Wachstum und die zunehmenden Raumannsprüche der Bevölkerung sollen so weit wie möglich durch die Überbauung von Baulücken, die Mobilisierung von Bauland sowie durch eine dichtere Bauweise aufgefangen werden. Dabei ist dem Klimawandel durch eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Erweiterungen der Bauzonen sind nur in Betracht zu ziehen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die vorgängig erwähnten Möglichkeiten nicht ausreichen und sich die neu einzuzunehmende Fläche unter Einbezug aller raumplanerischen Aspekte für den vorgesehenen Zweck gut eignet. § 4 der kantonalen Bauverordnung (BauV) enthält eine Liste der Fragen, die von den Gemeinden in diesem Zusammenhang bei Neu- und Umzonungen zu beantworten sind. Zusätzlich wird mit dem neuen Raumplanungsgesetz, das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, ein Richtplaneintrag für Erweiterungen des Siedlungsgebietes zu Wohnzwecken vorausgesetzt.

3.2.1 Bauzonenreserven

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verfügte gemäss der Bauzonenstatistik des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU) zum Stand der Erschliessung von 2020 über eine Bauzonenfläche von 98.34 ha. Davon sind 4.87 ha oder 4.95 % unüberbaut. Diese Fläche teilt sich in die Wohn- und Mischzonen mit 3.62 ha, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit 0.45 ha und die Gewerbezone mit 0.79 ha auf. In der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird aufgezeigt, inwieweit die Bauzonen reduziert und optimiert werden können und mit welchen Massnahmen die noch unüberbauten Bauzonen einer Überbauung zugeführt werden (Baulandmobilisierung).

3.2.2 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Als Grundlage für die Nutzungsplanung und die Siedlungsentwicklung nach innen dient das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde vom 31. Mai 2021. Es nimmt die übergeordneten Planungen auf und definiert innerhalb dieses Spielraums auf der Grundlage einer detaillierten Quartieranalyse die Innenentwicklungsstrategie, die Schlüssel- und Handlungsgebiete sowie weitere relevante Themen der räumlichen Entwicklung. Zu den einzelnen Themen Siedlung, Arbeit, Verkehr, Natur und Landschaft sowie Ver- und Entsorgung/Energie wurden jeweils Leitsätze formuliert und konkrete Massnahmen festgelegt. Die kommunale Gesamtschau ist somit stufengerecht erfolgt. Die Umsetzung der einzelnen Massnahmen werden jeweils bei den Erläuterungen zu den Planungsinhalten erwähnt.

Innenentwicklungsstrategie

Gemäss dem Kapitel zum Räumlichen Entwicklungsleitbild des Planungswegweisers „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen“ werden für die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg folgende Strategieansätze verfolgt.

Weiterentwickeln und Erneuern

Ziele

- Erhalt der ortsbaulichen und freiräumlichen Grundstruktur
- Entwicklung und Aufwertung
- Beheben von ortsbaulichen Mängeln (Handlungsgebiete)
- Zentrumsentwicklung (Ortskern)
- Erreichen von höheren Dichten und Nutzungsin-tensivierungen
- Schliessen von Baulücken

Umgesetzt in den Quartieren:

- Zentrum Rudolfstetten
- Zentrum Mutschellen-Bolleri
- Untere Dorfstrasse

Neuentwickeln

Ziele

- Überbauung von unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Schlüsselgebiete)
- Grosses Entwicklungspotenzial durch Erreichen von höheren Dichten
- Gute ortsbauliche Einbindung in den Siedlungskörper

Umgesetzt in den Quartieren:

- Isleren

Umstrukturieren

Ziele

- Typologische Neuinterpretation (Handlungsgebiete)
- Quantitative und qualitative Entwicklung
- Optimierung der Zonenzuweisung

Umgesetzt in den Quartieren:

- Zentrum Rudolfstetten/ÖBA
- Hofacker, Obere Dorfstrasse
- Friedlisberg

Erhalten

Ziele

- Sanfte Nachverdichtung
- Erhalt Quartierbilder
- Erneuerung der Bausubstanz

Umgesetzt in den Quartieren:

- homogene Einfamilienhausquartiere

Bewahren

Ziele

- Pflege, Erhalt und qualitative Aufwertung bestehender Bausubstanz, vor allem von Identität stiftenden Bebauungen und Freiräumen
- Sorgfältige Einordnung von Neu- und Umbauten

Umgesetzt in den Quartieren:

- Friedlisberg (Ortskern)

Schlüssel- und Handlungsgebiete

Die künftige Entwicklung soll in erster Linie in den Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bollerli sowie in den Quartieren Isleren und Untere Dorfstrasse stattfinden. Die Strategieansätze in den Schlüssel- und Handlungsgebieten werden im REL und in den jeweiligen Steckbriefen genauer beschrieben.

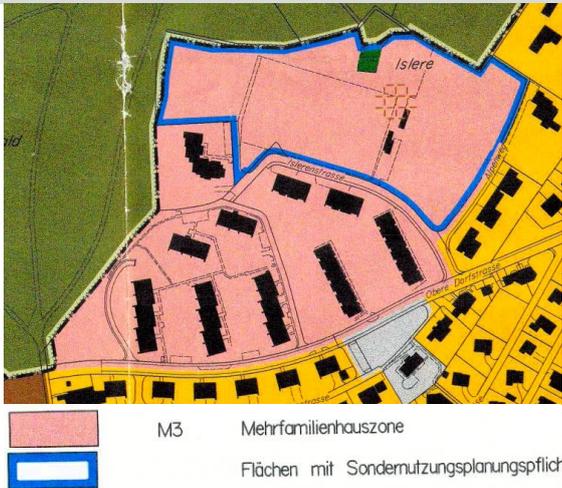
Als Schlüsselgebiete werden zentral gelegene und gut erschlossene Quartiere bzw. Gebiete bezeichnet, die mehrheitlich unbebaut sind und ein grosses Potenzial hinsichtlich einer hochwertigen Innenentwicklung aufweisen. Handlungsgebiete sind bereits bebaute Gebiete mit Entwicklungspotenzial.

Das Gebiet Isleren wird aufgrund der noch unüberbauten Flächen und den Bestrebungen dem Erneuerungsbedarf der bestehenden Bauten als Schlüsselgebiet bezeichnet. Im Gebiet Untere Dorfstrasse besteht ein grosses Potenzial zur Nachverdichtung und Erneuerung der Bausubstanz, es wird als Handlungsgebiet bezeichnet.

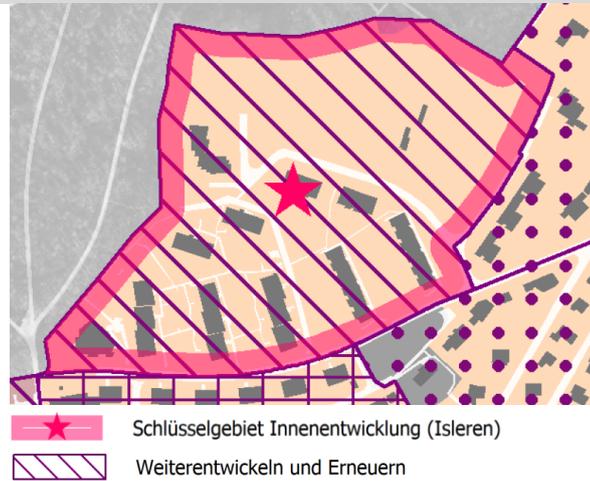
Die übrigen Quartiere sollen grösstenteils erhalten und sanft nachverdichtet werden. Die Quartierbilder sind dabei zu erhalten und die Bausubstanz zu erneuern. In erster Linie wird damit das Zielbild weit gehend homogener Einfamilienhausgebiete angestrebt. Durch die Nichtanrechenbarkeit der Dach-, Attika- und Untergeschosse an die Ausnutzungsziffer, diverse Ausnutzungsboni wie auch die Zulässigkeit einer zusätzlichen Wohneinheit sollen eine moderate Nachverdichtung und das Mehr-Generationen-Wohnen gefördert werden. Einzelne weitere Gebiete sollen weiterentwickelt und erneuert oder bewahrt werden.

1 Isleren: Schlüsselgebiet Innenentwicklung

Ausschnitt Zonenplan 2000



Ausschnitt REL 2021



Entwicklungsziele

Das unüberbaute Areal ist die letzte grosse Baulandreserve der Gemeinde und befindet sich im Besitz der politischen Gemeinde. Sie ist von zentraler Bedeutung und eignet sich im Sinne einer Neuentwicklung an bester Lage hervorragend für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Im Jahr 2017 hat die Gemeinde daher einen Studienauftrag durchgeführt. Das unüberbaute Areal am Waldrand eignet sich für eine hohe Dichte und es wird als Vorzugsgebiet für hohe Häuser betrachtet.

Die bebauten Flächen eignen sich aufgrund der alternden Bausubstanz für eine Erneuerung und Weiterentwicklung. Für den südwestlichen Bereich wurde der Gestaltungsplan Im Michel erarbeitet, der zurzeit umgesetzt wird. Das gesamte Quartier ist gemäss Konzept hohe Häuser für höhere Bauten geeignet als in der M3 zulässig wären.

Innenentwicklungsstrategie

Neuentwickeln: Der unüberbaute Bereich der Isleren soll mit einer qualitativ hochwertig verdichteten Überbauung die Bebauungsstruktur ergänzen. Koordiniert in einem Gestaltungsplanverfahren wird die künftige Entwicklung qualitativ gelenkt. Momentan ist ein Gestaltungsplan in Erarbeitung, der auf dem Siegerprojekt des bereits erwähnten Studienauftrags basiert und die Interessen der Gemeinde verfolgt.

Weiterentwickeln und Erneuern: Die Umsetzung des südwestlichen Bereichs mit Ersatzneubauten ist bereits im Gange. Die südöstlichen Bauten eignen sich ebenfalls für eine qualitativ hochstehende Neubausiedlung. Dies ist mit der Realisierung der beiden Areale nördlich und westlich davon abzustimmen.

Massnahmen

Umsetzung Gestaltungsplan „Siedlung Baugenossenschaft Im Michel“, Gespräche mit Grundeigentümern und Investoren, Aufzoning von Teilfläche in die M5, Zulassen von hohen Häusern an geeigneten Standorten, Gestaltungsplanpflicht mit besonderen Anforderungen auf der Grundlage qualitätssichernder Wettbewerbsverfahren über das ganze Areal (auf unüberbauten und überbauten Flächen).

2 Untere Dorfstrasse: Handlungsgebiet Innenentwicklung

Ausschnitt Zonenplan 2000



M3 Mehrfamilienhauszone

Ausschnitt REL 2021



★ Handlungsgebiet Innenentwicklung (Untere Dorfstrasse)
Weiterentwickeln und Erneuern
Umstrukturieren/Zonenzugehörigkeit prüfen

Entwicklungsziele

Das Quartier bietet sich für eine Erneuerung an. Im Zentrum steht die Aufwertung und Förderung der architektonischen Qualität bei gleichzeitiger Sicherung und Aufwertung der Freiräume. Mit einem geeigneten Instrument, beispielsweise einem qualitativen Konkurrenzverfahren, ist ein Überbauungs- und Freiraumkonzept möglichst für das ganze Gebiet zu erarbeiten, das die verträgliche Dichte auslotet und eine qualitative Weiterentwicklung des Quartiers erlaubt.

Das gesamte Quartier, mit Ausnahme der Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser entlang der Steinhüslstrasse im Westen, ist gemäss Konzept hohe Häuser, für höhere Bauten geeignet.

Innenentwicklungsstrategie

Weiterentwickeln und Erneuern: Ein Grossteil der höheren Gebäude stammt aus den Jahren 1946 bis 1970, eine Erneuerung der Bausubstanz ist angezeigt. Aufgrund der Eigentümer- und Parzellenstruktur wird ein kooperativer Planungsprozess angestrebt. Der Prozess soll dazu beitragen, ortsbauliche Mängel zu beheben und gleichzeitig die ortsbauliche und freiräumliche Grundstruktur zu erhalten.

Massnahmen

Gespräche mit Grundeigentümern und Gewerbetreibenden; Einleitung eines kooperativen Planungsprozesses; Umzonung von Teilfläche in die M5, Gestaltungsplanpflicht mit besonderen Anforderungen, Festlegung einer überlagernden Erhaltungs- und Erneuerungszone zur Weiterentwicklung und Qualitätssicherung.

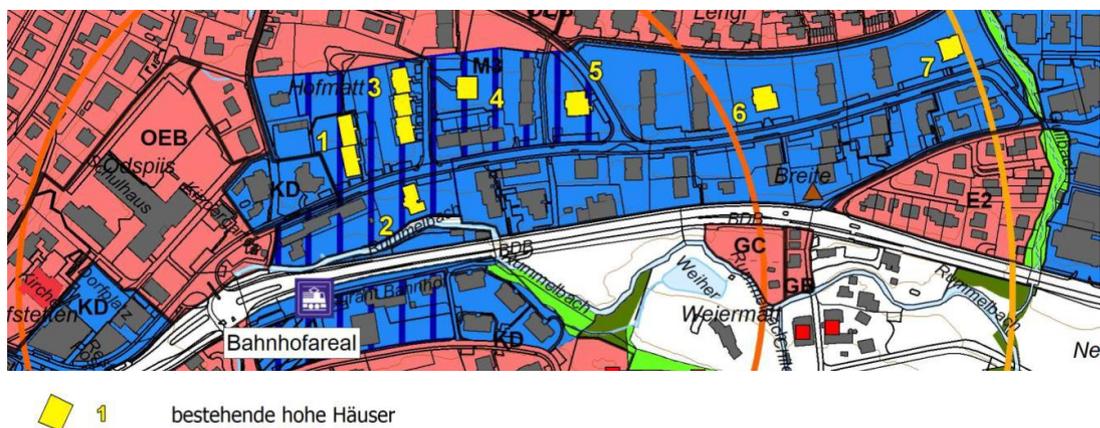
3.3 Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser

Für das Areal Isleren erwartete die Abteilung für Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) die Erarbeitung einer Gesamtschau im Sinne einer umfassend abgestimmten behördenverbindlichen Grundlage, die Gebiete abschliessend bezeichnet, in denen hohe Häuser zulässig sein sollen (max. 8 Vollgeschosse VG, max. Gesamthöhe 27 m). Gemäss dem Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen“ sind vermehrt thematische Vertiefungen nötig, um Schwerpunktthemen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept als Basis für die grundeigentümergebundene Festlegung in der Nutzungsplanung zu konkretisieren. Das Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser (vgl. Beilage) stellt eine solche behördenverbindliche thematische Vertiefung dar. Es wurde im Rahmen des Bevölkerungsworkshops zum REL mit der Bevölkerung diskutiert.

Der Betrachtungsperimeter für die Bestandesaufnahme wie auch der Planungsperimeter zur Ausscheidung von Eignungs- und Ausschlussgebieten beinhaltet das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sowie den „Bebauungsperimeter Zentrum“ gemäss regionalem Sachplan (rSP) Zentrumsentwicklung Mutschellen, da dieser innerhalb der Grenzen mehrerer Gemeinden liegt.

Aktuell stehen nur im Quartier Untere Dorfstrasse (Hofmatt/Breite) hohe Häuser, in den Gebieten Mutschellen, Isleren und Bahnhof sowie in den Gewerbebezonen stehen Gebäude mit Gebäudehöhen von bis zu 16 m und 5 VG.

Abb. 11 Bestand Hohe Häuser (Quelle: Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser vom 2. September 2019)



In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind zwei Gestaltungspläne bereits in Ausführung resp. kurz vor Genehmigung, welche den Bau hoher Häuser zum Ziel haben bzw. zulassen:

- Gestaltungsplan „Mutschellen Bollerli Nord“ inklusive Zonenplanänderung (Zone Zentrum Mutschellen) mit maximal 8 Vollgeschossen oder 27 m Gebäudehöhe;
- Gestaltungsplan „Bahnhofareal“ inklusive Zonenplanänderung (Zone Areal Bahnhof) mit maximal 8 Vollgeschossen oder 25 m Gebäudehöhe.

Im Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete werden auf Basis der Quartieranalyse potenzieller Eignungsgebiete Vorzugsgebiete bezeichnet, die aus städtebaulicher Sicht besonders gut für hohe Häuser geeignet sind. Dabei handelt es sich um folgende Gebiete:

- Teile der Kernzone Dorf (neu Zentrumszone), inklusive Überlagerung „Zone Areal Bahnhof“;
- Teile der Mehrfamilienhauszone M3, geplant M5, inklusive Überlagerung „Hohe Häuser zulässig“;
- Bebauungssperimeter Zentrum des rSP, inklusive Überlagerung „Zone Zentrum Mutschellen“.

Das Konzept definiert erhöhte Anforderungen in Form konkreter Massnahmen, welche in die vorliegende BNO-Revision eingeflossen und bei künftigen projektbezogenen Planungen zu berücksichtigen sind.

Um eine qualitativ hochwertige Bebauung zu gewährleisten, gilt für hohe Häuser eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Grundlage für einen Gestaltungsplan liefert ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 oder eine städtebauliche Studie. Die Gemeinde ist bei der Erarbeitung des Programms einzubeziehen und sie nimmt Einsitz in der Jury bzw. dem Beurteilungsgremium. Der Gestaltungsplan hat inhaltlich auf die Anforderungen an Standorte für hohe Häuser gemäss diesem Konzept einzugehen. Der Einbezug der Bevölkerung und der nach- und nebengeordneten Planungsträgern hat hohe Priorität. Im anschließenden Baubewilligungsverfahren hat ein Fachgremium zu beurteilen, ob die einzelnen Bauprojekte den qualitativen Zielen des Gestaltungsplans entsprechen. Die Planungsverfahren sind für die Bauherrschaft durch klare Vorgaben möglichst effizient zu gestalten.

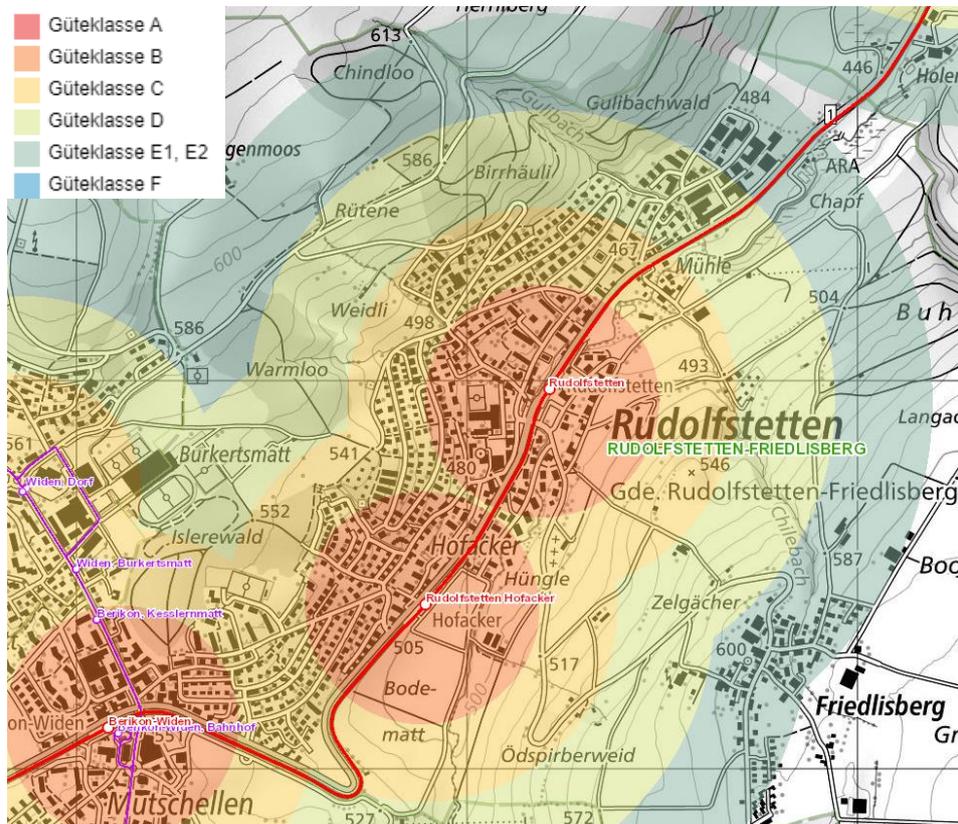
In der BNO wird mit § 54 «Hohe Häuser zulässig» die Grundlage zur Erstellung hoher Häuser geschaffen. Diese Bestimmung setzt die Anforderungen aus dem Konzept grundeigentümerverbindlich um. Konkret wird die Erstellung hoher Häuser im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision ausschliesslich in einem Teilbereich des Schlüsselgebiets Isleren ermöglicht.

3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.4.1 Erschliessungsqualität

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) optimal an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bernstrasse als Kantonsstrasse K127 führt zum Mutschellen sowie nach Dietikon. Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde durch die S17 der AVA gut erschlossen, die werktags im 15-Minuten-Takt zwischen Wohlen und Dietikon mit Anschluss an die Zürcher S-Bahn verkehrt. Im Einzugsradius der drei Haltestellen Rudolfstetten, Rudolfstetten Hofacker und Berikon-Widen besteht die öV-Güteklasse B. Beinahe die gesamte Bauzone liegt innerhalb der Güteklasse D. Der Ortsteil Friedlisberg liegt teilweise noch knapp in der Güteklasse E. Es besteht der Wunsch der Bevölkerung, diesen Ortsteil ebenfalls ans ÖV-Netz anzubinden, allenfalls mit einem alternativen ÖV-Angebot.

Abb. 12 öV-Güteklasse Rudolfstetten-Friedlisberg, Quelle: Geoportal Aargau, 3. Januar 2022



3.4.2 Auswirkungen der Nutzungsplanänderungen

Durch die geänderten Bauzonendefinitionen und Vorschriften ist nicht von einer relevanten Änderung der Verkehrsbelastung auszugehen. Die Auswirkungen der Umzonungen, vor allem in den Gebieten Isleren und Untere Dorfstrasse wie auch beim Hofacker, werden im Rahmen des kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) detailliert betrachtet. Es wird jedoch von keinen gravierenden negativen Auswirkungen ausgegangen, was für das Gebiet Isleren bereits im Rahmen eines Teil-KGV nachgewiesen wurde. Gemäss Anforderungen an die Gestaltungsplangebiete nach §§ 6-11 BNO ist für die Areale jeweils die zweckmässige Erschliessung aufzuzeigen. Weiter werden bei Arealüberbauungen, in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und mit hohen Häusern sowie in der Zentrumszone Mutschellen Mobilitätskonzepte mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung verlangt.

3.4.3 Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verfügt über kein bestehendes Erschliessungsprogramm. Da sämtliche Bauzonen bereits vollständig erschlossen sind, wird kein Erschliessungsprogramm erstellt. Die detaillierte Erschliessung der unüberbauten Bauzone im Gebiet Isleren ist im Rahmen des Gestaltungsplanes aufzuzeigen. Die Einzonung im Gebiet Hofacker (Parz.-Nr. 77) grenzt im Norden direkt an überbautes und erschlossenes Gebiet an. Die Erschliessung sämtlicher Leitungen erfolgt von Norden her ab der Höllbündtenstrasse.

3.4.4 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Parallel zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird ein Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) gemäss § 54a BauG und § 2 BauV erarbeitet, der auf der Grundlage der Abstimmung von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung eine Gesamtschau über die kommunale Verkehrsplanung enthält. Der KGV liegt im Entwurf vor und wurde anfangs 2023 mit der zuständigen Planungskommission der Gemeinde besprochen. Darauf abgestützt wurden Bestimmungen betreffend Parkierung, Parkfeldbewirtschaftung und Mobilitätskonzept in die BNO aufgenommen (vgl. Abs. 4.3.2).

Basierend auf einer umfassenden Analyse des Ist-Zustandes wurden folgende Ziele im KGV formuliert:

ÖV-Potenzial nutzen

- Die Bahnhaltstellen, insbesondere die ÖV-Drehscheibe Berikon-Widen, sind gut zugänglich und attraktiv.
- Bike+Ride wird durch ein geeignetes Angebot an den Haltstellen gefördert.
- Die mangelnde ÖV-Erschliessung des Ortsteils Friedlisberg wird mit einem geeigneten Park+Ride-Angebot und neuen Mobilitätsformen (z. B. Sharing/Fahrgemeinschaften) kompensiert.

Hohe Siedlungsqualität

- Trotz Wachstum der Gemeinde bleibt der Quartiercharakter erhalten.
- Die Gemeindestrassen werden den vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht und sind sicher.
- Die Quartiere sind vor übermässiger Lärmbelastung und Durchgangsverkehr geschützt.
- Die wichtigen Nutzungen im öffentlichen Interesse sind auf attraktiven und sicheren Wegen direkt erreichbar.
- Die Naherholungsgebiete und bedeutenden Freiräume sind auf kurzen Wegen erreichbar und über das kommunale Netz miteinander verknüpft.

Leistungsfähiges Strassennetz

- Am Knoten Mutschellen werden zusammen mit dem Kanton Lösungen für die Leistungsoptimierung gefunden.
- Durch geeignete Anreize, wie z. B. die Pflicht zur Erarbeitung von Mobilitätskonzepten, wird eine aktive Auseinandersetzung mit der Mobilität angestrebt. Dadurch soll die Fahrtenerzeugung von neuen Nutzungen reduziert werden.

Sicherstellen der Verwaltungsinstrumente

- Die Strassenklassierungen sind in einem verbindlichen Plan festgehalten.
- Für Fuss- und Veloverkehr sind Netze definiert und diese werden bei künftigen Vorhaben als Planungsgrundlage beigezogen.
- Der Gemeinde stehen die notwendigen Instrumente für eine wirkungsvolle Parkraumbewirtschaftung zur Verfügung.
- Die Mobilitätsbewältigung wird bei grösseren Vorhaben durch das Erarbeiten von Mobilitätskonzepten optimiert.
- Strassen und Wege, die im öffentlichen Interesse liegen, sind rechtlich gesichert.

Themen wie das Mobilitätsmanagement, die Berücksichtigung des Agglomerationsprogramms AargauOst der 4. Generation sowie Aussagen zu Langsamverkehrsverbindungen und Wanderwegen werden ebenfalls im KGV abgehandelt.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Siedlungsentwicklung wurde auf die Verkehrsentwicklung abgestimmt. Zur Siedlungsverdichtung an zentraler Lage werden die Zentrumszonen ausgewiesen bzw. optimiert und die Ausnützung in den Mehrfamilienhauszonen wird entsprechend erhöht. Die Schlüssel- und Handlungsgebiete mit wichtigem Entwicklungspotenzial gemäss Abs. 3.2.2 liegen an gut erschlossenen Lagen. Die Einzonung im Gebiet Hofacker befindet sich mit der öV-Güteklasse B an sehr gut erschlossener Lage.

Bei sämtlichen Gestaltungsplangebieten gemäss §§ 5-11 BNO ist besonders auf eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung zu achten. So ist jeweils die Parkierung vorzugsweise unterirdisch zu erstellen und die Erschliessung für sämtliche Verkehrsteilnehmer ist zu sichern.

Um die Auswirkungen auf den Verkehr aufzuzeigen sowie alternative Mobilitätsformen zu fördern, sind in sämtlichen Gestaltungsplangebieten, in den Gebieten für hohe Häuser, in Arealüberbauungen, in der Zentrumszone in den Bereichen Mutschellen und Bahnhof Mobilitätskonzepte mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten. Ein Mobilitätskonzept kann auch bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag (z. B. grösserer Gewerbebetrieb, Liefer-/Abholservice) verlangt werden.

In der Zentrumszone im Bereich Mutschellen wird zudem die Anzahl der Parkfelder anhand des Normbedarfs gemäss § 43 BauV resp. der Norm VSS 40 281 begrenzt. Weiter wird die Möglichkeit für eine Parkraumbewirtschaftung und ein Parkleitsystem eingeführt (vgl. Abs. 4.3.2).

3.5 Harmonisierung der Baubegriffe (Konkordat IVHB)

Gemäss § 50a BauG definiert der Regierungsrat Baubegriffe und Messweisen. Seit dem 1. September 2011 ist die neue, an die Bestimmungen des Konkordats angepasste, Bauverordnung (BauV) inkl. Skizzen in Kraft. Den Gemeinden wird darin eine Frist von maximal 10 Jahren eingeräumt, um ihre kommunalen Regelungen an die neuen Begriffe und Messweisen anzupassen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird dieser Forderung Folge geleistet. Damit wird eine verlässliche Rechtsgrundlage auf der Basis der aktuellen kantonalen Regelungen geschaffen. Erläuterungen und Skizzen sind dem Dokument «Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Empfehlung“, ARE/BVU vom Oktober 2020 zu entnehmen.

3.6 Mehrwertabgabe

Auf 1. Mai 2017 ist das revidierte BauG in Kraft getreten mit einem neuen Abschnitt zum Ausgleich von Planungsvorteilen. Gemäss § 28a leisten Grundeigentümerinnen und –eigentü-

mer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Zudem werden die Flächen entlang der Gewässer auf ihre Mehrwertabgaberelevanz hin geprüft, welche vorher als Hecken festgelegt waren und neu der Bauzone zugewiesen werden.

Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken. Der Gemeinderat Rudolfstetten-Friedlisberg empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Abgabesatz bei 20 % zu belassen. Dazu wird ein neuer Artikel in die BNO eingefügt (vgl. Abs. 4.3.2). Die Abgabe ist zweckgebunden, die Hälfte der gesetzlichen Mehrwertgabe von 20 % geht an den Kanton.

Der Gemeinderat orientiert gemäss § 28b BauG bei der öffentlichen Auflage aufgrund der Schätzungen durch das kantonale Steueramt die betroffenen Grundeigentümer über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Die Schätzungen erfolgen zeitgleich zur kantonalen Vorprüfung, die Auflistung der betroffenen Grundstücke und sämtliche erforderlichen Unterlagen wurden von der Gemeinde eingereicht. Die Verfügung über die definitive Höhe wird nach Genehmigung der Nutzungsplanung erlassen und im Grundbuch angemerkt.

Gemäss § 28i BauG legt der Gemeinderat als Massnahme zur Baulandverflüssigung bei Einzonungen eine Frist für die Überbauung fest. Dies betrifft die Einzonung im Gebiet Hofacker (Parz.-Nr. 77; Umzonung-Nr. 19), wo eine Baupflicht auf 12 Jahre angesetzt wird. Bei Nichteinhaltung der Frist erhebt der Gemeinderat jährlich eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlichen massgebenden Grundstückverkehrswerts.

3.7 Baupflichtverfügung

Damit die Einzonungsfläche im Gebiet Hofacker (Umzonung Nr. 19) innert nützlicher Frist überbaut wird, wird nach Genehmigung der vorliegenden Planung eine entsprechende Baupflicht durch den Gemeinderat gemäss § 28i BauG verfügt. Abgestimmt auf die weiteren Planungen in der Gemeinde (z. B. Areal Gemeindehaus und Isleren) wird voraussichtlich eine Frist von 15 Jahren angesetzt. Das Vorgehen für die Verfügung der Baupflicht ist kantonal geregelt und richtet sich nach den entsprechenden Vorgaben.

3.8 Kommunale Inventare (Natur- und Kulturobjekte)

3.8.1 Kommunale Kulturobjekte

Die Liste der kommunal geschützten Bauten ist auf der Grundlage des aktualisierten Bauinventars 2023 der kantonalen Denkmalpflege systematisch überprüft worden. Auf der Ebene der Nutzungsplanung hat dies innerhalb der Bauzonen nur zu kleinen Änderungen geführt (vgl. Abs. 4.1.4). Zudem wurde in der BNO die Bestimmung zu den Kulturobjekten der Muster-

BNO des Kantons angeglichen. Die Unterscheidung nach Substanz- und Volumenschutzgebäude wird beibehalten und die Kulturobjekte werden weiterhin in ihrer Substanz geschützt (vgl. Abs. 4.3.2).

Weiter wurden sämtliche Kulturobjekte wie Wegkreuze, Grenzsteine und weitere Kulturobjekte überprüft (vgl. Abs.4.1.4).

3.8.2 Geschützte Naturobjekte

Das ursprüngliche Inventar stammt aus dem Jahre 1986. Bestandteil des Kulturlandplans von 2000 waren unter anderem verschiedene Objekttypen aus dem Bereich Natur- und Landschaft. Die Einträge im Inventar 1986 und im Kulturlandplan 2000 sind jedoch nicht mehr aktuell. Durch den stetigen Wandel der Landschaft stimmen viele der Einträge nicht mehr mit den heutigen Gegebenheiten überein. Zudem entspricht die Genauigkeit insbesondere der im Inventarplan 1986 eingezeichneten Objekte nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Daher wurde das bestehende Inventar als Grundlage für die Revision des Kulturlandplans überarbeitet und heisst nun Landschaftsinventar 2019. Im Rahmen der Feldbegehungen wurden sämtliche Naturobjekte überprüft. Innerhalb der Bauzone wurden lediglich die Hecken entlang der Gewässer und ein geologisches Objekt ins Landschaftsinventar 2019 aufgenommen. Die detaillierte Umsetzung der geschützten Naturobjekte in den Kulturlandplan wird unter Abs. 4.2.1 erläutert.

3.9 Gewässerschutz - Ausscheidung der Gewässerräume

Für die Ausscheidung der Gewässerraumzone sind die Fachkarte Gewässerraum des Kantons und die entsprechende Musterbestimmung massgebend. Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 1. Januar 2011 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 1. Juni 2011 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.

Die Gewässerräume hätten bis Ende 2018 festgelegt werden sollen. Es gelten daher weiterhin Übergangsbestimmungen, die in der Regel strenger sind als die gesetzlichen Vorgaben nach Erhebung der Gerinnesohlebreite mit der Breitenvariabilität und dem daraus resultierenden Gewässerraum.

Der Kanton Aargau organisiert die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume in zwei Phasen: In einer ersten Phase hat er das kantonale Baugesetz (BauG) angepasst und legt den Gewässerraum darin mittels der Definition von Uferstreifen für eine Vielzahl der Gewässer fest (§ 127 BauG). In einer zweiten Phase erfolgt die Festlegung der Gewässerräume für die übrigen Gewässer innerhalb der Bauzonen in der kommunalen Nutzungsplanung. Die Gewässerräume ausserhalb des Siedlungsgebietes werden je nach örtlichen Gegebenheiten in einer dritten und letzten Phase über das gesamte Gemeindegebiet ausgeschieden.

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2016-000289 vom 16. März 2016 wurde die Revision BauG in Kraft gesetzt und die Gewässerraumkarte beschlossen. Der revidierte § 127 BauG ist am 1. Mai 2016 in Kraft getreten, für Gebiete ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat sich im August 2017 in einem Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume geäussert. Es erachtet die Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich umgesetzt. § 127 BauG kann gemäss Beurteilung des Verwaltungsgerichts nicht direkt angewendet werden und stellt damit lediglich eine behördenverbindliche (nicht aber grundeigentümerverbindliche) Bestimmung zur Umsetzung im Nutzungsverfahren dar. Die Abteilung Raumentwicklung des BVU empfiehlt daher, die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umzusetzen. Aufgrund der Forderungen des Verwaltungsgerichts sowie der nun vorliegenden kantonalen Grundlagen hat sich die Gemeinde entschlossen, den Gewässerraum für sämtliche Gewässer definitiv und grundeigentümerverbindlich festzulegen.

3.9.1 Grundsätze

Für die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb der Bauzone sind folgende Grundlagen verfügbar und massgebend:

- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991;
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998;
- Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993;
- Gewässerraum – Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz, BPUK, LDK, Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bundesamt für Landwirtschaft (BLW), Juni 2019;
- Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Arbeitshilfe BVU Abteilung Landschaft und Gewässer vom Januar 2017
- Gewässerraumkarte gemäss RRB vom 16. März 2016
- Umsetzung der Gewässerräume im Kanton Aargau gemäss GSchG/GSchV, FACT SHEET BVU Abteilung Landschaft und Gewässer vom 29. Oktober 2015

Die Umsetzung in Rudolfstetten-Friedlisberg richtet sich nach diesen Grundsätzen:

a. Auf die Festlegung des Gewässerraumes wird gemäss Art. 41a, Abs. 5 GSchV und § 127 Abs. 1bis **verzichtet**, soweit keine überwiegenden Interessen (z. B. Hochwasserschutz) entgegenstehen:

- bei **künstlich angelegten Gewässern ohne ökologische Bedeutung**,
- **ausserhalb Bauzonen**, wenn die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm (es gilt ein Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 6 m),
- im **Wald**.

b. In jedem Fall muss der **Hochwasserschutz** gewährleistet sein.

c. Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt in der Regel **symmetrisch**, d. h. der Gewässerraum wird gleichmässig ab der Gewässermittle auf die beiden Uferseiten verteilt.

d. In besonderen Fällen kann der Gewässerraum als **Korridor** definiert werden, welcher punktuell schmaler ist als die Gewässerraumbreite gemäss GSchV, in der Fläche aber grösser.

e. Die Gewässerräume werden **vermasst**.

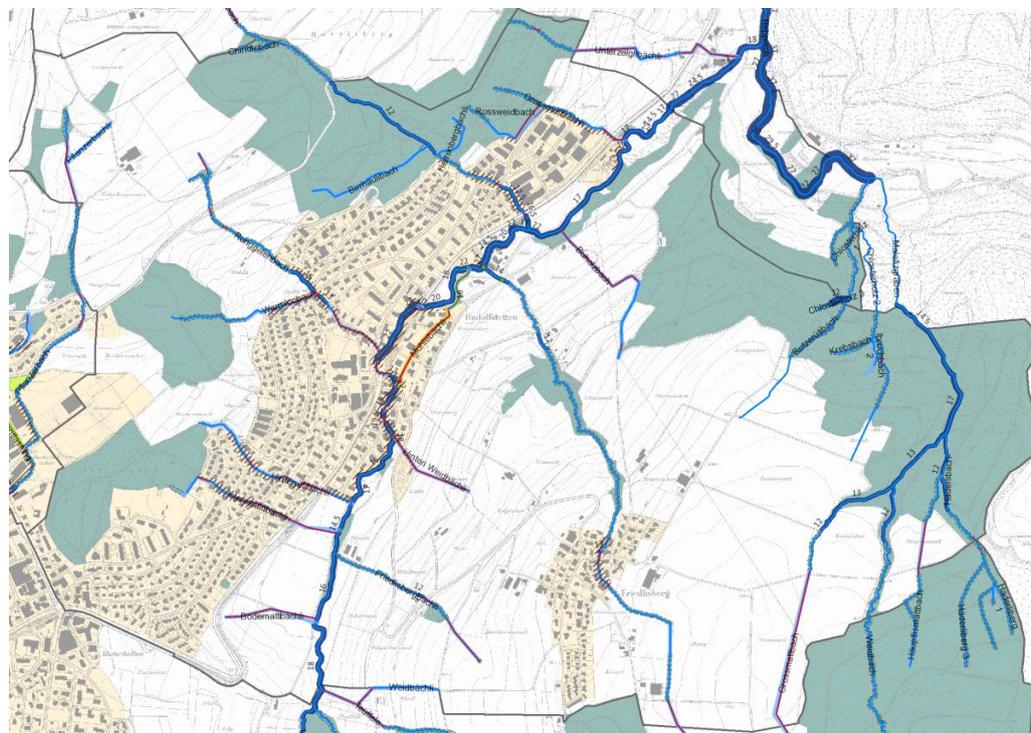
f. Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum besteht eine **Bestandesgarantie** gemäss Art. 41 c Abs. 2 GSchV. Inwieweit bestehende Bauten und Anlagen baulich oder bezüglich deren Nutzung verändert werden dürfen, richtet sich innerhalb der Bauzonen nach kantonalem Recht (§ 68 BauG).

g. Für den Gewässerraum an **eingedolten Gewässerabschnitten** ausserhalb der Bauzone bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c GSchV.

3.9.2 Nutzungsplanverfahren

Gemäss Fachkarte Gewässerraum vom 28. August 2019 (vgl. Anhang B) und den Vorgaben der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer sowie Raumentwicklung wurden die Gewässerräume gemäss GSchG/GSchV in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ausgeschieden. Gemäss neuer Musterbestimmung wurde eine überlagernde Gewässerraumzone als Schutzzone im Sinne von Art. 17 RPG ausgeschieden, deren zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt wird (vgl. § 35 BNO). Die Überlagerung hat den Vorteil, dass die Bauzone innerhalb des Gewässerraums zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden kann.

Abb. 13 Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Geoportal Aargau)



| | |
|-------------------|--|
| Gewässer | Gewässerraum |
| — | Seen grösser 50a |
| Dolungen | Gewässerraum gemäss § 127 BauG |
| — Lage bestimmt | Gewässerraum ausserhalb Bauzone gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG |
| — Lage unbestimmt | Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV (behördenverbindlich) |
| | Gewässerraum mit erforderlichen Uferstreifen > 15 m gemäss § 127 Abs. 3 bis BauG (behördenverbindlich) |
| | künstlich angelegte Kanäle |

Entlang der Bäche Gulibach, Hinterrütibächli und teilweise beim Rummelbach wurden gemäss früherer Praxis Hecken entlang der Gewässer als flächige Heckenschutzobjekte festgelegt. Nach heutiger kantonaler Praxis werden Hecken nur noch als Linienelemente erfasst. Deshalb werden die Bereiche, welche bisher als flächige Hecken festgelegt wurden und innerhalb der Parzelle des Gewässers liegen, als Grundnutzung der Fliessgewässerzone zugewiesen. Die Fliessgewässerzone wird mit § 36 in der BNO verankert, die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach der Gewässerraumzone resp. Art. 41c GSchV.

Die an die Gewässerparzelle angrenzenden Parzellen werden neu vollständig der Bauzone zugewiesen, sofern im angrenzenden Bereich an die Gewässerparzelle früher eine flächige Hecke festgelegt wurde. Dieser Bereich wird dann mit der Gewässerraumzone überlagert. Dabei handelt es sich um Bauzonenerweiterungen innerhalb bestehender Bauzonen und innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebietes. Diese Umzonungen von Hecken in die Bauzone sind im Übersichtplan der Umzonungen (vgl. Anhang A) als Nr. 28 ausgewiesen und sind für die Berechnung der Mehrwertabgabe relevant. Es wird davon ausgegangen, dass es sich dabei um Bagatellfälle handelt, da deren Fläche jeweils nicht grösser als 80 m² ist.

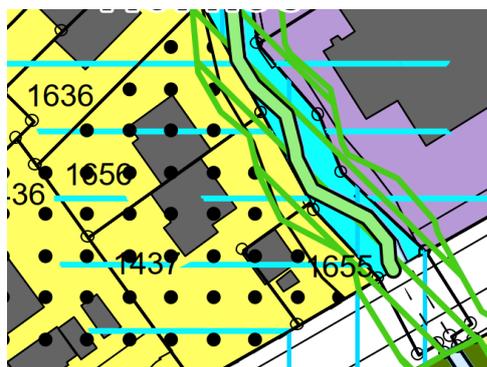
Abb. 14 Festlegung Gewässerraum- und Fliessgewässerzone Gulibach

Ausschnitt rechtsgültiger BZP/KLP



- E2 Einfamilienhauszone
- Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz

Ausschnitt BZP/KLP, Stand Vorprüfung



- E2 Einfamilienhauszone
- Gewässerraumzone
- Fliessgewässerzone
- H3.4.21 Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz

Rummelbach

Der Gewässerraum für den Rummelbach wird innerhalb des Siedlungsgebietes und im Kulturland im Rahmen vorliegender BNO-Revision grundeigentümergebunden festgelegt. Von der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer wurde basierend auf der Fachkarte Gewässerraum für den Rummelbach eine kleinräumig differenzierter Gewässerraumbreite bei unterschiedlicher Sohlenbreite vorgegeben. Auf Basis der Fachkarte Gewässerraum wurde die Gerinnesohlebreite überprüft und die Gewässerraumbreite abschnittsweise zusammengefasst und gemäss GSchV festgelegt. Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b.: natürliche Gerinnesohlebreite x 2.5 + 7 m. Zur Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlebreite wird bei Gewässern mit einer eingeschränkten Breitenvariabilität des Bachverlaufs ein Korrekturfaktor bei der gemessenen Gerinnesohle von 1.5 bei einer wenig beeinträchtigten Gerinnesohle und ein Faktor von 2 bei einer stark beeinträchtigten Gerinnesohle einberechnet. Dies führt dazu, dass die Gewässerräume nicht zwingend von der Quelle bis zu einer Einmündung in ein anderes Gewässer stets breiter werden, sondern dass auch Abschnitte entlang des Verlaufs einen breiteren Gewässerraum aufweisen können. Nördlich und südlich des Siedlungsgebietes weist der Rummelbach demnach eine Gewässerraumbreite von 17 m bis 18.2 m auf, innerhalb des Siedlungsgebietes eine Breite von 22 m. Die detaillierte Festlegung und Berechnung der einzelnen Abschnitte des Rummelbachs ist den nachfolgenden Erläuterungen zu entnehmen.

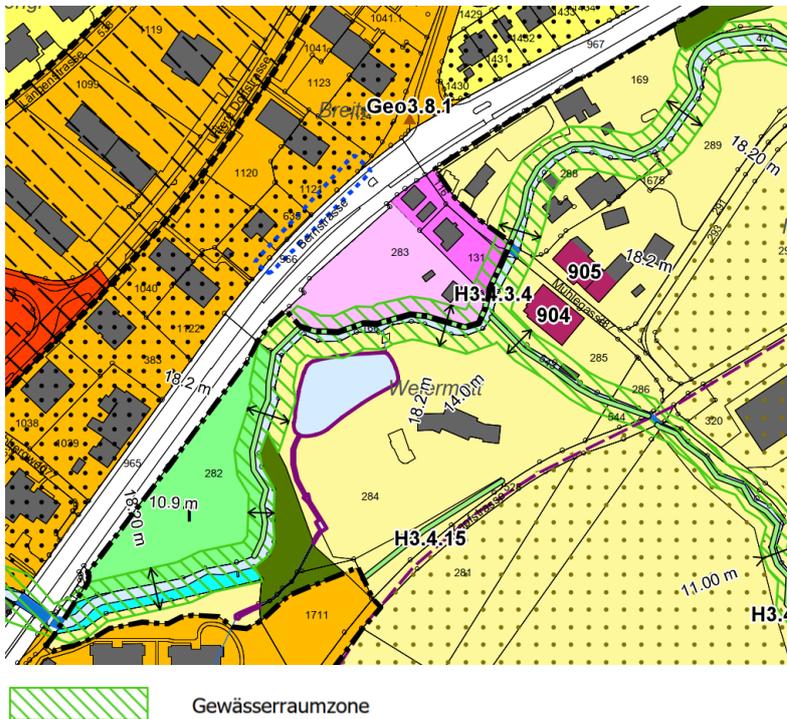
Im Abschnitt 1 (Gemeindegrenze bis Müli) im Norden der Gemeinde verfügt der Rummelbach über eine naturnahe Gerinnesohle von durchschnittlich 4 m Breite. Die Gewässerraumbreite beträgt somit 17 m (Berechnung: $4 \text{ m} \times 2.5 + 7 \text{ m} = 17 \text{ m}$).

Abb. 15 Rummelbach Abschnitt 1; Ausschnitt Bauzonenplan/Kulturlandplan, Stand Vorprüfung V02



Im Abschnitt 2 (Müli bis Bauzonengrenze) im Norden der Gemeinde verfügt der Rummelbach über eine wenig beeinträchtigte Gerinnesohle von durchschnittlich 3 m Breite. Die Gewässerraumbreite beträgt somit 18.2 m (Berechnung: $3\text{ m} \times 1.5 \times 2.5 + 7\text{ m} = 18.2\text{ m}$).

Abb. 16 Rummelbach Abschnitt 2; Ausschnitt Bauzonenplan/Kulturlandplan, Stand Vorprüfung V02



Im Abschnitt 3 (Bauzonengrenze bis Friedhof) im Zentrum der Gemeinde verfügt der Rummelbach über eine stark beeinträchtigte Gerinnesohle von durchschnittlich 3 m Breite. Die Gewässerraumbreite beträgt 22 m (Berechnung: $3\text{ m} \times 2 \times 2.5 + 7\text{ m} = 22\text{ m}$).

Abb. 17 Rummelbach Abschnitt 3; Ausschnitt Bauzonenplan/Kulturlandplan, Stand Vorprüfung V02

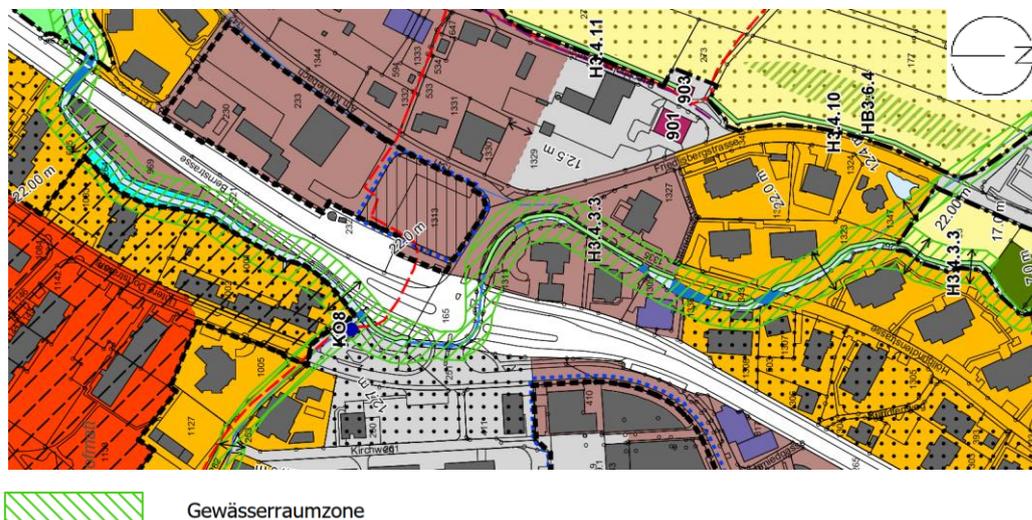
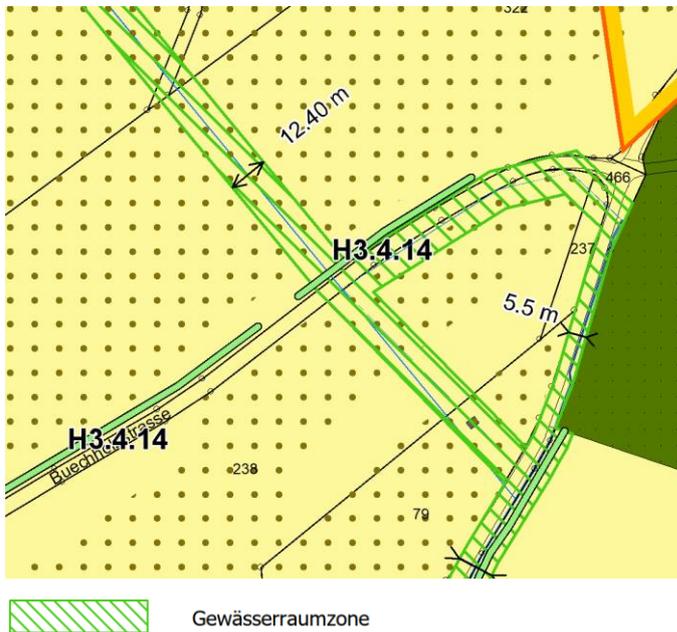


Abb. 19 Buholzbach; Ausschnitt Bauzonenplan/Kulturlandplan, Stand Vorprüfung V02



Übrige Fließgewässer kleiner als 2 m

Für sämtliche oberirdischen Fließgewässer, die eine Gerinnesohlebreite von weniger als 2 m aufweisen, wird der Gewässerraum gemäss § 127 BauG festgelegt. Innerhalb der Bauzone beträgt die Breite der Gewässerraumzone beidseitig 6 m ab Uferlinie. Ausserhalb der Bauzone wird ein Gewässerraum von total 11 m festgelegt und es gilt ein Mindestabstand für Bauten und Anlagen ab Uferlinie von 6 m.

Eingedolte öffentliche Gewässer

Die als orientierend dargestellten eingedolten öffentlichen Gewässer entsprechen den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung (AV). Gemäss § 127 Abs. 1 BauG gilt bei eingedolten Gewässern ein Uferstreifen von 6 m, der ab Innenkannte des Eindolungsbauwerks gemessen wird und für Bauten und Anlagen gilt. Gemäss Art. 41c GschV gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen für den Uferstreifen.

Ausscheidung im und entlang dem Wald

Gemäss der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung des BVU kann auf die Festlegung im Wald verzichtet werden. Von diesem Verzicht wurde bei Gewässern, die vollständig im Wald liegen, Gebrauch gemacht. Fliesen Gewässer entlang der Waldgrenze, wird die Gewässerraumzone lediglich auf der Seite der Landwirtschaftszone festgelegt.

3.10 Naturgefahren

Der Hochwasserschutz für im Bauzonenplan/Kulturlandplan nicht verortete Gebiete (gemäss ehemaligem Delegationsmodell) ist neu direkt und abschliessend in § 36c BauV „Schutz vor Hochwasser“ geregelt. Auf die Festlegung von Freihaltezonen Hochwasser und hochwassergefährdetem Gebiet im BZP/KLP sowie auf die entsprechenden Bestimmungen in der BNO wird

daher verzichtet. Es gelten das übergeordnete Recht und die vom Kanton zur Verfügung gestellten Karten. In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind Projekte zur Sanierung der Eindolung am Grossmattbächli und der Eindolung Islerewaldbächli in Planung. Diese baulichen Massnahmen werden Auswirkungen auf die Schutzdefizitflächen innerhalb der Bauzonen haben, sind jedoch zeitlich und finanziell noch nicht gesichert.

3.11 Wald

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Gemäss § 6 des kantonalen Waldgesetzes (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Der aktuelle Datensatz «Waldareal» wird im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt.

3.12 Klima

Durch den Klimawandel ergeben sich neue Herausforderungen für die Siedlungsentwicklung aufgrund zunehmender Hitzephasen im Sommer, längerer Trockenperioden und häufigeren Starkregenereignissen. Der Kanton stellt für die Umsetzung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung: Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) liefern Analysen und zeigen den Handlungsbedarf, im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Gemäss § 4 Abs. 1 BauV lit. d) zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung, verbessert werden.

Zur Bewertung der klimatischen Tagessituation (14 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden wird die bioklimatische Belastungssituation ermittelt (vgl. Karte in Abb. 20). In der Karte ist gut ersichtlich, dass im Siedlungsgebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg tagsüber eine mässige bis starke Belastung herrscht. Dies ist unter anderem auf einen hohen Versiegelungsgrad in den Einfamilienhausquartieren oder fehlende Beschattung zurückzuführen.

Die Planhinweiskarte Nacht (vgl. Abb. 21) stellt eine Bewertung der Nachtsituation (4 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden dar. Sie ermöglicht eine Einschätzung, wo die bioklimatische Situation aufgrund der nächtlichen Überwärmung (Wärmeinseleffekt) für die Einwohnenden besonders ungünstig ist. Zusätzlich zeigt die Karte, wo wichtige Kaltluftleitbahnen und Leitbahnkorridore liegen. Es ist zu erkennen, dass in der Nacht in den meisten Gebieten ein günstiges Bioklima mit einer nur geringen nächtlichen Überwärmung besteht. Dies ist unter anderem auf eine gute Durchlüftung der bestehenden Siedlungsstruktur zurückzuführen.

Bei der künftigen Gebietsentwicklung der Unteren Dorfstrasse ist aufgrund der eher starken klimatischen Belastung tagsüber auf einen hohen Begrünungsanteil, eine gute Verschattung und gegebenenfalls eine Entsiegelung von Flächen zu achten. Dasselbe gilt für die Entwicklung im Ortszentrum von Rudolfstetten im Rahmen der Zentrumsentwicklung zwischen Bahnhof und Gemeindehaus.

Im Zentrum Mutschellen-Bollerli besteht neben einer starken Belastung tagsüber auch eine mässige nächtliche Überwärmung. Das günstige Bioklima ist zu sichern und Freiflächen sowie ein Vegetationsanteil sind möglichst zu erhalten. In den BNO-Bestimmungen zur Zone Zentrum Mutschellen wird mit Vorschriften zur Aussen- und Freiraumgestaltung dem klimatischen Ziel entsprochen.

Beim unbebauten Gebiet Isleren, welches heute eine mässige Aufenthaltsqualität als Freifläche mit einem durchschnittlichen Mass an Verschattung aufweist, ist vor allem der vom Islerenwald her kommende Kaltluftstrom von Bedeutung. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Daher werden in den BNO-Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht Isleren attraktive Freiräume und eine Vernetzung mit dem Wald gefordert.

Abb. 20 Klima: Planhinweiskarte Tag, Quelle: Geoportal Aargau, 31. März 2022

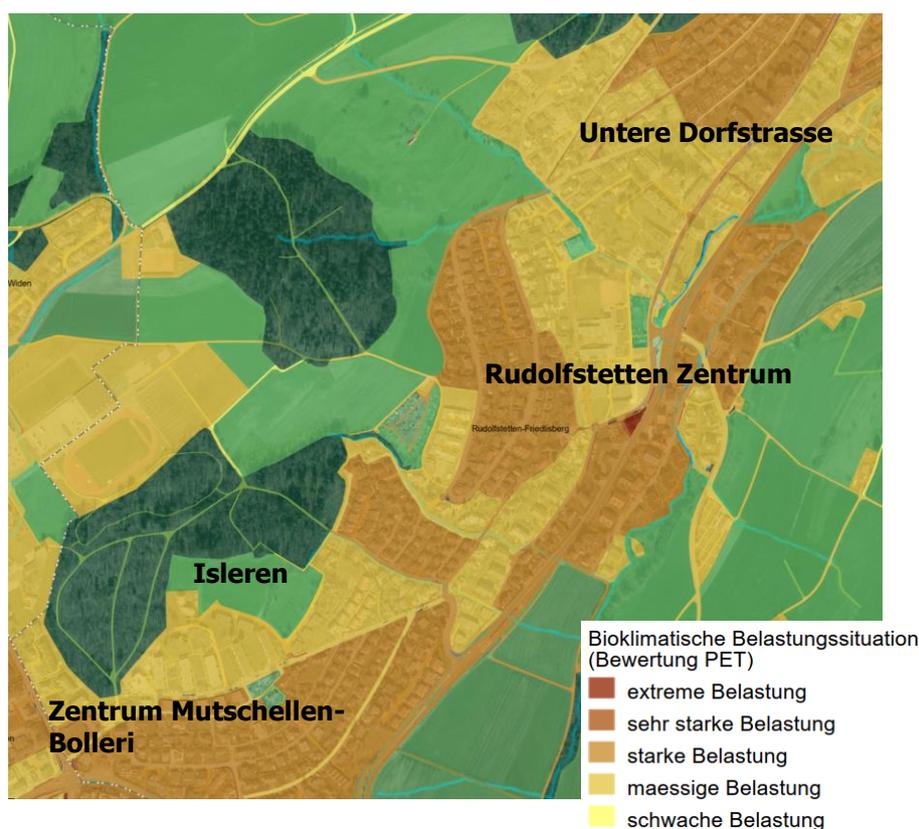


Abb. 21 Klima: Planhinweiskarte Nacht, Quelle: Geoportal Aargau, 31. März 2022



Gemäss den Zielformulierungen im REL setzt sich die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg aktiv für die Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes und des Pariser Klimaabkommens ein.

In der BNO wurde mit § 4 ein Grundsatzartikel eingeführt zum Klimaschutz und zur Klimaadaptation, wonach diesen Themen auf allen Stufen der Planung und des Bauwesens angemessen Rechnung zu tragen ist. So erhält die Bewilligungsbehörde bei grösseren Planungen, die den Grundsätzen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung widersprechen, einen gewissen Handlungsspielraum.

Verschiedene Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas wurden im Rahmen der BNO-Revision anhand konkreter Vorschriften umgesetzt (vgl. Abs. 4.3). Zudem setzt die Gemeinde auf Anreize, Informationen und auf ihre Vorbildfunktion bei der Gestaltung öffentlicher Räume. Zudem kann sie Richtlinien zur Gestaltung öffentlicher Räume erlassen.

Bei den Anforderungen an Gestaltungspläne wird besonderes Gewicht auf die Qualität der Frei- und Aussenräume sowie auf die Durchlässigkeit und die Vernetzung mit der angrenzenden Landschaft gelegt. Um den zunehmenden Trockenperioden und Starkregenereignissen zu begegnen, kommt dem Regenwassermanagement eine grosse Bedeutung zu. Daher wird ein Nutzungsbonus auf die AZ von 5 % für die Erstellung einer Regenwassernutzungsanlage ab einer Mindestgrösse von 5'000 l Fassungsvermögen gewährt. Dachflächen von Flachdächern sind generell extensiv zu begrünen und zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen mit Retentionsvolumen und Abflussregulierungen auszugestalten.

Zur Förderung der ökologischen Vielfalt und zur Reduktion des Versiegelungsanteils wurden differenzierte Vorschriften zur Umgebungsgestaltung formuliert, auch bei Mehrfamilienhäusern sind die Aufenthalts- und Erholungsflächen zum Teil naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten. Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert werden künftig nicht mehr zugelassen. Auch in den Gewerbebezonen werden neu Vorschriften zur Umgebungsgestaltung definiert, sofern es die betrieblichen Abläufe gestatten.

3.13 Energie

Das revidierte kantonale Energiegesetz wurde im September 2020 abgelehnt. Weiterhin haben die Gemeinden die Möglichkeit, eine Initialberatung von energieAARGAU in Anspruch zu nehmen, eine kommunale Energieplanung zu erarbeiten oder weitere Energievorschriften in ihren kommunalen Reglementen zu erlassen.

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg setzt sich gemäss den Zielformulierungen im REL aktiv für die Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes ein. Es sollen Anreize ausserhalb der Bauvorschriften geschaffen werden, insbesondere zur Förderung der CO₂-neutralen Mobilität, zur Stromproduktion mittels erneuerbarer Energieträger und zur Verwendung von energieeffizienten Produkten. Im Rahmen der BNO werden über die kantonalen Nutzungsboni für eine effiziente Energieversorgung gem. § 35 BauV hinaus keine weiteren Boni festgelegt.

In der BNO ist in § 57 festgehalten, dass ein Fernwärmeanschluss zu prüfen ist, wenn Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder Abwärme zur Verfügung steht. Bei Nachisolierungen der Aussenwände darf der zonengemässe Grenzabstand um 30 cm unterschritten werden.

3.14 Lärm

Als Hauptlärmquellen gelten die Kantonsstrassen K 127 (Bernstrasse), K 411 (Bellikonerstrasse) und K 412 (Hasenbergstrasse). Die unmittelbar an die Bernstrasse angrenzenden Bereiche der Wohnzonen E2 und M3, welche die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II aufweisen, wurden bis anhin und werden weiterhin mit einer Überlagerung für die LES III infolge Lärmvorbelastung im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

Die Einzonung im Gebiet Hofacker (Umzonung Nr. 19, vgl. Abs. 4.1.8) befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kantonsstrasse. Die Anordnung der Einzonungsfläche mit einem deutlichen Abstand zur Kantonsstrasse und zur Bahnlinie berücksichtigt die Lärmsituation und mit dem Lärmgutachten (vgl. Beilage) wird nachgewiesen, dass sämtliche Wohngebäude die Planungswerte einhalten.

Weitere Massnahmen sind auf Stufe Nutzungsplanung nicht vorgesehen.

Von den beiden Schiessanlagen Chapf (Rudolfstetten) und Zelgrank (Berikon) sind keine übermässigen oder störenden Lärmbelastungen bekannt, welche Massnahmen im Nutzungsplan erfordern.

Weitere störende Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbeanlagen sind nicht bekannt.

3.15 Archäologische Fundstellen

Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 des Kulturgesetzes (KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen baulicher Veränderungen im Fundstellen-Perimeter archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement BKS resp. die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen oder die entsprechenden Baugesuche an die Abteilung für Baubewilligungen zur Weiterleitung an die Kantonsarchäologie zu überstellen. Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31.03.2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

Die archäologische Fundstellenkarte (kantonales Geoportal) ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag Bauzonen-/Kulturlandplan bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG).

4 Erläuterung zu den Planungsinhalten

Die Strategieansätze gemäss REL wurden im Sinn der Planungsziele umgesetzt. Die bestehenden Bauzonen wurden bezüglich Lage und Ausdehnung überprüft und auf den Bauzonenbedarf der nächsten Planungsperiode angepasst. Zur Förderung der Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung wurden die Abgrenzungen der Bauzonen und die Zuweisung einzelner bereits überbauter Flächen geprüft und angepasst. Landwirtschaftliche Bauten wurden gemäss ihrem Zweck und ihrer Nutzung entsprechend zugewiesen.

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg bietet urbane Wohnflächen für alle Altersgruppen an, weist aber auch grössere Einfamilienhausquartiere auf, die weitgehend überbaut sind. Das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum soll im gut erschlossenen Raum stattfinden, vorzugsweise in den Arealen Mutschellen-Bolleri, Iseren und beim Gemeindehaus im Zentrum. Das unüberbaute Gebiet Iseren wird aufgrund seiner optimalen Lage in der Nähe des Mutschellenknotens und des Naherholungsraums als Schlüsselgebiet für die Entwicklung definiert. Das Gebiet Untere Dorfstrasse wird aufgrund des teilweise sanierungsbedürftigen Gebäudebestandes und des Entwicklungspotenzials in Zentrumsnähe als Handlungsgebiet bezeichnet.

Da in beiden Kernzonen Dorf und Mutschellen mittlerweile kaum mehr ortsbildprägende historische Bausubstanz vorhanden ist, werden die Kernzonen durch eine Zentrumszone ersetzt und die Abgrenzung auf ihren effektiven Bestand hin angepasst. Prägende Einzelbauten werden weiterhin als Kulturobjekte geschützt.

In den Einfamilienhausquartieren soll eine moderate Verdichtung im Rahmen des Generationenwechsels bei Erhaltung des jeweiligen Quartiercharakters ermöglicht werden. Die Abgrenzungen zu anderen Zonen wurden überprüft. Auf dem Friedlisberg soll die Entwicklung moderat stattfinden und neue Bauten und Umbauten haben die räumliche und bauliche Struktur zu berücksichtigen. In der Kernzone Friedlisberg wird aus Gründen des Ortsbildschutzes am Flachdachverbot festgehalten.

Die Gewerbe- und Spezialzonen wie auch die Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen wurden systematisch überprüft. Die Flächenreserve der Abwasserreinigungsanlage im Norden der Gemeinde wird nicht mehr gebraucht. Hingegen wird die Fläche im Zentrum Rudolfstetten beim Gemeindehaus für die geplante Arealentwicklung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (bisher Kernzone).

4.1 Erläuterung zum Bauzonenplan

4.1.1 Allgemeines

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 16. Juni 2000 bleiben weiterhin als ein kombinierter Plan im Massstab 1:2'500 bestehen. Der Plan wird aufgrund zahlreicher Anpassungen neu erlassen. Zudem werden sämtliche Inhalte im kantonalen Datenmodell Nutzungsplanung erfasst, um den Datenaustausch mit den kantonalen Fachstellen zu gewährleisten.

Der rechtskräftige Zonenplan weist gegenüber den aktuellen amtlichen Vermessungsdaten, insbesondere den Parzellengrenzen, teilweise Differenzen auf. Die neuen Bauzonengrenzen wurden einheitlich auf die bestehenden Parzellengrenzen gelegt und wo notwendig zweckmässig vermassst. Durch diese Anpassungen kommt es zu keinen relevanten Flächenverschiebungen, die Auswirkungen auf die Bauzonenkapazitäten hätten. Zur Information wurde ein Übersichtsplan erstellt, dem alle Umzonungen zu entnehmen sind (vgl. Anhang A).

Frühere Teiländerungen der Nutzungsplanung, wie die Teiländerung «Dorfplatz» vom 12. Juni 2015 und die Teiländerung «Zone Areal Bahnhof» vom 10. November 2017, werden in den revidierten Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen. Weiter wird die aktuell in Erarbeitung befindliche Teiländerung «Mutschellen – Bolleri» ebenfalls berücksichtigt.

4.1.2 Grundsätzliches

Gemäss Art. 8a Raumplanungsgesetz (RPG) wurde mit der Anpassung des Kantonalen Richtplans das Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.1). Dabei gibt es für bestimmte Sachverhalte bei der Detailabgrenzung der Bauzonen einen Anordnungsspielraum im Rahmen der Nutzungsplanung. In diesem Zusammenhang darf das noch nicht eingezonte Siedlungsgebiet räumlich kommunal anders angeordnet werden, sofern nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind: Die Gesamtfläche des Siedlungsgebietes wird nicht vergrössert, die Standortqualitäten (vor allem die öV-Güteklasse) werden mindestens erhalten, eine raumplanerisch bessere Lösung wird erreicht, keine grösseren Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht, keine Landschaften von kantonalen Bedeutung, Siedlungstrenngürtel oder Schutzgebiete werden beeinträchtigt (Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2). Für die betreffenden Flächen wird am Ende dieses Abschnitts eine Bilanz ausgewiesen (vgl. Abs. 4.1.9).

Gemäss Richtplanbeschluss 3.5 sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und lediglich den Anforderungen gemäss Beschluss 3.2 Bst. d) bis h) genügen. Das sind:

- a. nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal;
- b. rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen;
- c. Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck;
- d. bestehende Zonenrandstrassen;
- e. Baulücken bis maximal 1'000 m², die wenigstens zu $\frac{2}{3}$ an die Bauzone angrenzen.

Die Umzonungen werden den verschiedenen Sachverhalten zugeordnet.

4.1.3 Kernzonen

Sowohl im Zentrum von Rudolfstetten als auch auf dem Mutschellen sind gemäss BNO im Bereich der historischen Ortskerne Kernzonen ausgeschieden. Die Quartieranalyse hat ergeben, dass nur noch wenige historische Bauten vorhanden sind, wobei im Ortszentrum von Rudolfstetten vor allem das Gemeindehaus ortsbildprägend ist. Ein eigentlicher Dorfkern ist aber nicht mehr vorhanden. Jedoch konzentrieren sich um die beiden Bahnhöfe wie auch beidseitig der Kantonsstrasse Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen. Die Gebäude sind mehrheitlich seit den 90er-Jahren als in sich homogene Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern entstanden. Eine Zentrumsentwicklung in Bahnhofsnähe ist zweckmässig und erwünscht. Sowohl beim Bahnhof Rudolfstetten als auch im Gebiet Mutschellen-Bolleri sind auf der Grundlage von Wettbewerbsverfahren Gestaltungspläne erarbeitet worden, die eine verdichtete Bauweise und gegenüber der Regelbauweise höhere Gebäude zulassen. Mit einer gemischten Nutzung und attraktiven Aussenräumen soll die Zentrumsfunktion gestärkt werden. Die Kernzonen Dorf und Mutschellen werden daher gesamthaft aufgehoben und durch eine Zentrumszone ersetzt, die der Entwicklungsstrategie und dem Zweck gerecht wird. Die noch vorhandenen historischen Bauten werden als Kulturobjekte in der Nutzungsplanung geschützt.

4.1.4 Kulturobjekte

Die Liste der kommunal geschützten Bauten ist auf der Grundlage des aktualisierten Bauinventars 2023 der kantonalen Denkmalpflege von Grund auf überprüft worden. Sämtliche Gebäude mit Substanzschutz werden weiterhin beibehalten. Bei den Gebäuden mit Volumenschutz wurden vier Objekte aus dem Bauzonenplan und dem BNO-Anhang entlassen. Drei Objekte davon werden entlassen (Friedlisbergstrasse 226 und 247, Jakobsbrunnenweg 10), da deren Stellung nicht zwingend für die Ortsbildgestaltung des Ortsteils Friedlisberg notwendig sind. Das vierte Objekt, die ehemalige Zehntenscheune im Zentrum Rudolfstetten, wird aus dem Volumenschutz entlassen, da im Rahmen der Entwicklung um das Areal des Gemeindehauses ein Neubau an dessen Stelle geplant ist. Das Erscheinungsbild der um 1800 errichteten Scheune ist gemäss Beschreibung im Bauinventar trotz einiger baulicher Eingriffe noch gut ablesbar. Im Inneren des Gebäudes sind allerdings nicht mehr alle historischen Bauteile vorhanden. Bei Umbauten wurden vor allem Metallträger anstelle der ursprünglichen Holzträger verwendet. Die kantonale Denkmalpflege hat einem Abbruch des Gebäudes im Rahmen der geplanten Bebauung zugestimmt und hat im Vorfeld die historischen Fakten rund um und in der Scheune dokumentiert. Eine Entlassung aus dem kommunalen Volumenschutz ist deshalb begründet.

Weiter wurden sämtliche Kulturobjekte wie Wegkreuze, Grenzsteine usw. überprüft. Dies hat zur Folge, dass ein Wegkreuz beim Friedhof, ein ehemaliger Steinbruch, ein Mühlrad und der Kreuzackerbrunnen neu aufgenommen werden. Gestrichen wird der Grenzstein Kloster Muri, die Lesesteinhaufen sowie die historischen Verkehrswege. Der Grenzstein Kloster Muri ist nicht mehr auffindbar und die Lesesteinhaufen sind Bestandteil des Landschaftsinventars resp. des landwirtschaftlichen Vernetzungsplans. Die historischen Verkehrswege werden im BZP/KLP orientierend dargestellt und sind zudem im kantonalen Geoportal ersichtlich. Die entsprechenden Objektblätter sind in der Beilage.

4.1.5 Baubegrenzungslinien und Baufluchten

Im Ortsteil Friedlisberg sind auf den Parz.-Nrn. 882 bis 887, 220, 1615, 824 bis 826 und 1689 bis 1694 im Bauzonen- und Kulturlandplan vom 16. Juni 2000 Baubegrenzungslinien verzeichnet. Gemäss Abklärungen stammen die Baubegrenzungslinien aus Plänen der 1970er-Jahre und entsprachen damals der Bauzonengrenze. Die Bereiche östlich dieser Linie wurden in der letzten Ortsplanungsrevision von 2000 aufgrund deren realisierten Gartengestaltungen in die Bauzone integriert. Die Baubegrenzungslinie wird aufgehoben, da im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung eine Erweiterung der Bauten über die frühere Baubegrenzungslinie hinweg ermöglicht werden soll. Gemäss ISOS des Ortsteils Friedlisberg sind keine Festlegungen zu den betroffenen Gebieten enthalten, welche eine Raumsicherung durch Baubegrenzungslinien rechtfertigen. Aufgrund der neuen BNO-Bestimmung zur Siedlungsrandgestaltung und der Lage (geringe Einsehbarkeit) wird die Aufhebung als vertretbar beurteilt.

Abb. 22 Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 882-887

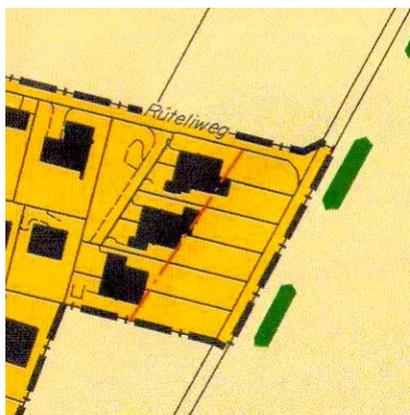


Abb. 23 Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 824-826 und 1689-1694

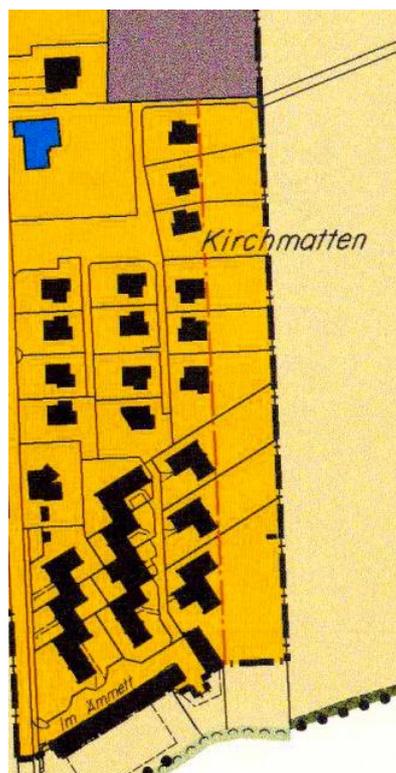


Abb. 24 Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 220, 1615



Die bestehenden Baufluchten im Dorfzentrum Rudolfstetten und im Ortsteil Friedlisberg wurden überprüft und auf die aktuellen Gebäude angepasst. Sie sichern für das Ortsbild wichtige Fassadenfluchten. Die drei Baufluchten entlang der Kantonsstrasse wurden aufgehoben, da deren Strassenabstände im übergeordneten Recht abschliessend geregelt sind. Der § 49 in der revidierten BNO wurde dahingehend präzisiert, als dass die Baulinien (neuer Begriff, ehemals Baufluchten) nicht überschritten werden dürfen.

4.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Rahmen der Revision des Bauzonenplans wurde eine Gesamtüberprüfung der Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung des künftigen Bedarfs durchgeführt. Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) an der nördlichen Gemeindegrenze zu Bergdietikon wird zurzeit lediglich zu Spitzenentlastungen bei starken Regenfällen betrieben. Eine Schliessung der Anlage ist in naher Zukunft aufgrund des neuen Anschlusses an Limeco Dietikon mit Durchleitung durch das Kanalnetz Bergdietikon und Dietikon geplant. Die bestehende Anlage wird dabei weiterhin als Regenrückhaltebecken genutzt, ein Rückbau ist nicht vorgesehen. Da aber kein Ausbau der Anlage geplant ist, wird die OeBA-Fläche südlich der Anlage, welche als Reserve für eine allfällige Erweiterung diente, nicht mehr benötigt. Sie wird ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Umzonung Nr. 18, Abs. 4.1.8).

Für das Areal um das Gemeindehaus wurde eine Studie durchgeführt, welche die künftige Entwicklung des Areals aufzeigt. Es sind die Erweiterung des Gemeindehauses, ein Neubau des Werkhofs mit Entsorgungssammelstelle sowie die Realisierung eines Gemeindefaals an zentraler Lage vorgesehen. Angrenzend ist die Erstellung von drei bis vier Mehrfamilienhäusern geplant, die möglichst flexible Wohneinheiten für altersgerechtes und Mehr-Generationen-Wohnen bieten sollen. Beim Gemeindehaus und dem Bahnhof wird mit der Umgestaltung des Areals im Rahmen der Zentrumsentwicklung Rudolfstetten ein neuer öffentlicher Platz entstehen. Dieser Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität soll das Netz der öffentlichen Räume ergänzen und die Zentrumsfunktion stärken. Die Flächen werden der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (bisher Kernzone, vgl. Umzonung Nr. 20, Abs. 4.1.8).

Der Kindergarten Steinhüsli ist sanierungsbedürftig und mittelfristig (2026 - 2029) soll ein Ersatzneubau erstellt werden. Um eine Mischnutzung mit Wohnungen und dem Kindergarten zu ermöglichen, wird die Parz.-Nr. 1097 von der öffentlichen Zone in die Einfamilienhauszone E2 umgezont (vgl. Umzonung Nr. 26, Abs. 4.1.8). Beim Kindergarten im Gebiet Schössler (Parz.-Nr. 1485) wurde genauso verfahren. Das Gebäude der Schulverwaltung (Parz.-Nr. 411) wurde bereits in einer früheren Revision von der Kernzone in die OeBA umgezont.

Der Dorfplatz auf der Parz.-Nr. 1843 liegt innerhalb des rechtsgültigen GP Dorfplatz und war bisher der Kernzone zugewiesen. Ein Teil der Fläche wurde im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes teilweise bebaut. Der übrige Bereich soll als Dorfplatz weiterhin erhalten bleiben und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Dazu wird die Fläche von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont (vgl. Umzonung Nr. 10, Abs. 4.1.8).

Die übrigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen entsprechen dem Flächenanspruch der heutigen und künftigen Nutzungen. Grössere Erweiterungsbauten der Schulräume sind derzeit nicht in Planung. Diese würden in Abstimmung mit der Kreisschule Mutschellen (KSM) eruiert und realisiert werden. Neben dem grösseren Bauvorhaben des Gemeindehausareals sind aktuell keine grösseren Infrastrukturprojekte in Planung, welche unerwartete Sprungkosen zur Folge hätten.

4.1.7 Arbeitszonen

Die Situation der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist grundsätzlich zufriedenstellend. Während die Anzahl der Betriebe in den letzten zehn Jahren weit gehend konstant blieb, war in den letzten Jahren tendenziell eine Zunahme der Arbeitsplätze zu verzeichnen. Ein Grossteil der Arbeitnehmer pendelt jedoch weiterhin in die umliegenden Gemeinden, die Region oder nach Zürich. Die bestehenden Gewerbeflächen reichen für eine moderate und nachhaltige Entwicklung des Gewerbes aus, Einzonungen sind keine vorgesehen.

4.1.8 Änderungen im Bauzonenplan

Die Änderungen im Bauzonenplan ergeben sich aufgrund der Überprüfung der Bauzonenabgrenzungen und der Bauzonenzuweisung, durch Ein- und Umzonungsbegehren sowie aufgrund von kompensatorischen Auszonungen und Zonengrenzkorrekturen und basieren auf den Erkenntnissen aus der Quartieranalyse und den Strategieansätzen gemäss REL. Sämtliche Umzonungen sind dem Übersichtsplan im Anhang A zu entnehmen. Die Nummerierung der einzelnen Änderungen ist nicht fortlaufend, da im Laufe des Planungsprozesses einzelne vorgesehene oder beantragte Umzonungen nicht weiterverfolgt wurden. Nachfolgend werden die Änderungen detailliert erläutert.

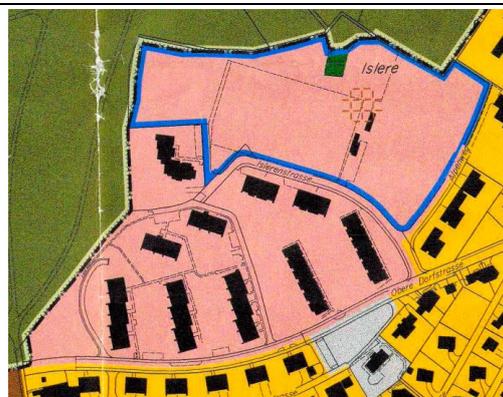
| | | |
|-----------|-----------------------|-----------------------------|
| Nr. 1 | Umzonung Mutschellen: | 18'227 m ² neu Z |
| Bisher KM | | Neu Z |



Die beiden Kernzonen Dorf und Mutschellen werden vereinheitlicht und in der neuen Zentrumszone zusammengefasst. Die Gründe der Zusammenlegung werden in den Abs. 4.1.3 und 4.3.2 detaillierter erläutert. Die Zone Zentrum Mutschellen, die Gestaltungsplanpflicht sowie der Bereich Stadtplatz werden gemäss der aktuell laufenden Teiländerung Mutschellen-Bollerei in den BZP integriert.

| | | | |
|-------------|-------------------|--|---|
| Nr. 2 und 7 | Umzonung Isleren: | 25'815 m ² neu M5 und Gestaltungsplanpflicht | 2'660 m ² Überlagerung «Hohe Häuser zulässig» |
|-------------|-------------------|--|---|

| | |
|-----------|--------|
| Bisher M3 | Neu M5 |
|-----------|--------|



Die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg besitzt auf ihrem Gemeindegebiet das Areal Isleren, welches in den kommenden Jahren als Wohnquartier entwickelt werden soll. Für das Areal muss ein Gestaltungsplan nach § 21 BauG erstellt werden (Sondernutzungsplanpflicht). Zur Erarbeitung eines geeigneten Nutzungs- und Bebauungskonzepts für das Gebiet wurde von der Gemeinde zwischen Dezember 2016 und Juni 2017 ein Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt „Ruedistête-à-tête“ sieht mehrere Bauten vor, die bezüglich der maximalen Fassaden- bzw. Gesamthöhe über die bisherige Mehrfamilienhauszone M3 (zuzüglich Boni für Sondernutzungspläne) hinausgehen. Aus diesem Grund wird ein Grossteil des Areals einer neuen Mehrfamilienhauszone M5 zugewiesen. Im Weiteren wird ein neuer Artikel „Hohe Häuser zulässig“ in die BNO eingefügt, der für im Bauzonenplan bezeichnete Gebiete (schraffierte Fläche) eine gegenüber der Regelbauweise höhere Bauweise bis maximal 8 Vollgeschosse mit einer maximalen Fassaden- und Gesamthöhe von 27 m zulässt. Im Bauzonenplan werden solche Gebiete mit einer Schraffur überlagert. Dies betrifft den äusseren westlichen Teil der Isleren mit der Punktbaute gemäss Siegerprojekt des Studienauftrags.

Die Gemeinde hat eine Teiländerung zur Umsetzung des Siegerprojektes sowie einen Entwurf des Gestaltungsplans vom Kanton vorprüfen lassen und vom 21. Oktober bis zum 20. November 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 16. Dezember 2019 wurde die Vorlage als genehmigungsfähig beurteilt. Im Rahmen der Mitwirkung hat die Grundeigentümerschaft der südlich angrenzenden Liegenschaft mit Parz.-Nr. 1100 nach erfolgter Handänderung Kontakt mit der Gemeinde aufgenommen mit dem Hinweis, dass bereits Planungen im Gang seien. Da die bestehenden Bauten auf der Parz.-Nr. 1100 mittelfristig sanierungsbedürftig werden, wurde beantragt, den Gestaltungsplanperimeter zu erweitern, um die Arealentwicklung gesamthaft betrachten zu können.

Die südlich gelegene Parz.-Nr. 1100 wird daher ebenfalls mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In der BNO werden dazu spezifische Anforderungen an Wohn- und Freiraumqualitäten wie auch an die Erschliessung formuliert, die im Gestaltungsplan umzusetzen sind.

Zwischenzeitlich wurde durch einen Investor über das Areal der Parz.-Nrn. 1100, 1112 und 1114 ein Projektwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, die Grundstücke im Areal gesamtheitlich zu planen und zu bebauen. Es soll eine qualitativ hochwertige Überbauung realisiert werden, welche sich durch eine hochwertige Architektur, attraktive Umgebungsgestaltung mit

Bezug zum angrenzenden Islerenwald sowie durch eine gelungene Erschliessung für den Fuss-, Rad- und motorisierten Verkehr auszeichnet. Im daraus hervorgegangenen Richtprojekt haben die Architekten die Gebäudesetzung, welche bereits im Siegerprojekt des Studienauftrags von 2017 als Bestvariante erörtert wurde, berücksichtigt und weiter verfeinert. Es entstand eine Bebauung mit einem Solitärbau mit 8 Vollgeschossen im Westen und mit kurzen Gebäuderiegeln, welche Richtung Osten und Süden in ihrer Höhe bis auf drei Vollgeschosse abgestuft werden und somit Rücksicht auf die bestehende Bebauung der angrenzenden Einfamilienhausquartiere nimmt.

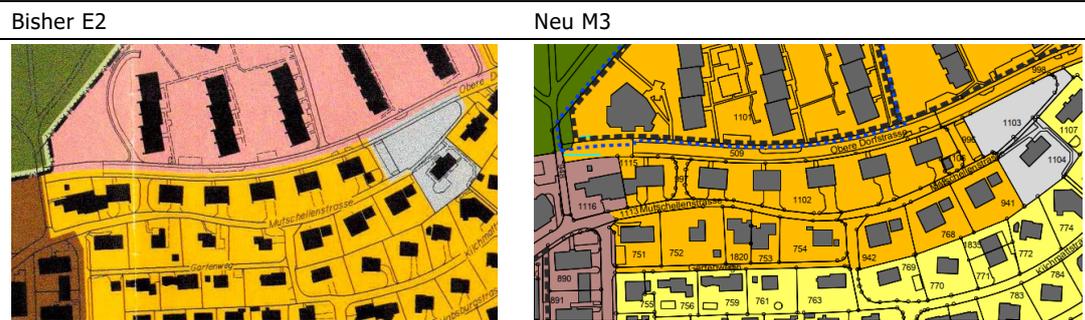
Im südöstlichen Bereich des Areals sind Gebäude mit drei resp. vier Vollgeschossen und jeweils einem Attikageschoss vorgesehen. Da diese Bebauung in der Mehrfamilienhauszone M3 mit dem Gestaltungsplanbonus (plus ein zusätzliches Geschoss) möglich ist, wird dieser Bereich in der M3 belassen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der nordwestliche Bereich wird aufgrund der geplanten Bebauung in die neue Mehrfamilienhauszone M5 umgezont.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Umzonung sind im Rahmen des Gestaltungsplans detailliert aufzuzeigen. Es wird jedoch von keinen gravierenden negativen Auswirkungen ausgegangen, was für das Gebiet Isleren bereits im Rahmen eines Teil-KGV nachgewiesen wurde. Gemäss BNO ist in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten. Damit soll ein Beitrag dazu geleistet werden, dass die Auswirkungen des entstehenden Mehrverkehrs so weit wie möglich abgemildert werden.

Die umweltrechtlichen Aspekte sind ebenfalls im Rahmen des Gestaltungsplans detailliert aufzuzeigen. Es geht dabei vor allem um allfällige negative Auswirkung bezüglich Lärmbelastung sowie die Schaffung von attraktiven ökologisch wertvollen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

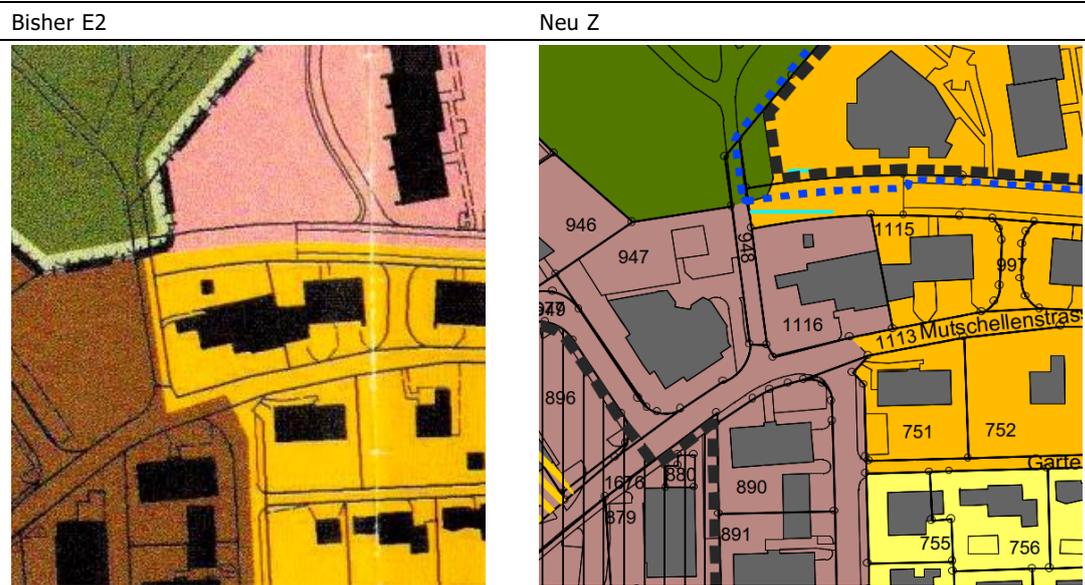
Die westlich angrenzende Parz.-Nr. 1114 wird auf Begehren des Grundeigentümers von der M3 in die M5 umgezont und in die Gestaltungsplanpflicht einbezogen. Dies soll dem Eigentümer die Möglichkeit geben, im Rahmen einer umfassenden Sanierung oder bei einem Ersatzneubau sein Grundstück optimal ausnutzen zu können und die Baute wie auch die Erschliessung auf das angrenzende Areal abzustimmen. Dafür muss er sich jedoch an einem Gestaltungsplanverfahren beteiligen.

Nr. 3 Umzonung Mutschellenstrasse: 12'733 m² neu M3

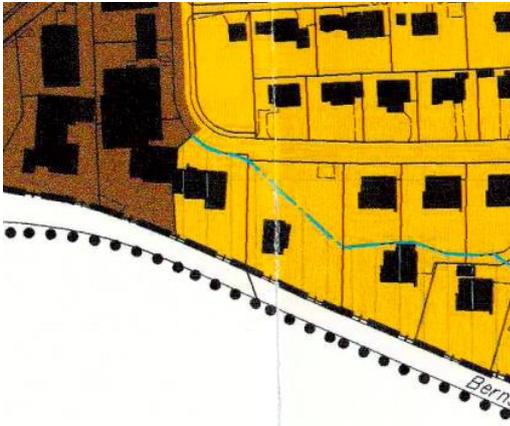
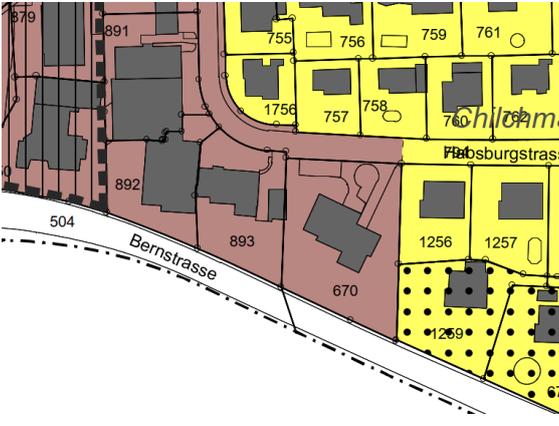


Bei den Gebäuden entlang der Mutschellenstrasse handelt es sich nicht um klassische Einfamilienhäuser. Zudem soll die innere Verdichtung im Einzugsbereich des Mutschellen gefördert werden. Daher wird das Gebiet von der Einfamilienhauszone E2 in die Mehrfamilienhauszone M3 umgezont. Auf spezifische Festlegungen bezüglich der Gestaltung des Gebiets wird verzichtet, da bereits heute eine heterogene Bebauung besteht. Die Freiräume und der hohe Grünflächenanteil wird weiterhin über den § 69 revBNO gesichert. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

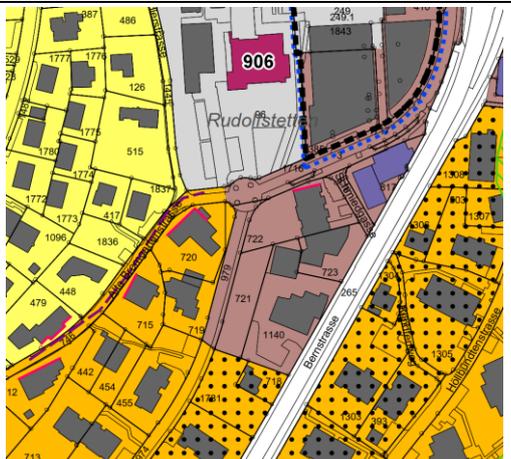
Nr. 4 Umzonung Mutschellenstrasse: 935 m² neu Z



Die bestehende Baute auf der Parz.-Nr. 1116 entspricht nicht dem Quartiercharakter der Einfamilienhauszone E2. Daher wird die Parzelle auch aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum Mutschellen der Zentrumszone zugewiesen. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

| | | |
|---|--|----------------------------|
| Nr. 5 | Umzonung Habsburgstrasse: | 3'055 m ² neu Z |
| Bisher E2 | Neu Z | |
|  |  | |

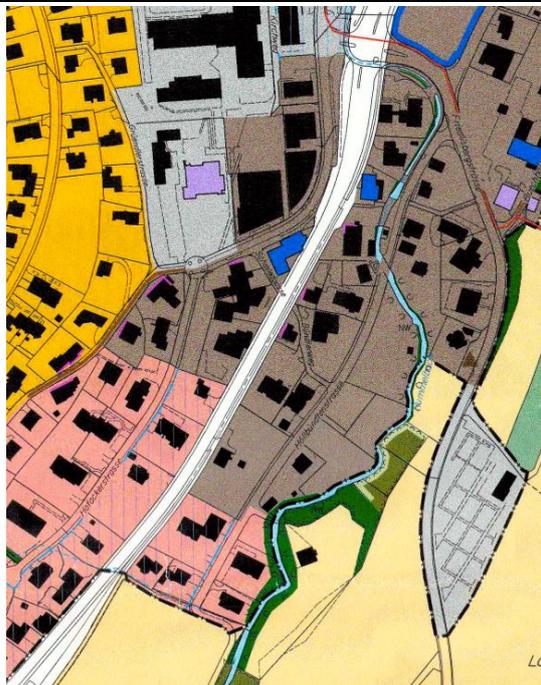
Die bestehenden Bauten auf den beiden Parz.-Nrn. 893 und 670 entsprechen nicht den Vorschriften der E2. Diese beiden Parzellen in unmittelbarer Nähe zum Mutschellen werden daher der Zentrumszone zugewiesen. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| Nr. 8 | Umzonung Alte Bremgartenstrasse: | 2'819 m ² neu M3 |
| Bisher KD | Neu M3 | |
|  |  | |

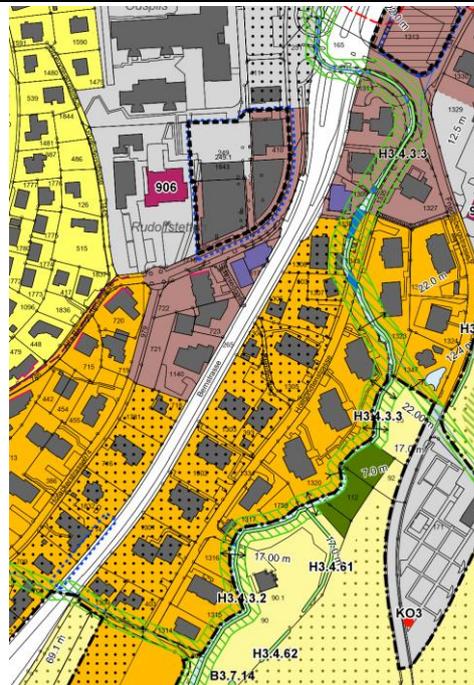
Bei den drei Parz.-Nrn. 715, 719 und 720, die heute in der Kernzone liegen, fehlt der Bezug zu einem historischen Dorfkern und sie erfüllen auch keine Zentrumsfunktion. Es handelt sich um reine Wohnbauten. Daher werden die Parzellen gemäss der realisierten Bebauung der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen. Die Baufluchten zur Fassung des Strassenraums werden beibehalten. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

Nr. 9 Umzonung Höllbündten-
 strasse: 26'972 m² neu M3

Bisher KD



Neu M3



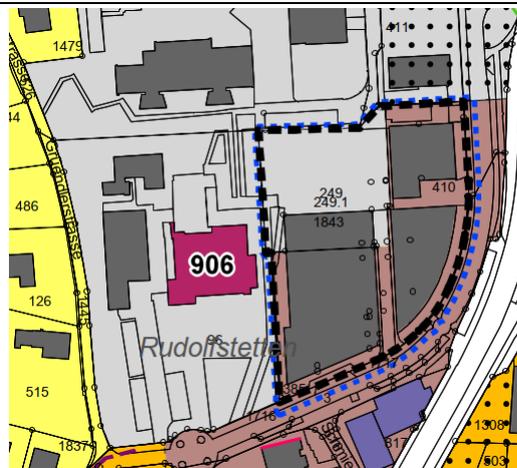
Ein Grossteil der Parzellen zwischen der Bernstrasse und der Friedlisbergstrasse werden neu der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen, da sie mehrheitlich mit neueren Mehrfamilienhäusern überbaut wurden. In diesem Bereich fehlt der Bezug zu einem historischen Dorfkern, daher wird die Kernzone als nicht mehr zweckmässig beurteilt. Auch erfüllen die Bauten keine Zentrumsfunktionen. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

Nr. 10/24 Umzonung Dorfplatz: 1'699 m² neu OeBA und GP-
 Pflicht

Bisher KD



Neu OeBA

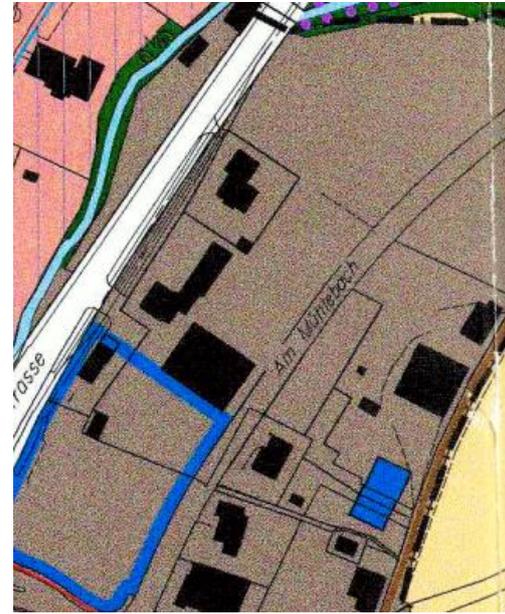


Der Dorfplatz auf der Parz.-Nr. 1843 liegt innerhalb des rechtsgültigen GP Dorfplatz und war bisher der Kernzone zugewiesen. Ein Teil der Fläche wurde im Rahmen der Erweiterung des

bestehenden Einzelhandelsgeschäftes teilweise bebaut. Der übrige Bereich soll als Dorfplatz erhalten bleiben und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Dazu wird die Fläche von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL. Zur Sicherung einer qualitativollen Entwicklung des gesamten Areals wird der Perimeter des rechtsgültigen GP Dorfplatz neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

| | | |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nr. 11 | Umzonung Herrenbergstrasse: | 3'974 m ² neu M3 |
| Bisher KD | Neu M3 | |
| | | |

Bei den beiden Parz.-Nrn. 253 und 1005 fehlt der Bezug zu einem historischen Dorfkern und sie dienen keiner künftigen Zentrumsfunktion. Entsprechend den vorhandenen Wohnbauten werden die Parzellen der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

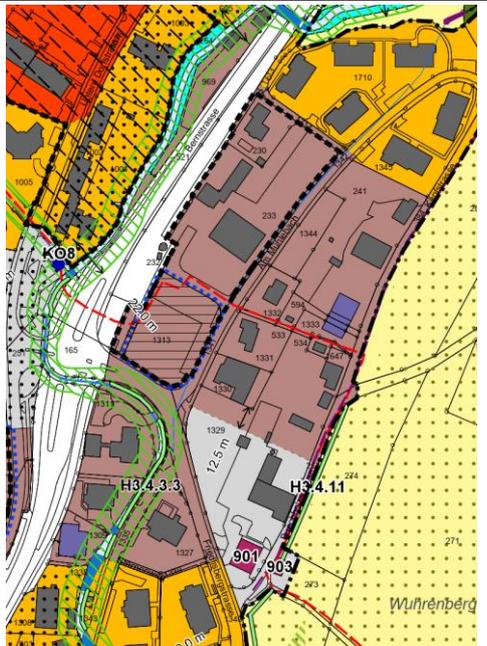
| | | |
|---|--|---|
| Nr. 12 | Umzonung Am Mühlebach: | 5'379 m ² neu Z mit GP-Pflicht |
| Bisher KD | Neu Z mit GP-Pflicht | |
|  |  | |

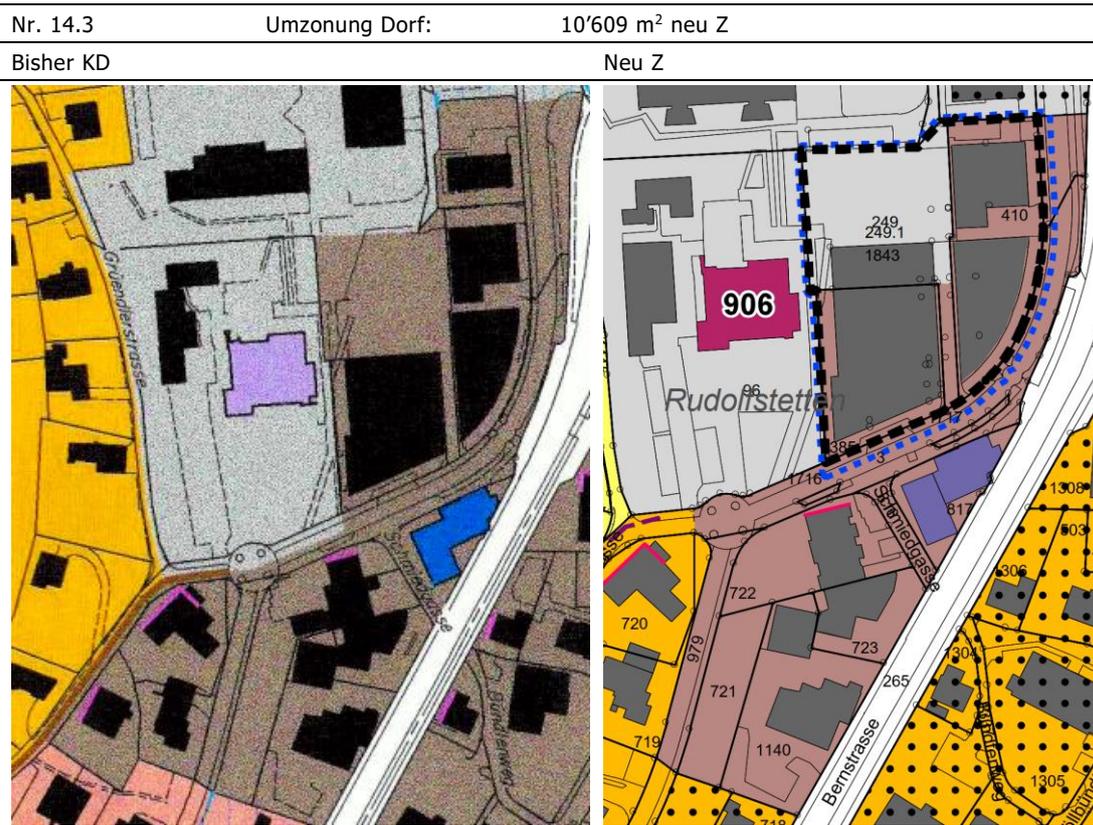
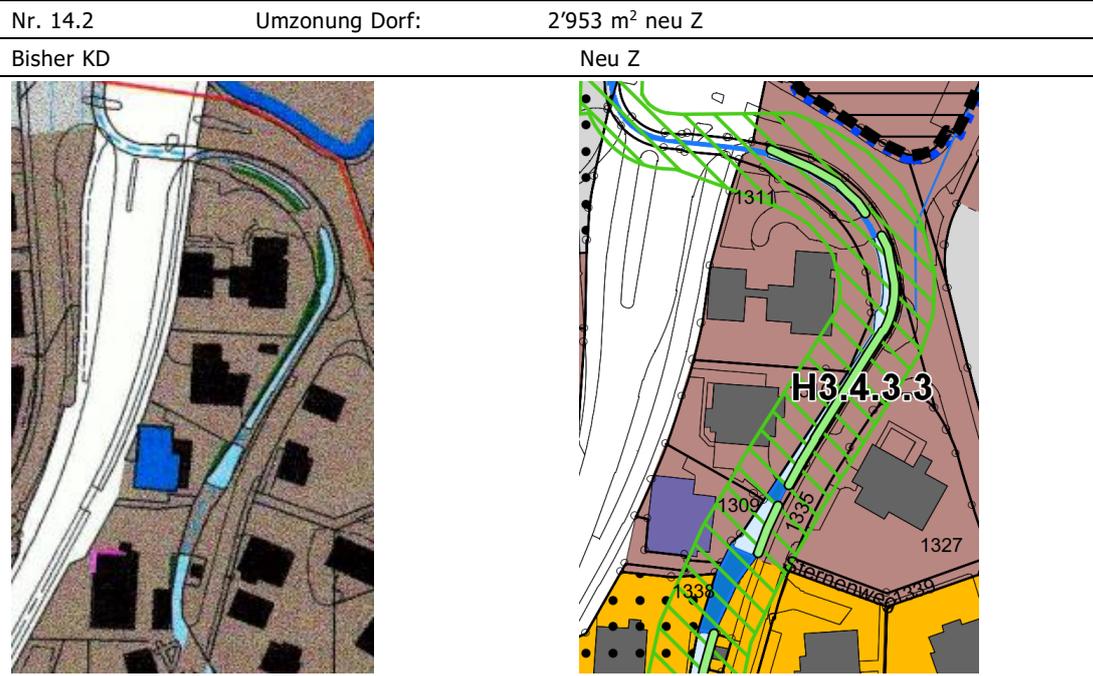
Die künftige Entwicklung soll gemäss REL in erster Linie in den beiden Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bollerli erfolgen. Das Gebiet direkt am Bahnhof Rudolfstetten und in unmittelbarer Nähe zum Gemeindehaus eignet sich für eine hochwertige Verdichtung. Auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens auf der Parz.-Nr. 1313 wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, welcher sich in der Realisierung befindet. Mit dem Gestaltungsplanverfahren wurde eine Teiländerung der BNO beschlossen mit massgeschneiderten Zonenvorschriften für die Überbauung mit entsprechenden Zentrumsfunktionen. Es wurde eine der Kernzone überlagerte Zone Areal Bahnhof geschaffen. Da die bestehenden Bauten in der unmittelbaren Umgebung – abgesehen vom Gemeindehaus – keinen Kernzonencharakter mehr aufweisen, wird die Grundnutzung neu als Zentrumszone definiert. Die Überlagerung bei der Parz.-Nr. 1313 bleibt bestehen. Damit auch bei künftigen Planänderungen ein Gestaltungsplan verlangt werden kann, wird über das Areal eine Gestaltungsplanpflicht gelegt.

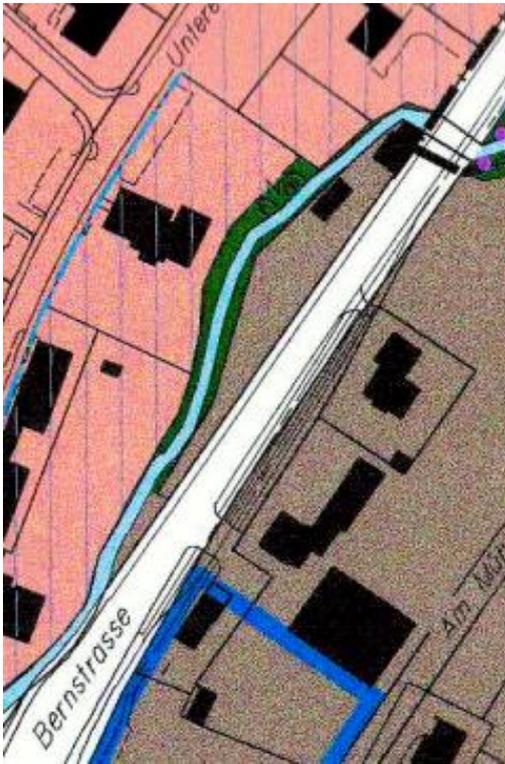
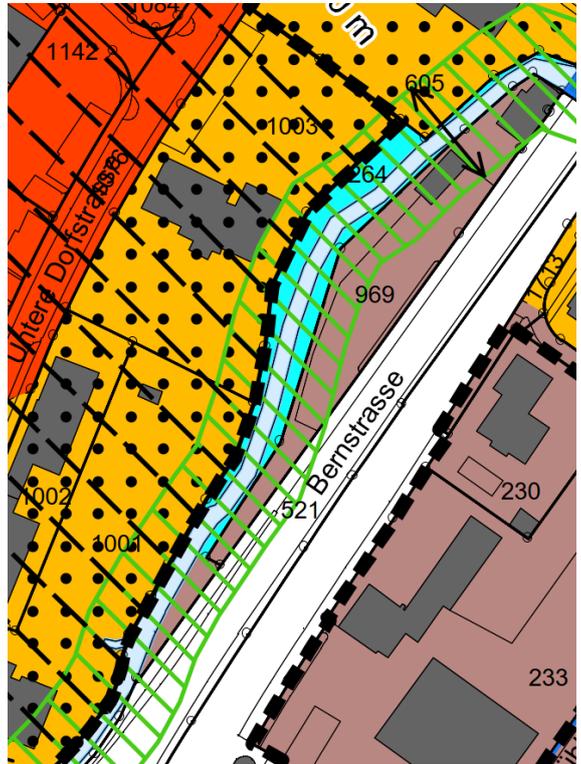
Zur Sicherung einer qualitätsvollen und auf die Innenentwicklung abgestimmte Bebauung des angrenzenden Areals wird die Gestaltungsplanpflicht auf die Parz.-Nrn. 230 und 233 erweitert.

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| Nr. 13 | Umzonung Am Mühlebach: | 9'683 m ² neu M3 |
| Bisher KD | Neu M3 | |
|  |  | |

Bei den drei Parz.-Nr. 1345, 1710 und 1711 fehlt ebenfalls der direkte Bezug zu einem historischen Dorfkern. Sie wurden mit neuen Mehrfamilienhäusern überbaut und dienen keiner künftigen Zentrumsfunktion. Daher werden sie der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| Nr. 14.1 | Umzonung Dorf: | 22'780 m ² neu Z |
| Bisher KD | Neu Z | |
|  |  | |

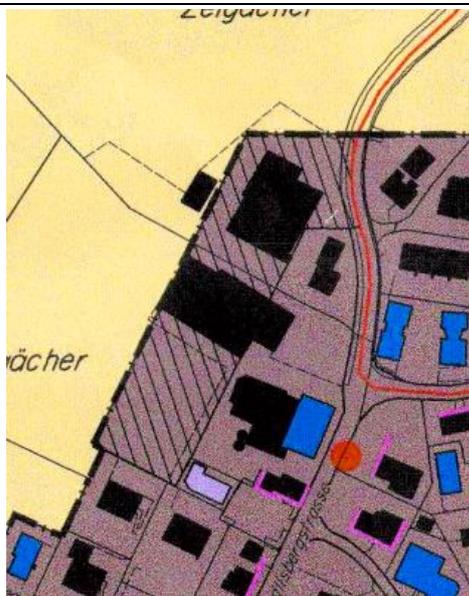


| | | |
|--|----------------|---|
| Nr. 14.4 | Umzonung Dorf: | 1'357 m ² neu Z |
| Bisher KD | | Neu Z |
|  | |  |

Aufgrund der Aufhebung der Kernzonen (vgl. Abs.4.1.3) erfolgen die Umzonungen Nrn. 14.1–14.4. Die Flächen werden wegen ihrer Lage im Zentrum der Gemeinde zur Erfüllung einer Zentrumsfunktion mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen) von der Kernzone Dorf in die neue Zentrumszone umgezont. Gemäss REL soll das gesamte Gebiet in Bahnhofsnähe zur Stärkung des Ortszentrums weiterentwickelt, qualitativ verdichtet und erneuert werden.

Nr. 15 Umzonung Friedlis- 4'644 m² neu KF
 berg:

Bisher SF



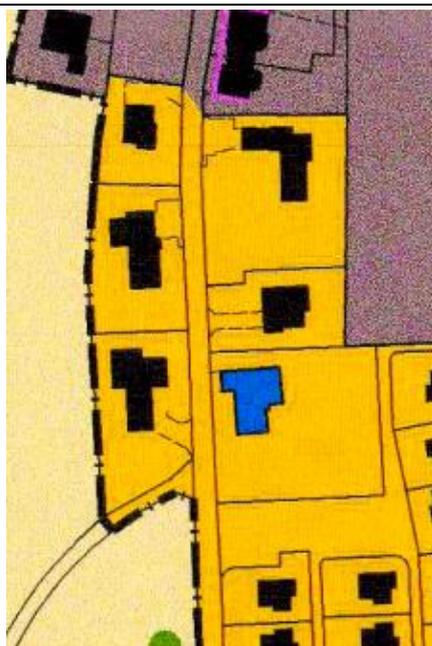
Neu KF



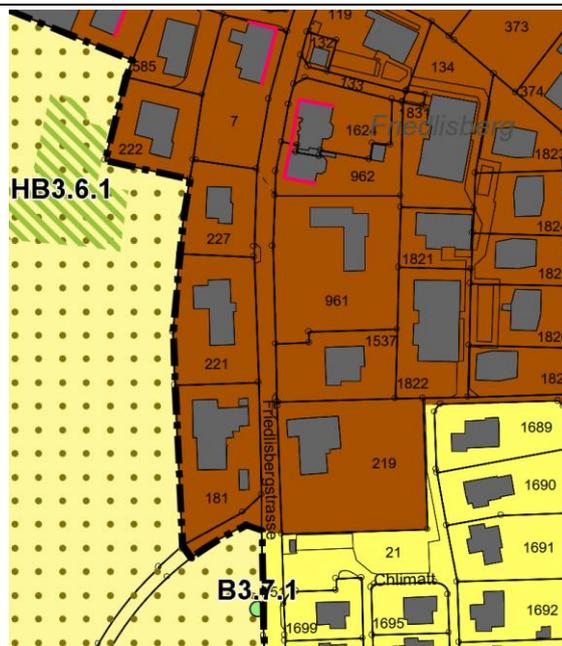
Die Spezialzone Friedlisberg (SF) wird aufgrund der mittlerweile realisierten und bewilligten Bauten aus der BNO gestrichen. Im Bauzonenplan werden die Flächen neu der Kernzone Friedlisberg zugewiesen (KF).

Nr. 17 Umzonung Friedlis- 8'046 m² neu KF
 berg:

Bisher E2



Neu KF



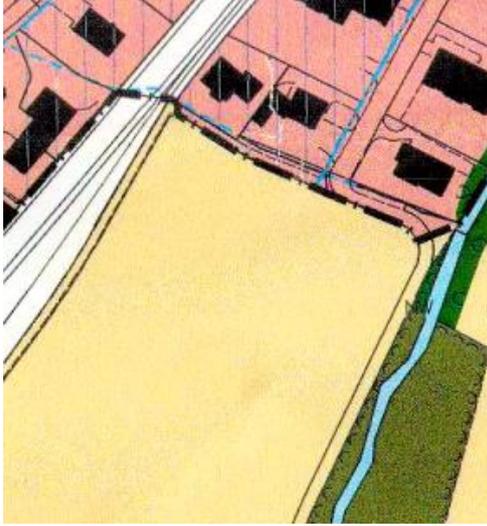
Die Bebauung der Parz.-Nrn. 181, 219, 221, 227, 961 und 1537 entspricht nicht dem Quartiercharakter der südlich gelegenen Einfamilienhauszone. Daher werden die Parzellen der

Kernzone Friedlisberg zugewiesen. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

| | | |
|------------|---------------|-----------------------------|
| Nr. 18 | Umzonung ARA: | 4'524 m ² neu LW |
| Bisher OeB | | Neu LW |
| | | |

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) an der nördlichen Gemeindegrenze zu Bergdietikon wird zurzeit lediglich zu Spitzenentlastungen bei starken Regenfällen betrieben. Eine Schliessung der Anlage ist in naher Zukunft aufgrund des neuen Anschlusses an Limeco Dietikon mit Durchleitung durch das Kanalnetz Bergdietikon und Dietikon geplant. Die bestehende Anlage wird künftig weiterhin als Regenrückhaltebecken genutzt, ein Rückbau ist nicht vorgesehen. Da aber kein Ausbau der Anlage geplant ist, wird die OeBA-Fläche südlich der Anlage, welche als Reserve einer allfälligen Erweiterung diene, nicht mehr benötigt. Sie wird ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Auszonung dient als Kompensation für die beiden Umzonungen Nrn. 19 und 20 (Gemeindehaus und Erweiterung Höllbündtenstrasse). Die Umzonung ist das Ergebnis einer Gesamtüberprüfung der Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen.

| | | |
|-----------|--------------------|-----------------------------|
| Nr. 19 | Umzonung Hofacker: | 4'524 m ² neu M3 |
| Bisher LW | | Neu M3 |




Zur Hochwasserentlastung im Gebiet Obere Dorfstrasse ist die Zusammenlegung von Islerewald- und Hinterrütibächli vorgesehen, die Einführung der Entwässerung im Trennsystem ist geplant und muss vor der Überbauung im Gebiet Isleren erfolgen. Wegen der Hochwasserproblematik und aus ökologischen Gründen wird die Bachöffnung von der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer dringend empfohlen. Auf der Landwirtschaftsfläche im Gebiet Hofacker soll die Eindolung daher im Rahmen des Entwässerungs- und Hochwasserschutzprojektes geöffnet und umgelegt werden. Als beste Variante der Bachöffnung hat sich aufgrund der Topographie die Zusammenlegung des Islerewald- und Hinterrütibächli mit einer Öffnung quer über die Parzelle ergeben (vgl. blaue Linie in untenstehender Abbildung).

Abb. 25 Auszug HWS-Projekt Islerewaldbächli, 29. April 2020, KSL Ingenieure AG



Die Flächen der Aus- und Umzonungen Nrn. 18 und 20 können hier kompensatorisch optimal angrenzend an die bestehende Bauzone und nördlich der vorgesehenen Bachöffnung einge-

setzt und neu angeordnet werden. Die bestehende Wohnzone M3 wird bis zur geplanten Linieneinführung des künftig offen geführten Baches erweitert. Das Gebiet befindet sich in der Nähe des Trassees der Bahnlinie AVA (Aargau Verkehr AG) und der Kantonsstrasse K 127 (Bernstrasse). Die Kantonsstrasse weist erhöhte Lärmemissionspegel auf, welche bei der Einzonung zu berücksichtigen sind. Die Bahnlinie der AVA ist aufgrund ihrer Taktfrequenz bei der Lärmsituation nicht relevant. Zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) für die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II resp. III müssen Wohngebäude gemäss einer ersten groben Lärmbeurteilung einen Abstand von mind. 40 m ab der Strassenmitte der Kantonsstrasse einhalten. Aus diesem Grund wurde die Einzonungsfläche mit einem ausreichenden Abstand zur Strasse festgelegt. Der Nachweis ist gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) bei der Festlegung neuer Bauzonen zu erbringen. Da gemäss Lärmgutachten die Planungswerte Strassenlärm an den der Bernstrasse zugewandten Westfassaden nachts teilweise überschritten werden, die Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume jedoch noch nicht bekannt ist, werden in § 19 BNO die Dämpfungswerte festgelegt, die im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sind (vgl. Lärmgutachten in der Beilage).

Der Bereich zwischen der Bauzone und Strasse resp. Bahntrasse kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und wird als FFF angerechnet. Dieser Bereich kann optimal für die später vorgesehene Bachöffnung in Anspruch genommen werden.

Für die neu eingezonte Fläche von rund 4'500 m² wird mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 50 Einwohnenden gerechnet. Bei einer angestrebten Einwohnerdichte von ca. 100 Einwohner/Hektare (E/Ha) soll die Fläche an dieser Lage angemessen überbaut werden und trägt somit zum prognostizierten Bevölkerungswachstum bei. Die detaillierte Berechnung und die Ausweisung der Nutzungsreserven sind dem Abs. 5.3.3 zu entnehmen.

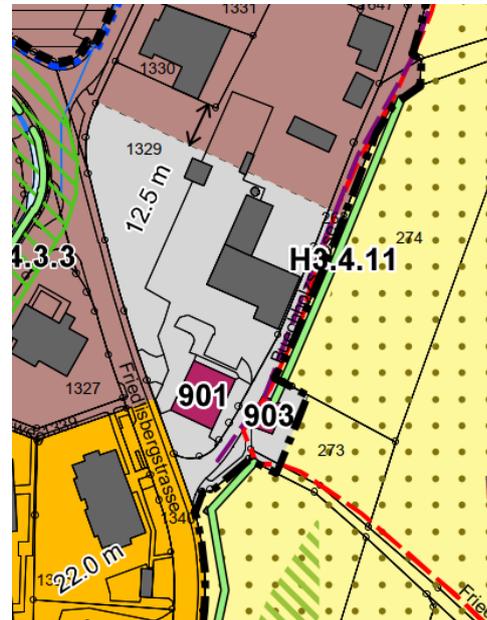
Die Erschliessung des Gebiets erfolgt direkt ab der angrenzenden Höllbündtenstrasse im Norden. Der Weg im Osten der Fläche ist für deren Erschliessung nicht notwendig und wird weiterhin als kantonale Radroute genutzt. Das Gebiet ist damit optimal an das Langsamverkehrsnetz angebunden. Es wird mit einer Zunahme von ca. 50 Einwohnenden gerechnet. Durch die zusätzlichen Fahrten auf der Höllbündtenstrasse werden keine negativen Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz erwartet. Die Einzonungsfläche befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zur Bahnhaltestelle Rudolfstetten Hofacker und ist mit der öV-Gütekategorie B optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Bei der Siedlungserweiterung handelt es sich um eine unüberbaute Fläche, die zentrumsnah gelegen und optimal mit dem Bahnhof Hofacker und dem MIV erschlossen ist. Die Siedlungserweiterung ist bereits im REL vorgesehen. Der Gemeinderat verfügt nach Rechtskraft der Nutzungsplanung eine Baupflicht von 15 Jahren. Zudem wird die Einzonung mehrwertabgabepflichtig. Die Kompensation der betroffenen Fruchtfolgeflächen ist in Abs. 4.1.9 detailliert erläutert.

Nr. 20 Umzonung Buechholz- Ca. 4'500 m² neu OeBA
strasse:

Bisher KD

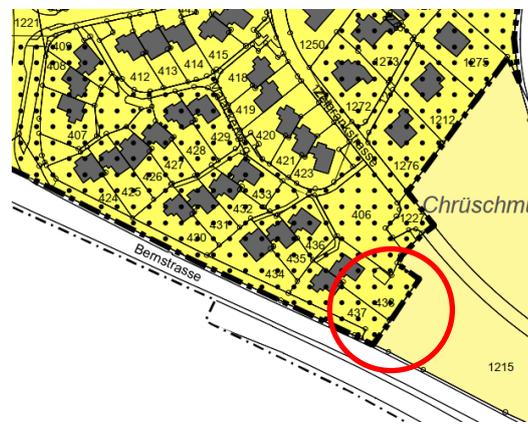
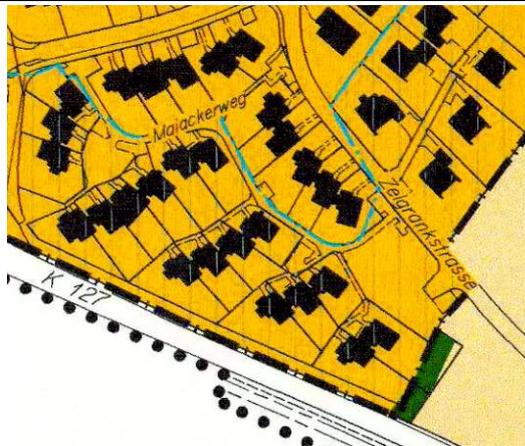
Neu OeBA



Zur Entwicklung des Areals um das Gemeindehaus wurde eine Studie durchgeführt, die eine Erweiterung des Gemeindehauses, einen Neubau des Werkhofs mit Entsorgungssammelstelle, die Realisierung eines Gemeindesaals an zentraler Lage und die Erstellung von drei bis vier Mehrfamilienhäusern vorsieht. Ein neuer Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität soll die Zentrumsfunktion stärken. Für das Gemeindehaus, den Werkhof, den Gemeindesaal und Dorfplatz ist eine Umzonung einer Teil-Fläche der Parz.-Nr. 1329 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen notwendig, die dem Zweck der Bauten entspricht.

Die Gemeindeversammlung hat diesem Projekt mit der Genehmigung des Baukredits im Juni 2021 bereits zugestimmt. Die Baubewilligung für die ersten Gebäude, z. B. den neuen Gemeindesaal, ist bereits genehmigt.

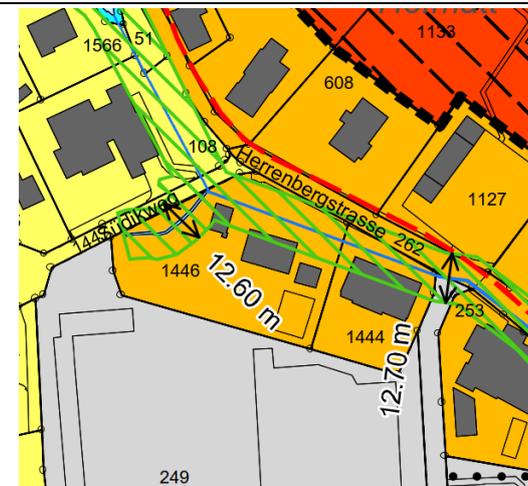
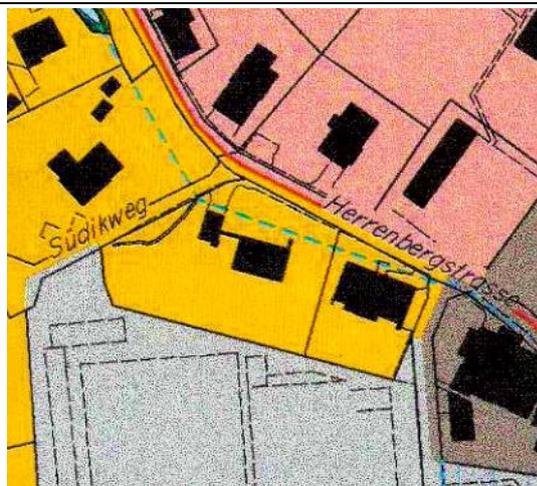
| | | |
|-----------|-----------------------|---------------------------|
| Nr. 21 | Umzonung Bernstrasse: | 244 m ² neu E2 |
| Bisher LW | | Neu E2 |



Die beiden Parz.-Nrn. 437 und 438 waren bisher nicht komplett der Bauzone zugewiesen. Auf der Parz.-Nr. 438 wurde von der Gemeinde ein Schwimmbecken inkl. Einhausung bewilligt, welches sich jedoch nicht vollständig in der Bauzone befindet. Bei der im rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplan eingezeichneten Hecke entlang der Parzellengrenze handelte es sich um eine Thujahecke mit einer Stützschwelle, welche gemäss aktualisiertem Landschaftsinventar als nicht schützenswert eingestuft wird.

Zur Bereinigung der Bauzonengrenze werden die beiden Parzellen vollständig der Bauzone zugewiesen, da die Gartennutzung in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist. Bei der Umzonung handelt es sich um eine kleinflächige Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5, die direkt an die Bauzone grenzt und das weit gehend überbaute Gebiet nicht erweitert.

| | | |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nr. 22 | Umzonung Herrenbergstrasse: | 2'592 m ² neu M3 |
| Bisher E2 | | Neu M3 |



Die Bebauung der beiden Parz.-Nrn. 1444 und 1446 entspricht nicht dem Quartiercharakter der Einfamilienhauszone. Auch der Parz.-Nr. 1446 besteht noch ein grösseres Verdichtungspotenzial. Daher werden die Parzellen der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen. Die Prüfung

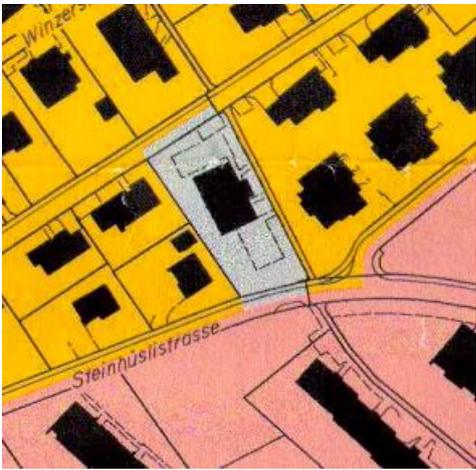
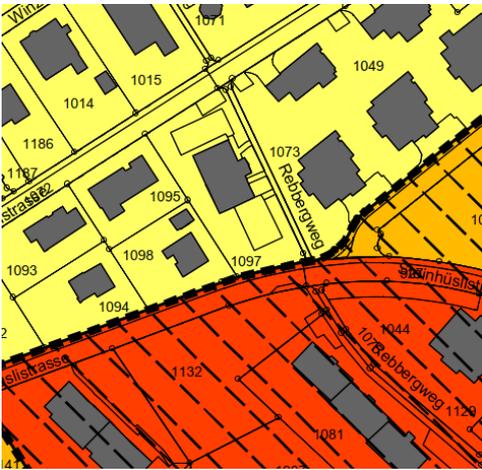
der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

| | | |
|---|------------------------------|--|
| Nr. 23/25/28 | Umzonung Untere Dorfstrasse: | 30'339 m ² neu M5 + Erhaltungs- und Erneuerungszone |
| Bisher M3 | | Neu M5 + Erhaltungs- und Erneuerungszone |
|  | | |

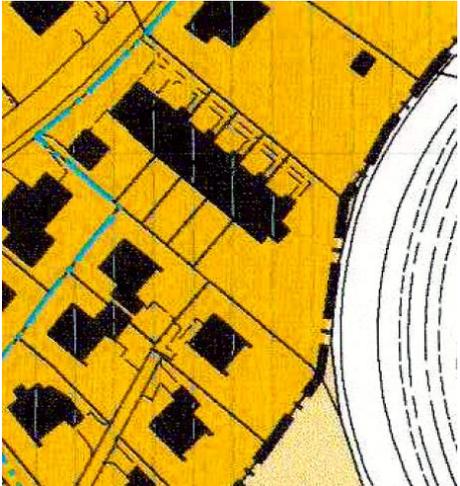
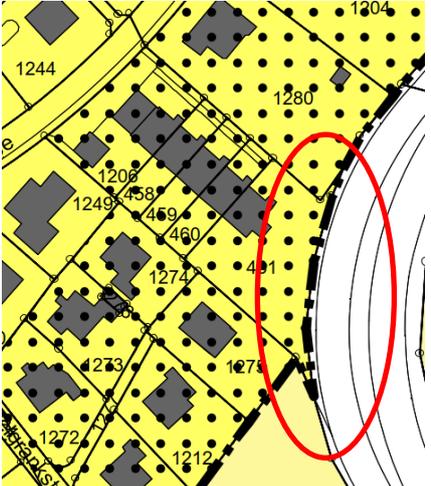
Das Gebiet Untere Dorfstrasse wurde im REL als Handlungsgebiet ausgewiesen (vgl. Abs. 3.2.2). Es handelt sich um ein Sanierungsgebiet mit grossem Erneuerungs- und Entwicklungspotenzial vor allem bei den bestehenden höheren Gebäuden aus den Baujahren 1946 bis 1970. Der hohe Grünflächenanteil prägt das Quartier und ist unbedingt zu erhalten, die Freiflächen sind im Hinblick auf eine höhere Aufenthaltsqualität aufzuwerten. Über das Gebiet gab es einen kommunalen Überbauungsplan von 1966, welcher Aussagen zu Strassen und Strassenabständen macht, der aber nicht mehr gültig ist. Die Beurteilung von Baugesuchen ist gemäss Gemeinde mittlerweile mit grossen Herausforderungen verbunden, da es viele Bauten mit zu hoher Ausnützung gibt und teilweise unübersichtliche Ausnützungübertragungen getätigt wurden. Aufgrund der Eigentümer- und Parzellenstruktur wird ein kooperativer Planungsprozess angestrebt. Mit dem geeigneten Instrument des qualitativen Konkurrenzverfahrens muss ein Überbauungs- und Freiraumkonzept möglichst für das ganze Gebiet erarbeitet werden, das die verträgliche Dichte auslotet und eine qualitative Weiterentwicklung des Quartiers erlaubt. Als mögliche Verfahren eignen z. B. ein Studienauftrag, eine Testplanung oder Variantenstudien durch mindestens zwei voneinander unabhängige Architekturbüros. Die Gemeinde hat dabei die Federführung. Ziel des Prozesses ist eine Aufwertung des Quartiers durch die Förderung der architektonischen Qualität bei gleichzeitiger Sicherung und Aufwertung der Freiräume. Mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Strassen- und Freiräumen durch eine attraktive Gestaltung kann ein wichtiger Beitrag zur Quartierentwicklung und einer positiven inneren und äusseren Wahrnehmung geleistet werden.

Aufgrund der Bebauungsstruktur mit teilweise gegenüber der Regelbauweise der M3 höheren Gebäuden wird der Bereich zwischen der Unteren Dorfstrasse und der Steinhülistrasse der Mehrfamilienhauszone M5 zugewiesen. Über diesen Bereich wie auch über die gesamte Bau-

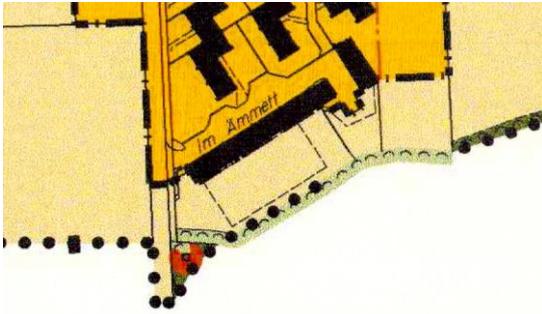
tiefe westlich entlang der Unteren Dorfstrasse in der M3 wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt und mit einer neu geschaffenen Erhaltungs- und Erneuerungszone überlagert (vgl. Abs. 4.3.2). Die Parzellen-Nrn. 1001, 1002 und 1003 werden aufgrund ihrer zentralen Lage als Auftakt der Unteren Dorfstrasse ebenfalls mit der Gestaltungsplanpflicht und der Erhaltungs- und Erneuerungszone überlagert. Damit kann einerseits der Erhalt und die zeitgemässe Erneuerung der Bausubstanz sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Überbauung gewährleistet werden, andererseits verlangt die Gemeinde bei grösseren baulichen Veränderungen, Umbauten oder Neubauten einen Gestaltungsplan. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

| | | |
|--|----------------------|---|
| Nr. 26 | Umzonung Steinhüsli: | 1'548 m ² neu E2 |
| Bisher OeB | | Neu E2 |
|  | |  |

Die Parz.-Nr. 1097 (Kindergarten Steinhüsli) wird von der öffentlichen Zone in die Einfamilienhauszone E2 umgezont. Damit ist künftig die Möglichkeit für einen allfälligen Abriss und Neubau mit einer Mischnutzung von Wohnungen und Kindergarten möglich, in Anlehnung an den Kindergarten im Gebiet Schössler (Parz. Nr. 1485).

| | | |
|---|---------------------------|--|
| Nr. 27 | Umzonung Maiackerstrasse: | 78 m ² neu E2 |
| Bisher LW | | Neu E2 |
|  | |  |

Die Bauzonengrenze entlang der Bernstrasse auf der Parz.-Nr. 461 wurde seinerzeit vereinfacht zwischen zwei Grenzpunkten festgelegt. Aufgrund von Umbauabsichten zu einzelnen Gebäudeteilen der Reihensiedlung kamen Fragen betreffend Ausnützung und anrechenbare Grundstücksfläche auf. Es gab in der Vergangenheit einige Parzellierungen entlang dieser Bauzonengrenze, auf welche die Bauzone hätte abgestimmt werden können. Aus den Dokumenten der Parzellierungen gehen die Ausnützungsberechnungen hervor, weshalb eine abweichende Festlegung von Parzellen- und Bauzonengrenze keinen Sinn ergibt. Daher wird der schmale Streifen entlang der Bernstrasse ebenfalls der Einfamilienhauszone zugewiesen. Bei der Umzonung handelt es sich um eine kleinflächige Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5, die direkt an die Bauzone grenzt und das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitert.

| | | |
|---|--|--|
| Nr. 28 | Umzonung Im Aemmet: | 1'642 m ² neu Spezialzone Im Aemmet |
| Bisher LW | Neu SA | |
|  |  | |

Im Gebiet Aemmet im Ortsteil Friedlisberg befindet sich zwischen der bestehenden Bebauung und dem Waldareal ein Tennisplatz. Dieser wurde mit der angrenzenden Überbauung ca. in den 1980er-Jahren erstellt. Die Erhaltung und weitere Nutzung des Tennisplatzes liegt im öffentlichen Interesse, da dieser gut genutzt wird und zu einer attraktiven Wohnumgebung beiträgt. Aus diesem Grund werden der Tennisplatz und die direkt angrenzenden Flächen der neuen Spezialzone Im Aemmet zugewiesen. Tennisanlagen und eingeschossige Bauten sind gestattet, sofern sie für den Betrieb notwendig sind. Zudem wird eine Gesamthöhe von 6 m festgelegt. Die übrigen Baumasse und Abstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Bei der Umzonung handelt es sich um eine kleinflächige Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5, die direkt an die Bauzone grenzt und das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitert.

4.1.9 Flächenbilanz

a. Umzonungen aufgrund der Überprüfung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:

Tab. 1 Umzonungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

| Nr. | Lagebezeichnung | Zone bisher | Zone neu | aus OeBA | in OeBA |
|-----|------------------|-------------|----------|----------------------------|----------------------------|
| 10 | Dorfplatz | KD | OeBA | | 1'699 m ² |
| 18 | ARA | OeB | LW | 4'524 m ² | |
| 20 | Buechholzstrasse | KD | OeBA | | ca. 4'500 m ² |
| 26 | Steinhüsli | OeB | E2 | 1'548 m ² | |
| | Total | | | 6'072 m² | 6'199 m² |
| | Bilanz | | | | +127 m² |

b. Umzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5: Die vorgesehenen kleinflächigen Einzonungen, die direkt an die Bauzone grenzen und das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern, sind folgender Tabelle zu entnehmen. Da die Fläche bereits überbaut ist, werden praktisch keine neuen Einwohnerkapazitäten geschaffen. Eine Kompensation wäre nicht notwendig.

Tab. 2 Umzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5

| Nr. | Lagebezeichnung | Zone bisher | Zone neu | Einzonung | Auszonung |
|-----|-----------------|-------------|----------|----------------------------|-----------|
| 21 | Bernstrasse | LW | E2 | 244 m ² | |
| 27 | Maiackerstrasse | LW | E2 | 78 m ² | |
| 28 | Im Aemmet | LW | SA | 1'642 m ² | |
| | Total | | | 1'964 m² | |

c. Umzonungen gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 1.1 und 1.2 zur Ausschöpfung des Anordnungsspielraums (andere räumliche Anordnung des Siedlungsgebietes durch Einzonungen mit kompensatorischen Auszonungen) sowie Auszonungen zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen.

Tab. 3 Umzonungen gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 1.1/1.2 (Anordnungsspielraum)

| Nr. | Lagebezeichnung | Zone bisher | Zone neu | Einzonung | Auszonung |
|-----|-----------------|-------------|----------|----------------------------|----------------------------|
| 18 | ARA | OeB | LW | | 4'524 m ² |
| 19 | Hofacker | LW | M3 | 4'524 m ² | |
| | Total | | | 4'524 m² | 4'524 m² |
| | Bilanz | | | | 0 m² |

d. weitere Umzonungen innerhalb des rechtskräftigen Baugebiets:

Tab. 4 Weitere Umzonungen

| <i>Nr.</i> | <i>Lagebezeichnung</i> | <i>Zone bisher</i> | <i>Zone neu</i> | <i>Fläche</i> |
|------------|------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Mutschellen | KM | Z | 18'227 m ² |
| 2 | Isleren | M3 | M5 | 25'815 m ² |
| 3 | Mutschellenstrasse | E2 | M3 | 12'733 m ² |
| 4 | Mutschellenstrasse | E2 | Z | 935 m ² |
| 5 | Habsburgstrasse | E2 | Z | 3'055 m ² |
| 8 | Alte Bremgartenstrasse | KD | M3 | 2'819 m ² |
| 9 | Hollbundenstrasse | KD | M3 | 26'972 m ² |
| 11 | Herrenbergstrasse | KD | M3 | 3'974 m ² |
| 12 | Am Mühlebach | KD | Z mit GP-Pflicht | 5'379 m ² |
| 13 | Am Mühlebach | KD | M3 | 9'683 m ² |
| 14.1 | Dorf | KD | Z | 22'780 m ² |
| 14.2 | Dorf | KD | Z | 2'953 m ² |
| 14.3 | Dorf | KD | Z | 10'609 m ² |
| 14.4 | Am Mühlebach | KD | Z | 1'357 m ² |
| 15 | Friedlisberg | SF | KF | 4'644 m ² |
| 17 | Friedlisberg | E2 | KF | 8'046 m ² |
| 22 | Herrenbergstrasse | E2 | M3 | 2'592 m ² |
| 23 | Untere Dorfstrasse | M3 | M5 + Erhaltung- und Erneuerungszone | 30'339 m ² |
| | Total | | | 192'912 m² |

Fruchtfolgeflächen

Der nationale Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) dient dazu, die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern, wie es Art. 1 Abs. 2 RPG vorschreibt. Damit bildet er aus raumplanerischer Sicht eine Voraussetzung für die Erarbeitung einer Versorgungsplanung für die Schweiz. Gemäss Sachplan FFF ist der Kanton Aargau verpflichtet, eine für den Ackerbau geeignete Fläche von 40'000 ha zu sichern.

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verfügt über umfangreiche Fruchtfolgeflächen, die im Kulturlandplan orientierend dargestellt sind.

Durch die Einzonung beim Hofacker (Nr. 19) werden FFF beansprucht, welche vermutlich vollumfänglich durch die Auszonung der OeB bei der ARA (Nr. 18) kompensiert werden können. Die Landwirtschaftsflächen angrenzend an die Auszonungsfläche weisen FFF-Qualität auf. Es ist davon auszugehen, dass dies auch auf die Auszonungsfläche zutrifft.

Tab. 5 Übersicht Flächenbilanz FFF

| Nr. | Lagebezeichnung | Zone bisher | Zone neu | FFF Verlust | FFF neu |
|-----|-----------------|-------------|----------|------------------------------|------------------------------|
| 18 | ARA | OeB | LW | | + 4'524 m ² |
| 19 | Hofacker | LW | M3 | - 4'524 m ² | |
| | Total | | | - 4'524 m² | + 4'524 m² |
| | Bilanz | | | 0 m² | |

Durch die kompensatorische Auszonung kann der Verlust an FFF komplett ausgeglichen werden. Die gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.2 festgelegte Grenze der Verminderung um gesamthaft 3 ha wird demnach nicht überschritten, weshalb für diesen Sachverhalt kein Richtplanbeschluss notwendig ist.

Es sind keine weitere FFF von Zonengrenzbereinigungen betroffen.

4.2 Erläuterungen zum Kulturlandplan

4.2.1 Landschaftsinventar/Naturobjekte

Für die Revision des Bauzonen- und Kulturlandplanes wurde das Landschaftsinventar aus dem Jahre 1986 vollständig überarbeitet und durch das neue Landschaftsinventar 2019 ersetzt (vgl. Beilage). Die Naturschutzzonen im Wald und die geschützten Waldränder wurden in Abstimmung mit dem aktuellen Betriebsplan 2020 - 2034 des Forstbetriebs Mutschellen überprüft.

Die Naturobjekte wie auch die Naturschutzzonen des Bauzonen- und Kulturlandplans beruhen auf den Inhalten des Landschaftsinventars 2019. Es werden die im Feld aufgenommenen Objekte in den Kulturlandplan übernommen. Die Naturschutzzonen wurden zudem mit dem kantonalen Richtplan abgestimmt und im Gebiet „Chapf“ erweitert.

Die Hecken, Feld- und Ufergehölze, die Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume und die geologischen Objekte werden im Kulturlandplan gemäss Landschaftsinventar nummeriert und im

BNO-Anhang aufgelistet. Die detaillierten Objektbeschriebe sind dem Landschaftsinventar zu entnehmen.

4.2.2 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wurde weitestgehend gemäss dem Bauzonen- und Kulturlandplan von 2000 übernommen und mit den Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan ergänzt. Somit sind sämtliche kantonal bedeutenden Landschaften auf dem Gemeindegebiet in die Nutzungsplanung umgesetzt.

Damit für bestehende Betriebe in der Landschaftsschutzzone betriebsnotwendige und zonenkonforme Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen möglich bleiben, wurde gemäss bisheriger kantonaler Praxis die Landschaftsschutzzone rund um das Hofareal schematisch abgegrenzt („Siedlungsei“). Gemäss aktueller Praxis werden bestehende und neue Standorte für landwirtschaftliche Bauten mit einem „L“-Symbol im Kulturlandplan festgelegt und die Aussparungen werden geschlossen. Dies wird so im Kulturlandplan umgesetzt. Damit müssen Erweiterungen und Neubauten nicht mehr das ausgeschiedene „Siedlungsei“ berücksichtigen, sondern es kann der jeweils optimale Standort mit engem räumlichen Bezug zum bestehenden Betrieb gewählt werden. Nach einer systematischen Prüfung sämtlicher tangierter Landwirtschaftsbetriebe wurden auch Hofareale mit dem „L“-Symbol festgelegt, welche direkt an die Landschaftsschutzzone angrenzen.

Abb. 26 Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan, Standorte für landwirtschaftliche Bauten mit einem „L“-Symbol



4.2.3 Uferschutzstreifen

Der Uferschutzstreifen wird durch die neu festgelegte Gewässerraumzone ersetzt.

4.2.4 Familiengartenzone

Sämtliche Familiengartenzonen wurden überprüft. Die Abgrenzungen und Bestimmungen der Familiengärten Obertilli und Buholzacher stimmen mit den aktuellen Nutzungen überein. Für

das Gebiet Buholzacher wird in der BNO explizit festgelegt, dass keine Gebäude oder Kleingebäude zulässig sind. Die Familiengartenzonen bezwecken eine gartenbauliche Nutzung der Flächen, wodurch die Festlegung als weitere Zone gemäss Art. 18 RPG zweckmässig ist.

Die Familiengartenzone im Gebiet Wuhrenberg wird in die Landwirtschaftszone umgezont. Es besteht derzeit keine Nutzung, welche die Familiengartenzone rechtfertigt. Auch künftig ist nicht vorgesehen, in diesem Gebiet Familiengärten zu bewirtschaften. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

4.2.5 Kompostierzone

Die Kompostiertätigkeit im Gebiet "vordere Chapf" wurde vor rund zehn Jahren aufgegeben.

Bei der Kompostierzone handelt es sich um eine ehemalige Kehrrichtdeponie und spätere Kompostierfläche. Die Fläche ist im Kataster der belasteten Standorte als belasteten Ablagerungsstandort eingetragen, bei dem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Fläche wird teilweise als Zwischenlager für unverschmutztes und unbelastetes Material verwendet und soll zu diesem Zweck auch künftig zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund bleibt die Kompostierzone gemäss rechtsgültigem Bauzonen-/Kulturland bestehen und es werden die Bestimmungen gemäss rechtsgültiger BNO beibehalten. Eine Eingliederung in eine Bauzone ist aufgrund der Nutzung und der Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht zweckmässig, wonach die Festlegung als weitere Zone gemäss Art. 18 RPG sinnvoll ist und beibehalten wird.

4.2.6 Wald

Sämtliche Waldflächen basieren auf dem kantonalen Datensatz der Waldareale. Auf dem Gemeindegebiet sind keine ehemaligen Kleinwälder vorhanden, welche neu als Hecken ausgewiesen werden müssten.

Innerhalb der Bauzone befindet sich auf der Parz.-Nr. 1617 eine Waldfläche. Neubauten und grössere Umbauten haben demnach den ordentlichen Waldabstand einzuhalten. Gemäss Aussage des Kreisförsters kann im vorliegenden Fall nicht generell vom ordentlichen Waldabstand abgewichen werden. Die bestehenden Bauten haben Besitzstandsgarantie. Bei einem Neubau oder grösseren Umbau ist eine Einzelfallbeurteilung durch den Kanton vorzunehmen, wobei entsprechende Nachweise im konkreten Bauprojekt dargelegt werden müssen.

Der Wald auf der Parz.-Nr. 169 ist korrekt eingetragen. Eine entsprechende Aufforstung durch eine temporäre Rodungsbewilligung im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bahnanlage (2005 - 2011) wird durch den Kanton veranlasst.

4.2.7 Wildtierkorridor

Im Norden des Gemeindegebiets befindet sich der Wildtierkorridor AG R10 «Bergdietikon» (Wildtierkorridor von kantonalen Bedeutung). Auf kommunaler Stufe wird dazu ein Überlagerungs-

ter Wildtierkorridor festgelegt, welcher mit einer orangen Bandierung im Bauzonen-/Kulturlandplan umgesetzt wird. Der Wildtierkorridor wird entlang der Bauzone minimal angepasst und entlang der Waldflächen abgegrenzt.

4.2.8 Hochstamm-Obstgärten

Hochstamm-Obstgärten werden im BZP und KLP bezeichnet und mit einem Artikel in der BNO geschützt. Der Bestand wird durch die Bestimmung erhalten und dahingehend gesichert, dass abgehende Bäume im selben Bereich durch Hochstammobstbäume oder Feldbäume ersetzt werden müssen.

4.2.9 Weiteres

Die Schutzzonen öffentlicher Quellen sind gemäss Aussage der Gemeinde aktuell. Es besteht zurzeit kein Abstimmungsbedarf mit der kommunalen Nutzungsplanung.

Sämtliche landwirtschaftlichen Bauten wurden systematisch bezüglich ihrer momentanen Nutzung überprüft.

4.3 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

4.3.1 Grundsätzliches

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen und dienen in erster Linie der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, IVHB usw.), einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder kaum anwendbarer Bestimmungen. Aufgrund der umfangreichen Anpassungen wurde bezüglich Systematik und Aufbau eine Angleichung an die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO, Stand Oktober 2019) vorgenommen. Die BNO wird vollständig neu erlassen.

Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf die wichtigsten Änderungen in der BNO, soweit entsprechende Kommentare nicht bereits in Abs. 4.1 enthalten sind. Der BNO-Synopse ist eine Gegenüberstellung der rechtsgültigen und der revidierten Vorschriften mit kurzen Kommentaren zu entnehmen. Nicht speziell erwähnt werden

- Abweichungen in der Formulierung ohne wesentliche Veränderung des Inhalts,
- redaktionelle Anpassungen und
- angepasste Verweise auf andere Erlasse oder Paragraphen der BNO.

Die Nummerierung der Bemerkungen zu einzelnen Paragraphen entspricht dem Entwurf zur Vorprüfung der revidierten BNO.

4.3.2 Zusammenfassung der Änderungen

§ 3 Planungsgrundsätze: Dieser neue Artikel orientiert sich an der Muster-BNO und wurde mit Zielen aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) ergänzt. Er hat keine direkten Auswirkungen auf das Grundeigentum, kann aber bei der Auslegung einzelner Vorschriften und Unklarheiten über die entsprechenden Planungsabsichten hilfreich sein.

§ 4 Klimaschutz und Klimaadaptation: Dieser neue Artikel ist als allgemein gültiger Grundsatzartikel zur Berücksichtigung des Klimaschutzes und einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung auf allen Planungsstufen zu verstehen.

§ 5 Gestaltungsplanpflicht: Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Die Anforderungen hinsichtlich Qualität, Erschliessung und Umgebungsgestaltung wie auch die zulässigen Abweichungen werden ergänzend zu § 21 BauG und § 8 BauV für jedes Gestaltungsplangebiet präzisiert. Für die rechtsgültigen Gestaltungspläne Baugenossenschaft im Michel (BGIM), Areal Bahnhof, Mutschellen Boller Nord und Süd sowie Dorfplatz wird an der Gestaltungsplanpflicht festgehalten und es werden auf der Basis der bestehenden Sondernutzungsvorschriften Anforderungen festgelegt, für den Fall, dass die Gestaltungspläne revidiert werden.

Gestützt auf § 34 Abs. 1^{bis} BauG kann die Gemeinde Beiträge im Umfang von max. 50 % an die anrechenbaren Kosten der Sondernutzungsplanung verlangen. Dies ist vor allem bei Gestaltungsplänen wichtig, welche von der Gemeinde im Sinne einer planerischen Vorleistung erarbeitet werden, die aber mehrheitlich privaten Eigentümern zugutekommen.

§ 6 Gestaltungsplangebiet «Isleren»: Das Areal Isleren wird als Schlüsselgebiet für die Siedlungsentwicklung betrachtet. Grundlage für die Bestimmungen zum GP bildet das Siegerprojekt des Studienauftrags Isleren. Wichtig dabei sind vor allem der Übergang zum angrenzenden Einfamilienhausquartier, die verdichtete Bauweise für Wohnen und die Vernetzung mit dem angrenzenden Wald sowie die Schaffung attraktiver Freiräume. Bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen ist eine höhere Ausnutzungsziffer gegenüber der Regelbauweise zulässig. Diese orientiert sich am aktuellen Richtprojekt (vgl. Abs. 4.1.8) und gilt über das gesamte Gebiet, sofern die Bebauung als ein zusammenhängender Gestaltungsplan geplant und realisiert wird. Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen entspricht, setzt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Fachkommission mit ausgewiesenen Experten ein.

§ 7 Gestaltungsplangebiet «Untere Dorfstrasse»: Das Gebiet Untere Dorfstrasse wird aufgrund seiner Baustruktur und -substanz als Handlungsgebiet für die Siedlungsentwicklung betrachtet. Zur gesamtheitlichen Betrachtung des Gebiets ist als Grundlage für den Gestaltungsplan ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (z. B. Studienauftrag, Testplanung oder Variantenstudien durch mindestens zwei voneinander unabhängige Architekturbüros) durchzuführen. Damit sollen Themen wie die Aufwertung der architektonischen Qualität, die Einordnung in die bauliche Umgebung sowie die Sicherung und Aufwertung der Freiräume vertieft geprüft werden. Die Strassenräume sind in ihrer Funktion als Aufenthalts- und Bewegungsräume konzeptionell in der Planung zu berücksichtigen, indem die Räume von Fassade zu Fassade gedacht und gestaltet werden. Bei den wichtigen öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen sind die Nutzerfreundlichkeit und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Es kann ein zusätzliches Geschoss gegenüber der Regelbauweise erstellt werden, sofern es dem Überbauungskonzept entspricht und dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erreicht wird. Zur Förderung und Sicherstellung einer gesamtheitlichen Planung des Gebiets Untere Dorfstrasse ist bei einer Studie im Rahmen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens, welche mehr als die Hälfte des Gebiets umfasst, ein behördenverbindlicher Masterplan oder ein kommunaler Entwicklungsrichtplan zu erstellen, wichtige Anforderungen und Vorgaben sind darin zu sichern. Es wird zudem festgelegt, dass Teil-Gestaltungspläne ab einer Mindestfläche von 3'000 m² zulässig sind. Somit wird auch der Zusammenschluss von kleineren Parzellen ermöglicht und gefördert.

§ 12 Weitere Planungsinstrumente: Dem Gemeinderat wird die Kompetenz erteilt, weitere kommunale Planungsinstrumente wie Leitbilder und Konzepte zu beschliessen. Es wird präzisiert, dass diese nicht grundeigentümergebunden sind, sie aber bei der Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Vorbereitung von Sondernutzungsplänen herangezogen werden können.

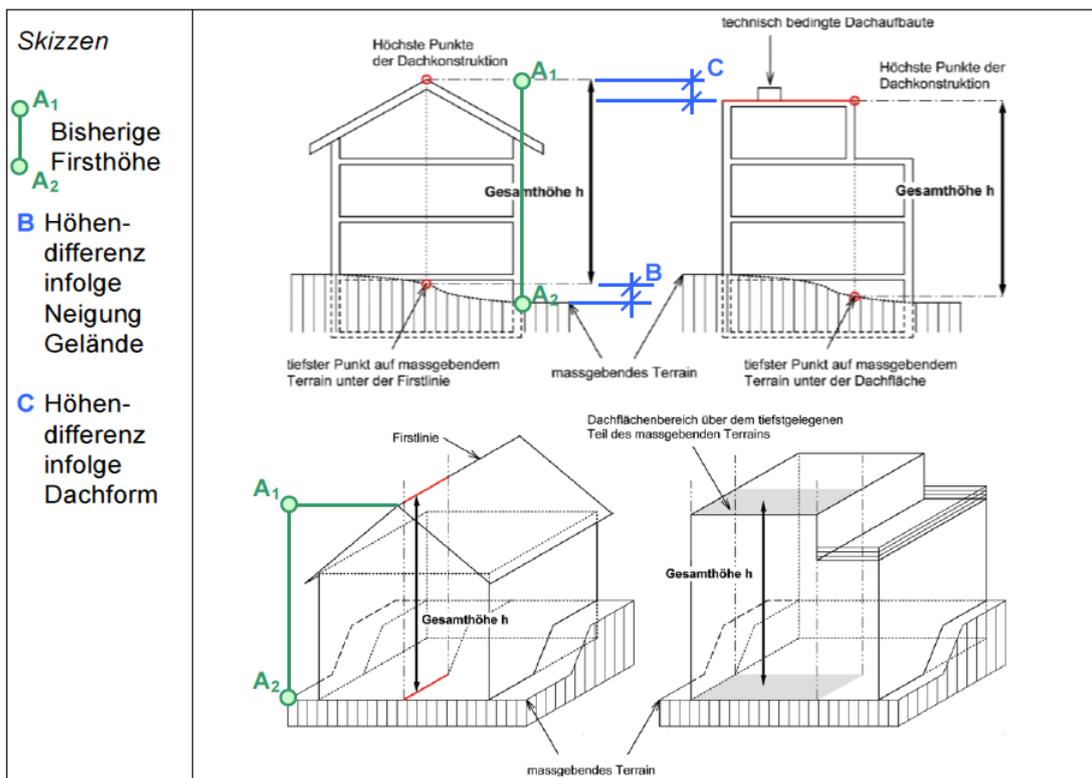
§ 13 Planungsmehrwert: Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Abgabesatz gemäss § 28a BauG bei 20 % zu belassen. Die Abgabe ist zweckgebunden, die Hälfte der gesetzlichen Mehrwertgabe von 20 % geht an den Kanton.

§ 14 Vertragliche Mehrwertabschöpfung: Der Gemeinderat kann mit privaten Eigentümern Verträge zur Mehrwertabschöpfung z. B. bei Aufzonungen, Umzonungen oder Sondernutzungsplanungen abschliessen. Dies als Ergänzung zur gesetzlichen Mehrwertabgabe bei Einzonungen.

§ 15 Bauzonen: In der Übersichtstabelle der Bauzonen werden folgenden Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO vorgenommen:

- Neu wird bei der Zentrumszone und den Mehrfamilienhauszonen M3 und M5 zur Förderung der inneren Verdichtung eine minimale Ausnutzungsziffer eingeführt, um eine offensichtliche Unternutzung des vorhandenen Baulandes zu verhindern (siehe auch Erläuterungen zu § 47 BNO).
- Die Höhenmasse werden an die neuen Baubegriffe gemäss BauV und IVHB (siehe Abs. 3.5) angepasst. In der Tabelle werden nicht mehr die Gebäudehöhe und die Firsthöhe, sondern neu die Fassaden- und die Gesamthöhe festgelegt. Letztere wird zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion eines Gebäudes und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain vor Start der Bauarbeiten gemessen. Zudem werden – ausser in der M5 und in der Gewerbezone - aus Gründen des Ortsbildschutzes die Höhenmasse für Schräg- und Flachdächer unterschieden.

Abb. 27 Auszug Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Empfehlung (ARE/BVU, Oktober 2020)

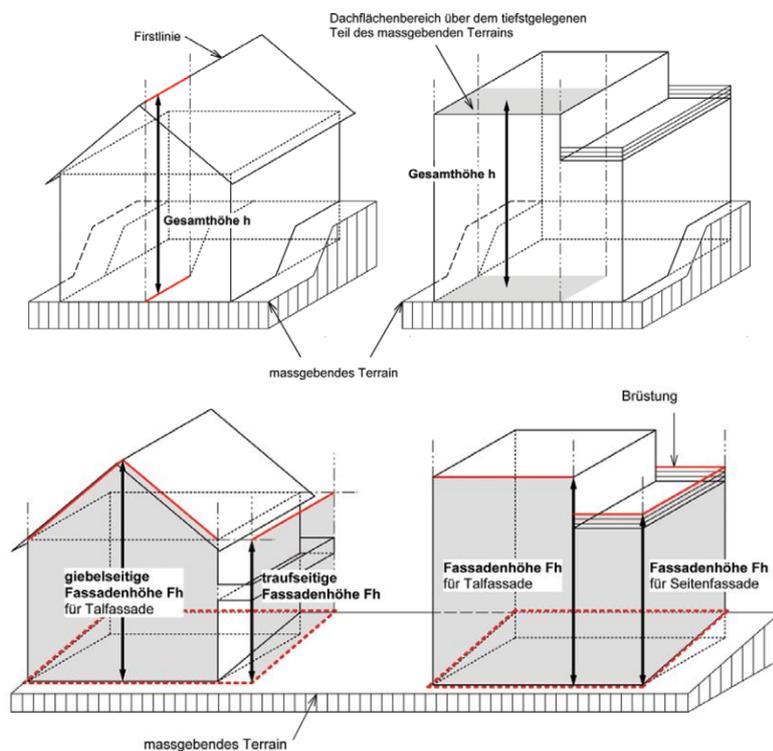


- Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern traufseitig und bei Flachdächern talseitig gemessen.
- Die Gesamthöhe, die bei Schrägdächern ungefähr der bisherigen Firsthöhe entspricht (jedoch ab Dachkonstruktion statt vom höchsten Punkt der Dachoberfläche lotrecht auf das darunter liegende Terrain gemessen wird), wird in der E2 und M3 für Bauten mit Schrägdächern um 1.70 m bzw. 2 m erhöht, um etwas mehr Spielraum beim Um- und Ausbau bestehender Bauten zu gewähren und Giebeldächer zu fördern. Demgegenüber wird bei Flachdachbauten in der E2 und M3 eine um je 1.50 m niedrigere

Gesamthöhe gegenüber Schrägdächern festgelegt, wobei das Mass in etwa der bisherigen Firsthöhe entspricht (Differenz bei der neuen Messweise zwischen Dachkonstruktion und Dachoberfläche ca. 15-20 cm); in der Zentrumszone beträgt die Reduktion 1 m. Es besteht damit weiterhin ein genügend grosser Spielraum für die Realisierung eines Attikageschosses.

- Zur Präzisierung der Höhenregelung wird ergänzt, dass bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die talseitige Fassadenhöhe oder die Fassadenhöhe der Seitenfassade auch im ebenen Gelände gemessen wird, und zwar an jenen Fassaden, an denen das Attikageschoss um mindestens das Mass seiner Höhe zurückversetzt ist.

Abb. 28 Skizzen zur neuen Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BauV/IVHB, Quelle: Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau, Version 3.1 vom Januar 2014



- Die Kernzonen Dorf und Mutschellen werden gestrichen und in die neue Zentrumszone überführt. Die Nutzungsmasse der Zentrumszone orientieren sich an der Kernzone Mutschellen.
- Die beiden Zonen Areal Bahnhof und Zentrum Mutschellen werden analog den erfolgten Teiländerungen der BNO in die Zonenübersicht integriert. Sie sind der Zentrumszone überlagert.
- Die Gesamthöhe der Gewerbezone GA wird aufgrund betrieblicher Belange und laufender Projektierungsanfragen um 0.5 m auf 18 m erhöht. Es werden keine negativen Auswirkungen aufgrund der zusätzlichen Höhe erwartet.
- Im Sinne der Rechtssicherheit werden in den Spezialzonen Erlenmatt, Burkertsmatt und Im Aemmet sowie in der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen in Abstimmung mit dem Gebäudebestand Gesamthöhen von zwischen 6 m und 16 m festgelegt.

In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den festgelegten Höhen bewilligen.

Damit sich Bauten am Hang gut in die Umgebung und die Topographie einordnen, reduziert sich bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20 % die zulässige Gesamthöhe um 0.50 m; bei einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich diese um 1 m.

§ 16 Zentrumszone Z: Die beiden Kernzonen Dorf und Mutschellen werden aufgehoben und in die neue Zentrumszone integriert. Bei den beiden Zentren fehlt mittlerweile die historische Bausubstanz und sie sollen neben dem Wohnen vermehrt Zentrumsfunktionen mit öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weiteren publikumsorientierten Nutzungen und Verkaufsnutzungen erfüllen. Mit der Aufhebung der Kernzone Dorf wird das Flachdachverbot aufgehoben. Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe weiterhin gut in die bestehende Überbauung einzugliedern. Durch unterschiedliche Gesamthöhen für Schräg- und Flachdächer soll ein Anreiz für die Erstellung von Bauten mit Schrägdächern bleiben. Im Zentrum Rudolfstetten sind die öffentlichen Plätze und Aussenräume als Teil des Ortsbildes und attraktiv zu gestalten.

Ausserhalb der beiden Perimeter mit Gestaltungsplanpflichten „Areal Bahnhof“ und „Mutschellen Bollerli Nord und Süd“ gelten für Bauten erhöhte Anforderungen an Qualität und Einordnung. Der Gemeinderat verlangt dazu Variantenstudien oder qualitätssichernde Konkurrenzverfahren und er ist bereits während der Projektierung in den Planungsprozess einzubeziehen. Dies dient dazu, die beiden wichtigen Gebiete im Zentrum von Rudolfstetten und am Mutschellen qualitativ weiterzuentwickeln und auf die bestehende bauliche Umgebung bestmöglich Rücksicht zu nehmen.

In den Zonen Areal Bahnhof und Zentrum Mutschellen sind für Verkaufsnutzungen jeweils maximale Werte der Verkaufsfläche pro Gebäude definiert. Diese wurden abgestimmt auf die beabsichtigten Nutzungen bereits in den dafür erarbeiteten und kürzlich genehmigten Teilrevisionen festgelegt. Für die übrigen Flächen der Zentrumszone wird auf die Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche verzichtet. Es bestehen keine grösseren Flächenreserven mehr, welche für grössere Verkaufsnutzungen in Frage kämen. Daher besteht für den anstehenden Planungshorizont kein Handlungsbedarf.

§ 17 Zone Areal Bahnhof/§ 18 Zone Zentrum Mutschellen: Die beiden der Zentrumszone überlagerten Zonen Areal Bahnhof und Zentrum Mutschellen werden gemäss den Teileränderungen der BNO übernommen und auf die neuen Baubegriffe abgestimmt.

§ 19 Wohnzonen: Die Wohnzonen E2 und M3 werden ergänzt mit der Mehrfamilienhauszone M5. Diese wird aufgrund der bestehenden Bebauung in einem Teilbereich der Unteren Dorfstrasse sowie aufgrund der angestrebten Bebauung in der Isleren festgelegt. Zur Sicherung einer verdichteten Bauweise haben Neubauten mindestens 3 Vollgeschosse aufzuweisen. In der M3 wird präzisiert, dass freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nicht zulässig sind. Die Zone M3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Für das neu eingezonte Gebiet Hofacker werden Vorgaben zum Lärmschutz ergänzt: So ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass an den Westfassaden der Gebäude gegen die Bernstrasse (K127) die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (im Gebiet mit Lärmvorbelastung) eingehalten werden. Bei Wohnräumen muss durch geeignete Anordnung bzw. bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 19 dB(A) gewährleistet werden.

Pro Einfamilienhaus ist in der E2 neu eine zusätzliche Wohneinheit zulässig, damit ein Anreiz für Mehr-Generationen-Wohnen geschaffen wird. Die etwas komplizierte Regelung zum Zusammenbau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird aufgehoben. Zweifamilienhäuser sind damit grundsätzlich zulässig. Grundsätzlich soll aber der Charakter der Einfamilienhausquartiere erhalten bleiben. Daher sind neu Reiheneinfamilienhäuser ab drei zusammengebauten Einfamilienhäusern nur noch im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

Bei Terrassenhäusern darf die Gesamtanlage eine Höhe von 5 in Erscheinung tretenden Gebäudestufen nicht übersteigen. Die Anordnung der Geschosse ist frei. Es werden weitere Vorschriften zur Gestaltung ergänzt, so dürfen die Seitenfronten nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Um den Versiegelungsgrad der einzelnen Terrassen zu beschränken, darf die versiegelte Terrassenfläche pro Wohneinheit max. 100 m² betragen. Ein möglichst grosser Anteil ist unversiegelt zu gestalten und zu begrünen. Nicht als Terrasse genutzte Flachdächer sind zu begrünen.

§ 20 Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse: Mit der Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse wird dem Handlungsgebiet gemäss REL Rechnung getragen. Sie dient der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der bestehenden Überbauungen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur sowie den prägenden Frei- und Strassenräumen. Ziel ist das Weiterbauen nach einheitlichen Grundsätzen. Daher wird für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 7 BNO festgelegt (siehe oben). Dort ist im Detail geregelt, dass ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für ein verbindliches Überbauungs- und Freiraumkonzept durchzuführen ist. Sofern es sich um Umbauten und Sanierungen im Bestand oder um bauliche Erweiterungen von untergeordneter Bedeutung handelt, können diese ohne Gestaltungsplan bewilligt werden. Für die Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen oder eine Fachkommission zur Qualitätssicherung beiziehen.

§ 21 Kernzone Friedlisberg KF: Die Spezialzone Friedlisberg an der östlichen Randlage des Friedlisbergs wird aufgrund der fortgeschrittenen Bebauung gestrichen. Der Absatz, welcher die Gestaltung und Anordnung von neuen Bauten am Ortsrand und deren Berücksichtigung der Kapelle festlegt, wird in die Kernzone Friedlisberg überführt.

Es werden einige Absätze aufgrund von Anpassungen der übergeordneten Gesetzgebung oder Praxisänderungen bei Baubewilligungen gestrichen. Die Vorschriften zur Fassadengestaltung werden präzisiert und neu gilt in der Kernzone ein Flachdachverbot. Dies zur Bewahrung des historischen Ortsbildcharakters.

§ 22 Gewerbebezonen generell: Die Vorschriften der Gewerbebezonen werden auf die M-BNO abgestimmt. Damit auch die Gewerbeflächen einen Beitrag zur ökologischen Vielfalt leisten, wird vorgeschrieben, die Versiegelung von Aussenflächen auf ein Minimum zu reduzieren, Wege und Plätze wasserdurchlässig zu gestalten, unversiegelte Flächen möglichst naturnah anzulegen und Flachdächer wenn möglich extensiv zu begrünen.

Für Betriebsinhaber, Eigentümer der Unternehmung oder das betriebliche Personal darf pro Liegenschaft maximal eine Wohnung erstellt werden. Diese Wohnungen dürfen maximal 15 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche oder maximal 180 m² Wohnfläche nicht überschreiten. Diese Vorschrift lehnt sich an die gängige Praxis der Bauverwaltung betreffend der Bewilligung von Betriebswohnungen an. Ziel ist, die Wohnnutzungen in der Gewerbezone auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sie ist lediglich in der Gewerbezone GA zulässig.

§ 32 Naturschutzzone im Kulturland: Der Artikel wurde gemäss der M-BNO mit Präzisierungen von zugelassenen Tätigkeiten, Verboten und Ausnahmen ergänzt. Mit der Aktualisierung des Landschaftsinventars wurden die Naturschutzzonen neu beurteilt und die Schutzziele, Festlegungen zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt sowie Nutzungseinschränkungen neu formuliert.

§ 33 Naturschutzzone Wald: Der Artikel wurde gemäss der M-BNO mit Präzisierungen zu Baumbeständen und zum Umgang mit Kleinwäldern ergänzt. Die einzelnen Naturschutzzonen im Wald wurden anhand des aktuellen Betriebsplans 2020-2034 des Forstbetriebs Mutschellen überprüft.

§ 34 Fliessgewässerzone: In Ergänzung zur überlagernden Gewässerraumzone wird entlang von ausparzellierten Gewässern teilweise eine Fliessgewässerzone festgelegt. Die zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung richtet sich nach der Gewässerraumzone.

Gemäss früherer Praxis wurden Hecken entlang von Gewässern als flächige Elemente festgelegt. Neu werden Hecken nur noch linear erfasst und dargestellt. Daher ergeben sich entlang von Gewässern teilweise Lücken von nicht zugewiesenen Flächen. Diese Bereiche werden nun der Fliessgewässerzone zugeordnet.

§ 35 Landschaftsschutzzone: Der Artikel wurde gemäss der M-BNO ergänzt und präzisiert. Aufgrund des zunehmenden Bedarfs können zusätzlich „mobile Hühnerställe für die Freilandhaltung“ bewilligt werden, die alle paar Monate versetzt werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Freilandhaltung und hat keine langfristigen Auswirkungen auf die Landschaft.

Damit für bestehende Betriebe in der Landschaftsschutzzone betriebsnotwendige und zonenkonforme Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen möglich bleiben, wird ein neuer Absatz eingefügt: *„Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur im Zusammenhang mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben an den im Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.“*

Die Umsetzung im Kulturlandplan ist dem Abs. 4.2.2 zu entnehmen.

§ 36 Gewässerraumzone (überlagerte Zone): Gemäss neuer M-BNO wurde für den Gewässerraum eine überlagernde Gewässerraumzone als Schutzzone im Sinne von Art. 17 RPG ausgeschieden, deren zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt wird. Der Artikel wird mit dem Zweck der Gewässerraumzone ergänzt. Die Überlagerung hat den Vorteil, dass die Bauzonenfläche innerhalb des Gewässerraums zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden kann. Die neue Gewässerraumzone ersetzt den Uferschutzstreifen.

§ 37 Wildtierkorridor: Der Perimeter des Wildtierkorridors AG R10 «Bergdietikon» (Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung) wird in der BNO gemäss aktueller M-BNO gesichert.

§ 39 Naturobjekte: Die Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Landschaftsinventar 2019 und wurden auf die M-BNO abgestimmt. Die einzelnen Objekte sind im Anhang der BNO aufgeführt.

§ 40 Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz: Der Artikel zu den Gebäuden mit Substanzschutz heisst neu gemäss M-BNO „Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz“. Die bezeichneten Objekte im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie im Anhang der BNO stützen sich auf das Bauinventar 2023 (vgl. Abs. 3.8.1). Die Bauten mit Substanzschutz sind in ihrer Substanz geschützt, das heisst in der Grundstruktur und der Fassadengestaltung sowie in der inneren Raumordnung und ihren wertvollen Oberflächen. Die Schutzziele sind jeweils den Inventarblättern des Bauinventars zu entnehmen.

Die Gebäude mit Volumenschutz dürfen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Beim Wiederaufbau von volumengeschützten Bauten dürfen diese somit die geltenden Abstandsvorschriften unterschreiten.

§ 41 Kulturobjekte: Der Artikel wurde gemäss der M-BNO ergänzt und präzisiert. Die nicht mehr geschützten Objektarten wurden aus der Auflistung entfernt.

Archäologische Fundstellen werden nicht mehr im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt. Sie sind im kantonalen Geoportal ersichtlich und somit ständig aktuell einsehbar. Der Absatz zu den archäologischen Fundstellen wird deshalb angepasst.

§ 42 Wiederherstellungspflicht: Zum Schutz der geschützten Objekte wird dieser Artikel gemäss M-BNO eingefügt.

§ 45 Ausnützung: Als Beitrag zur inneren Verdichtung werden neu Flächen von Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht in die Ausnützungsberechnung miteinbezogen. Dies entspricht einem Bonus bei der möglichen Realisierung von Geschossflächen. Ziel ist eine gewisse innere Verdichtung, die vor allem zur Steigerung der Wohnqualität in den Einfamilienhausquartieren und zur Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten im Sinne des Mehr-Generationen-Wohnens beiträgt. Bei Gebäuden mit mehreren Dachgeschossen innerhalb des abgeschrägten Daches wird nur das oberste Geschoss nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen.

§ 46 Nutzungsbonus: Neben den unbeheizten Wintergärten mit einem Anteil von bis zu 15 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) sind auch überdeckte, auf mindestens zwei Seiten offene Sitzplätze bis maximal 25 m² auf Dachterrassen, Aussensitzplätzen und Balkonen zulässig. Dies soll einer optimalen Nutzung und Beschattung von Dachterrassen als notwendige Massnahme einer hitzeangepassten Bauweise, vor allem von Attikageschossen, dienen.

Als Massnahme für das Regenwassermanagement und zur Förderung der Regenwassernutzung wird ein AZ-Bonus von 5 % für die Erstellung einer Regenwassernutzungsanlage gewährt. Der Tank muss mindestens 5'000 l fassen können und es müssen mindestens die Toiletten, die Waschmaschinen und die Gartenbewässerung daran angeschlossen sein. Die minimale Tankgrösse entspricht der Dimension für eine Dachfläche von mindestens 70 m² und einer Gartenfläche von ca. 500 m².

Die aufgeführten kommunalen Nutzungsboni dürfen kumuliert maximal 20 % der aGF betragen. Nutzungsboni gemäss kantonalem Baugesetz dürfen noch zusätzlich angerechnet werden.

§ 47 Mindestausnützung: In Ergänzung zur neu in der Übersichtstabelle von § 15 enthaltenen Mindestausnützungsziffer für die Zonen Z, M3 und M5 wird festgehalten, wie im Fall einer teilweisen Überbauung einer Parzelle oder einer speziellen Situation aufgrund besonders restriktiver öffentlich-rechtlicher Beschränkungen (z. B. Wald- oder Gewässerabstände) zu verfahren ist.

§ Gewerbe: Die Unterscheidung der Gewerbearten nach ihrem Störmass wird neu in § 15 c der kantonalen Bauverordnung geregelt und aus der BNO gestrichen.

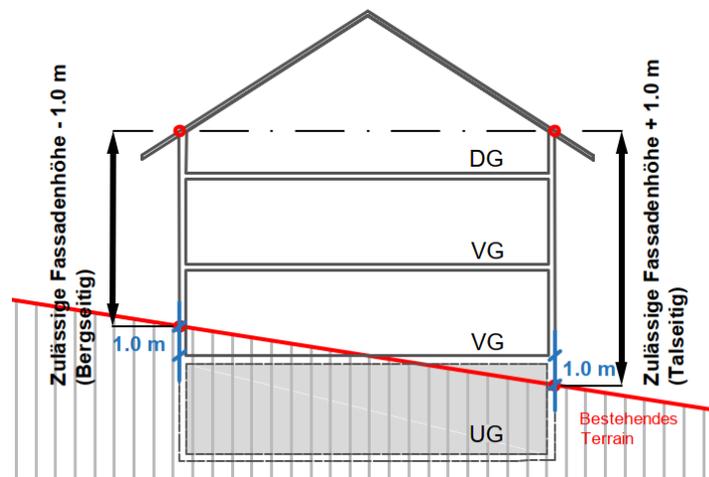
§ 48 Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen: Neuer Artikel gemäss M-BNO und Vorschlag der regionalen Bauverwaltung zur Einhaltung von Strassenabständen.

§ 51 Grenz- und Gebäudeabstand: In den Zonen E2 und M3 wurde bisher zusätzlich zum kleinen Grenzabstand ein grosser Grenzabstand festgelegt (vgl. § 16). Als Beitrag zur inneren Verdichtung, zur Förderung der optimalen Ausnutzung der Grundstücke und weil nicht immer

klar ist, welches die Hauptwohnseite zur Festlegung des grossen Grenzabstandes ist, wird dieser gestrichen.

§ 52 Gebäude am Hang: Bei Bauten am Hang darf die Fassadenhöhe gemäss § 15 für die Tal- und Seitenfassade um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert wird. Damit die talseitige Fassadenhöhe jedoch nicht zu stark in Erscheinung tritt, wird die maximale Überschreitung auf 1.0 m begrenzt. Die Überschreitung der Tal- und Seitenfassade wird anteilig gemäss der reduzierten Höhe festgelegt.

Abb. 29 Skizze zur Messweise bei Gebäuden am Hang, eigene Darstellung (suisseplan)



§ 53 Arealüberbauungen: Arealüberbauungen werden nur noch in den Zonen Z und M3 zugelassen, in den übrigen Zonen sind keine grösseren zusammenhängenden Bauzonenreserven mehr vorhanden, welche nicht mit einer GP-Pflicht überlagert sind. Die minimale Landfläche wird zur Förderung von Arealüberbauungen und Qualitätssicherung von 4'000 m² auf 3'000 m² reduziert, die AZ gegenüber der Regelbauweise um jeweils 0.1 erhöht. Es ist kein zusätzliches Geschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.

§ 54 Hohe Häuser zulässig: In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten ist eine gegenüber der Regelbauweise höhere Bauweise bis maximal 8 Vollgeschossen und einer maximalen Fassaden- und Gesamthöhe von 27 m zulässig. Im Bauzonenplan werden solche Gebiete mit einer Schraffur überlagert. Zum heutigen Zeitpunkt ist nur der äussere, westliche Teil der Isleren mit der Punktbaute gemäss Siegerprojekt des Studienauftrags Isleren dafür geeignet. Die beiden hohen Häuser im Gebiet Mutschellen-Bolleri und am Areal Bahnhof sind bereits durch eine überlagerte Spezialzone gesichert.

In den Gebieten mit hohen Häusern gilt grundsätzlich eine Gestaltungsplanpflicht. Grundlage für einen Gestaltungsplan ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren sinngemäss nach SIA 142 und 143 (Studienauftrag oder Wettbewerb). Sinngemäss bedeutet in diesem Fall, dass die Verfahren nicht SIA-konform sein müssen, solange sie auf der Grundlage von Variantenstudien ein robustes städtebauliches Konzept für die geplante Überbauung liefern. Die Gemeinde ist in die Wahl des Verfahrens und bei dessen Durchführung einzubeziehen. Mit dem Verfahren und der Umsetzung in den Gestaltungsplan sind erhöhte Anforderungen gemäss § 21 BauG umzusetzen.

§ 56 Energieeffizienz: Zur Förderung von erneuerbaren Energien ist ein Anschluss an bestehende Fernwärmeverbände zu prüfen. Für eine bessere Energieeffizienz von bestehenden Bauten dürfen Aussenwände nachisoliert werden, auch wenn der zonengemässe Grenzabstand dabei um maximal 20 cm unterschritten wird. Dies wird abschliessend im § 36 der kantonalen Bauverordnung geregelt, eine Aufnahme in die BNO ist nicht notwendig. Weitere Regelungen, die über das kantonale Baugesetz hinausgehen, werden nicht festgelegt. Von einer kommunalen Energieplanung wird im Moment abgesehen.

§ Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume: Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume werden neu in § 36a der kantonalen Bauverordnung geregelt und aus der BNO gestrichen.

§ 60 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen: Der Artikel wurde gemäss der M-BNO ergänzt und präzisiert. Damit nicht jedes einzelne Mehrfamilienhaus entsprechende Flächen zur Verfügung stellen muss, kann die Bereitstellung von Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen zusammen mit anderen Grundstücken oder Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in sicherer und nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen. Um die Biodiversität im Siedlungsgebiet zu fördern, ist ein Teil der Flächen naturnah, ökologisch wertvoll und abwechslungsreich zu gestalten.

§ 62 Abstellplätze: Der Artikel wird dahingehend ergänzt, dass bei Mehrfamilienhäusern grundsätzlich alle Pflicht-Parkfelder für Bewohner unterirdisch anzulegen sind, statt wie bisher nur zwei Drittel. Oberirdisch sind nur Besucher- und Behindertenparkplätze gestattet. Es gilt allerdings im Einzelfall abzuwägen, ob diese Massnahme verhältnismässig ist. Der Gemeinderat kann demnach Ausnahmen gestatten.

Da die Norm zur Ermittlung der Pflichtparkplätze gemäss § 43 Abs. 1 und 2 BauV für Wohnen keine Reduktion der maximalen Anzahl vorsieht, wird Abs. 2 dahingehend ergänzt, dass die Gemeinde das ermittelte Parkfeldangebot reduzieren, von der Erstellung von Pflichtparkplätzen befreien sowie die Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern untersagen kann.

Gemäss dem erarbeiteten Mobilitätskonzept für den Mutschellenknoten im Rahmen des regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen wird für den Bereich Mutschellen eine Obergrenze der Anzahl der Parkfelder festgelegt. Diese orientiert sich am Pflichtbedarf gemäss der Parkfeldermittlung nach § 43 BauV resp. der Norm VSS 40 281. Damit wird ein Beitrag zu einer verträglichen Verkehrsabwicklung am Mutschellenknoten geleistet.

Weiter wird definiert, dass die Anzahl neu zu erstellender erforderlicher Parkfelder vom Gemeinderat reduziert werden kann, sofern im nahen Umfeld Parkfelder existieren, die langfristig und zweckmässig durch die Bauherrschaft gesichert werden. Zudem muss keine Ersatzabgabe für nicht erstellte Parkfelder bezahlt werden, wenn der reduzierte Bedarf in einem Mobilitätskonzept schlüssig begründet werden kann. Diese Massnahmen tragen dazu, dass nur die notwendigen Parkfelder realisiert werden müssen, was zu einer Begrenzung des Mehrverkehrs und zum Erhalt unversiegelter Flächen im Siedlungsgebiet beiträgt.

§ 63 Mobilitätskonzept: Bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag kann die Gemeinde im Rahmen eines Gestaltungsplans oder im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen. In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und mit hohen Häusern, in der Zentrumszone im Bereich Mutschellen sowie im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten. In diesem neuen Artikel werden die Anforderungen an ein Mobilitätskonzept sowie das Monitoring und Controlling definiert. Ein Mobilitätskonzept trägt massgebend dazu bei, den motorisierten Individualverkehr eines Areals zu reduzieren und die Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes nicht übermässig zu beanspruchen.

§ 64/65 Parkfelderbewirtschaftung und Parkleitsystem: Auf der Grundlage des KGV wird dem Gemeinderat die Zuständigkeit übertragen, eine Parkfelderbewirtschaftung in Zentrums- und Gewerbezonon sowie ein Parkleitsystem für öffentlich zugängliche Parkieranlagen zu verfügen. Davon kann beispielsweise Gebrauch gemacht werden, wenn dies durch die Ansiedlung eines grösseren Gewerbe-, Verkaufs- resp. Dienstleistungsbetrieb notwendig ist.

§ 66 Gestaltung öffentlicher Raum: Dieser Artikel wird gemäss der M-BNO aufgenommen, um attraktive und qualitätsvolle Aussenräume zu fördern. Für den Bereich Mutschellen wird der erarbeitete Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen verankert, welcher bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen ist. Um eine hohe Qualität der öffentlichen Räume zu gewährleisten, sind bei der Gestaltung und Ausführung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen. Wo Kantonsstrassen von der Festlegung von Massnahmen tangiert sind, ist die zuständige Behörde in die Planung einzubeziehen.

§ 68 Dachgestaltung: Bei Gebäuden mit mehreren Dachgeschossen innerhalb des abgeschrägten Daches sind Dachdurchbrüche nur auf dem 1. Dachgeschoss zulässig. Dies dient der Erhaltung einer geordneten Dachlandschaft.

Dachflächen von Flachdächern sind generell extensiv zu begrünen und zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen mit Retentionsvolumen auszugestalten. Die extensive Begrünung richtet sich nach der SIA-Norm 312 bzw. der jeweils aktuell gültigen Norm. Die Nutzung von Solarenergie auf Flachdächern ist ebenfalls zulässig und trägt massgeblich zur Energiestrategie des Bundes bei.

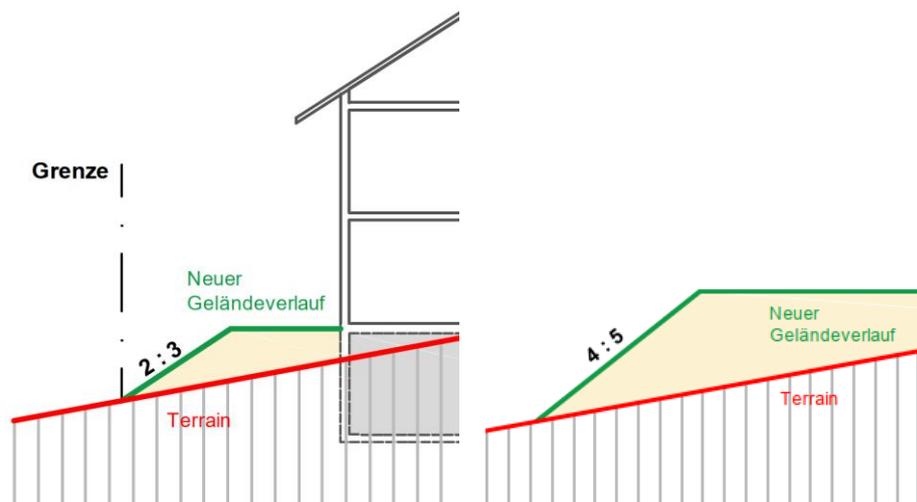
Zur optimalen Nutzung der Terrassenflächen von Attikageschossen auch an heissen Sommertagen sind fest montierte, feingliedrige, nicht eingewandete Beschattungssysteme zulässig, sofern sie sich verträglich einpassen und die Volumetrie der Attikageschosse nicht beeinträchtigen. Dies ist eine wirkungsvolle Massnahme zur hitzeangepassten Bauweise. Daher sind solche Beschattungssysteme nicht an die Grundfläche des Attikageschosses anzurechnen.

§ 69 Umgebungsgestaltung: Um attraktive und ökologisch wertvolle Freiräume zu schaffen, ist das Terrain möglichst wenig zu verändern, Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden und versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Als Massnahme für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung sind mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen als Grünflächen zu gestalten. Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert (Steingärten) sind nicht zulässig.

Die Aussenraumgestaltung ist im Baugesuch inkl. Bepflanzung, Entwässerung, Materialisierung usw. in Form eines detaillierten Umgebungsplanes auszuweisen. Zur Förderung der einheimischen Flora und der Biodiversität sind standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen zu verwenden. Aufgrund des Klimawandels können einheimische Pflanzen in Zukunft nicht immer die beste Wahl für einen Standort sein, daher sind „möglichst“ einheimische Arten zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht zulässig.

§ 70 Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen: Durch die Lage der grösseren Einfamilienhausquartiere am Hang ist der Umgebungsgestaltung mit Stützmauern und Hangsicherungen besondere Beachtung zu schenken. Der bisherige § 43 Abs. 2 zur Aussenraumgestaltung betreffend Böschungen und Stützmauern wird in diesen Artikel integriert. Damit Stützmauern nicht zu sehr in Erscheinung treten, sind sie möglichst naturnah zu gestalten und ab einer Länge von 10 m zu gliedern. Der Gemeinderat kann zu der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen Gestaltungsrichtlinien erlassen. In den Anhang der BNO werden Skizzen integriert, welche die Verhältnisse von Stützmauern und Böschungssicherungen darstellen.

Abb. 30 Skizzen der Böschungsverhältnisse, eigene Darstellung (suisseplan)



§ 71 Abgrabungen: Untergeschosse dürfen auf höchstens $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge und maximal auf eine Höhe von 3 m abgegraben werden. Diese Abgrabungen dienen in erster Linie Zufahrten zu Garagen oder für Lichtschächte von Kellerabteilen.

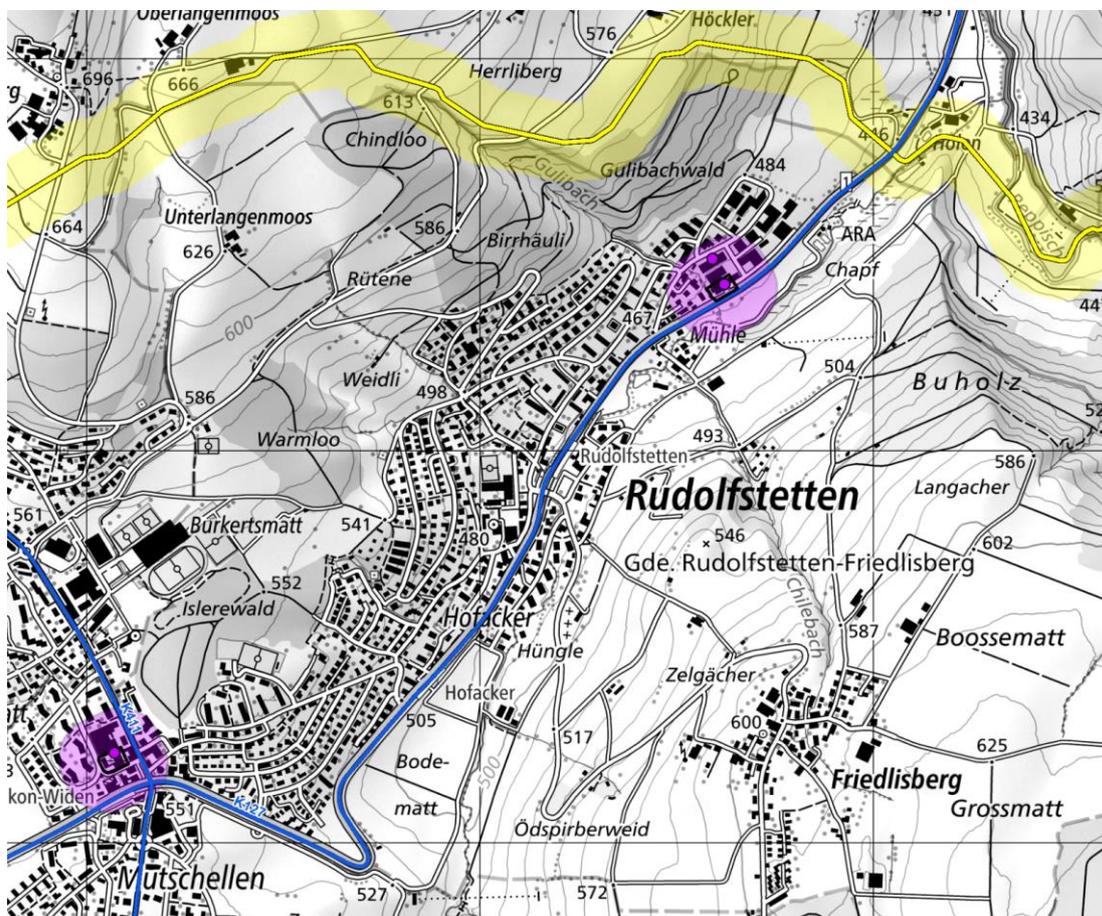
§ 72 Siedlungsränder: Die Übergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone sind in Form von durchlässigen und naturnahen Siedlungsrändern attraktiv zu gestalten. Dieser Artikel setzt die Massnahme M5.6 gemäss REL um, in dem sich die Gemeinde für durchlässige und naturnahe gestaltete Siedlungsränder einsetzt. Der Wortlaut wird grösstenteils aus der M-BNO übernommen.

§ 74 Lichtemissionen: Die Gemeinde setzt eher auf eine Sensibilisierung der Bevölkerung beim Thema Aussenraumbeleuchtung, weniger für strikte Vorgaben, welche schwer zu überprüfen sind. Es soll jedoch bei der Erstellung eines Mehrfamilienhauses die Aussenbeleuchtung im Umgebungsplan aufgezeigt werden. Dadurch können Lichtverschmutzungen mit negativen Auswirkungen auf Tiere und Umwelt minimiert werden.

§ 75 Störfallvorsorge: Gemäss Art. 11a Störfallverordnung (StFV) sind Störfallvorsorge und Raumplanung zu koordinieren. Auf dem Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg befinden sich zwei Störfallbetriebe: die BWB-Iten AG mit einem Konsultationsbereich von 100 m;

ebenso ist das Zentrum Mutschellen von der Printcolor Screen AG in Berikon (100 m Konsultationsbereich) betroffen. Zudem liegt entlang der nördlichen Gemeindegrenze eine Rohrleitung der Swissgas AG mit einem beidseitigen Konsultationsbereich von je 100 m. Dieser Konsultationsbereich betrifft jedoch keine Bauzone. Die planerischen Schutzmassnahmen werden mit dem neuen Artikel festgelegt. Bei wesentlichen Nutzungsänderungen sind die Konsultationskarte „Chemierisikokataster“ und die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken zu berücksichtigen. Neben der Festlegung in der BNO besteht zurzeit kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Störfallvorsorge, es sind keine Nutzungsänderungen oder eine Erweiterung des Baugebietes im Konsultationsbereich vorgesehen.

Abb. 31 Ausschnitt Chemierisikokataster des Kantons Aargau, 24. März 2022, Quelle: www.ag.ch/agis



§ 79 Aufhebung bisherigen Rechts: Nach Inkrafttreten der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden folgende bisherige Bestandteile der Nutzungsplanung von Rudolfstetten-Friedlisberg aufgehoben oder in die aktuelle Planung integriert:

- der Bauzonen-/Kulturlandplan vom 16. Juni 2000
- die Bau- und Nutzungsordnung vom 16. Juni 2000
- die Teiländerung «Dorfplatz» vom 12. Juni 2015
- die Teiländerung «Zone Areal Bahnhof» vom 10. November 2017
- die Teiländerung «Mutschellen-Bolleri» vom 9. November 2018

Anhang A: ehemals Anhang 9.1 und 9.2; die Skizze zum Terrassenhaus wurde aktualisiert; die Skizze mit der Messweise der Gebäudehöhe und dem Messpunkt wird gestrichen, da dieser Sachverhalt abschliessend mit der IVHB im kantonalen Recht geregelt ist.

Anhang B: neue Skizzen mit der Darstellung der Böschungsverhältnisse gemäss § 68 BNO zu Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen.

Anhang C, Verzeichnis der Schutzobjekte: ehemals Anhang 9.3; im Anhang C wurden sämtliche Naturobjekte gemäss aktualisiertem Landschaftsinventar 2019 überarbeitet und vervollständigt. Die geschützten Waldränder werden nicht mehr einzeln erwähnt, der Eintrag in Art. 37 BNO ist ausreichend. Der Uferstreifen wird durch die Gewässerraumzone ersetzt. Die Gebäude mit Substanzschutz wurden gemäss Bauinventar 2023 aktualisiert. Die Gebäude mit Volumenschutz wurden überprüft und teilweise gelöscht, Baufluchten werden nicht mehr explizit einzeln aufgeführt. Die weiteren Kulturobjekte wurden überprüft und teilweise neu aufgenommen (vgl. Abs. 4.1.4).

5 Bericht nach Art. 47 RPV

5.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

| | |
|---|--|
| Art. 1 Abs. 1 | haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet |
| Das Baugebiet wurde durch verschiedene Umzonungen optimiert. Für die neue Zentrumszone und die Mehrfamilienhauszonen wurde eine Mindestausnützung eingeführt. Die Höhenmasse der Bauzonen werden an die IVHB angepasst und für Schräg- und Flachdächer zwecks Flexibilität und Ortsbildschutz unterschieden. Die Unterscheidung in kleinen und grossen Grenzabstand entfällt. Die Zonenvorschriften der Wohnzonen werden mit Vorgaben zur verdichteten Bauweise versehen. | |
| Art. 1 Abs. 2 a | natürliche Lebensgrundlagen schützen |
| Die Gewässerräume von Rummelbach und weiteren kleineren Bächen werden festgelegt. Die Uferschutzstreifen werden damit ersetzt. Siedlungseier in der Landschaftsschutzzone werden geschlossen und die Landschaften von kantonaler Bedeutung konsequent geschützt. Sämtliche Naturschutzzonen im Kulturland und im Wald wurden überprüft und entsprechend geschützt. Wichtige wertvolle Naturobjekte wie Hecken, Einzelbäume, Baumreihen und Hochstamm-Obstgärten wurde mit dem Landschaftsinventar 2019 überprüft, neu kartiert und im Kulturlandplan verankert. | |
| Art. 1 Abs. 2 a^{bis} | Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität |
| Durch die Umzonungen von Flächen an zentraler Lage werden die Einwohnerkapazitäten an die künftige Entwicklung angepasst, was die innere Verdichtung fördert. Mit der Gestaltungsplanpflicht in den Schlüssel- und Handlungsgebieten sowie der Baupflicht im Einzonungsgebiet Hofacker wird eine punktuelle Verdichtung an gut erschlossenen Lagen bei hoher Wohnqualität angestrebt. Es werden spezifische Anforderungen und qualitätssichernde Konkurrenzverfahren verankert. Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung werden in der BNO verankert. | |
| Art. 1 Abs. 2 b | wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten |
| Durch die räumliche Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten, die Ausweisung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflichten und differenzierten Vorschriften zur Umgebungsgestaltung werden wohnliche Siedlungen geschaffen und erhalten. | |
| Art. 1 Abs. 2 b^{bis} | räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten |
| Zurzeit besteht kein zusätzlicher Flächenbedarf fürs ansässige Gewerbe. Für die Wirtschaft reichen demnach die bestehenden Flächen in den Gewerbebezonen und der neuen Zentrumszone für den Planungshorizont aus. | |
| Art. 1 Abs. 2 c | Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft |
| In Rudolfstetten-Friedlisberg wird mit der Revision der Nutzungsplanung ein dezentraler Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt. | |

Planungsgrundsätze Landschaft

| | |
|---|---|
| Art. 3 Abs. 2 a | Kulturland erhalten |
| Die Fruchtfolgeflächen, welche von der Einzonung beim Hofacker (Nr. 19) betroffen sind, werden vollumfänglich durch die Auszonung der OeB bei der ARA (Nr. 18) kompensiert. Es ist davon auszugehen, dass die Auszonungsfläche gleich der ihr angrenzenden Landwirtschaftsflächen FFF-Qualität aufweist. Weitere Fruchtfolgeflächen oder ein weiterer nennenswerter Verlust von Kulturland sind von der Revision nicht betroffen. | |
| Art. 3 Abs. 2 b | Einordnung in die Landschaft |
| In den Planungsgrundsätzen der BNO wird verankert, dass die Landschaft in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten ist. Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern. In den Zielvorgaben für die Gestaltungspläne in den Gebieten Isleren und BGIM wird eine gute Einordnung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gefordert. Die Gestaltung der Siedlungsränder ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. | |
| Art. 3 Abs. 2 c | Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer |
| Mit der Ausweisung der Gewässerraumzone werden die Ufer des Rummelbachs und der weiteren Bäche geschützt und freigehalten. | |
| Art. 3 Abs. 2 d | Freihaltung naturnaher Erholungsräume |
| Die Naturschutzzonen im Wald wurden überprüft und bleiben weiterhin erhalten. Die Familiengartenzonen bleiben ebenfalls erhalten, die Hochstamm-Obstgärten im Kulturland werden verankert und die Gewässerräume werden geschützt. Sämtliche Elemente dienen dem Erhalt der Kulturlandschaft und tragen zur Vielfalt naturnaher Erholungsräume bei. | |
| Art. 3 Abs. 2 e | Erhaltung der Waldfunktionen |
| Der Wald wird gemäss kantonaler Grundlagenkarte im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragen und wird durch keine Massnahme negativ tangiert. | |

Planungsgrundsätze Siedlung

| | |
|---|--|
| Art. 3 Abs. 3 a | zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten |
| Die reinen Arbeitsgebiete befinden sich peripher im Norden der Gemeinde und sind zweckmässig angeordnet. Es werden keine weiteren Gewerbebezonen festgelegt, die Wohngebiete bleiben erhalten. Die Zentrumszone ist als Mischzone konzipiert, unterschiedliche Nutzungen dienen der Belegung und Aufwertung der Zentren. | |
| Art. 3 Abs. 3 abis | Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung |
| Das Baugebiet wurde durch Aus- und Einzonungen sowie Umzonungen optimiert. Bei der Einzonungsfläche im Hofacker gilt eine Baupflicht. Mit der Beibehaltung und Ergänzung von Gestaltungsplanpflichten in Schlüssel- und Handlungsgebieten wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Ein optimierter Ausbaugrad wird mittels Mindestausnutzungsziffern gesichert. Die Bauvorschriften wurden durch die Umsetzung der IVHB flexibler gestaltet. Boni bei der Ausnützung sollen zu einer Verdichtung im bereits weitgehend überbauten Gebiet beitragen. | |
| Art. 3 Abs. 3 b | Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen |
| Durch die Beibehaltung der Trennung der Gewerbebezonen und der Wohn- und Mischzonen werden die Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen verschont. Neben der Kantonsstrasse sowie den Schiessanlagen Chapf und Zelgrank (Berikon) sind keine weiteren Lärmquellen bekannt. Bei der Einzonung im Gebiet Hofacker wird mittels Lärmgutachten nachgewiesen, dass die Planungswerte für Wohngebäude weitgehend eingehalten sind. Der abschliessende Nachweis für die Westfassaden ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Es bestehen daher keine übermässig störenden Lärmquellen. Mit der Aktualisierung der Gefahren- und Überflutungszonen und der Berücksichtigung der Störfallvorsorge wird dem Vorsorgeauftrag der Gemeinde Rechnung getragen. | |

| | |
|--|--|
| Art. 3 Abs. 3 c | Rad- und Fusswege |
| <p>In der BNO werden in § 3 der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie Förderung der Rad- und Fusswegverbindungen als Planungsgrundsatz festgehalten. Gemäss den Zielvorgaben für den Gestaltungsplan Isleren ist die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr zu gewährleisten, insb. ist eine Nord-Süd-Verbindung zur Sicherung der Schulwege vorzusehen. Für den Gestaltungsplan Untere Dorfstrasse wird ein qualitätssicherndes Verfahren unter Federführung der Gemeinde vorgeschrieben, wodurch die Grundsätze bezüglich der Rad- und Fusswegverbindungen umgesetzt werden können. Bereits in den Zonenvorschriften zur Zone Areal Bahnhof wird ein Gestaltungsplan mit Mobilitätskonzept mit Fokus auf öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr gefordert. Für den Gestaltungsplan Dorfplatz sind ebenfalls die Zugänglichkeit und attraktive Fusswegverbindungen zu gewährleisten.</p> <p>Weitere Massnahmen bezüglich attraktiver Rad- und Fusswege folgen nach der Erarbeitung des kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV).</p> | |
| Art. 3 Abs. 3 d | günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen |
| <p>Mit der Zentrumszone werden in den Ortszentren Rudolfstetten Dorf und Mutschellen Nutzungen für die Versorgung ermöglicht und zudem werden die beiden Gebiete aufgewertet und gestärkt. Für zusätzliche Einkaufsläden, Restaurants mit Gartenwirtschaft oder die ärztliche Versorgung werden somit günstige Voraussetzungen geschaffen. Gemäss REL unterstützt die Gemeinde die Ansiedlung von weiteren Versorgungsangeboten.</p> | |
| Art. 3 Abs. 3 e | Durchgrünung |
| <p>Durch die Sicherung der Uferbereiche von Rummelbach und den kleineren Bächen ist eine Durchgrünung des Siedlungsgebietes gewährleistet. Als Planungsgrundsatz sind in § 3 BNO die Aufwertung von Aussenräumen, der Erhalt und die Aufwertung der Landschaft sowie die Förderung von Naherholungsräumen und deren umweltschonende Erreichbarkeit festgehalten. Gemäss Zielvorgaben für die Gestaltungspläne ist die attraktive Umgebungsgestaltung aufzuzeigen. Der Siedlungsrandgestaltung sowie dem Übergang zur Nichtbauzone ist gemäss § 69 BNO besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Vorschriften zur Umgebungsgestaltung tragen zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes bei.</p> | |

Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

| | |
|--|---|
| Art. 3 Abs. 4 a | regionale Bedürfnisse berücksichtigen |
| <p>Rudolfstetten-Friedlisberg ist für die Region ein wichtiger Wohn- und Arbeitsstandort. Mit dem regionalen Sachplan Mutschellen und den erarbeiteten Konzepten wurden die regionalen Bedürfnisse umfassend berücksichtigt.</p> | |
| Art. 3 Abs. 4 b | Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen |
| <p>Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden überprüft und im Ortszentrum Rudolfstetten erweitert und optimiert.</p> | |
| Art. 3 Abs. 4 c | nachteilige Auswirkungen vermeiden |
| <p>Mit den Änderungen in der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden allfällige nachteilige Auswirkungen der räumlichen Entwicklung minimiert.</p> | |

5.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Zur Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbilds wurde am 29. Juni 2019 ein halbtägiger Workshop durchgeführt, um die Anregungen aus der Bevölkerung abzuholen. Diese sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

Die Grundeigentümer des Gebiets Untere Dorfstrasse wurden über ihre Absichten und die Haltung zu einer gemeinsamen Planung befragt. Daraus ging hervor, dass das Interesse an einer Weiterentwicklung oder einer gemeinsamen Planung zurzeit eher gering ist. Die Gemeinde entschied sich darauf hin, eine Gestaltungsplanpflicht über das Gebiet zu legen und einen kooperativen Planungsprozess unter Federführung der Gemeinde für die Entwicklung des Gebiets zu starten, sobald konkrete Entwicklungsabsichten erkennbar sind.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und später während der öffentlichen Auflage wird die Bevölkerung Gelegenheit erhalten, sich zur Vorlage zu äussern. Es ist eine öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen, um die wichtigsten Änderungen zu erläutern und der Bevölkerung Gelegenheit zu geben, Fragen zu stellen. Der Zeitpunkt einer solchen Veranstaltung ist noch nicht definiert.

5.3 Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag. Die Bauzonengrösse richtet sich nach Art. 15 und 15a RPG, den technischen Richtlinien des Bundes und den Beschlüssen des kantonalen Richtplans. Rudolfstetten-Friedlisberg verfügt nur noch über kleinere Wohnzonenreserven und weist für eine Gemeinde, die teilweise im urbanen Entwicklungsraum und teilweise auf der ländlichen Entwicklungsachse liegt, eine insgesamt angemessene Einwohnerdichte auf.

Im Folgenden werden die Einwohnerkapazitäten für den rechtsgültigen und den revidierten Bauzonenplan differenziert gemäss **RIA**-Prinzip abgeschätzt: **R**eserven in den Wohn- und Mischzonen und **I**nnenentwicklungspotenziale; die **A**ussenentwicklung durch Einzonungen.

5.3.1 Nutzungsreserven gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan

Die vorhandenen Bauzonenreserven sind für das in Abs. 3.1 aufgezeigte Entwicklungsszenario ausreichend. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist das prognostizierte Bevölkerungswachstum gemäss kantonalem Raumkonzept. Die Kapazität der bestehenden Bauzonen für das Jahr 2031 beträgt gemäss Berechnung des BVU ca. 5'120 Personen. Eigene Berechnungen ergeben 5'190 Personen und stimmen damit gut mit den kantonalen Daten überein.

Tab. 6 Kapazitätsberechnung rechtsgültiger Bauzonenplan (Quelle: BFS-Daten 2020, Berechnung suisseplan)

| Zone | NBF total | davon NBF überbaut | Dichte | Einwohner- kapazität in überbauter Bz | Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken | Einwohner- kapazität gesamt | Einwohner 31.12.2020 in Bauzonen |
|--------------|--------------|-----------------------|-----------|---|--|-----------------------------------|--|
| | | | | EW | EW | EW | |
| | ha | ha | AZ | | | | |
| KD | 8.68 | 8.35 | 0.72 | 639 | 38 | 677 | 519 |
| KM | 2.56 | 2.48 | 0.90 | 218 | 9 | 227 | 197 |
| E2 | 44.73 | 43.98 | 0.40 | 1925 | 45 | 1970 | 1771 |
| M3 | 19.21 | 17.22 | 0.60/0.85 | 1694 | 301 | 1995 | 1622 |
| KF | 4.60 | 4.51 | 0.50 | 253 | 7 | 260 | 249 |
| SF | 0.46 | 0.46 | 0.30 | 8 | 0 | 8 | 8 |
| GA | 7.02 | 6.47 | 0.70 | 38 | 5 | 43 | 37 |
| GB | 0.11 | 0.11 | 0.70 | 6 | 0 | 6 | 7 |
| GC | 0.24 | 0.08 | 0.60 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SE | 0.63 | 0.63 | 0.30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SB | 5.07 | 5.07 | 0.30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OeB | 4.85 | 4.41 | 0.60 | 3 | 0 | 3 | 2 |
| Total | 98.17 | 93.77 | | 4785 | 406 | 5190 | 4412 |

Abkürzung NBF: Nettobauzonenfläche

Ende 2020 lebten gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) 4'512 Personen in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg; 4'412 davon innerhalb der Bauzonen, 100 ausserhalb der Bauzonen. 95.5 % der Nettobauzonenfläche ist überbaut.

Die überbauten Bauzonen bieten theoretische Kapazitäten für 4'785 Einwohner. Dies stimmt ziemlich gut mit der Berechnung des BVU mit einer theoretischen Kapazität (I) bis 2040 von 4'714 Einwohnern überein. Die unüberbauten Bauzonen bieten theoretische Kapazitäten für 406 Einwohner. Auch dies stimmt ziemlich gut mit der Berechnung des BVU von 371 Einwohnern bis 2040 überein (R).

Die gesamte Einwohnerkapazität liegt gemäss eigenen Berechnungen bei 5'190 Einwohnern, das BVU rechnet mit rund 5'360 Einwohnern bis 2040. In der Berechnung der Einwohnerkapazität von 5'190 Personen sind die Arealentwicklungen Bahnhof und Mutschellen-Bollerli bereits eingeflossen. Die beiden Gebiete Isleren (Schlüsselgebiet) und Untere Dorfstrasse (Handlungsgebiet) werden im Rahmen des revidierten Bauzonenplans in der Kapazitätsberechnung berücksichtigt (vgl. nachfolgender Absatz). Da im rechtsgültigen Bauzonenplan das Gebiet Isleren die einzige grössere Flächenreserve in der M3 darstellt und hier eine GP-Pflicht gilt,

wird in der Kapazitätsberechnung für das unüberbaute Gebiet eine AZ von 0.85 im Sinne einer möglichen Abweichung von der Regelbauweise mit 0.6 angenommen.

5.3.2 Nutzungsreserven gemäss revidiertem Bauzonenplan

Aufgrund der in Abs. 4.1 beschriebenen Um-, Aus- und Einzonungen und der Optimierung des Baugebiets verändern sich die Nutzungsreserven im revidierten Bauzonenplan wie folgt:

Tab. 7 Kapazitätsberechnung revidierter Bauzonenplan (Quelle: BFS-Daten 2020, Berechnung suisseplan)

| Zone | NBF total | davon NBF überbaut | Differenz NBF ZPneu - ZPalt | Dichte | Einwohnerkapazität in überbauter Bz | Einwohnerkapazität in unüberbauter Bz und Baulücken | Einwohnerkapazität gesamt | Zunahme Einwohnerkapazität |
|--------------|--------------|--------------------|-----------------------------|---------|-------------------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| | ha | ha | ha | AZ | Ew | Ew | Ew | |
| Z | 6.78 | 6.59 | -4.45 | 0.90 | 561 | 24 | 585 | -320 |
| E2 | 41.77 | 41.01 | -2.97 | 0.40 | 1795 | 45 | 1840 | -130 |
| M3 | 20.29 | 19.39 | 1.08 | 0.70 | 1641 | 98 | 1739 | -256 |
| M5 | 5.44 | 3.83 | 5.44 | 0.9/1.0 | 506 | 277 | 784 | 784 |
| KF | 5.86 | 5.78 | 0.80 | 0.50 | 324 | 7 | 331 | 63 |
| GA | 7.02 | 6.47 | 0.00 | 0.70 | 38 | 5 | 43 | 0 |
| GB | 0.11 | 0.11 | 0.00 | 0.70 | 6 | 0 | 6 | 0 |
| GC | 0.24 | 0.08 | 0.00 | 0.60 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SE | 0.63 | 0.63 | 0.00 | 0.30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SB | 5.07 | 5.07 | 0.00 | 0.30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OeB | 5.06 | 4.91 | 0.20 | 0.60 | 3 | 0 | 3 | 0 |
| Total | 98.27 | 93.87 | 0.10 | | 4874 | 456 | 5330 | 140 |

Abkürzung NBF: Nettobauzonenfläche

Berechnet man die Einwohnerkapazitäten in den Wohn- und Mischzonen für den revidierten Bauzonenplan mit den gleichen Parametern wie für den rechtsgültigen Bauzonenplan, aber mit den angepassten Ausnutzungsziffern gemäss revidierter BNO, so ergibt sich aufgrund der Umzonungen eine Erhöhung der theoretischen Kapazitäten um 140 Einwohner oder rund 3 % auf 5'330.

Aufgrund der Massnahmen zur inneren Verdichtung, vor allem der Erhöhung der Ausnutzungsziffer und Umzonung der beiden Entwicklungsgebiete Isleren und Untere Dorfstrasse, steigt die theoretische Kapazität in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen um 90 Einwohner oder 2 % und in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen um 50 Einwohner resp. 11 % an.

Die Reduktion der Einwohnerkapazität in der M3 trotz einer Erhöhung der AZ von 0.6 auf 0.7 ergibt sich durch die Zuweisung eines Grossteils der Flächenreserve (= unüberbautes Gebiet) im Gebiet Isleren von der M3 in die M5. Die berechnete Einwohnerkapazität von 301 Einwohnern in der unüberbauten Bauzone gemäss rechtsgültigem Zonenplan (vgl. Tab. 6) geht vollumfänglich in die Reserve der M5 über, bei der für das unüberbaute Gebiet eine erhöhte AZ von 1.0 zugrunde gelegt wird.

Die berechnete theoretische Einwohnerkapazität von 5'330 Einwohnern stimmt somit ziemlich gut mit den berechneten Einwohnerkapazitäten des BVU von 5'360 Einwohnern überein. Aufgrund der neuen Vorschrift, dass Flächen von Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden müssen, wird vor allem im überbauten Gebiet der Einfamilienhauszone E2 zusätzliches theoretisches Verdichtungspotenzial geschaffen. Erfahrungsgemäss werden diese zusätzlichen Ausbaumöglichkeiten jedoch in erster Linie zur Steigerung des Wohnkomforts und einer Erhöhung der Wohnfläche pro Bewohner genutzt, vereinzelt werden zusätzliche Wohneinheiten im Sinne des Mehrgenerationenwohnens realisiert werden. Die Einzonung im Gebiet Hofacker (Umzonung Nr. 19) von rund 4'500 m² fällt mit den ca. 50 zusätzlichen Einwohnern kaum ins Gewicht und trägt dennoch zur Bewältigung des prognostizierten Bevölkerungswachstums bei. Zudem wird durch die Arrondierung die Bauzonenfläche optimiert und an bestens erschlossener Lage Bauland zur Verfügung gestellt. Die Auswirkungen auf das effektive Fassungsvermögen der Bauzonen wird mit einer Grössenordnung von wenigen Prozent für die nächste Planungsperiode als minimal beurteilt.

Gemäss der Berechnung in Tab. 7 beträgt die Veränderung der Nettobauzonenfläche zwischen dem rechtsgültigen und dem revidierten Bauzonenplan 0.1 ha. Gemäss der Auflistung der Umzonungen zur Ausschöpfung des Anordnungsspielraums (vgl. Tab. 2 in Abs. 4.1.9; Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5) beträgt die Nettoeinzonung 1'964 m². Die Differenz der beiden Zahlen ist neben Rundungsdifferenzen bei den Berechnungen in Tab. 7 auf die Einzonung der nicht kapazitätsrelevanten Spezialzone Im Aemmet zurückzuführen.

5.3.3 Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven

Gemäss Richtplankapitel S 1.2 zeigen die Gemeinden die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung so, dass die in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 festgelegte Mindestdichten erreicht werden können. Gemäss Raumkonzept Aargau liegt Rudolfstetten-Friedlisberg teilweise im urbanen Entwicklungsraum des Zentrums Mutschellen sowie auf der ländlichen Entwicklungsachse, die realisierten Einwohnerdichten sind dem angemessen. Das zukünftige Wachstum ist primär durch die Aktivierung der inneren Entwicklungspotenziale (Reserven, Innenentwicklung) aufzunehmen.

Da die Einwohnerdichte 2018 über der im Richtplan definierten Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen (50 E/ha) auf der ländlichen Entwicklungsachse lag, hat die Gemeinde gemäss Erläuterungsbericht zur Richtplananpassung 2015 einen Zielwert von 62 E/ha im überbauten Gebiet und 82 E/ha im unüberbauten Gebiet zu erreichen. Damit soll ein Beitrag zum prognostizierten Bevölkerungswachstum des Kantons und einer angemessenen Dichte geleistet werden.

Im folgenden Abschnitt werden die Einwohnerkapazitäten für den revidierten Bauzonenplan differenziert gemäss RIA-Prinzip abgeschätzt: Reserven in den Wohn- und Mischzonen (R), Innenentwicklungspotenziale (I) und die Aussenentwicklung durch Einzonungen (A).

Reserven in unüberbauten Wohn-/Mischzonen (R) und Aussenentwicklung (A)

Im Räumlichen Leitbild wird einzig das Gebiet Isleren als unüberbautes Schlüsselgebiet mit einem kurz- und mittelfristigem Entwicklungspotenzial bezeichnet. Die übrigen grösseren unüberbauten Areale befinden sich vor allem in den Wohnzonen E2 und M3, haben eher geringe Entwicklungspotenziale und sind nicht als Schlüsselgebiete definiert.

Tab. 8 Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Schlüsselgebieten (Berechnung suisseplan)

| Areal | Bruttofläche (ha) | Einwohnerdichte 2040 (E/ha) | Anzahl Einwohner 2040 (E) | Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E) | Begründung der Annahmen |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|------------------------------|
| Isleren (M3 und M5) | 1.99 | 169 | 336 | 336 | gemäss Siegerprojekt Isleren |
| Total | 1.99 | 169 | 336 | 336 | |

Aufgrund der Quartieranalyse im Rahmen des REL wurde das unüberbaute Gebiet Isleren als Schlüsselgebiet definiert. Es wird angenommen, dass mit der Überbauung gemäss Siegerprojekt des Studienauftrags Platz für knapp 340 Einwohner auf dem Areal geschaffen wird, was einer hohen Einwohnerdichte von ca. 170 E/ha entspricht. Die Verdichtungsmassnahme an diesem Ort ist explizit erwünscht und zielführend.

Die Bauzonenreserven in den unüberbauten Wohn- und Mischzone sind sofort verfügbar und überbaubar. Daher wird davon ausgegangen, dass diese einen hohen Ausbaugrad erreichen und in 15 Jahren resp. bis 2040 weitgehend überbaut sind. In der folgenden Übersicht ist die Einzonung in die M3 im Hofacker bereits einberechnet (Nr. 19; Aussenentwicklung durch Einzonung gemäss RIA-Prinzip).

Tab. 9 Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (Berechnung suisseplan)

| Bauzonentyp | Bruttofläche (ha) | Einwohnerdichte 2040 (E/ha) | Anzahl Einwohner realisierbar (E) | Begründung der Annahmen |
|--------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Z | 0.19 | 124 | 24 | GP-Pflicht Bollerli |
| E2 | 0.76 | 59 | 45 | |
| M3 | 0.52 | 108 | 56 | inkl. Einzonung Hofacker (Nr.19) |
| KF | 0.09 | 82 | 7 | |
| Total | 1.56 | 85 | 132 | |

Tab. 10 Zusammenzug Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Berechnung suisseplan)

| Bauzonentyp | Bruttofläche (ha) | Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E) | Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E) |
|--|-------------------|--|--|
| Schlüsselgebiet | 1.99 | 336 | 336 |
| weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen | 1.56 | 132 | 132 |
| Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen | 3.55 | 468 | 468 |
| Einwohnerdichte (E/ha) | | 132 | 132 |
| Zielwert Richtplan (E/ha) | | 82 | |

Die Minstdichte gemäss Richtplan für 2040 kann in den unüberbauten Bauzonen gemäss Berechnung mit 132 E/ha deutlich übertroffen werden. Dies ergibt sich vor allem aufgrund der Entwicklungsabsichten im Gebiet Isleren und deutet darauf hin, dass die Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung mit einer hochwertigen Verdichtung basierend auf qualitätssichernden Konkurrenzverfahren klar in die richtige Richtung gehen.

Reserven in den überbauten Wohn- und Mischzonen (I)

Im REL wird neben dem unüberbauten Bereich der Isleren auch der überbaute Bereich als Schlüsselgebiet definiert. Dies beinhaltet je einen Teilbereich in der M3 und der M5. Das Gebiet Untere Dorfstrasse wird als Handlungsgebiet für die Innenentwicklung festgelegt, ebenfalls in den Zonen M3 und neu teilweise in der M5. Es besteht ein grosses Potenzial zur Nachverdichtung und Erneuerung der Bausubstanz. Beiden Gebieten wird eine GP-Pflicht überlagert und an der Unteren Dorfstrasse bestehen zudem spezielle Vorschriften für den Erhalt und die Erneuerung des Gebiets.

Tab. 11 Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Schlüssel- und Handlungsgebieten (Berechnung suisseplan)

| Bauzonentyp | Bruttofläche (ha) | Einwohnerdichte 2040 (E/ha) | Einwohnerkapazität 2040 (E) |
|-------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Isleren (M3) | 2.11 | 80 | 169 |
| Isleren (M5) | 0.69 | 140 | 97 |
| Untere Dorfstrasse (M3) | 2.33 | 80 | 186 |
| Untere Dorfstrasse (M5) | 3.03 | 140 | 425 |
| Total | 8.16 | 107 | 876 |

In diesen beiden Gebieten wird davon ausgegangen, dass nach den entsprechenden Umzonungen und einer Realisierung der Gestaltungspläne das Potenzial für eine Einwohnerkapazität von knapp 880 Einwohnern ermöglicht wird. Somit tragen diese Gebiete massgeblich zur inneren Siedlungsentwicklung bei.

Tab. 12 Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Wohn- und Mischzonen ohne Schlüssel- und Handlungsgebieten
(Berechnung suisseplan)

| Bauzonentyp | Bruttofläche (ha) | Einwohnerdichte 2040 (E/ha) | Einwohner- kapazität 2040 (E) |
|--------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Z | 6.59 | 85 | 561 |
| E2 | 41.01 | 44 | 1795 |
| M3 | 14.86 | 84 | 1254 |
| KF | 5.78 | 56 | 324 |
| Total | 68.23 | 58 | 3'934 |
| Zielwert Richtplan | | 62 | |

In den übrigen überbauten Zonen wird von einer moderaten Verdichtung ausgegangen. Aufgrund des anstehenden Generationenwechsels in der Einfamilienhauszone und des zusätzlichen Spielraums durch die Nichtanrechenbarkeit der Unter-, Dach- und Attikageschosse kann eine Einwohnerdichte von gegen 44 E/ha erwartet werden. Die Zentrums- und die Mehrfamilienhauszone M3 werden den Richtplanzielwert von 62 E/ha wohl übertreffen. Insgesamt wird in den überbauten Gebieten ohne die Schlüssel- und Handlungsgebiete die Zieldichte gemäss Richtplan wohl knapp nicht erreicht. Aufgrund von diversen Umzonungen zwischen den Zonen Zentrumszone, E2 und M3 ist ein Vergleich mit den heutigen Einwohnern pro Zone gemäss rechtsgültigem Bauzonentyp nicht zweckmässig. Die aktuellen Einwohnerzahlen pro Zone sind der Tab. 6 zu entnehmen.

Realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen (R + I)

Mit den vorgesehenen Umzonungen werden die theoretischen Bauzonenkapazitäten gemäss der Berechnung in Tab. 7 gegenüber dem heutigen Bauzonenplan um rund 150 Einwohner erhöht.

Tab. 13 Realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen R+I+A (Berechnung suisseplan)

| Wohn- und Mischzonen total | Bruttofläche (ha) | Einwohnerkap. in 15 Jahren (E) | Einwohnerkap. 2040 (E) |
|--|-------------------|--------------------------------|------------------------|
| Total Schlüsselgebiete | 1.99 | 336 | 336 |
| Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen | 1.56 | 132 | 132 |
| Total Handlungsgebiete | 8.16 | 876 | 876 |
| Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen | 68.23 | 3'934 | 3'934 |
| Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut) | 79.93 | 5278 | 5278 |
| Einwohnerdichte (E/ha) | | 66 | 66 |

Die Differenz der Anzahl Einwohner gemäss Tab. 13 und dem gesamten Fassungsvermögen gemäss Tab. 7 resultiert daraus, dass in der Berechnung gemäss RIA-Prinzip die Gewerbezo- nen und OeBA-Flächen (52 Einwohner) nicht berücksichtigt werden.

Die Richtplandichten für ländliche Entwicklungsachsen können mittels den vorgängig beschrie- benen Innenentwicklungsmassnahmen für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen und für das weitgehend überbaute Gebiet angemessen erfüllt werden. Durch die zielgerichtete quali- tätsvolle Entwicklung der Schlüssel- und Entwicklungsgebiete wird punktuell eine höhere Dichte erreicht, was zusammen mit der zu erwartenden, moderaten Verdichtung in den Ein- familienhausquartieren zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung beiträgt.

6 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

6.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Eidg. Raumplanungsverordnung sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der Beratungen in der Planungskommission ist sie laufend vorgenommen worden. Massgebend waren dabei die im REL ausführlich erläuterten und unter Abs. 1.2 dieses Berichtes zusammengefassten Zielsetzungen. Zentrale Argumente zur Beurteilung der Kernthemen sind in den Erläuterungen zu den Planungsinhalten unter Abs. 4.1 bis 4.3 enthalten sowie in Abs. 5.1 zu den Grundsätzen der Raumplanung.

6.2 Planbeständigkeit

Wie bereits erwähnt stammen der zurzeit rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan und die BNO aus dem Jahr 2000, welche letztmals 2017 teilrevidiert wurden. Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 RPG in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen. Liegen solche nicht in offensichtlicher Weise vor, gelten die in Art. 15 RPG genannten 15 Jahre, auf welche hinaus die Bauzonen zu dimensionieren sind, als üblicher und angemessener Revisionsrhythmus.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Richtplanung und Gesetzgebung war eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgrund geänderter Verhältnisse angezeigt. Die in den letzten Jahren erfolgten Teilrevisionen wurden unverändert in die Gesamtvorlage übernommen, im Einzelfall gab es höchstens formelle Anpassungen. Unter diesen Umständen ist die vorliegende Revision gerechtfertigt und die Anforderungen an die Planbeständigkeit und Rechtssicherheit sind eingehalten.

7 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Nach der Zustellung der kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung vom 9. April 2018 sind die Arbeiten für die Revision der Nutzungsplanung von Rudolfstetten-Friedlisberg im Jahr 2019 aufgenommen worden (Startsitzung 18. März 2019). Als Planungsgrundlage wurde ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet, an dem die Bevölkerung in einem halbtägigen Workshop Ende Juni 2019 mitgewirkt hat. Das Leitbild als strategisches selbstbindendes Instrument hat orientierenden Charakter und wurde am 31. Mai 2021 vom Gemeinderat beschlossen und auf der Homepage der Gemeinde publiziert. Zwischenzeitlich wurden die ersten Entwürfe des Bauzonen- und Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung erarbeitet und in der Planungskommission intensiv diskutiert. Für das Inventar der kommunalen Kulturobjekte ist zusätzlich die kantonale Denkmalpflege, für die Aktualisierung des Landschaftsinventars die Landschaftsarchitekten der suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Luzern,

und für den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) ist die Ballmer + Partner AG, Aarau, beizogen worden.

Die Entwürfe wurden im April 2022 der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 16. Januar 2023 nahm das BVU im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung. Die Umsetzung der Hinweise und Vorbehalte in der Planungsvorlage ist der Auswertungstabelle im Anhang E zu entnehmen. Die überarbeiteten Entwürfe werden im Mai 2023 dem BVU zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Gleichzeitig wird der Regionalverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt zur Stellungnahme eingeladen. Die überarbeiteten Planungsinstrumente werden der parallel zur kantonalen Vorprüfung ab Mitte Juni 2023 zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt.

8 Fazit

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wurden die im REL und in Abs. 1.2 festgelegten Ziele umgesetzt und die Vorlage auf das aktuelle übergeordnete Recht und die kantonale Richtplanung abgestimmt.

Die Innenentwicklungsstrategie gemäss REL mit einer Entwicklung der Schlüssel- und Handlungsgebiete, der beiden Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bollerli sowie der inneren Verdichtung der weiteren Quartiere wurde umgesetzt. Die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden überprüft und im Ortszentrum konzentriert. Die wichtigen Elemente von Landschaft und Natur werden geschützt, die Gewässerräume ausgeschieden. Die Kulturobjekte wurden überprüft, als wichtig erachtete und prägende Elemente wurden neu aufgenommen.

Durch die Überprüfung der Bauzonengrenzen, die Auszonung einer ungenutzten OeBA-Fläche in der Peripherie, die Einzonung einer zentral gelegenen Fläche und diverser Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes wird der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen. Im Rahmen des Anordnungsspielraumes gemäss kantonalem Richtplan werden die Bauzonen optimiert und besser angeordnet. Mit der Konzentration auf die wichtigen Entwicklungsgebiete mit punktuellen Aufzonungen wird das Fassungsvermögen der Bauzonen an die künftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde angepasst. Insgesamt liefert die Vorlage eine robuste Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg für die nächste Planungsperiode.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Philipp Baur, Gaby Horvath

Anhang A

Übersicht Umzonungen vom 15. Mai 2023



Übersicht Umzonungen

Ortsplanungsrevision Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Auftr.-Nr.: 29.6304
 Sachbearb.: GH
 Gezeichnet: MGM
 Plandatum: 15.05.2023
 Plangrösse: 60 x 42
 N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\04 OP-Revision\13 Nutzungsplan\31 VP V02\BZP_KLP\gws\Übersicht_Umzonungen.gws

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
 Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80
 www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



1:5'000

Nr: 23
 Fläche: 30'339 m²
 bisher: M3
 neu: M5 + Erhaltungs- und Erneuerungszone, GP-Pflicht

Nr: 25
 Fläche: 23'250 m²
 bisher: M3
 neu: M3 + Erhaltungs- und Erneuerungszone, GP-Pflicht

Nr: 11
 Fläche: 3'974 m²
 bisher: KD
 neu: M3

Nr: 26
 Fläche: 1'549 m²
 bisher: OeB
 neu: E2

Nr: 18
 Fläche: 4'524 m²
 bisher: OeB
 neu: LW

Nr: 28.1
 Fläche: 56 m²
 bisher: Hecke
 neu: M3

Nr: 28.2
 Fläche: 40 m²
 bisher: Hecke
 neu: E2

Nr: 28.3
 Fläche: 186 m²
 bisher: Hecke
 neu: E2

Nr: 14.4
 Fläche: 1'357 m²
 bisher: KD
 neu: Z

Nr: 13
 Fläche: 9'683 m²
 bisher: KD
 neu: M3

Nr: 29
 Fläche: 5'489 m²
 bisher: M3
 neu: M3 + Erhaltungs- und Erneuerungszone, GP-Pflicht

Nr: 10
 Fläche: 1'699 m²
 bisher: KD
 neu: OeB

Nr: 24
 Fläche: 5'070 m²
 bisher: -
 neu: GP-Pflicht

Nr: 8
 Fläche: 2'819 m²
 bisher: KD
 neu: M3

Nr: 12
 Fläche: 5'379 m²
 bisher: KD
 neu: Z mit GP-Pflicht

Nr: 2
 Fläche: 25'815 m²
 bisher: M3
 neu: M5

Nr: 3
 Fläche: 12'733 m²
 bisher: E2
 neu: M3

Nr: 4
 Fläche: 935 m²
 bisher: E2
 neu: Z

Nr: 20
 Fläche: ca. 4'500 m²
 bisher: KD
 neu: OeB

Nr: 14.1
 Fläche: 22'780 m²
 bisher: KD
 neu: Z

Nr: 14.2
 Fläche: 2'953 m²
 bisher: KD
 neu: Z

Nr: 15
 Fläche: 4'643 m²
 bisher: SF
 neu: KF

Nr: 9
 Fläche: 26'972 m²
 bisher: KD
 neu: M3

Nr: 14.3
 Fläche: 10'609 m²
 bisher: KD
 neu: Z

Nr: 19
 Fläche: 4'524 m²
 bisher: LW
 neu: M3

Nr: 17
 Fläche: 8'046 m²
 bisher: E2
 neu: KF

Nr: 1
 Fläche: 18'227 m²
 bisher: KM
 neu: Z

Nr: 5
 Fläche: 3'055 m²
 bisher: E2
 neu: Z

Nr: 7
 Fläche: 29'612 m²
 bisher: -
 neu: GP-Pflicht

Nr: 21
 Fläche: 244 m²
 bisher: LW
 neu: E2

Nr: 27
 Fläche: 78 m²
 bisher: LW
 neu: E2

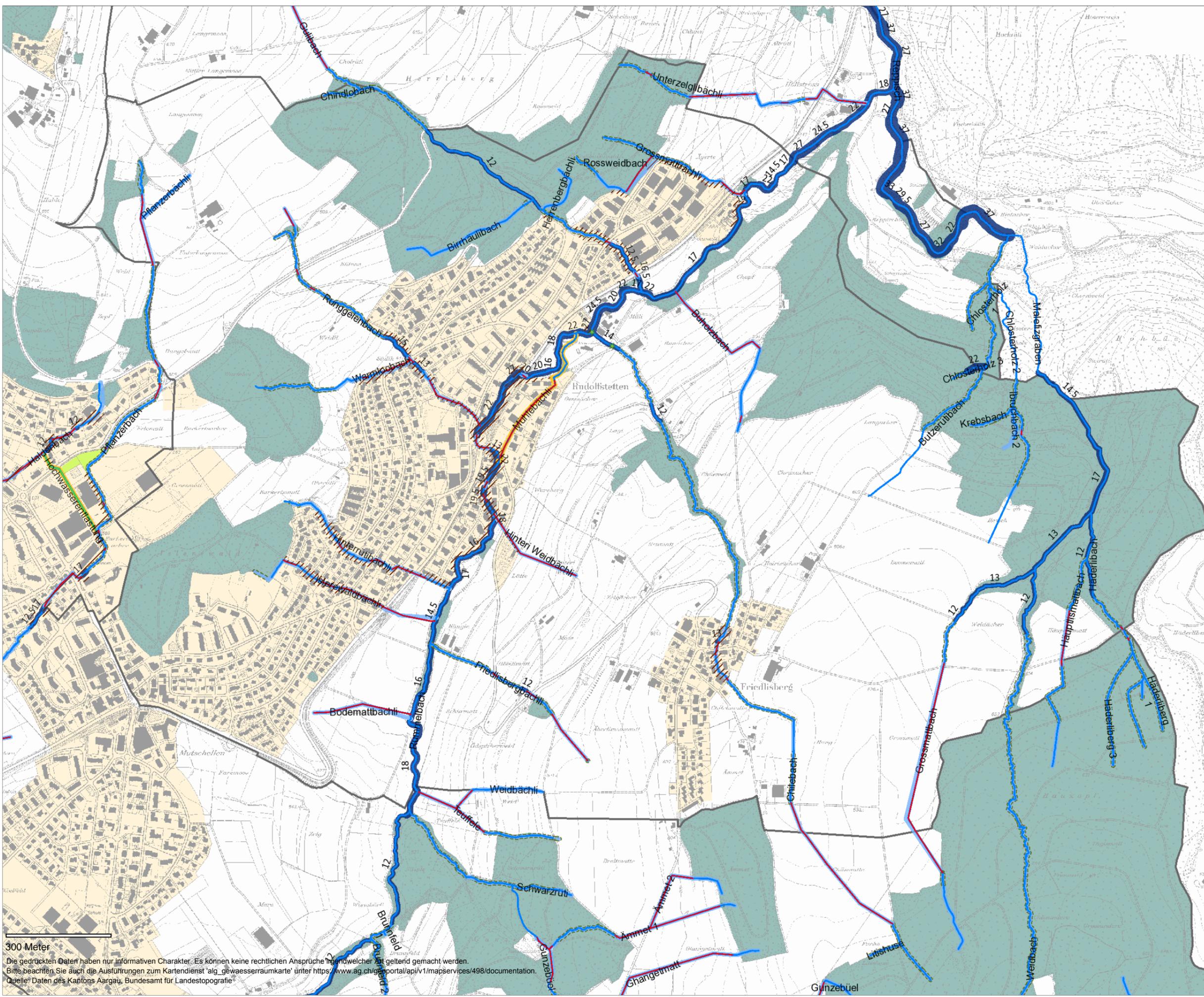
Nr: 28
 Fläche: 1'642 m²
 bisher: LW
 neu: SA

Anhang B

Fachkarte Gewässerraum vom 19. Februar 2020

Fachkarte Gewässerraum

- Legende:**
- dicht überbaute Gebiete
 - dicht überbaute Gebiete (Orientierungsinhalt)
 - Revitalisierungsplanung hoher Nutzen
 - Revitalisierungsplanung (Orientierungsinhalt)
 - Dolungen
 - Hochwasserentlastung
 - Lage bestimmt
 - Lage unbestimmt
 - Gewässer
 - Bachnamen
 - AGIS.alg_gwrlabel
 - Hauptflüsse ab ÜP
 - Hauptfluss mit Kanälen
 - Gewässerraum
 - Seen grösser 50a
 - Gewässerraum gemäss § 127 BauG
 - Gewässerraum ausserhalb Bauzone gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG
 - Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV (behördenverbindlich)
 - Gewässerraum mit erforderlichen Uferstreifen > 15 m gemäss § 127 Abs. 3 bis BauG (behördenverbindlich)
 - künstlich angelegte Kanäle
 - Gemeinden (Einzelflächen)
 - Gemeinde
 - Übersichtspläne 1:5000, 1016 dpi
 - 0
 - 1
 - Bauzone eingeschränkt
 - Bauzone eingeschränkt (Freihaltung)
 - Baugebietsgrenze
 - Dekrete Kanton Aargau
 - Dekretsgebiete kantonaler Schutzdekrete



300 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche in irgendeiner Art geltend gemacht werden.
 Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'alg_gewässerraumkarte' unter <https://www.ag.ch/geportal/api/v1/mapservices/498/documentation>.
 Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Anhang C

Kapazitätsberechnung ZO (rechtsgültiger Bauzonenplan)

Kapazitätsberechnung Z1 (revidierter Bauzonenplan)

| Zone | | Nettosiedlungsfläche 1) NSF ha | Strassenabzug 1) % | Strassenabzug ha | NBF überbaut ha | NBF Baulücken ha | NBF unüberbaut ha | NBF total ha | Dichte D | Ausbaugrad Ag % | Flächenbedarf Einwohner Be m2 | Wohnanteil P _w % | Einwohner E | Arbeitsplatzanteil P _A % | Faktor Arbeitsplätze a | Arbeitsplätze A | Zweitwohnungsanteil P _Z % | Bz Flächenbedarf Zweitwohnung | Zweitwohnungsbetten Z | Hotelanteil P _H % | Faktor Hotelbetten F | Hotelbetten H | Einwohnergleichwerte total | Kontrolle Anteile | Bemerkungen |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------|---|---------------------------|--------------------|--|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-------------|
| KD | überbaut | | | | 8.35 | | | | 0.72 | 65 | 55 | 90 | 639 | 10 | 0.9 | 79 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 718 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.22 | | | 0.70 | 100 | 55 | 90 | 25 | 10 | 0.9 | 3 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 29 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.12 | 10 | 0.01 | | | 0.11 | | 0.70 | 100 | 55 | 90 | 13 | 10 | 0.9 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 13 | i.O. | |
| | total | | | | 8.68 | | | | | | | | 677 | | | 82 | | | 0 | | | | 759 | i.O. | |
| KM | überbaut | | | | 2.48 | | | | 0.90 | 70 | 50 | 70 | 218 | 30 | 0.8 | 117 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 335 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.08 | | | 0.90 | 90 | 50 | 70 | 9 | 30 | 0.8 | 5 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 14 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.00 | 10 | 0.00 | | | 0.00 | | 0.90 | 90 | 50 | 70 | 0 | 30 | 0.8 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | total | | | | 2.56 | | | | | | | | 227 | | | 122 | | | 0 | | | | 349 | i.O. | |
| E2 | überbaut | | | | 43.98 | | | | 0.40 | 67 | 60 | 98 | 1925 | 2 | 0.5 | 79 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 2004 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.76 | | | 0.40 | 90 | 60 | 98 | 45 | 2 | 0.5 | 2 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 46 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.00 | 10 | 0.00 | | | 0.00 | | 0.40 | 90 | 60 | 98 | 0 | 2 | 0.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | total | | | | 44.73 | | | | | | | | 1970 | | | 80 | | | 0 | | | | 2050 | i.O. | |
| M3 | überbaut | | | | 17.22 | | | | 0.60 | 92 | 55 | 98 | 1694 | 2 | 0.5 | 69 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 1763 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.00 | | | 0.85 | 100 | 55 | 98 | 0 | 2 | 0.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | unüberbaut | 2.21 | 10 | 0.22 | | | 1.99 | | 0.85 | 100 | 55 | 98 | 301 | 2 | 0.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 301 | i.O. | |
| | total | | | | 19.21 | | | | | | | | 1995 | | | 69 | | | 0 | | | | 2064 | i.O. | |
| KF | überbaut | | | | 4.51 | | | | 0.50 | 65 | 55 | 95 | 253 | 5 | 0.5 | 27 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 280 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.09 | | | 0.50 | 95 | 55 | 95 | 7 | 5 | 0.5 | 1 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 8 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.00 | 10 | 0.00 | | | 0.00 | | 0.50 | 95 | 55 | 95 | 0 | 5 | 0.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | total | | | | 4.60 | | | | | | | | 260 | | | 27 | | | 0 | | | | 288 | i.O. | |
| SF | überbaut | | | | 0.46 | | | | 0.30 | 36 | 60 | 99 | 8 | 1 | 1.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 8 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.00 | | | 0.30 | 90 | 60 | 99 | 0 | 1 | 1.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.00 | 10 | 0.00 | | | 0.00 | | 0.30 | 90 | 60 | 99 | 0 | 1 | 1.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | total | | | | 0.46 | | | | | | | | 8 | | | 0 | | | 0 | | | | 8 | i.O. | |
| GA | überbaut | | | | 6.47 | | | | 0.70 | 60 | 65 | 9 | 38 | 91 | 1.0 | 381 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 418 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.24 | | | 0.70 | 95 | 65 | 9 | 2 | 91 | 1.0 | 22 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 25 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.34 | 10 | 0.03 | | | 0.31 | | 0.70 | 95 | 65 | 9 | 3 | 91 | 1.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 3 | i.O. | |
| | total | | | | 7.02 | | | | | | | | 43 | | | 403 | | | 0 | | | | 446 | i.O. | |
| GB | überbaut | | | | 0.11 | | | | 0.70 | 55 | 35 | 50 | 6 | 50 | 1.0 | 6 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 13 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.00 | | | 0.70 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 1.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.00 | 10 | 0.00 | | | 0.00 | | 0.70 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 1.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | total | | | | 0.11 | | | | | | | | 6 | | | 6 | | | 0 | | | | 13 | i.O. | |
| GC | überbaut | | | | 0.08 | | | | 0.60 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 3.0 | 3 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 3 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.00 | | | 0.60 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 3.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.18 | 10 | 0.02 | | | 0.16 | | 0.60 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 3.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | total | | | | 0.24 | | | | | | | | 0 | | | 3 | | | 0 | | | | 3 | i.O. | |
| SE | überbaut | | | | 0.63 | | | | 0.30 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 10.0 | 3 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 3 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.00 | | | 0.30 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 10.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.00 | 10 | 0.00 | | | 0.00 | | 0.30 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 10.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | total | | | | 0.63 | | | | | | | | 0 | | | 3 | | | 0 | | | | 3 | i.O. | |
| SB | überbaut | | | | 5.07 | | | | 0.30 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 20.0 | 13 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 13 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.00 | | | 0.30 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 20.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.00 | 10 | 0.00 | | | 0.00 | | 0.30 | 95 | 55 | 0 | 0 | 100 | 20.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | total | | | | 5.07 | | | | | | | | 0 | | | 13 | | | 0 | | | | 13 | i.O. | |
| OeB | überbaut | | | | 4.41 | | | | 0.60 | 55 | 55 | 1 | 3 | 99 | 10.0 | 26 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 29 | i.O. | |
| | Baulücken | | | | | 0.04 | | | 0.60 | 95 | 55 | 1 | 0 | 99 | 10.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | unüberbaut | 0.45 | 10 | 0.05 | | | 0.41 | | 0.60 | 95 | 55 | 1 | 0 | 99 | 10.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | i.O. | |
| | total | | | | 4.85 | | | | | | | | 3 | | | 27 | | | 0 | | | | 30 | i.O. | |
| Total | 98.50 | 3.30 | 0.33 | 93.77 | 1.43 | 2.97 | 98.17 | | | | | 5'190 | | | 836 | | | 0 | | | | 0 | 6'026 | | |
| weitgehend überbautes Gebiet | | | | | 95.20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen | | | | | | | | | | | | | 100 | | | 0 | | | | | | | | | |
| Gesamttotal | | | | | | | | | | | | | 5290 | | | 836 | | | | | | | | | |

Anhang D

Überprüfung der ICOMOS-Objekte in Rudolfstetten-Friedlisberg, 18. Februar 2020

Bauernhausgarten Häderlistrasse 21
(ICOMOS Gde.Code-Obj.Nr. 4075-1; Kat.Nr. 332)



«Untypischer, aber pflanzlich
reich ausgestalteter Ziergarten
mit Steingarten- Separater
Nutzgarten-
Aussergewöhnliches
Bauernhaus- Mit Hedera helix
arborescens in
Bruchsteinmauerfragmenten»

«Bauernhaus erhalten, Beschriebene Gartenelemente nicht mehr
vorhanden»



Bauernhausgarten Häderlistrasse 7
(ICOMOS Gde.Code-Obj.Nr. 4075-2; Kat.Nr. 234)



«Einfachster Garten:
Diagonalgeflechtzaun, ein
gefasster Weg, zwei Tore,
Beete, ein Hibiscusstrauch»

«anstelle eines Gartens ist nur noch eine Wiese vorhanden» (Suisseplan)
(Neubau)

Einfamilienhausgarten Buechholzstrasse
(ICOMOS Gde.Code-Obj.Nr. 4075-3; Kat.Nr. 270)



«Einfacher Wohngarten, der primär durch Fagusheckeneinfassung auffällt -> Garten in Landschaft- Obstbäume, Rasen, bescheidene Bepflanzung»

«entspricht dem Beschrieb aus dem Objektblatt (einfacher Wohngarten, der durch Fagusheckeneinfassung auffällt: Garten in Landschaft)»
(weitgehend erhalten, Bäume und Heckenfassung wichtig für Landschaftsbild)



Villengarten, Kapfstrasse
(ICOMOS Gde.Code-Obj.Nr. 4075-4; Kat.Nr. 284)



«Grossflächiger Landschaftsgarten um 50er - Jahre-Landhaus mit Gartenhalle, Garagentrakt, Vorfahrt Bassin, Mühlenweiher, Bach; Intakter strassenseitiger Sockel mit Carpinushecke; Gepflästerte Vorfahrt; Schmied-eisentor; Granitplattenweg, Zierbeete, grosses Rasenareal vor Haus, eingefasst mit markantem Gehölzbestand; Obstwiese hinter Haus»

«- Zugang zu Privatgrundstück nicht möglich; grosses, mit markantem Gehölzbestand eingefasstes Rasenareal vor Haus existiert nach wie vor»
(intakt, erhalten)

Bauernhausgarten Mühlegasse 11
(ICOMOS Gde.Code-Obj.Nr. 4075-5; Kat.Nr. 287)



«Fragmente: Sockel (ohne Zaun), Wege mit Stellsteinen, bäuerlicher Pflanzenbestand, Feldsteinpflasterung an Haus, ein alter Teufelspazierstock»

«viele Elemente gemäss Beschrieb erhalten»
(wichtiges Ensemble mit Nachbarparzellen!)



Bauernhausgarten an der Friedlisbergstrasse
(ICOMOS Gde.Code-Obj.Nr. 4075-6; Kat.Nr. 1326)



«Fragmentierte Mauereinfassung- Bäuerlicher Pflanzenbestand»

«Objekt existiert nicht mehr (Ersatz durch Neubau)»

Bauernhausgarten Bündtenweg 1
(ICOMOS Gde.Code-Obj.Nr. 4075-7; Kat.Nr. 1326)



«Bauernhaus existiert nicht mehr»

Reihenhausgarten / Vorgärten Friedlisbergstrasse 247 und 253



«Fragmentierte
Mauereinfassung- Bäuerlicher
Pflanzenbestand»

«keine schutzwürdigen Gärten festgestellt»
(banalisiert, wurden als Ensemble eingestuft -> ?; Ideal «Vorgärten»?)



Anhang E

Auswertung der fachlichen Stellungnahme des BVU im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vom 16.01.2023

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Auswertung Stellungnahme während der VP der Abteilung Raumentwicklung (BVU)

Am 13. Mai 2022 hat die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg die Revision der kommunalen Nutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 16. Januar 2023 nimmt die Abteilung Raumentwicklung (ARE) des BVU im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweise sich die Vorlage noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig, es bestehe noch Abstimmungsbedarf bei einigen Themen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.

Die Vorlage ist entsprechend den in der fachlichen Stellungnahme enthaltenen Vorbehalte zu überarbeiten, um einen abschliessenden Vorprüfungsbericht zu erlangen. Die Vorbehalte und Hinweise der fachlichen Stellungnahme beurteilen wir folgt:

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--|---|---|---|
| 2.3 Planungsrechtliches Verfahren | | | |
| | Vorbehalt: Es ist sicherzustellen, dass die Aargau Verkehr AG (AVA) im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens begrüsst wird. | Umsetzen | Wird zum entsprechenden Zeitpunkt umgesetzt |
| 3.2 Regionale Abstimmung | | | |
| | Wichtiger Hinweis: Die Gemeinde wird aufgefordert, die Planungsunterlagen zur Stellungnahme dem regionalen Planungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt zuzustellen. | Gemäss Kapitel 7 Bericht wurden die Unterlagen der Repla zugestellt | umgesetzt: der werden Repla die bereinigten Unterlagen für die Mitwirkung zu gegebener Zeit zugestellt. |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--|--|--|---|
| | Vorbehalt: Im Planungsbericht ist darzulegen, wie die Anträge der Repla berücksichtigt wurden. | Nach Eingang der Stellungnahme umzusetzen. | Nach Eingang der Stellungnahme umzusetzen. |
| Regionaler Sachplan | Vorbehalt: Im Planungsbericht ist darzulegen wie die Beschlüsse zum regionalen Sachplan in der vorliegenden Planung umgesetzt wurden. | Umsetzen | umgesetzt: Berücksichtigung des rSP in Kap. 2.5.2 präzisiert |
| Regionaler Sachplan | Vorbehalt: Es ist sicherzustellen, dass die Gemeinden Berikon und Widen im Rahmen der Mitwirkung einbezogen werden. | Umsetzen | Berikon und Widen werden informiert, dass die Unterlagen auf Homepage hochgeladen werden. Die Mitwirkung wird parallel zur abschliessenden Vorprüfung durchgeführt. (PK-Sitzung vom 24.01.23) |
| 3.3 Nutzungsplanung Siedlung | | | |
| 3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad), Wohnschwerpunkt, Siedlungsgebiet «Faremoos» | Vorbehalt: Im Planungsbericht ist darzulegen, wie den Anforderungen des Wohnschwerpunkts in der vorliegenden Planung Rechnung getragen wurde. Die Verhältnisse (kommunale Sicht) bezüglich dem im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiet im Gebiet "Farenmoos" sind zu erörtern. | umsetzen | teilweise umgesetzt: Abstimmung mit den anderen Gemeinden und der Repla erfolgt, falls Gemeinden Anspruch auf eine grössere Siedlungsfläche erheben. Standort Faremoos gemäss Richtplan ist zu hinterfragen. Die Gemeinde ist offen für Gespräche. Bericht ergänzt, vgl. Kap. 2.5.1 Die Festlegungen zum WSP wurden bei den angrenzenden Entwicklungsgebieten wo notwendig berücksichtigt. |
| | Vorbehalt: Die Festlegungen im Wohnschwerpunkt und in den angrenzenden Entwicklungsgebieten ("Isleren", "BGIM", Umzonung "Mutschellenstrasse") sind bezüglich den höheren Anforderungen an eine qualitative Entwicklung und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr zu überprüfen und wo notwendig zu schärfen und zu ergänzen. | prüfen | |
| 3.3.2 Fassungsvermögen der | Vorbehalt: Die Innenentwicklungspotenziale sind | Umsetzen | Die Potenziale wurden überprüft und wo notwendig neu berechnet, |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|--|--|---|
| Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad), Fazit | gestützt auf die neuen Festlegungen zu plausibilisieren. | | vgl. Kap. 5 |
| 3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad), Handlungsprogramm Innenentwicklung | Hinweis: Es wird empfohlen, die verschiedenen Massnahmen und Handlungsabsichten der Gemeinde, die im vorliegenden Nutzungsplan nicht rechtsverbindlich umgesetzt werden, in einem Handlungsprogramm zu verankern. | Gemäss Aussage J. Frey am 12.12.2023 bereits ausreichend dargelegt → kein Handlungsbedarf | nicht umsetzen |
| 3.3.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) | Vorbehalt: Im Planungsbericht sind die Verhältnisse bezüglich der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie der Infrastrukturanlagen kurz zu erörtern (Investitionsbedarf). | prüfen | teilweise umgesetzt: in Kap. 4.1.6 sind die Verhältnisse der öBA umfassend dargelegt. Punktuell ergänzt und präzisiert, vgl. Kap. 4.1.6 |
| 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen, Wichtigste Umzonungen, Nr. 2 und 7 – Umzonung Isleren | Vorbehalt: Die Festlegungen zu den beabsichtigten Entwicklungen im Gebiet "Isleren" sind gegebenenfalls zu aktualisieren. | Abstimmung auf aktuelles Richtprojekt | umgesetzt, Umzonung M3 zu M5 auf aktuelles Richtprojekt abgestimmt, vgl. Kap. 4.1.8, Umzonung 2 |
| | Vorbehalt: Aufgrund der Bedeutung der geplanten Umzonung im Gebiet "Isleren" sind die massgebenden planerischen, verkehrlichen und umweltrechtlichen Aspekte zweckmässig im Planungsbericht darzulegen. | Abstimmung auf aktuelles Richtprojekt und nachgelagerten Gestaltungsplan | umgesetzt, vgl. Kap. 4.1.8 und 4.3.2, Umzonung 2 |
| 3.3.4 Nr. 3 – Umzonung Mutschellenstrasse | Vorbehalt: Für den Bereich der Aufzonung an der Mutschellenstrasse ist die Festlegung von qualitäts- | keine erhöhten Anforderungen für Umzonung Mutschellenstrasse, da jetzt schon heterogene Überbauung | keine speziellen Vorschriften bezügl. Gestaltung festlegen. Freiräume und hoher Grünflächenan- |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--|---|---|--|
| | orientierten Zonenbestimmungen zu prüfen und festzulegen. | | teil können über § 69 revBNO gesichert werden. Vgl. Kap. 4.1.8 |
| 3.3.4 Nr. 12 – Umzonung Am Mühlebach | Hinweis: Es wird empfohlen, die Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet "Areal Bahnhof" zu konkretisieren und separat als Bestimmung in § 5 ff. einzuordnen. | Statt GP-Pflicht begleitetes Verfahren und Zielvorgaben in Zentrumszone verankern (vgl. Bolterstrasse); Ergänzung § 16 Abs. 3 und 4 | teilweise umgesetzt: begleitetes Verfahren und Zielvorgaben in Zentrumszone verankert; vgl. § 16 Abs. 3 und 4 BNO, vgl. Kap. 4.3.2 |
| 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen, Wichtigste Umzonungen, Nr. 18 – Umzonung Abwasserreinigungsanlage (ARA) | Vorbehalt: Im Planungsbericht ist darzulegen, ob die bestehenden Bauten und Anlagen auf Parzelle 305 zurückgebaut und das Areal rekultiviert werden soll. | Bauten werden als Regenrückhaltebecken genutzt, daher kein Rückbau vorgesehen; Auszonung am Bauzonenrand wenig sinnvoll | teilweise umgesetzt: Bauten werden als Regenrückhaltebecken genutzt, daher kein Rückbau vorgesehen; vgl. Kap. 4.1.8 |
| | Vorbehalt: Werden die Bauten und Anlagen der ARA in absehbarer Zeit zurückgebaut und die Flächen rekultiviert, ist die Festlegung einer geeigneten Nichtbauzone zu prüfen. Das anfallende Siedlungsgebiet wird dem regionalen Topf Siedlungsgebiet gutgeschrieben. | s. o. | s. o. |
| | Vorbehalt: Im fraglichen Bereich sind die FFF im Nutzungsplan als Orientierungsinhalt darzustellen. Für die genaue Abgrenzung der FFF ist bei Bedarf mit der Abteilung Raumentwicklung Kontakt aufzunehmen (Fani.Aeschbach@ag.ch). | Zu prüfen | umgesetzt: FFF im Bereich der Auszonung dargestellt. |
| 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen, Nr. 19 – Umzonung «Hofacker» | Vorbehalt: Die Einzonung im Gebiet "Hofacker" ist insbesondere aufgrund der lärmrechtlichen Verhältnisse im Grundsatz zu überprüfen. Hält die Gemeinde an der Einzonung fest, ist im vorliegenden Verfahren mittels Lärmgutachten stufengerecht und plausibel aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Einhaltung der Planungswerte einhalten können. | prüfen | umgesetzt: Die Planungswerte sind überschritten, daher braucht es ein Lärmgutachten auf Stufe NuPla. Einzonung auf Lärmsituation abgestimmt, vgl. Bericht Kap. 4.1.8 |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|---|--|---|
| | Vorbehalt: Die FFF-Flächenbilanz der Ein- und Auszonung ist aufzuzeigen. Die Interessenabwägung betreffend die FFF ist im Planungsbericht darzulegen. | umsetzen | umgesetzt: Die FFF-Bilanz ist detailliert mit den Kompensationsflächen bei der ARA nachgewiesen. Es braucht kein Bodengutachten, die kantonalen Daten zur Bodenklassierung reichen, vgl. Kap. 4.1.9 |
| | Vorbehalt: Die gemäss § 4 Abs. 2 BauV erforderlichen Nachweise sind zweckmässig im Planungsbericht darzulegen. | prüfen | umgesetzt: die Nachweise der erwarteten Verkehrserzeugung grob abgehandelt, öV+LV-Erschliessung aufgezeigt, vgl. Bericht Kap. 4.1.8 |
| | Vorbehalt: Die positive Beurteilung der Einzonung setzt das plausibilisierte Fassungsvermögen (Bedarfsnachweis im Sinne von Art. 15 RPG) voraus. | prüfen | umgesetzt: Fassungsvermögens plausibilisiert, vgl. Kap. 5.3.3 |
| 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen, Nr. 20 – Umzonung Buechholzstrasse | Hinweis: Es wird empfohlen die ortsbauliche Studie als erläuternde Grundlage dem Planungsdossier beizulegen oder zumindest die wichtigsten Erkenntnisse dieser Studie im Planungsbericht zusammenfassend aufzuführen. | wichtigste Erkenntnisse resp. Inhalt der Studie bereits dargelegt, kein weiterer Handlungsbedarf. | nicht umgesetzt: wichtigste Erkenntnisse resp. Inhalt der Studie bereits dargelegt, kein weiterer Handlungsbedarf, vgl. Kap. 4.1.8 |
| | Vorbehalt: Es ist zu prüfen, ob die zentralen Erkenntnisse der Studie stufengerecht in der BNO zu verankern sind. Alternativ könnte gestützt auf § 12 nBNO für diesen Raum die Pflicht für die Erarbeitung einer ortsbaulichen Studie und eines Entwicklungsrichtplans in der BNO festgelegt werden. | Baukredit bereits genehmigt, Bauprojekte in Ausarbeitung, kein Handlungsbedarf für den kommenden Planungshorizont. | nicht umgesetzt: Keine Vorgaben notwendig, Gemeindesaal ist bewilligt, vgl. Kap. 4.1.8 |
| | Vorbehalt: Die Abgrenzung der OeBA ist wo nötig zu vermassen. | Umgesetzt, Zone vermasset. | umgesetzt |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|--|--|--|
| | Hinweis: Es wird empfohlen, die erneute Festlegung des Volumenschutzes auf dem Gebäude 50A im Kontext der gewünschten ortsbaulichen Entwicklung zu überprüfen und zu begründen. | gemäss Bauinventar Aktualisierung 2023 prüfen, eher aus Volumenschutz entlassen | nicht umgesetzt: Volumenschutz gestrichen, Scheune wird im Rahmen Bebauung Areal Gemeindehaus abgebrochen; vgl. Kap. 4.1.4 |
| 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen, Wichtigste Umzonungen, Nr. 23/25 – Umzonung Untere Dorfstrasse | Vorbehalt: Die Verfahrensschritte sowie die Verfahren zur Entwicklung des Areals sind zu klären. Es ist festzulegen, was auf welcher Verfahrensstufe definiert und festgelegt werden soll. | umsetzen | umgesetzt: Verfahrensschritte präzisiert, vgl. BNO und Kap. 4.18/4.3.2 |
| | Vorbehalt: Die Zielvorgaben zum Freiraum und zur Bebauung sind zu schärfen und wenn möglich in der BNO zu bündeln. | umsetzen | umgesetzt: Zielvorgaben Freiraum und Bebauung präzisiert, vgl. BNO und Kap. 4.3.2 |
| 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen, Wichtigste Umzonungen, Abstimmung der Bauzone am Siedlungsrand | Vorbehalt: Im Gebiet Ämmet (Friedlisberg) befindet sich zwischen dem Siedlungsrand und dem Waldareal ein Tennisplatz. Dieser wurde mit der Überbauung schätzungsweise in den 1980er Jahren erstellt. Im Planungsbericht ist darzulegen, wie mit dieser zonenfremden und nicht standortgebundenen Anlage bau- und planungsrechtlich verfahren werden soll. | Umsetzen. | umgesetzt: Festlegung einer neuen Spezialzone «Im Aemmet» mit PN 828, 827, 830, 829 (Trottoir) zur Nutzung des Tennisplatzes; vgl. neuer Artikel in BNO-Synopse, vgl. Kap. 4.1.8 |
| 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen, Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet, Baubegrenzungslinien | Hinweis: Es wird empfohlen auf die Aufhebung der Baubegrenzungslinien zu verzichten oder geeignete Bestimmungen zur Gestaltung der Bebauung oder des Siedlungsrandes über die Bestimmungen von § 70 nBNO hinaus festzulegen. | An Aufhebung festhalten. Konsequenz: ermöglicht Bauten bis an Grenzabstand (so vorgesehen und i. O. gemäss Planungsbericht); Hinweis: ISOS reg. Bedeutung vorhanden; keine Festlegung, Begrenzung in ISOS, welche Linie rechtfertigt; liegt ausserhalb Umgebungszone II; | nicht umgesetzt: an Aufhebung festhalten; keine Festlegungen gemäss ISOS vorhanden, vgl. Kap. 4.1.5 |
| 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im | Vorbehalt: Auf die Festlegung der der Baufluchten gegenüber dem Strassenmarch der Kantonsstrasse ist zu verzichten. | umsetzen | umgesetzt: die Baufluchten entlang der Kantonsstrasse werden gestrichen |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|---|--|---|
| Einzelnen, Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet, Baufluchten | Vorbehalt: Die Zweckmässigkeit der Festlegungen gegenüber der Gemeindestrasse ist im Planungsbericht plausibel zu begründen und mittels Interessenabwägung zu erhärten. | teilweise umsetzen | teilweise umgesetzt: Bei den Gebäuden PN 19, 120 und 479 werden die Baulinien auf die Gebäudedefassade reduziert |
| | Hinweis: Es wird empfohlen entsprechende Festlegungen auf eine ortsbauliche Analyse abzustützen. | Nicht umsetzen | Nicht umgesetzt: auf eine ortsbauliche Analyse wird verzichtet, da es sich um eine geringe Anzahl an Baufluchten/Baulinien handelt. |
| 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen, Mehrwertabgabe und Baupflicht, Baupflicht | Vorbehalt: Im Planungsbericht ist schlüssig aufzuzeigen, wie der Gemeinderat in Bezug auf die Verfügung der Baupflicht vorgehen möchte. | Erläuterung im Planungsbericht; gemäss Abs. 3.6.2 fachl. Stn ist ein BNO-Artikel zur Baupflicht nicht notwendig und zu streichen | umgesetzt: Baupflichtverfügung in Planungsbericht abgehandelt, Frist von 15 Jahren, vgl. Kap. 3.7 |
| 3.3.5 Siedlungsqualität, Potenzielle weitere GP-Gebiete, Zentrumszone im Gebiet nördlich der Bolleristrasse | Vorbehalt: Für das nördlich der Bolleristrasse gelegene Gebiet in der Zentrumszone ist die GP-Pflicht mit Zielvorgaben festzulegen, die auf den regionalen Sachplan abgestimmt sind. | Statt GP-Pflicht begleitetes Verfahren und Zielvorgaben in Zentrumszone verankern; Ergänzung § 16 Abs. 3 und 4; auf regionalen Sachplan abgestimmt § 5 Abs. 3 revBNO ergänzt: [...] und/oder ein Fachgutachten verlangen. | teilweise umgesetzt: Keine GP-Pflicht festgelegt, aber Zielvorgabe in Zentrumszone und durch Gemeinde begleitetes Verfahren verankert: Variantenstudium durch zwei unabhängige Architekturbüros, Begleitung/Beurteilung durch Fachkommission; Ausnahme für untergeordnete Umbauten, vgl. § 16 Abs. 3 und 4 BNO, vgl. Kap. 4.3.2 |
| 3.3.5 Siedlungsqualität, Potenzielle weitere GP-Gebiete, Quartier «Am Mühlebach» | Vorbehalt: Es ist zu überprüfen, ob die GP-Pflicht auf das Quartier (Zentrumszone) zwischen der Strasse am Mühlebach" und der Kapfstrasse der GP-Pflicht mit Zielvorgaben unterstellt werden könnte. | Statt GP-Pflicht begleitetes Verfahren und Zielvorgaben in Zentrumszone verankern; Ergänzung § 16 Abs. 3 und 4 | teilweise umgesetzt: Keine GP-Pflicht festgelegt, aber begleitetes Verfahren und Zielvorgaben analog Bolleristrasse in Zentrumszone verankert, vgl. § 16 Abs. 3 und 4 |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--|--|------------------------------------|---|
| | | | BNO, vgl. Kap. 4.3.2 |
| 3.3.5 Siedlungsqualität, Ortsbildentwicklung, Einfamilienhauszone (E2) | Vorbehalt: Die Festlegungen (mitunter Abgrenzung KF in Bezug auf die räumliche Einheit des historischen Dorfs, Umzonung E2 in die KF, Zonenbestimmungen) sind im Kontext des ISOS zu überprüfen. Die Interessenabwägung ist im Planungsbericht darzulegen. | Erläuterungen im Planungsbericht | teilweise umgesetzt: Es werden keine weiteren Vorschriften/Überlagerungen für die KF übernommen; die Abgrenzung zwischen KF und E2 wurde überprüft und stimmt mit den aktuellen Gegebenheiten überein; die Interessenabwägung ist präzisiert, vgl. Kap. 2.3.1 |
| | Hinweis: Es wird empfohlen einen differenzierten planerischen Umgang mit den gemäss ISOS unterschiedlich gewerteten Ortsbildteilen im Innern der Kernzone zu prüfen (B 1.1 mit Erhaltungsziel A, G1 mit Erhaltungsziel B) sowie bei Vorhandensein der historischen Bebauung im Dorfkern (B1.1) ein allgemeines Abbruchverbot zu etablieren. | nicht umsetzen | |
| | Vorbehalt: Die Festlegung eines die E2 überlagerten Bereichs mit Einpassungskriterien (Berücksichtigung des historischen Ortsbilds) ist zu prüfen. | nicht umsetzen | |
| | Vorbehalt: Die Bestimmungen in § 22 nBNO sind gemäss den vorstehenden Erwägungen zu überarbeiten. | nicht umsetzen | |
| | Hinweis: Es wird empfohlen in § 22 festzulegen, dass Baugesuche im Ortsteil Friedlisberg zwingend von Fachexperten zu beurteilen sind. | nicht umsetzen | |
| | Hinweis: Es wird empfohlen erhöhte Anforderungen an Terrainveränderungen in der KF aufnehmen oder das Kriterium in § 22 Abs. 3 nBNO integrieren. | nicht umsetzen | |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|--|---|--|
| 3.3.5 Siedlungsqualität, Klimaanpassung im Siedlungsgebiet, Planhinweiskarten | Vorbehalt: Basierend auf § 4 Abs. 1 lit. d BauV sind allgemein und insbesondere für die vorstehend genannten Gebiete die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume mit Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung zu verbessern. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Verbesserungen erreicht werden. | detailliert in Kap. 3.12 (Klima) aufgezeigt | bereits umgesetzt: detailliert in Kap. 3.12 (Klima) aufgezeigt |
| 3.3.5 Siedlungsqualität, Klimaanpassung im Siedlungsgebiet, Klimaschutz und Klimaadaptation | Wichtiger Hinweis: Es wird dringend empfohlen, die Vorgaben mit Bezug zur Hitzeminderung mittels konkreter Festlegungen zu präzisieren (zum Beispiel zur Begrenzung der Versiegelung des Aussenraums, Begrünungsanteil / Grünflächenziffer auch für Wohn- und Mischzonen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, Beschattungen, Entsiegelung etc.). | bereits umgesetzt | bereits umgesetzt: BNO-Artikel zur Umgebungsgestaltung beinhaltet bereits Festlegung zum Grünflächenanteil |
| | Wichtiger Hinweis: Es wird dringend empfohlen in § 17 Abs. 3 nBNO zur Zentrumszone Z / Ortszentrum Rudolfstetten Vorschriften zum hohen Begrünungsanteil (zum Beispiel Grünflächenziffer), zur guten Beschattung (zum Beispiel Vorschriften zur Fassadenbegrünung und zu Baumpflanzungen) und gegebenenfalls zur Entsiegelung von Flächen festzusetzen. | bereits umgesetzt | bereits umgesetzt: BNO-Artikel zur Umgebungsgestaltung beinhaltet bereits Festlegung zum Grünflächenanteil |
| | Hinweis: Es wird empfohlen zur Zone Zentrum Mutschellen geeignete Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung festzusetzen (zum Beispiel Fassadenbegrünung, Baumpflanzung und gegebenenfalls zur Entsiegelung von Flächen). | bereits umgesetzt | bereits umgesetzt: BNO-Artikel zur Umgebungsgestaltung beinhaltet bereits Festlegung zum Grünflächenanteil |
| | Wichtiger Hinweis: Die Darlegungen im Planungsbericht sind zu überprüfen und zu überarbeiten. | bereits umgesetzt | bereits umgesetzt: detailliert in Kap. 3.12 (Klima) aufgezeigt |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--|---|--|--|
| 3.3.5 Siedlungsqualität, Strassenraumaufwertung | Hinweis: Die Bernstrasse sowie die Bellikonerstrassen weisen heute einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 11'000 beziehungsweise von rund 12'000 Motorfahrzeugen/Tag auf. Die weitere Zunahme des MIV ist aufgrund mehrerer Faktoren wohl unabwendbar. Es wird empfohlen Aufwertungs-massnahmen im Siedlungsraum entlang der stark be-fahrenen Verkehrsachsen festzulegen. | kein Handlungsbedarf | nicht umgesetzt: kein Handlungsbedarf, die Siedlung ist nicht auf Kantonsstrasse gerichtet, Strasse bereits saniert, Anschlussknoten sind gut gestaltet mit Mittelinseln |
| 3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr | Vorbehalt: Unter dem Titel der Abstimmung von Siedlung Verkehr sind im Planungsbericht die einzelnen Themen wie Fuss- und Veloverkehr, öV und MIV zweckmässig abzuhandeln. | prüfen | umgesetzt: die Themen wurden zweckmässig abgehandelt und im Beschrieb zum KGV integriert. Die weiteren Ausführungen sind dem KGV zu entnehmen. |
| | Vorbehalt: Im Planungsbericht ist darzulegen, ob die Kapazitäten der Gemeindestrassen sowie die jeweiligen Anschlussknoten an die Hauptstrassen aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums beziehungsweise der mutmasslichen Fahrtzunahme ausreichen. | prüfen | teilweise umgesetzt: bereits abgehandelt in Kap. 3.4.2; Nachweis wird in KGV erbracht. |
| 3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr, Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) | Vorbehalt: Die vorliegende Nutzungsplanung sowie der geplante KGV sind gegenseitig abzustimmen. Im Planungsbericht ist darzulegen, wie diese Abstimmung erfolgt ist. | umsetzen | umgesetzt: Ziele des KGV in Bericht abgehandelt; neue BNO-Bestimmungen auf Basis KGV eingeführt; vgl. Kap. 3.4.4 |
| 3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr, Mobilitätskonzept | Vorbehalt: Im Planungsbericht ist die Abstimmung mit dem Mobilitätskonzept "Zentrumsentwicklung Mutschellen" darzulegen. Gegebenenfalls sind die spezifischen Massnahmen dieses Konzepts für den Bereich des Wohnschwerpunkts auf dem Mutschellen auf geeignete Weise im vorliegenden Nutzungsplan | auseinandergesetzt mit Massnahmen in Nupla und KGV | teilweise umgesetzt: abgehandelt in Kap. 2.5.2, Berücksichtigung regionaler Sachplan |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--|---|---|--|
| | verbindlich zu verankern. | | |
| 3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr, Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen | Vorbehalt: Eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung ist in allen Gebieten mit Ausnahme der Kern- und Zentrumsgebiete urbaner Entwicklungsräume und ländlicher Zentren notwendig, wenn die Nettoladenfläche 500 m ² überschreitet. | lediglich in Zone Zentrum Mutschellen 800 m ² ; mit GP und Mob.-Konzept Verkehrsnachweis erbringen | bereits umgesetzt: die festgelegten Nettoladenflächen in den Zonen Zentrum Mutschellen (800 m ²) und Areal Bahnhof (500 m ²) sind erst kürzlich genehmigt worden. Im Rahmen der GPs sind Mobilitätskonzepte mit Verkehrsnachweisen vorzulegen. |
| | Vorbehalt: Die Festlegungen zur Verkaufsnutzung ist für sämtliche Zentrumszonen zu überprüfen und im Sinne des Richtplans anzupassen. Im Planungsbericht sind die Festlegungen zur Verkaufsnutzung zweckmässig darzulegen. | keine Begrenzung der Nettoladenfläche, da keine grösseren Flächen zur Verfügung stehen. | bereits umgesetzt: keine Begrenzung der Nettoladenfläche in der Zentrumszone ausserhalb der GP-Gebiete, da keine grösseren Flächen zur Verfügung stehen, vgl. Kap. 4.3.2 |
| | Vorbehalt: Gegebenenfalls ist zu definieren, ob die zulässige Verkaufsfläche pro Standort oder pro Gebäude gilt. Standorte sind im Nutzungsplan und/oder im Planungsbericht räumlich klar zu definieren. | neu pro Gebäude definiert | umgesetzt: neu pro Gebäude definiert |
| | Vorbehalt: In Übereinstimmung mit der Bauverordnung ist der Begriff Verkaufsfläche anstelle von Nettoladenfläche zu verwenden. | Umsetzen: In BNO angepasst | umgesetzt: In BNO angepasst |
| 3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr, Parkierung | Vorbehalt: Da es sich beim GP-Gebiet Isleren um eine grössere noch unüberbaute Fläche mit viel Einwohnerpotential (M3 / M5 / hohe Häuser zulässig) handelt, ist zu prüfen, ob auch zu diesem Gebiet konkrete Massnahmen bezüglich der Anzahl Parkfelder / Mobilitätsmanagement / autoarmes Wohnen / usw. festzulegen sind. | teilweise umsetzen | teilweise umgesetzt: Mobilitätskonzept bereits vorgeschrieben im Rahmen GP; auf weiteren Vorschriften bezüglich autoarme/-freie Areale verzichten, da die konkreten Bedürfnisse im Rahmen des GP eruiert werden sollen. |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|--|---|--|
| | <p>Vorbehalt: Die Anzahl Parkfelder ist in § 63 Abs. 2 nBNO auf den Pflichtbedarf der Norm VSS 40 281 zu begrenzen.</p> | <p>teilweise umsetzen</p> | <p>teilweise umgesetzt: Parkfeldbegrenzung im Bereich Mutschellen (urbaner Bereich), im übrigen Gemeindegebiet wird der Pflichtbedarf gesichert, aber die maximale Anzahl Parkfelder soll nicht begrenzt werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Autos ohne Parkfelder auf den Quartierstrassen abgestellt werden</p> |
| <p>3.4 Nutzungsplanung Kulturland</p> | | | |
| <p>3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NKB)</p> | <p>Vorbehalt: Das im Richtplan festgesetzte NKB "Chapf" ist vollständig im KLP als kommunale Naturschutzzone umzusetzen.</p> | <p>Umgesetzt im Plan</p> | <p>umgesetzt: BZP/KLP angepasst und im Bericht erläutert, vgl. Kap. 4.2.1</p> |
| <p>3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland, Naturschutzzone von kommunaler Bedeutung</p> | <p>Vorbehalt: Die rechtskräftig festgelegte Naturschutzzone (Fromentalwiese) auf den Parzellen 309 und 310 sowie 146 entlang der Kapfstrasse ist beizubehalten.</p> | <p>umsetzen: Fromentalwiese im KLP als Schutzzone</p> | <p>umgesetzt: Fromentalwiese im KLP als Naturschutzzone gemäss rg-KLP festgelegt</p> |
| <p>3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland, Naturobjekte, Hecken</p> | <p>Vorbehalt: Die Hecken auf den Parzellen 187, 319, 281 und 282 sind im Nutzungsplan, soweit sie nicht gemäss § 35 Abs. 2 nBNO als Ufergehölz ausreichend geschützt sind, als Schutzobjekte festzulegen.</p> | <p>Nicht umgesetzt. Nicht mehr als vollwertige Hecken eingeschätzt.</p> | <p>nicht umgesetzt: Die genannten Hecken wurden mit der Überarbeitung des Landschaftsinventars überprüft und als nicht mehr vollwertige Hecken eingeschätzt; die Hecken werden demnach nicht im</p> |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|--|--|--|
| | | | BZP/KLP geschützt. |
| 3.4.2 Natur-schutzzonen und -objekte im Kultur-land, Naturob-jekte, Hochstam-mobstbestand | Vorbehalt: In den Nutzungsbestimmungen sowie im kommunalen Nutzungsreglement sind im Hinblick auf die Erhaltung der Hochstammobstbäume wirksame Stützungsmaßnahmen festzulegen. | Ergänzt bei den überlagerten Schutzzonen (vgl. Pkt. 3.7 VPB) | umgesetzt: die Hochstammobst-Gärten sind im BZP/KLP festgelegt und in BNO aufgenommen, vgl. § 38 BNO, vgl. Kap. 4.2.8 |
| 3.4.3 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG, Familiengarten-zonen | Vorbehalt: Die Festlegung der Familiengartenzone ist nach den Grundsätzen der Raumplanung zu überprüfen und anzupassen. | umsetzen | umgesetzt: Die Zone im Gebiet Wuhrenberg wird in die Landwirtschaftszone umgezont; die beiden übrigen Familiengärten sind mit dem übergeordneten Recht (Zonen gemäss Art. 18 RPG) konform. Für das Gebiet Buholzacher wird explizit in BNO festgelegt, dass keine Kleinbauten zulässig sind, vgl. Kap. 4.2.4 |
| | Vorbehalt: Wird an der Festlegung einer Spezialzone gemäss Art. 18 RPG festgehalten, ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen oder Teile davon nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können beziehungsweise inwiefern sich die Standortgebundenheit begründet. Die Zonenbestimmungen sind restriktiv auszugestalten. Insbesondere sind Kleinbauten zu verbieten / stark einzuschränken und die Bauten und Anlagen müssen einfach rückbaubar sein. Im Gebiet "Buholzacher" sind feste Kleinbauten zu untersagen. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht. | umsetzen | |
| | Vorbehalt: Die Familiengartenzone im Gebiet "Wuhrenberg" ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen. | Umsetzen: Familiengartenzone Wuhrenberg gelöscht, in Lw | |
| 3.4.4 Überla-gernde Zonen im Kulturland, Land-schaften von kan- | Vorbehalt: Im Gebiet "Breitmatte" (Parzelle 124) an der Grenze zu Berikon wird innerhalb der Landschaftsschutzzone ein Symbol "LA" festgelegt. Auf die Festlegung des Symbols "LA" ist ohne die vorgängige, stufengerechte Beurteilung des Bauprojekts und der | Umsetzen: Betrieb sucht anderen Standort, LA gestrichen. | umgesetzt: Symbol LA aus KLP gestrichen, in BNO ebenfalls gestrichen; der Betrieb hat ein Lösung angrenzend an die Bauzone im Ortsteil Friedlisberg gefunden, |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|--|---|--|
| tonaler Bedeutung (LkB), Verhältnis zu den Landwirtschaftsbetrieben | Standorte im ordentlichen Baugesuchsverfahren zu verzichten. | | wodurch der Standort bei der PN 124 nicht mehr notwendig ist. |
| 3.4.4 Überlagernde Zonen im Kulturland, Wildtierkorridor (WTK) | Vorbehalt: Die WTK sind vollständig als eigenständige, überlagerte Schutzzonen mit spezifischen Bestimmungen festzulegen. Die überlagernde Schutzzone hat auch die Parzellen 476, 477, 306, 309 und 310 zu berücksichtigen. | Umsetzen. Karte und Legende ergänzt. | umgesetzt: Wildtierkorridor in KLP festgelegt, vgl. Kap. 4.2.7 |
| | Hinweis: Formulierungsvorschlag BNO-Bestimmungen zum WTK ¹ <i>Im Bereich der im KLP ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtemissionen sind zu vermeiden.</i> ² <i>Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.</i> ³ <i>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.</i> | Umsetzen: neuer Art. in BNO, Synopse und Karte ergänzt; | umgesetzt: Wildtierkorridor in BNO festgelegt, vgl. Kap. 4.3.2 |
| 3.5 Weitere materielle Hinweise | | | |
| 3.5.1 Gewässer- | Vorbehalt: Im BZP und KLP sind sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch | Legende ergänzt. | umgesetzt: die Legende des BZP/KLP ist ergänzt. |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--|--|------------------------------------|---|
| schutz, Öffentliche Gewässer | <p>die eingedolten, im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung vollständig dargestellt. Die Legende des orientierenden Inhalts ist jedoch mit einer Signatur für eingedolte Gewässer zu ergänzen.</p> <p>Vorbehalt: In Bezug auf die Lage der Gewässer wurden Abweichungen gegenüber dem kantonalen Bachkataster festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodemattbächli - Runggelenbach - Buholzbach <p>Die Lagegenauigkeit der öffentlichen Gewässer ist mit den aktuellsten Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten, Bachkataster www.geoportal.ag.ch) oder gegebenenfalls vor Ort zu verifizieren. Im Nutzungsplan ist der tatsächliche Verlauf der Bäche darzustellen. Abweichungen sind im Planungsbericht zu begründen.</p> | prüfen und umsetzen | <p>Teilweise umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodemattbächli: Ursprung und Verlauf des Bachs anhand aktueller AV-Daten und Leitungskataster angepasst. - Runggelenbach: GWR beibehalten, abgestimmt mit Leitungskataster. - Buholzbach: GWR gemäss Leitungskataster festgelegt, vgl. Kap. 3.9.2 |
| 3.5.1 Gewässerschutz, Umsetzung Gewässerraum | <p>Vorbehalt: Innerhalb und ausserhalb Bauzone wird der Gewässerraum grundeigentümergebunden mittels einer Gewässerraumzone festgelegt, somit ist insbesondere auch bei den eingedolten Bächen die genaue Lage und deren Leitungsdurchmesser zu eruieren (AV-Daten, Leitungskataster der Gemeinde, punktuelle Verifizierung vor Ort).</p> <p>Vorbehalt: Es ist auf dem Plan nicht ersichtlich, welches eingedolte Gewässer sind. Die eingedolten Gewässer klar ersichtlich darstellen.</p> <p>Vorbehalt: Die Gesamtbreite der Gewässerraumzone ist konsequent zu vermessen. Bitte ergänzen</p> | prüfen | <p>umgesetzt: sämtliche GWR wurden festgelegt; bei den Eindolungen wurden die Leitungsdurchmesser berücksichtigt.</p> <p>Umgesetzt: Darstellung im BZP/KLP angepasst</p> <p>umgesetzt: die GWR wurden konsequent vermassst</p> |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|----------|--|------------------------------------|---|
| | <p>(beispielsweise entlang vom Wald).</p> <p>Vorbehalt: Die Festlegungen zur Gewässerraumzone sind bei den nachstehenden Gewässern zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rummelbach - Islerewaldbächli - Runggelenbach - Warmloobach - Pflanzerbach - Gulibach - Rossweidbach - Grossmattbächli - Weidbächli - Hinteri Weidbächli - Chilebach - Häuptlismattbach - Mühlebächli - Staatliche Gewässerparzellen | <p>prüfen und umsetzen</p> | <p>teilweise umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rummelbach: bereits festgelegt, im Bericht präziser erläutert, vgl. Kap. 3.9.2 - Islerewaldbächli: GWR bei offenen Abschnitten auf 12.6 m angepasst. - Runggelenbach: GWR bei Eindolung ergänzt. - Warmloobach: angepasst auf 12.7 m; - Pflanzerbach: GWR ergänzt - Gulibach: Entlang Wald nicht festgelegt, GWR wäre unter 3 m ab Wald - Rossweidbach: GWR ergänzt. - Grossmattbächli: 6 m iBZ ab Ufer, 5.5 m aBZ ab Gewässermittle. - Weidbächli: GWR ergänzt. - Hinteri Weidbächli: GWR auf 12.4 m verbreitert. - Chilebach: mit AV-Daten und Luftbild verifiziert. GWR korrekt festgelegt. - Häuptlismattbach: GWR auf 13 m verbreitert, im südlichen Teil 6.5 m ab Waldrand |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--|---|--|---|
| | | | <p>- Mühlebächli: Verzicht auf GWR, da künstlich angelegter Kanal, Zugang verschlossen und führt kein Wasser mehr. Vgl. Kap. 3.9.2</p> <p>- Staatliche Gewässerparz. 601 komplett als GWR festgelegt.</p> |
| 3.5.1 Gewässerschutz, Fliessgewässerzone | <p>Vorbehalt: Die Festlegung einer überlagernden Fliessgewässerzone ist gemäss den vorstehenden Erwägungen zu überprüfen. Aus fachlicher Sicht ist die Notwendigkeit der Verortung von Ufergehölzen innerhalb der Gewässerraumzone nicht erforderlich und daher wegzulassen.</p> | <p>umsetzen: Ufergehölze innerhalb Fliessgewässerzone werden nicht zusätzlich dargestellt. /JFI</p> | <p>umgesetzt: Gewässerräume angepasst; Ufergehölze innerhalb Fliessgewässerzone werden nicht zusätzlich dargestellt</p> |
| | <p>Vorbehalt: Die Festlegung einer Fliessgewässerzone als Grundnutzungszone beziehungsweise Schutzzone (ohne überlagernden Charakter) ist zu prüfen. Die Auswirkungen der Festlegung einer solchen Zone ist zu überprüfen (resultiert womöglich eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung).</p> | <p>Das Vorgehen wurde bereits mit dem BVU besprochen, die flächige Fliessgewässerzone ersetzt die flächig festgelegte Hecke im rg-BZP. Es resultiert keine materielle Enteignung, da die Flächen in der Fliessgewässerzone (Grundnutzung) bisher keiner Bauzone zugeteilt waren.</p> | <p>nicht umgesetzt: Das Vorgehen wurde bereits mit dem BVU besprochen, die flächige Fliessgewässerzone ersetzt die flächig festgelegte Hecke im rg-BZP. Es resultiert keine materielle Enteignung, da die Flächen in der Fliessgewässerzone (Grundnutzung) bisher keiner Bauzone zugeteilt waren.</p> |
| 3.5.2 Hochwassergefahren, Oberflächenabfluss | <p>Vorbehalt: Gemäss den neuen Bestimmungen in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt. Die Einträge "Freihaltezone Hochwasser" und "Hochwassergefährdetes Gebiet" sind aus dem BZP / KLP zu entfernen. Die entsprechenden Bestimmungen in der BNO (§ 42 und § 43) sind hinfällig und sind ersatzlos zu löschen.</p> | <p>Umsetzen</p> | <p>umgesetzt: "Freihaltezone Hochwasser" und "Hochwassergefährdetes Gebiet" aus BZP/KLP und BNO gelöscht, vgl. Kap. 3.10/4.3.2</p> |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--------------------------------------|--|------------------------------------|---|
| | Vorbehalt: Die Bestimmungen in der BNO zum Schutz vor Oberflächenabfluss (§ 44) sind zu entfernen. | umsetzen | umgesetzt: Artikel wird gestrichen, vgl. Kap. 4.3.2 |
| | Vorbehalt: Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen. | umsetzen | umgesetzt: Der Planungsbericht ist entsprechend angepasst, vgl. Kap. 3.10/4.3.2 |
| 3.5.3 Wald, Waldareal | Vorbehalt: Die verfügbaren Waldgrenzen sind auf der Parzelle 28 aufgrund einer hängigen Beschwerde gegen das Waldgrenzenplanverfahren noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Die Waldgrenze wurde in diesem Abschnitt neu vermessen. Aufgrund der hängigen Beschwerde ist das neu vermessene Waldareal im AGIS noch nicht ersichtlich. Die Waldgrenze ist im Bereich der Parzelle 28 anzupassen (shapefiles gemäss E-Mail vom 4.1.2023) | Umsetzen: | umgesetzt: Waldgrenze im KLP angepasst |
| 3.5.3 Wald, Naturschutzzonen im Wald | Vorbehalt: Die Waldfläche (Parzellen 305 und 306) ist als Naturschutzzone im Wald (Ergänzung Schutzgebiet Chapf) in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen. | Umsetzen | umgesetzt: Naturschutzzone im Wald bei PN 305/306 angepasst, vgl. KLP |
| | Vorbehalt: Die Altholzinsel Buholz-Reppischtal ist vom restlichen Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald NkBW klar abzugrenzen. Andernfalls würde dies einer Erweiterung des Nutzungsverzichts entsprechen. Bei Interesse einer solchen Erweiterung darf gerne Kontakt mit dem Kreisforstamt aufgenommen werden. | umsetzen | umgesetzt: Altholzinseln wurden von den übrigen Naturschutzzonen im Wald abgegrenzt, vgl. KLP |
| | Vorbehalt: Die Altholzinsel im Gebiet Cholgrueb ist im BZP und KLP als Naturschutzzone Wald "A" festzulegen. | umsetzen | umgesetzt: Beschriftung angepasst, vgl. KLP |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|---|------------------------------------|---|
| 3.5.3 Wald, Wertvolle Waldränder | <p>Hinweis: Es wird empfohlen, die über das Naturschutzprogramm Wald aufgewerteten Waldränder im BZP und KLP als geschützte Waldränder festzulegen.</p> | prüfen | teilweise umgesetzt: einige Waldränder stimmen mit dem «Betriebsplan Forstbetrieb Mutschellen 2020-2034» überein, die übrigen geschützten Waldränder werden gemäss rg-KLP übernommen. |
| | <p>Hinweis: Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass mit der Festlegung von geschützten Waldrändern im Nutzungsplan kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.</p> | Kenntnisnahme | Kenntnisnahme |
| 3.5.4 Umweltschutz, Störfallvorsorge | <p>Vorbehalt: Verschiedene in den Planungsunterlagen verwendete Bezeichnungen sind veraltet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Störfallvorsorge anstatt Technische Gefahren - Konsultationskarte "Chemierisikokataster" anstatt Konsultationskarte "Technische Gefahren" - Amt für Verbraucherschutz Sektion Chemiesicherheit anstatt Abteilung Chemiesicherheit <p>Der Planungsbericht sowie die BNO sind bezüglich der Begriffe zu aktualisieren.</p> | Umsetzen | umgesetzt: Begrifflichkeiten angepasst |
| 3.5.4 Umweltschutz, Belastete Standorte und Altlasten | <p>Vorbehalt: Es ist im Rahmen der Änderung des Zonenplans sicher zu stellen, dass der belastete Standort AA4075.0001-1 durch die geänderte Nutzung als Landwirtschaftsland bezüglich des Schutzguts Boden nicht sanierungsbedürftig wird.</p> | prüfen | nicht umgesetzt: Die Kompostierzone wird aufgrund der Nutzung als Zwischenlager für unverschmutztes Material beibehalten, vgl. Kap. 4.2.5. |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|--|------------------------------------|--|
| 3.5.5 Archäologie | Hinweis: Es wird empfohlen im Planungsbericht (vorteilhaft unter Kapitel 3) der korrekte Umgang mit archäologischen Fundstellen, besonders unter dem Gesichtspunkt der Aufgaben und Pflichten der Gemeindeverwaltungen darzulegen. Formulierungsvorschlag: | Umsetzen | umgesetzt: Formulierungsvorschlag BVU übernommen, vgl. Kap. 3.15 |
| 3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege, Historische Verkehrswege (Richtplankapitel S 1.5) | Vorbehalt: Der historische Verkehrsweg AG 26.1.2–AG 26.1.3 ist in der Legende zum Orientierungsinhalt des BZP/KLP als "Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (IVS)" zu bezeichnen. | Umsetzen | umgesetzt: Legendeneintrag angepasst |
| 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | | |
| 3.6.2 Einzelne Bestimmungen Die folgenden Anträge sind als Vorbehalte zu verstehen soweit dies nicht anderslautend formuliert wird. | | | |
| § 3 Abs. 3 | Es wird empfohlen, die Planungsgrundsätze stufengerecht zu konkretisieren (siehe § 3 Abs. 4 nBNO). Dabei gilt es auch die Freiraumqualitäten anzusprechen. | vgl. Ergänzungen in BNO-Synopse | umgesetzt: Planungsgrundsätze zum Freiraum formuliert |
| § 5 Abs. 2 | Die Gemeinde kann von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Sondernutzungsplanung verlangen (§ 34 Abs. 1 bis BauG). Dazu hat sie die gesetzliche Grundlage (anrechenbare Kosten, Ansätze, Verteilung, Beitragserhebung) in einem kommunalen Erlass zu schaffen. Vorliegend sind anrechenbare Kosten, Ansätze, Verteilung und Beitragserhebung nur sehr rudimentär geregelt. Bitte präzisieren. | prüfen | nicht umgesetzt: keine weiteren Vorgaben festgelegt, bewusst offen lassen für möglichen Spielraum für Gemeinde |
| § 5 Abs. 3 | Es wird empfohlen festzulegen, dass für Bauvorhaben innerhalb der GP-Gebiete zwingend ein Fachgutachten einzuholen ist. | prüfen | teilweise umgesetzt: Ergänzung und/oder ein Fachgutachten ver- |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|---|------------------------------------|---|
| | | | langen, sollte weiterhin im Ermessen des GR liegen. |
| § 6 Abs. 1 lit. b | Gebäudehöhe neu gemäss IVHB: Fassadenhöhe. Hier ist aber wohl der Begriff "Gesamthöhe" passender. | Gesamthöhe statt Gebäudehöhe | umgesetzt: Gesamthöhe festgelegt |
| § 15 | Die Auferlegung einer Baupflicht ist eine individuell-konkrete Rechtsanwendung und erfolgt mittels Baupflichtverfügung. Eine Bestimmung in der BNO ist nicht erforderlich. Die Bestimmung kann gestrichen werden. | streichen | umgesetzt: Baupflicht gestrichen; Baupflichtverfügung in Planungsbericht abgehandelt, Frist von 15 Jahren, Vorgehen Baupflichtverfügung gemäss BVU/Innenentwicklung/Werkzeugkasten 6 betreffend Mehrwertabgabe/Baupflicht, vgl. Kap. 3.7 |
| § 16 Abs. 1, Zonen Areal Bahnhof und Zentrum Mutschellen | In der Tabelle sind die beiden Zonen Areal Bahnhof und Zentrum Mutschellen aufgeführt. Gemäss dazugehörigen BNO-Bestimmungen und Planungsbericht handelt es sich dabei um überlagerte Zonen. Im BZP und KLP sind sie hingegen wie Grundnutzungszonen dargestellt. Die fraglichen Gebiete sind in den in der BNO sowie im BZP konsequent als eine die Grundnutzungszone überlagerte Zone zu behandeln. | umsetzen | umgesetzt: in BZP-Legende angepasst, in BNO bereits als überlagerte Zone beschrieben |
| § 16 Abs. 1, Spezialzone Erlenmatt und Spezialzone Burkertsmatt | Das Legalitätsprinzip verlangt unter anderem eine hinreichende und angemessene Bestimmtheit der anzuwendenden Rechtssätze. Das Erfordernis der Bestimmtheit steht im Dienste der Rechtssicherheit mit den Elementen der Berechenbarkeit und Vorhersehbarkeit staatlichen Handelns sowie der rechtsgleichen Rechtsanwendung (BGE 125 I 369 E. 6 und dortige Verweise). Entsprechend sehen auch §§ 47 und 49 BauG vor, dass die Gemeinden Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben und die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschosshöhen bestimmen müssen. Ganz auf Masse zu verzichten, wird diesen Anforderungen nicht gerecht. | umsetzen | umgesetzt: In Abstimmung auf bereits erstellte Bauten wird in Spezialzone Erlenmatt 6 m und in Burkertsmatt 12 m Gesamthöhe festgelegt. In neuer Spezialzone Im Aemmet wird Gesamthöhe 6 m definiert. Auf Festlegung eines Grenzabstandes wird zugunsten des Spielraums verzichtet. |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|--|------------------------------------|---|
| | <p>Es ist zumindest die maximal zulässige Höhe festzulegen. Ausserdem wird auch dringend empfohlen, den Grenzabstand – allenfalls abhängig von der Höhe – festzulegen.</p> | | |
| <p>§ 16 Abs. 1, OeBA</p> | <p>Das für die Spezialzonen Gesagte gilt grundsätzlich auch für die OeBA. In Bezug auf die OeBA besteht eine weitgehend, auch vom Verwaltungsgericht gestützte Praxis, die Masse und Abstände im Einzelfall zu bestimmen. Diesbezüglich ist der Gemeinderat jedoch nicht frei. Bei zu offen formulierten OeBA-Zonen sind gemäss Verwaltungsgericht bei der Auslegung die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sowie Referenzzonen (Zonen mit ähnlicher Nutzung) beizuziehen. Dies kann zu ungewollten Einschränkungen der Baumasse führen. Unter Umständen ist es daher vorteilhaft, auch in der OeBA Baumasse festzusetzen und/oder einen Verwendungszweck vorzusehen.</p> <p>Es wird empfohlen, den Verzicht auf (minimale) Leitplanken in der OeBA für die rechts-anwendende Behörde zu überdenken.</p> | <p>umsetzen</p> | <p>umgesetzt: In Abstimmung auf bereits erstellte Bauten wird in OeBA eine Gesamthöhe von 16 m festgelegt.</p> |
| <p>§ 16 Abs. 1, Zonenbezeichnungen</p> | <p>Die Zonenbezeichnungen sind an das kantonale Datenmodell anzupassen (Arbeitszone statt Gewerbezone).</p> | <p>Zonenbezeichnung lassen</p> | <p>nicht umgesetzt: Die Zonenbezeichnung wird belassen; Begriff ist gebräuchlich in Gemeinde</p> |
| <p>§ 16 Abs. 1, Vom Gemeinderat festgelegte Masse</p> | <p>Bei denjenigen Massen, die vom Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt werden, sind konsequent Kringel ("o") anzubringen. Aktuell ist nicht ersichtlich, welche Masse vom Gemeinderat festgelegt werden und bei welchen Massen gar keine Vorgaben gemacht werden. Die Bestimmung ist anzupassen.</p> | <p>umsetzen</p> | <p>umgesetzt: Tabelle mit «o» wo notwendig ergänzt.</p> |
| <p>§ 16 Abs. 1, Regelung Flachdach</p> | <p>Die Regelung zu den Flachdächern ist nicht klar. Einerseits wird eine talseitige Fassadenhöhe und andererseits eine Gesamthöhe beziehungsweise Fassadenhöhe für Seitenfassaden festgelegt. Dadurch ist nicht klar, was in der Ebene gelten soll. Soll dort die talseitige Fassadenhöhe ebenfalls</p> | <p>umsetzen</p> | <p>umgesetzt: präzisiert in BNO und Bericht: bei Flachdachbauten mit Attikageschoss wird die talseitige oder Seitenfassade Fassadenhöhe</p> |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|------------------------|---|--|---|
| | zur Anwendung gelangen oder wird das Flachdach in der Ebene lediglich durch die Gesamthöhe beziehungsweise Fassadenhöhe für Seiten-fassaden begrenzt? Die Bestimmung ist zu präzisieren. | | auch im ebenen Gelände gemessen, und zwar an jenen Fassaden, an denen das Attikageschoss um mindestens das Mass seiner Höhe zurückversetzt ist, vgl. Kap. 4.3.2 |
| § 17 Abs. 1 | Für die Zentrumszone wird die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht geregelt, lediglich für die zwei überlagerten Bereiche Areal Bahnhof und Zentrum Mutschellen. Es wird empfohlen, die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Zentrumszone zu definieren. | zu besprechen; Vorschlag gemäss M-BNO: 1000 m ² ; Zone Areal Bahnhof: 500 m ² ; Zone Zentrum Mutschellen: 800 m ² | nicht umgesetzt: keine Begrenzung der Verkaufsfläche definiert, da aktuell keine grösseren Flächen zur Verfügung stehen. |
| § 17 Abs. 2 | Hauptgebäude neu gemäss IVHB: Gebäude; Bei Bedarf kann nach Gebäudeart gemäss Ziff. 2 Anhang 1 BauV differenziert werden, wobei es teils zweckmässig sein kann, nicht nur die Begriffe auszutauschen, sondern allenfalls die Regelung umzuformulieren. | Gebäude statt Hauptgebäude | umgesetzt: Gebäude statt Hauptgebäude |
| § 18 Abs. 3 und Abs. 5 | Erdgeschoss neu gemäss IVHB: 1. Vollgeschoss | Begriff ersetzt | umgesetzt: Begriff ersetzt |
| § 18 Abs. 4 | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen (siehe § 15d BauV) | umsetzen | umgesetzt: Norm gestrichen, da Verkaufsfläche gemäss § 15d BauV definiert ist |
| | Zudem bitte präzisieren, ob die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Standort (wie in § 19 Abs. 4 BNO) oder pro Geschäft gilt. | umsetzen | umgesetzt: «pro Gebäude» definieren, lediglich ein Gebäude vorgesehen und so bereits realisiert |
| § 18 Abs. 6 | Die Anpassung der Formulierung ist im Sinne von § 5 Abs. 1 nBNO zu prüfen. | prüfen | nicht umgesetzt: kein Handlungsbedarf, Absätze sind aufeinander abgestimmt. |
| | Gebäudehöhe neu gemäss IVHB: Fassadenhöhe. Beim Satz "... der städtebaulich verträglichen Gebäudehöhe..." ist wohl der Begriff "Gesamthöhe" passender. | umsetzen | umgesetzt: Begriff angepasst |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------|---|--|---|
| | Firsthöhe neu gemäss IVHB: Gesamthöhe | umsetzen | umgesetzt: Begriff angepasst |
| § 19 | In der BNO-Synopse wird die Zonenbestimmung, wie sie im Rahmen von BVU-ARE.17.122 als § 6a BNO genehmigt werden soll, als rechtskräftige Bestimmung dargestellt. Dies ist korrekt soweit diese Bestimmung im Rahmen der separaten Teiländerung zwischenzeitlich genehmigt wird. Insofern ist zu dieser Bestimmung in der linken Spalte das entsprechende Genehmigungsdatum aufzuführen. | prüfen | noch nicht umgesetzt: wird ergänzt, sobald Teiländerung genehmigt ist. |
| § 19 Abs. 3 | Erdgeschoss neu gemäss IVHB: 1. Vollgeschoss | umsetzen | umgesetzt: Begriff angepasst |
| § 19 Abs. 4 | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Mit der Revision der Bauverordnung, in Kraft seit dem 1. November 2021, wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert. | VSS-Norm SN 40 281 streichen | umgesetzt: Norm gestrichen, da Verkaufsfläche gemäss § 15d BauV definiert ist |
| | Ausserdem soll sich die zulässige Verkaufsfläche pro Standort auf maximal 800 m ² beschränken. Es ist nicht klar, was mit "pro Standort" gemeint ist. Es ist davon auszugehen, dass damit die Gebiete nördlich und südlich der Mutschellenstrasse gemeint sind. Dies ist zu präzisieren. | prüfen | umgesetzt: «pro Gebäude» definieren; mit «pro Standort» war gemäss Teilrevision «pro Gebäude» angedacht; hier präzisiert |
| § 19 Abs. 7 | Gemäss dieser Bestimmung ist ein Landabtausch Voraussetzung für die Ausnutzungsziffer von 1.2. Es ist jedoch nicht klar, wie der Landabtausch ausgestaltet werden soll. Die Bestimmung ist dahingehend zu ergänzen. | Ursprung der Bestimmung durch Gemeinde zu klären; auf Verfahren gemäss BauG verweisen (Landumlegung §§ 72 BauG) und evtl. Zeitpunkt festlegen, wann Landumlegung eingeleitet wird; | umgesetzt: Hintergrund der Bestimmung war ein Landabtausch zwischen Fröhli und Cerra; im GP entsprechend berücksichtigt; Satz wird gestrichen, da Landabtausch nicht notwendig ist. |
| § 19 Abs. 8 | Erdgeschoss neu gemäss IVHB: 1. Vollgeschoss | umsetzen | umgesetzt: Begriff angepasst |
| | Hochbaute neu gemäss IVHB: Gebäude; Bei Bedarf kann | umsetzen | umgesetzt: Begriff angepasst |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--------------|--|--|---|
| | nach Gebäudeart gemäss Ziff. 2 Anhang 1 BauV differenziert werden, wobei es teils zweckmässig sein kann, nicht nur die Begriffe auszutauschen, sondern allenfalls die Regelung umzuformulieren. | | |
| § 19 Abs. 12 | Hochbaute neu gemäss IVHB: Gebäude; Bei Bedarf kann nach Gebäudeart gemäss Ziff. 2 Anhang 1 BauV differenziert werden, wobei es teils zweckmässig sein kann, nicht nur die Begriffe auszutauschen, sondern allenfalls die Regelung umzuformulieren. | umsetzen | umgesetzt: Begriff angepasst |
| § 20 Abs. 2 | Gemäss Kommentar zu diesem Absatz soll pro Einfamilienhaus eine Einliegerwohnung zulässig sein. In der Bestimmung wird allerdings der Begriff "Wohneinheit" verwendet. Bitte den Begriff "Einliegerwohnung" verwenden, wenn dieser gemeint ist. | klar formuliert; Einliegerwohnung rechtlich nicht klar definiert, daher wird von zusätzlicher Wohneinheit gesprochen | nicht umgesetzt: klar formuliert; Einliegerwohnung rechtlich nicht klar definiert, daher wird von zusätzlicher Wohneinheit gesprochen |
| § 20 Abs. 4 | Im kantonalen Recht wird der Begriff "Gebäudestufe" verwendet (vgl. § 17 BauV). Es wird empfohlen, die Terminologie des kantonalen Rechts zu übernehmen, wenn das gleiche gemeint ist. | umgesetzt | umgesetzt: Begriff angepasst |
| § 20 Abs. 9 | Der Hinweis auf die Geltung der Bestimmung der Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse ist nicht erforderlich. Dies ergibt sich bereits aus dem Plan. Die BNO könnte diesbezüglich entlastet werden. | Hinweis drin lassen, als Dienst dem Leser | nicht umgesetzt: Hinweis lassen, als Dienst dem Leser |
| § 21 Abs. 1 | Hier wird auf § 20 Abs. 1 und 9 BNO verwiesen. Es ist nicht klar, ob dann jeweils der ganze Absatz, auf den verwiesen wird, zur Anwendung gelangen soll (beispielsweise mindestens 3 Vollgeschosse) oder ob es nur darum geht hervorzuheben, dass die Wohnnutzung zulässig ist. Bitte präzisieren. | Es geht um beide Absätze. | nicht umgesetzt: es betrifft beide Absätze |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------------|---|---|---|
| § 21 Abs. 3 und 4 | Gewisse Bauvorhaben sollen ohne GP bewilligt werden können. Es kann vorkommen, dass ein künftiges Überbauungsprojekt durch ein Bauvorhaben aufgrund des Besitzstandes verunmöglicht wird. Daher ist diese Bestimmung zu streichen oder zu konkretisieren. | prüfen | nicht umgesetzt: Absätze genügend klar formuliert, Bedenken des Kantons werden nicht geteilt. |
| § 22 | Die zwei einzigen Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone befinden sich in der Kernzone Friedlisberg. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden aus den Zonenbestimmungen gestrichen. Dies wird damit begründet, da die Immissionsmindestabstände ohnehin nicht eingehalten werden können. Diese Begründung wird einem viehlos geführten Landwirtschaftsbetrieb nicht gerecht. Vorliegend geht es um die Festlegung der zulässigen Nutzung im Grundsatz. Dies schliesst die Einhaltung der umweltrechtlichen Anforderungen nicht aus (mitunter auch in Bezug auf Lärm). | landwirtschaftliche Nutzungen wieder zulassen | umsetzen: landwirtschaftliche Nutzungen werden wieder zugelassen. |
| | Die Landwirtschaft ist als zulässige Nutzung explizit aufzuführen. | umsetzen | umgesetzt: Kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sind zugelassen, [...]. |
| § 22 Abs. 6 | Nach der Rechtsprechung darf — auch in Schutzzonen (zum Beispiel Kernzone) — nur mit Zurückhaltung davon ausgegangen werden, dass eine Solaranlage das Orts- und Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigt und deshalb nicht bewilligt werden kann. Bloss untergeordnete Veränderungen des Erscheinungsbilds müssen hingenommen werden (AGVE 2017, S. 410). Vor diesem Hintergrund kann der Gemeinde lediglich empfohlen werden, die Bestimmung dahingehend zu ergänzen, dass ein Fachgutachten eingeholt werden muss. | nicht umgesetzt | nicht umgesetzt: liegt im Ermessen des Gemeinderates, Fachgutachten kann gemäss § 65 «Allgemeine Anforderungen» eingefordert werden |
| § 22 Abs. 9 | Hauptbaute neu gemäss IVHB: Gebäude; Bei Bedarf kann nach Gebäudeart gemäss Ziff. 2 Anhang 1 BauV differenziert werden, wobei es teils zweckmässig sein kann, nicht | umsetzen | umgesetzt: Begriff angepasst |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---------------------|---|---|---|
| | nur die Begriffe auszutauschen, sondern allenfalls die Regelung umzuformulieren. | | |
| § 22 Abs. 13 Satz 2 | Dieser Satz sieht vor, dass der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren die Lage von Einfahrten sowie die Lage und Anzahl von Abstell- und Garagenplätzen verbindlich festlegt. Dies ist jeweils im Baugesuch nachzuweisen und wird mit der Baubewilligung verbindlich festgelegt. Dazu ist keine Bestimmung in der BNO erforderlich. Der 1. Satz dieses Absatzes kann stehen gelassen werden. | Zweiter Satz gestrichen. | umgesetzt: Zweiter Satz gestrichen |
| § 23 | Die Zonenbezeichnungen sind an das kantonale Datenmodell anzupassen (Arbeitszone statt Gewerbezone). | nicht umsetzen, an Gewerbezone festhalten | nicht umgesetzt: Die Zonenbezeichnung wird belassen; Begriff ist gebräuchlich in Gemeinde |
| § 23, 24, 25 und 26 | Das Verhältnis dieser Paragraphen ist nicht klar. Gemäss Plan handelt es sich dabei um verschiedene Grundnutzungs-zonen. In § 25 (Gewerbezone GB) wird jedoch die Bestimmung bezüglich Wohnung gestrichen mit dem Vermerk, dass dies bereits vorne geregelt sei. Die Regelung betreffend Wohnung bezieht sich dabei jedoch lediglich auf die Gewerbezone GA. Es ist präzise zu regeln, was in welcher Zone gelten soll. | Wohnnutzung nur in GA | umgesetzt: präzisiert; Wohnnutzung nur in GA |
| § 30f. | Die Paragraphen zur Landwirtschaftszone sowie zu den Bauten in der Landwirtschaftszone sind unter "3.1 Bauzonen" aufgeführt. Für diese beiden Paragraphen ist eine neue Überschrift "3.2 Landwirtschaftszonen" einzufügen. | umsetzen | umgesetzt: Neuer Titel eingefügt |
| § 31 Abs. 2 | Es gilt zu beachten, dass gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde (Abteilung für Baubewilligungen) über Bauten in der Landwirtschaftszone befindet (Kompetenz des Kantons). Erfahrungsgemäss führt eine Regelung in der BNO, wonach der Gemeinderat zuständig sein soll, eher zu Missverständnissen. | prüfen | teilweise umgesetzt: Gemeinderat durch «zuständige Behörde» ersetzt |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------|--|--|--|
| | Es wird empfohlen, auf eine solche Bestimmung zu verzichten. Auch wenn die Bestimmung beibehalten wird, wird das übergeordnete Recht (auch betreffend Zuständigkeiten) zur Anwendung gelangen. Der 2. Satz (<i>Im Übrigen...</i>) ist ersatzlos zu streichen. | prüfen | teilweise umgesetzt: Gemeinderat durch «zuständige Behörde» ersetzt |
| § 34 Abs. 5 | Der Absatz 5 ist ersatzlos zu streichen (da keine ausreichende Begründung für die Aussiedlung vorliegend). | streichen | umgesetzt: Absatz gestrichen |
| § 35 | Die Vorschriften zur Gewässerraumzone gemäss § 35 BNO sind wie folgt zu überarbeiten. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. | | |
| | § 35 Abs. 1: Die Gewässerraumzone bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums sämtlicher Gewässer mit ihren Uferstreifen. Sie dient dem Hochwasserschutz (...) | umsetzen | umgesetzt: Absatz ergänzt |
| | § 35 Abs. 3 (neu): Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen. | umsetzen | umgesetzt: Absatz ergänzt; Abstand von 6 m für Bauten unter Kap. 3.9.2 bereits abgehandelt |
| § 36 | Bei der Fliessgewässerzone handelt es sich gemäss Plan um eine Grundnutzungszone. Die zugehörige BNO-Bestimmung ist jedoch bei den überlagerten Schutzzonen eingeordnet. Die Einordnung ist anpassen. | verschoben hinter Naturschutzzone Wald | umgesetzt: verschoben |
| § 37 Abs. 2 | Standortgebundene Bauten sowie der Ersatz von Hecken sind bereits im übergeordneten Recht (Art. 18 Abs. 1 ^{ter}) | Absatz gestrichen. | umgesetzt: Absatz gestrichen |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------|--|--|--|
| | NHG sowie Art. 14 NHV) geregelt. Dieser Absatz ist zu streichen. | | |
| § 37 Abs. 3 | Bei den Hecken, Feld- und Ufergehölzen wird die Vorgabe betreffend Krautsaum gestrichen. Der Krautsaum ist ein extensiv bewirtschafteter Streifen um die Hecken, Ufer- und Feldgehölze herum und gehört aus Sicht Naturschutz unabdingbar zu einer wertvollen Hecke. Auch der vorgelagerte Krautsaum mit einer Mindestbreite von 3 m sollte geschützt werden (Empfehlung). | nicht umsetzen, nur Empfehlung | nicht umgesetzt |
| § 38 Abs. 4 | Der Satz betreffend Ersatzbauten ist zu präzisieren: "Sie müssen und dürfen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden." | prüfen | teilweise umgesetzt: Wortlaut angepasst: «Sie dürfen sind an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden.» |
| | Grundsätzlich können auch andere überwiegende öffentliche Interessen als verkehrstechnische und verkehrsplanerische Gründe eine Standortverschiebung notwendig machen, namentlich die Interessen, die mit dem Gewässerraum verfolgt werden. Es ist deshalb eine allgemeinere Formulierung zu wählen. Beispiel: "Ist es aufgrund überwiegender Anliegen der Raumentwicklung (zum Beispiel aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer) notwendig, kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden." | Formulierung übernommen. | umgesetzt: Formulierung angepasst |
| § 38 Abs. 5 | Hier wird der Begriff "Gebäudeteil" verwendet. Es ist zu beachten, dass dieser Begriff in Ziff. 3 Anhang 1 BauV als Oberbegriff für Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie sowie vor- und rückspringende Gebäudeteile verwendet wird. Es wird empfohlen, einen anderen Begriff zu wählen, um Missverständnisse zu vermeiden. | Gebäudeteil ersetzen durch Gebäudeerweiterungen; | umgesetzt: Gebäudeteil ersetzen durch «Gebäudeerweiterungen und Anbauten» |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|--------------------|--|--|---|
| § 39 Abs. 2 | Die Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen ergeben sich bereits aus § 39 Abs. 1 und müssten hier nicht wiederholt werden. | umsetzen | umgesetzt: Spalte «Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen» gelöscht |
| § 39 Abs. 3 | Dieser Absatz kann gestrichen werden, da sich dies bereits aus dem übergeordneten Recht ergibt. | Absatz gestrichen. | umgesetzt: Absatz betreffend arch. Fundstellen gestrichen |
| § 41 | Die Zonenbestimmungen sind gemäss vorstehenden Erwägungen anzupassen | prüfen | teilweise umgesetzt: Absatz ergänzt: Im Gebiet Buholzacher sind Gebäude oder Kleinbauten nicht gestattet. |
| § 42 | Die Bestimmungen zum "Hochwassergefährdeten Gebiet" sind ersatzlos zu streichen (siehe BauV-Revision). | umsetzen | umgesetzt: Artikel gestrichen |
| § 43 | Die Bestimmungen zum Freihaltegebiet Hochwasser sind ersatzlos zu streichen (Freihaltung ist nicht von übergeordneter Bedeutung). | umsetzen | umgesetzt: Artikel gestrichen |
| § 44 | Die Bestimmungen zum Oberflächenabfluss sind ersatzlos zu streichen (siehe BauV-Revision). | umsetzen | umgesetzt: Artikel gestrichen |
| § 46 Abs. 1 lit. a | Hier wird der Begriff "Gebäudeteil" verwendet. Es ist zu beachten, dass dieser Begriff in Ziff. 3 Anhang 1 BauV als Oberbegriff für Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie sowie vor- und rückspringende Gebäudeteile verwendet wird. Es wird empfohlen, einen anderen Begriff zu wählen, um Missverständnisse zu vermeiden. | Gebäudeteile ersetzen durch Teilen des Gebäudes (gemäss Erläuterungen BNR) | umgesetzt: Gebäudeteile ersetzt durch «Teile des Gebäudes» |
| § 46 Abs. 1 lit. b | Gemäss § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 5 BauV werden mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen, Sitzplätze und Balkone nicht an die Geschossfläche angerechnet. Es ist nicht ersichtlich, welcher Bonus hier zusätzlich | prüfen | teilweise umgesetzt: Hintergrund dazu ist die Gewährleistung einer ausreichenden Beschattung für |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------|--|---|---|
| | zum kantonalen Recht gewährt werden soll. Bitte klären o-der Bestimmung streichen. | | Terrassenflächen der Attikage-schosse; der Absatz wird belassen |
| | Im Planungsbericht wird dazu ausgeführt, dass dieser Bo-nus eine Beschattung der Terrassen bei Attikageschossen dienen soll. Diesbezüglich ist zu beachten, dass bei Son-nenstoren, Sonnenmarkisen, Sonnensegel und Ähnlichem eine Anrechnung an die Attikagrundfläche erfolgt, sobald eine fixe Konstruktion besteht, die beständig gegen Wind und Wetter ist. Bietet der Sonnenschutz auch Schutz ge-gen Wettereinflüsse, führt dies nach Ansicht des Verwal-tungsgerichts, zu einer Volumenerweiterung des Attikage-schosses. | siehe oben | S. o. |
| § 48 Abs. 1 | Gemäss § 111 Abs. 1 BauG können die Gemeinden für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder andere Ab-stände festlegen. Für Kleinbauten ist dies allerdings nicht möglich. § 67a BauG bezieht sich auf die Möglichkeit einer erleichterten Ausnahmegewilligung, jedoch nicht auf eine Regelung im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung. Bestimmung bitte entsprechend anpassen. | Kleinbauten streichen; Hintergrund waren z. B. Velounterstände; Unterabstand für Kleinbauten in § 67a BauG geregelt | umgesetzt: Kleinbauten gestri-chen |
| | In der BNO-Bestimmung ist zu präzisieren, dass Vorschrif-ten für Privatstrassen im Gemeingebrauch gemacht wer-den. Für Privatstrassen an sich können im Rahmen der all-gemeinen Nutzungsplanung keine solche Vorgaben ge-macht werden. | anpassen | umgesetzt: Absatz präzisiert |
| § 49 Abs. 1 | Hier wird der Begriff "Bauflucht" verwendet. Es ist der Be-griff "Baulinie" zu verwenden. Der Begriff "Baulinie" ist in Ziff. 7.3 Anhang 1 BauV definiert. | Begriff ersetzt. | umgesetzt: Begriff ersetzt |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------|---|--|--|
| | Hauptgebäude neu gemäss IVHB: Gebäude; Bei Bedarf kann nach Gebäudeart gemäss Ziff. 2 Anhang 1 BauV differenziert werden, wobei es teils zweckmässig sein kann, nicht nur die Begriffe auszutauschen, sondern allenfalls die Regelung umzuformulieren. | Hauptgebäude ersetzt durch Gebäude | umgesetzt: Hauptgebäude ersetzt durch Gebäude |
| § 49 Abs. 2 | Hier werden der Neu- und Wiederaufbau genannt. Der Vollständigkeit halber sollte auch der Umbau genannt werden. Bitte anpassen. | Umbau ergänzt. | umgesetzt: Umbau ergänzt |
| § 52 Abs. 1 | Hangzuschlag: Es reicht nicht, einen Hangzuschlag talseitig zu gewähren. Damit eine Bestimmung zum Hangzuschlag sinnvoll ist, muss dieser dreiseitig gewährt werden (das heisst alle Seiten ausser Hangseite). | Seitenfassaden ergänzt; in Planungsbericht erläutern | umgesetzt: Seitenfassaden ergänzt, vgl. Kap. 4.3.2 |
| § 54 Abs. 2 | Es wird lediglich verlangt, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht wird und eine gute Einordnung in die bauliche Umgebung gewährleistet wird. Es wird dringend empfohlen die Anforderungen zu präzisieren beziehungsweise konkretere Vorgaben festzulegen (beispielsweise besonders hochwertige Gestaltung, sehr gute Einordnung, Rücksicht auf nähere Umgebung [Schattenwurf] etc). | präzisiert, vgl. Ergänzungen in BNO-Synopse | umgesetzt: präzisiert, vgl. Ergänzungen in BNO |
| § 55 | § 55 Abs. 1 BNO: Die Benennung von Strassen liegt gestützt auf § 101 Abs. 2 BauG im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Die BNO könnte dahingehend entlastet werden. | prüfen | umgesetzt: Artikel gestrichen |
| | § 55 Abs. 2 und 3 BNO: Ist zu streichen. Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. | prüfen | umgesetzt: Artikel gestrichen |
| | Damit könnte der ganze § 55 BNO gestrichen werden. | § 55 BNO und Untertitel 5.1 streichen | umgesetzt: Artikel gestrichen |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------|--|---|---|
| § 57 Abs. 2 | In § 36 BauV wird die energetische Sanierung von Bauten und Anlagen geregelt. Demnach ist bei bestehenden Bauten und Anlagen eine für die Wärmedämmung erforderliche Abweichung von den Vorschriften betreffend Gebäudemasse, Abstände und Baulinien um höchstens 20 cm zulässig. Die vorliegende Bestimmung ist zu streichen, zumal sie die Abweichung von maximal 20 cm nicht berücksichtigt. | Absatz mit 30 cm zulässiger Grenzüberschreitung streichen, ist abschliessend kantonal geregelt. | umgesetzt: Absatz 2 gestrichen |
| § 61 | Die Abfolge der Absätze in dieser Bestimmung ist nicht sinnvoll. Es wird empfohlen, die Reihenfolge aus der M-BNO zu übernehmen. | umgesetzt | umgesetzt: Reihenfolge der Absätze angepasst |
| § 63 Abs. 1 | Die Bestimmung ist so umzuformulieren, dass sichergestellt ist, dass die Parkplätze nur soweit verhältnismässig unterirdisch anzuordnen sind. Denkbar ist zum Beispiel, dass die Regelung erst bei grösseren Überbauungen mit einer gewissen Mindestanzahl von Wohneinheiten zur Anwendung kommt, wo die Flächensparnis ins Gewicht fällt, und/oder indem präzisiert wird, dass die Parkplätze "im Rahmen der Verhältnismässigkeit" unterirdisch anzuordnen sind. | zu besprechen; «im Rahmen der Verhältnismässigkeit» ergänzt; evtl. ab grösserer Anzahl Wohneinheiten; vgl. Vorschläge B+P | umgesetzt: Absatz ergänzt: «im Rahmen der Verhältnismässigkeit» |
| § 63 Abs. 2 | Gemäss Planungsbericht wurde dieser Paragraph eingefügt, da in § 43 BauV keine Reduktion der Parkfelder vorgesehen ist. Gemäss § 55 Abs. 3 BauG befreit der Gemeinderat im Einzelfall ganz oder teilweise von der Erstellungspflicht, wenn wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen, oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar wäre. Damit ist auch festgelegt, unter welchen Voraussetzungen eine ganze oder teilweise Befreiung von der Pflicht möglich ist. Bitte prüfen, ob damit das Bedürfnis zur Regelung bereits abgedeckt ist. Diesfalls wäre keine Bestimmung in der BNO erforderlich. | prüfen | nicht umgesetzt: der Artikel ist so korrekt und wird belassen. |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------|--|------------------------------------|---|
| | In der BNO-Bestimmung wird zudem vorgesehen, dass die Erstellung von Parkfeldern untersagt werden könne. Es ist zu beachten, dass eine Untersagung lediglich gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG und damit zwingend als Teil des Nutzungsplans zulässig wäre. Sollte die Untersagung beibehalten werden, so ist dies in einer entsprechenden Bestimmung – gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG – zu regeln. | prüfen | nicht umgesetzt: Es wird nicht die Erstellung von Parkfeldern untersagt, sondern die Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern über die Pflichtparkfelder hinaus kann untersagt werden. |
| § 64 Abs. 2 | Wo Kantonsstrassen von der Festlegung von Massnahmen tangiert sind, ist dies mit dem Kanton abzusprechen. Dies ist in geeigneter Form zu ergänzen. | umsetzen | umgesetzt: Absatz entsprechend ergänzt. |
| § 65 Abs. 1 | Die Kriterien für die Einordnung sind neu in § 15e BauV geregelt. Die Gemeinde hat § 65 Abs. 1 BNO zu streichen oder wie folgt anzupassen: "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV." | umsetzen | umgesetzt: Absatz angepasst, Aufzählung gestrichen |
| § 65 Abs. 3 | Hier wird geregelt, dass die Reklamestandorte mittels Sondernutzungsplanung festgelegt werden. Gemäss der vorliegenden Bestimmung ist lediglich vorgesehen, die Standorte im Sondernutzungsplan zu regeln. Allenfalls empfiehlt es sich, weitere Aspekte wie Farbgebung, Materialisierung etc. in die Bestimmung aufzunehmen und diese dann ebenfalls im Sondernutzungsplan zu regeln. | prüfen | nicht umgesetzt: Die Bestimmung reicht für die Umsetzung der Reklamestandorte. |
| § 66 Abs. 2 | Es wird empfohlen zu präzisieren, dass die extensive Begrünung der Flachdächer gemäss SIA Norm 312 erfolgen soll. | SIA Norm übernehmen | umgesetzt: Verwiesen auf SIA Norm 312 |
| § 66 Abs. 2 | Es ist nicht klar, ob die Möglichkeit der Versickerung des unverschmutzten Dachwassers sowie die Ableitung in einen Regenwassertank nur für Flachdächer oder auch für | umsetzen | umgesetzt: präzisiert, dass dies auch für Steildächer zulässig ist |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------|--|------------------------------------|--|
| | Steildächer zu prüfen ist. Eine entsprechende Festlegung nur für Flachdächer ist nicht begründet und nicht nachvollziehbar. Es wird empfohlen, die Vorschrift in einem separaten Absatz festzulegen: Für Steil- und Flachdächer ist die Möglichkeit der Versickerung (...) | | |
| § 66 Abs. 4 | Hier ist nicht klar, was mit dem letzten Satz ("Konstruktionsbedingte Bauteile...") geregelt werden soll. Die Gesamthöhe ist ein kantonal abschliessend definierter Begriff zur Messweise (Ziff. 5.1 Anhang 1 BauV). Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Gesamthöhe angerechnet (vgl. IVHB 5.1). Mit "technisch bedingt" ist gemeint, dass die Dachaufbauten technisch notwendig sein müssen, wie Kamine oder Lüftungsanlagen. Welche Teile für die Bestimmung der Gesamthöhe als massgebend anzusehen sind, bestimmt sich somit nach kantonalem Recht und kann nicht in der BNO geregelt werden. | prüfen | nicht umgesetzt: Die Bestimmungen zur Beschattung der Terrassenflächen der Attikageschosse wird nicht verändert. |
| | Zudem ist unklar, was mit "auf den Attikageschossen" gemeint ist. Ist damit tatsächlich auf dem Attikageschoss gemeint oder lediglich auf der Fläche, um die das Attika gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist? Es ist denkbar, dass die Bauteile wie Masten, Pfosten, etc. gar nicht über die Gesamthöhe hinausragen, wenn sie auf der zurückversetzten Fläche angebracht werden und sich daher der Satz bezüglich konstruktionsbedingte Bauteile erübrigt. | prüfen | nicht umgesetzt: Die Bestimmungen zur Beschattung der Terrassenflächen der Attikageschosse wird nicht verändert. |
| | Bei Sonnenstoren, Sonnenmarkisen, Sonnensegel und Ähnlichem ist ausserdem zu beachten, dass eine Anrechnung an die Attikagrundfläche erfolgt, sobald eine fixe Konstruktion besteht, die beständig gegen Wind und Wetter ist. Bietet der Sonnenschutz auch Schutz gegen Wettereinflüsse, führt dies nach Ansicht des Verwaltungsgerichts, zu einer Volumenerweiterung des Attikageschosses. | prüfen | nicht umgesetzt: Die Bestimmungen zur Beschattung der Terrassenflächen der Attikageschosse wird nicht verändert. |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-------------|---|---|---|
| | Es wird empfohlen eine gute Einpassung vorzuschreiben. | prüfen | nicht umgesetzt: die vertragliche Einpassung genügt. |
| § 67 Abs. 2 | Aus dieser Bestimmung geht nicht klar hervor, was als Grünfläche gilt. Allenfalls könnte eine Grünflächenziffer festgelegt werden. Die Grünflächenziffer wird in der IVHB definiert (vgl. IVHB 8.5). Danach gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen, als anrechenbare Grünfläche. | Nicht umsetzen. | nicht umgesetzt: Gemäss revBNO § 67 (neu 69) ist festgelegt, dass die unüberbaute Fläche zu 50 % als Grünfläche gestaltet werden muss. Es wird keine Unterbauungsziffer festgelegt, da dies ist im kantonalen Recht nicht vorgesehen ist. Eine Grünflächenziffer wird ebenfalls nicht festgelegt, da dies eine Analyse des Bestandes voraussetzen würde. Die Gemeinde hält am Entwurf der BNO fest. |
| | Der Begriff "überstellt" ist zu ersetzen. Diese Flächen sind "überbaut". | umgesetzt | umgesetzt: Begriff «überbaut» übernommen. |
| | Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert sollen gemäss § 67 Abs. 2 BNO verboten werden. Es ist fraglich, ob ein Verbot von Schotterflächen verhältnismässig ist. Schotterflächen könnten bis zu einer gewissen Grösse zugelassen werden. In den Musterbestimmungen des BAFU zur Biodiversität ist ebenfalls eine Beschränkung der Fläche vorgesehen. | prüfen | nicht umgesetzt: Die Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert sollen komplett verboten werden. |
| § 68 Abs. 2 | Im ersten Satz wird festgelegt, dass Stützmauern, Einfriedungen und Böschungssicherungen nicht höher als 1,80 m hoch sein dürfen. Im zweiten Satz wird dann für höhere Verbauungen festgelegt, dass diese zu terrassieren sind. Die Bestimmung könnte dahingehend präzisiert werden, dass sich der zweite Satz auf die Bestimmung im kantonalen Recht bezieht, wonach höhere Stützmauern zulässig | Ergänzung gemäss Vorschlag in BNO-Synopse | umgesetzt: Absatz präzisiert: «Stützmauern, Einfriedigungen und Böschungssicherungen dürfen max. 1.80 m hoch sein. Höhere Verbauungen sind zulässig, wenn |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|----------|---|------------------------------------|--|
| | sind, wenn die Geländeverhältnisse dies erfordern (§ 28 Abs. 2 BauV). Ansonsten könnte der Absatz missverstanden werden, dass dennoch generell höhere Stützmauern zulässig sind, wenn sie terrassiert sind. | | die Geländeverhältnisse dies erfordern. Sie sind im Verhältnis 4:5 zu terrassieren und möglichst naturnah zu bepflanzen. Sie sind ab 10 m Länge zu gliedern.» |
| § 72 | Weder das Umweltschutzgesetz noch die LSV bieten eine rechtliche Grundlage um vorsorgliche Massnahmen beim planen und bauen in lärmbelasteten Gebieten zu verlangen. § 72 BNO ist ersatzlos zu streichen | § 72 BNO streichen | umgesetzt: § 72 gestrichen |
| § 74 | Gemäss Art. 11a Störfallverordnung (StFV) ist die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei den übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, warum der Störfall in der BNO geregelt wird. Da die Störfallrisiken ohnehin zu berücksichtigen sind, kann ohne das Vorhandensein eines konkreten Regelungsbedarfs auf § 74 BNO verzichtet werden. | prüfen | nicht umgesetzt: Artikel belassen aufgrund Aussagen im kant. Grundlagenbericht vom 9.4.18: «die planerischen und baulichen Schutzmassnahmen sind in der Nutzungsplanung rechtsverbindlich festzulegen.»; Störfallbetriebe sind die BWB-Iten AG und Print-color Screen AG |
| § 77 | Dieser Paragraph wurde eingeführt, da aufgrund der neuen Waldfeststellung verschiedene Bauten im Unterabstand liegen (mitunter Parzelle 1617). Eine analoge Regelung besteht jedoch bereits im kantonalen Recht. Gemäss § 48 Abs. 4 BauG kann der Gemeinderat mit Zustimmung des zuständigen Departements im Bereich von Bauten und Anlagen ausnahmsweise die Unterschreitung des Waldabstands bewilligen. Eine kommunale Regelung ist daher nicht erforderlich. Die Bestimmung ist zu streichen. | prüfen | umgesetzt: Paragraph gestrichen, da in § 48 Abs. 4 BauG geregelt |
| § neu | Es wird empfohlen, eine Übergangsbestimmung einzufügen. Bitte ergänzen. Zum Beispiel: Abs. 1: Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und | umgesetzt | umgesetzt: Paragraph neu eingeführt. |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|---|--|---|---|
| | Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt. | | |
| § neu | Es fehlt eine Bestimmung zum Inkrafttreten. Bitte ergänzen. Zum Beispiel: <ul style="list-style-type: none"> • Abs. 1: Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung, dem BZP und KLP tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. • Abs. 2: Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft. | umgesetzt | umgesetzt: Paragraph neu eingeführt. |
| | Ausserdem ist zu regeln, welche Anhänge von der Gemeindeversammlung erlassen und als Teil der BNO gleichzeitig mit der BNO in Kraft treten werden. | prüfen: Anhänge: Skizze Terrassenhäuser; Skizzen Böschungen; Verzeichnis der Schutzobjekte; so lassen | umgesetzt: sämtliche neuen Anhänge sind Teil der BNO und werden im selben Verfahren erlassen. |
| 3.7 Verschiedenes und Formelles | | | |
| Bauzonengrenze | Vorbehalt: Die Bauzonengrenze ist auf dem BZP zu ergänzen | umsetzen | umgesetzt: Bauzonengrenze ergänzt |
| Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume | Vorbehalt: In § 37 Abs. 3 BNO werden Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume geregelt. In der Signatur der BZP und KLP werden dann jedoch nur die Baumreihen und Einzelbäume genannt. Die Legende ist entsprechend zu ergänzen. | umsetzen | umgesetzt: Legende angepasst |
| Hochstamm-Obstgärten | Vorbehalt: Es ist eine entsprechende Bestimmung in die BNO einzufügen. Mögliche Formulierung für eine BNO-Bestimmung: "Die Bäume in den im BZP und KLP bezeichneten Hochstamm-Obstgärten sind geschützt. Abgehende Bäume müssen im selben Bereich ersetzt werden. Als Ersatz werden Hochstammobstbäume und Feldbäume anerkannt." Ausserdem ist die Signatur bei den überlagerten Schutzzonen | umsetzen | umgesetzt: BNO-Artikel ergänzt, vgl. BNO und Kap. 4.2.8 |

| Betrifft | Bewertung ARE | Beurteilung durch die Ortsplanerin | Vorgehen, Beschluss PK |
|-----------------|----------------------|---|-------------------------------|
| | aufzuführen. | | |

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Philipp Baur, Gaby Horvath