

Aarau, 9. November 2023

N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\04 OP-Revision\13 Nutzungsplan\31 VP V02\Mitwirkung\Mitwirkungsbericht_Rudolfstetten-Friedlisberg_Beschluss_GR.docx

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, Revision Nutzungsplanung

Mitwirkungsbericht gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat beschlossen am 13. November 2023

Stand: 9. November 2023

Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat die Revision der Nutzungsplanung vom 26. Juni bis 25. Juli 2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Gemeinde hat die Vorlage an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 28. Juni 2023 vorgestellt und erläutert.

Eingaben

Während der Frist sind 19 Beiträge, teilweise mit mehreren Anträgen, zur Revision der Nutzungsplanung seitens der Bevölkerung sowie je Eingabe von der Gemeinde Berikon und vom Regionalplanungsverband eingegangen. Die Planungskommission hat an den Sitzungen vom 19. September und 17. Oktober 2023 über die Begehren beraten und eine Empfehlung bezüglich ihrer Behandlung zuhanden des Gemeinderates abgegeben. Die Begehren werden wie folgt beurteilt:

Nr.	Mitwirkende	PN	Begehren	Erwägungen und Entscheid
1		893, 670, 794, 754, weitere Umzonung Nr. 3, 5	<p>a. Die Umzonung Nr. 3 ist nur bis zur Oberen Dorfstrasse vorzunehmen und die Häuser an der Mutschellenstrasse Nr. 11 bis Nr. 19 sind in der Zone E2 zu belassen.</p> <p>b. Bzgl. der Umzonung Nr. 5 schlagen wir eine Umzonung von E2 in M3 vor.</p>	<p>a. Teilweise berücksichtigt: Bei den Gebäuden entlang der Mutschellenstrasse handelt es sich nicht um klassische Einfamilienhäuser. Zudem soll die innere Verdichtung im Einzugsbereich des Mutschellen gefördert werden. Die Gebäude der Mutschellenstrasse 11 bis 19 sind klar an/auf die Mutschellenstrasse ausgerichtet, wodurch es zweckmässig ist, beide Strassenseiten der gleichen Zone zuzuweisen. Zudem ist zumindest das Gebäude Mutschellenstrasse 19 heute schon ein Mehrfamilienhaus und somit in der Zone E2 aktuell nicht zonenkonform.</p> <p>Zur Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und damit eine solche weiterhin zulässig ist, wird der § 19 Abs. 8 BNO wie folgt angepasst: <i>«[...] Der <u>Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke der Mutschellenstrasse 11 -19, in denen Ein- und Zweifamilienhäusern als Ersatzneubauten zulässig sind und keine Mindestausnutzung gemäss § 15 BNO gilt.</u>»</i></p> <p>b. Nicht berücksichtigt: Die bestehenden Bauten auf den beiden Parzellen Nrn. 893 und 670 entsprechen nicht den Vorschriften der E2. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Zentrumzone werden auch diese beiden Parzellen der Zentrumzone zugewiesen. Sie besitzen zudem Gewerbeflächen, welche weiterhin zugelassen werden sollen. Mit der Nähe zum Zentrum Mutschellen bieten sich gute Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Eine</p>

Nr.	Mitwirkende	PN	Begehren	Erwägungen und Entscheid
				Zuweisung zur M3 erscheint nicht zweckmässig, da es sich lediglich um zwei Parzellen handelt.

2	1116, 893, 670, 794 Umzonung Nr. 3	<p>a. Die Zone E2 gemäss BNO ist nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für Doppel-EFH und Zweifamilienhäuser definiert.</p> <p>Die nördlich der Mutschellenstrasse gelegenen Parzellen sind Mehrfamilienhäuser, die südlich der Mutschellenstrasse gelegenen acht Parzellen sind mit Ausnahme der Nr. 751 alles EFH, DEFH oder ZFH. Sie passen nicht in den "Quartiercharakter" der geplanten Mehrfamilienzone M3 und sollten daher in der Zone E2 belassen werden (Trennlinie Mutschellenstrasse, Nr. 751 ev. Zone M3 oder Z).</p>	<p>a. Teilweise berücksichtigt: Bei den Gebäuden entlang der Mutschellenstrasse handelt es sich nicht um klassische Einfamilienhäuser. Zudem soll die innere Verdichtung im Einzugsbereich des Mutschellen gefördert werden. Die Gebäude der Mutschellenstrasse 11 bis 19 sind klar an/auf die Mutschellenstrasse ausgerichtet, wodurch es zweckmässig ist, beide Strassenseiten der gleichen Zone zuzuweisen. Zudem ist zumindest das Gebäude Mutschellenstrasse 19 heute schon ein Mehrfamilienhaus und somit in der Zone E2 aktuell nicht zonenkonform.</p> <p>Zur Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und damit eine solche weiterhin zulässig ist, wird der § 19 Abs. 8 BNO wie folgt angepasst: <i>«[...] Der <u>Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke der Mutschellenstrasse 11 -19, in denen Ein- und Zweifamilienhäusern als Ersatzneubauten zulässig sind und keine Mindestausnutzung gemäss § 15 BNO gilt.</u>»</i></p>
	1116 Umzonung Nr. 4	<p>b. Auf dieser Parzelle steht ein EFH, welches im Gegensatz zu den benachbarten Parzellen 1115 und 1102 (alles MFH) sehr wohl der Zone E2 (EFH, DEFH oder ZFH) entspricht. Da die Parzellen 1115 und 1102 neu in die M3 umgezont werden sollen, würde sinnvollerweise auch die Parzelle 1116 in diese Zone mitgenommen und nicht in die Zentrumzone umgeteilt.</p>	<p>b. Nicht berücksichtigt: Die Umzonung von der E2 zur Zentrumzone der Parzelle-Nr. 1116 bleibt bestehen. Auf der Parzelle besteht ein Gewerbebetrieb, bei welchem es sich wahrscheinlich um einen mässig störenden Betrieb handelt.</p>
	893, 670 Umzonung	<p>c. Sie schreiben, dass die Bauten auf den beiden Parz.-Nr. 893 und 670 nicht den Vorschriften der E2 entsprechen. Warum werden die Bauten nicht</p>	<p>c. Nicht berücksichtigt: Die bestehenden Bauten auf den beiden Parzellen Nrn. 893 und 670 entsprechen nicht den Vorschriften der E2. Aufgrund der</p>

		<p>Nr. 5</p>	<p>in der Zone E2 belassen und die beiden Bauten mit der damals erteilten Bewilligung bestehen? Die Bauten passen nicht in den Quartiercharakter der Zone Z.</p>	<p>unmittelbaren Nähe zur Zentrumszone werden auch diese beiden Parzellen der Zentrumszone zugewiesen. Sie besitzen zudem Gewerbeflächen, welche weiterhin zugelassen werden sollen. Mit der Nähe zum Zentrum Mutschellen bieten sich gute Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Eine Zuweisung zur M3 erscheint nicht zweckmässig, da es sich lediglich um zwei Parzellen handelt.</p>
		<p>-</p>	<p>d. Gemäss der neuen BNO soll es in der Zone M3 neu ausdrücklich verboten sein, Ein- oder Zweifamilienhäuser zu bauen und es ist eine Mindest-AZ vorgeschrieben. Darf bei einem bestehenden EFH ein Wintergarten erstellt werden? Darf eine Erweiterung/Anbau realisiert werden? Falls ja, welche AZ und welche Grenzabstände gelten dann? Darf das bestehende EFH/ DEFH/ZFH gemäss neuer Zone M3 auf drei Stockwerke erhöht werden? Falls ja, welche AZ gilt dann? Was passiert, wenn infolge eines Brandes, Erdbebens oder Unwetters das Haus unbewohnbar wird und neu aufgebaut werden muss?</p>	<p>d. Teilweise berücksichtigt: betreffend Umzonung Nr. 3; Ergänzung § 19 Abs. 8 BNO: <i>«[...] Der <u>Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke der Mutschellenstrasse 11 -19, in denen Ein- und Zweifamilienhäusern als Ersatzneubauten zulässig sind und keine Mindestausnutzung gemäss § 15 BNO gilt.»</u></i> Die Gebäude dürfen im Rahmen der Bestimmungen ausgebaut/erweitert werden. Bei einem Brand/Unwetter gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG, das Haus kann im selben Umfang und Lage wieder aufgebaut werden.</p>

3		951	<p>Fragen zur Parzelle 951 bezüglich Möglichkeiten zukünftiger Bebauung.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Gemeinderat kann selbstständig entscheiden und kann meine Parzelle als Spezialfall behandeln. 2. Ausnutzungsüberträge, die nicht mehr nachvollziehbar sind von früher, können angepasst werden. 3. Aufhebung Baubeschränkung auch möglich? 4. Sie wollen die Mindestausnutzung fördern - das würde für die obigen Punkte zutreffen. 5. Wäre bei einer Aufstockung auch ein Flachdach möglich - aktuell ist es ein Haus mit Giebeldach 6. Zusätzliche Wohneinheit möglich - zwei bis 3 Wohnungen auf 3 Etagen 7. Nichtanrechnung von Dach und Untergeschosse in AZ 8. Wintergärten und überdeckte Sitzplätze, plus Regenwassernutzungsanlage ab 5000 Liter, erlauben eine grössere AZ, will heissen, dass ab diesem Volumen das Abwasser in Zukunft gratis ist. 9. was ist neu das Totalvolumen welches auf meiner Parzelle ausgeschöpft werden kann? 	<p>Antworten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Behandlung erfolgt im Rahmen von § 16 BNO bzw. wie unter diesem § festgehalten. 2. Diese werden mit einem Neubauvorhaben entsprechend neu beurteilt. Es gelten allerdings die gleichen Höhen, Geschossezahlen und die AZ wie bisher, dies in der Kernzone Mutschellen. 3. Ausnutzungsübertragungen müssen individuell geprüft und grundbuchlich gesichert werden, sie müssten in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt sein. 4. Hier handelt es sich um eine Feststellung welche zur Kenntnis genommen wird. 5. Ja, es gibt keine Vorgaben, ob ein Steil- oder Flachdach realisiert werden muss. 6. Ja, dies ist möglich. 7. Ja, dies ist möglich. 8. Nutzungsboni ja; Abwasserabnahme «gratis» nein, Abwassergebühren sind in einem separaten Reglement geregelt, welches nicht Bestandteil dieser Vorlage ist. 9. Dies ist abhängig von der Parzellengrösse; es gilt die AZ von 0.9; Berechnung AZ gemäss § 32 Bauverordnung (BauV)
---	--	-----	--	---

4		1003	<p>Anpassung § 7 Abs. 3 lit. h BNO: Teil-Gestaltungspläne sind zulässig, wobei die Mindestfläche 2'000 m² zu betragen hat.</p> <p>Begründung: Starke Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten durch die Mindestfläche von 3'000 m², da das Grundstück 1003 lediglich 2'242 m² misst.</p>	<p>Teilweise berücksichtigt: Der Grundeigentümer ist eingeschränkt und kann keinen selbstständigen Neubau mit einem GP realisieren, da sein Grundstück zu klein ist. Mit der Mindestfläche von 3'000 m² sollte jedoch der Zusammenschluss bzw. die Beplanung mehrerer kleinerer Parzellen gefördert werden.</p> <p>Aus diesem Grund wird die Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen-Nrn. 1001, 1002 und 1003 aufgehoben; zu kleine Parzellenflächen für Gestaltungspläne sind nicht sinnvoll.</p> <p>Anpassung § 20 Abs. 2: <i>«Die Erhaltungs- und Erneuerungszone ist teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 5 und § 7 überlagert.»</i></p> <p>Um dennoch die Qualität beim Eingangstor zur Unteren Dorfstrasse sicher zu stellen, wird der § 20 Abs. 5 ergänzt: <i>«[...] Für Neubauten ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht legt der Gesuchsteller Variantenstudien zweier voneinander unabhängiger Architekturbüros für das Überbauungs- und Freiraumkonzept dar. Dabei sind insbesondere die Volumina, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien zu behandeln.»</i></p>
---	--	------	---	--

5		Untere Dorfstrasse	a. Umgebungskonzept als Teil des Gestaltungsplanes in der Unteren Dorfstrasse (§ 7 Abs. 3 lit. h BNO VP V02)	a. Nicht berücksichtigt: Die Erstellung eines Freiraumkonzepts ist bereits in § 7 Abs. 2 enthalten; es sollen Doppelungen vermieden werden.
		-	b. Änderung der Grössen der Spielplatzflächen (§ 60 Aufenthalts- und Erholungsflächen BNO; 15 % der aGF) Regelüberbauungen 10% der Bruttogeschossflächen als Spielflächen, Arealüberbauungen 20%, da hier ein höherer Kinderanteil zu erwarten ist. Finanzielle Beteiligung an öffentlichen Spielplätzen, anstatt einen eigenen Spielplatz auf dem Grundstück zu erstellen.	b. Teilweise berücksichtigt: Der Anteil der Spielplatz- und Erholungsflächen wird bei 15 % belassen, dies wird als guter Mittelwert erachtet. Es wird allerdings in § 60 Abs. 4 insofern eine Ergänzung vorgenommen, dass sich Bauherrschaften finanziell an öffentlichen Spielplätzen beteiligen können, ohne einen eigenen Spielplatz erstellen zu müssen, wenn sich dieser in nützlicher Gehdistanz befindet (ca. 250 m).
		-	c. Ausweisung einer Entsorgungsfläche (§ 61 Entsorgung BNO)	c. Nicht berücksichtigt: Entsorgungsflächen bei MFH sind ausreichend geregelt, weitere Festlegungen, beispielsweise bei EFH sind unverhältnismässig.
		-	d. Anpassungen entlang Grundstücksgrenzen Gemäss § 28 BauV Abs. 3 ist bei Böschungen mit einem Verhältnis von mehr als 2:3 ein Böschungsfuss von 60 cm vorzusehen. Viele Gemeinden sind mittlerweile dazu übergegangen, dieses Bankett standardmässig oder mind. ab einem Böschungsverhältnis von 1:3 entlang von Grundstücksgrenzen festzulegen.	d. Teilweise berücksichtigt: In § 28 Abs. 1b BauV wird der Bau an die Parzellengrenze bei Böschungen geregelt. Daher ist eine Bestimmung in der BNO nicht notwendig. Im Planungsbericht und in der BNO-Synopse wird darauf verwiesen. § 70 Abs. 6 wird dahingehend angepasst: «Böschungen können an die Grenze gedrückt werden, wobei dafür zu sorgen ist, dass die Erde nicht auf das Nachbargrundstück geschwemmt wird. Die Neigung darf höchstens 2:3 betragen.» Weitere Herausforderungen mit Böschungen bestehen in der Gemeinde nicht, es werden daher keine weiteren Bestimmungen aufgenommen.
		253, 1005 Umzonung Nr. 11	e. Verschiebung der Zonengrenze bei PN 253 und 1005; Umzonung von KD zu M5 anstelle zu M3 Handlungsgebiet Innenentwicklung; gemäss Konzept Hohe Häuser als Eignungsgebiet	e. Teilweise berücksichtigt: Die Parzellen entlang der Herrenbergstrasse sind entweder der E2 oder M3 zugeteilt; entsprechend den vorhandenen Wohnbauten wurden die Parzellen Nrn. 253 und 1005 der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen.

				<p>Eine M5-Zonierung auf diesen beiden Parzellen wäre aufgrund des Massstabssprungs problematisch, die übrige M5 ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Da die beiden Parzellen bisher der Kernzone Dorf zugeteilt waren, werden sie aufgrund des Mitwirkungsbeitrags in die Zentrumszone umgezont. Die beiden Parzellen profitieren somit von einem zusätzlichen Vollgeschoss und einer höheren Ausnutzung.</p>
	Untere Dorfstrasse	f. Änderung § 7 g) BNO: „Im Rahmen des Gestaltungsplans kann <u>maximal</u> ein zusätzliches Geschoss gegenüber...“		<p>f. Nicht berücksichtigt: Der Zusatz ist nicht notwendig, da ohnehin keine «Hohen Häuser» mit 8 Vollgeschossen zulässig sind, es besteht keine entsprechende Überlagerung; das Zusatzgeschoss entspricht dem Gestaltungsplan-Bonus gemäss BauV;</p>
	-	g. Zusatz in Mehrfamilienhauszone M3, dass keine «Hohen Häuser» in der M3 gebaut werden können.		<p>g. Nicht berücksichtigt: Das Konzept «Hohe Häuser» dient dazu, zu eruieren, wo geeignete Lagen für Hohe Häuser sind. Zur Erstellung von Hohen Häusern braucht es eine entsprechende Signatur im Bauzonenplan mit Gestaltungsplanpflicht, was in keiner M3 gegeben ist. Daher muss die M3 nicht ergänzt werden.</p>
	-	h. Änderung der Grenzabstände «Hohe Häuser» in der Bauzone M5; Erhöhung auf halbe Gebäudehöhe		<p>h. Nicht berücksichtigt: zu weite Grenzabstände verhindern die Verdichtung, sind aber trotzdem auch wichtig für die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung (halbe Gebäudehöhe = zweckmässig). Da bei den Zonen für Hohe Häuser ohnehin eine Gestaltungsplan erstellt werden muss, gibt es seitens der Gemeinde genügend Handlungsspielraum um hier ausreichend grosse Abstände zu verlangen (separate öffentliche Planungsverfahren).</p>

6		Umzonung Nr. 1	1. In der Zentrumszone mit Gestaltungsplan 6 VG zulassen.	1. Nicht berücksichtigt: In der Kernzone Dorf waren bisher 3 VG zugelassen, in der Zentrumszone sind es neu 4 VG, mit einem Gestaltungsplan sogar 5 VG. Da die Zentrumszone nicht nur am Bahnhof, sondern auch in anderen Bereichen festgelegt wurde, müsste die Verträglichkeit von 5 respektive 6 VG vertieft geprüft werden. An der Geschoszahl von 4 Vollgeschossen in der Zentrumszone wird festgehalten.
			2. Geschwindigkeitslimite für Strasse Bolleri auf 20 km/h begrenzen?	2. nicht Gegenstand der BNO-Revision → Weiterleitung an Gemeinderat (muss im Rahmen eines Strassenbauprojekts geprüft werden «20 km/h = Begegnungszone)

7	-	1. Vereinfachung der Baugesuchprüfungen: Streichung der Ausnützungsziffer	1. Nicht berücksichtigt: Die Festlegung einer Nutzungsziffer gibt den Bauherrschaften einen Anhaltspunkt, in welchem Ausmass gebaut werden kann. Die Gleichbehandlung ist dadurch ebenfalls gegeben. Gebäudelängen werden nur in der KF definiert, müssten deshalb in allen anderen Zonen ergänzt werden. Die Berechnung der AZ ist klar und gemäss kant. BauV geregelt. Die Aufhebung der AZ wurde in der Planungskommission während der Entwurfsphase intensiv diskutiert, auf Grund der damit verbundenen Nachteilen/Unwägbarkeiten jedoch abgelehnt; an der AZ wird festgehalten.
	Umzonung Nr. 8, 9, 11, 13	2. Stärkung Zentrum Rudolfstetten: Belassen der Parzellen der Kernzone in der Zentrumszone	2. Nicht berücksichtigt: Die Umzonungen von KD zu M3 wurden bei den Gebäuden vorgenommen, die mehrheitlich Wohnnutzungen aufweisen. Es sind keine klassischen Dorf-/Zentrumsnutzungen vorhanden und auch nicht zu erwarten. Dies wurde in der Planungskommission vertieft behandelt. Die M3 wurde auf die ehemalige KD abgestimmt und weist dieselben Baumasse auf. Auf den Parzellen mit M3 können mit einem Gestaltungsplan 4 VG realisiert werden. Somit ergeben sich lediglich bei der Nutzung Einschränkungen und der Lärmschutz wird verschärft (ES II), jedoch gelten keine Gestaltungsvorschriften mehr.
	Umzonung Nr. 8, 9, 11, 13	3. Gleichbehandlung nach Umzonung: Grenzabstand M3 gleich wie Zentrumszone	3. Nicht berücksichtigt: Durch eine Herabsetzung des Grenzabstands in der M3 wären auch alle anderen Parzellen in den bestehenden M3 betroffen. Eine Anpassung der Grenzabstände wurde in der Planungskommission während der Entwurfsphase vertieft diskutiert. Dabei wurden die «grossen» Grenzabstände abgeschafft.
	-	4. Qualität statt Quantität: Reduktion der	4. Teilweise berücksichtigt: Der Anteil der Spielplatz-

			Spielplatzfläche	und Erholungsflächen wird bei 15 % belassen, dies wird als guter Mittelwert erachtet. Es wird allerdings in § 60 Abs. 4 insofern eine Ergänzung vorgenommen, dass sich Bauherrschaften finanziell an öffentlichen Spielplätzen beteiligen können, ohne einen eigenen Spielplatz erstellen zu müssen, wenn sich dieser in nützlicher Gehdistanz befindet (ca. 250 m).
		-	5. Ausweisung einer Entsorgungsfläche: grössere Überbauungen unterirdische Abfallentsorgung	5. Nicht berücksichtigt: Die Erstellung von Unterflurcontainern soll nicht in der BNO geregelt werden, da dies stark von der Grösse des zu bebauenden Areals abhängt und auch des zur Verfügung stehenden Entsorgungsplatzes. Die Gemeinde befürwortet allerdings die freiwillige Erstellung von Unterflurcontaineranlagen, kann im Rahmen von Gestaltungsplanbebauungen auch solche einverlangen (gerade in solchen Perimetern/Flächen macht dies Sinn). Da handelt es sich auch um grössere Überbauungen.
		-	6. Gewerbefreundlichkeit: Erhöhung der Gesamthöhe und Aufhebung der Geschosszahl in der Industriezone	6. Teilweise berücksichtigt: Die Gesamthöhe wird grundsätzlich bei 18 m belassen; es wird allerdings die Geschosszahl aufgehoben, da sie nicht massgebend ist für Bauten in der Gewerbezone; in § 23 wird ein Zusatz aufgenommen, dass der Gemeinderat Abweichungen bei der Gesamthöhe bis max. 21 m zulassen kann, wenn dies aufgrund von betrieblichen Erfordernissen bzw. der Erschliessung nachweislich erforderlich ist. Eine generelle Erhöhung der Gesamthöhen wird als kritisch erachtet, vorallem im Bereich bzw. bezüglich Ortsrand-/ Siedlungsrandgestaltung und Lage neben Landschaftsschutzzonen.
		1456-	7. Reserve Grossmatt: Ägerte nicht als	7. Nicht berücksichtigt: Bei dem Gebiet Ägerte,

		1459	Landschaftsschutzzone	nördlich der Gewerbezone, handelt es sich um eine Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan, welche durch eine kommunale Landschaftsschutzzone zu sichern ist. Zudem besteht in diesem Gebiet ein Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung. Eine alternative Erschliessung der Gewerbezone über dieses Gebiet tangiert gewichtige kantonale Interessen. Zudem würde durch eine alternative Erschliessung eine weitere Ausfahrt in die Kantonsstrasse entstehen, was mit dem Kanton abermals zu klären wäre. Dieses Anliegen wurde vor einigen Jahren schon einmal eingehend geprüft bzw. «beantragt». Die aktuelle Gesetzgebung liess den «Spielraum» nicht grösser werden, damit eine solche Einzonung ermöglicht würde.
		u. a. 1111, 1117	8. Anpassung an Nachbardörfer: Anpassung in der E2	8. Nicht berücksichtigt: in der E2 sollen bewusst nur EFH, DEFH und Terrassenhäuser entstehen. Dies wurde auf die entsprechende Zoneneinteilung abgestimmt. MFH sind in der M3 und M5 zulässig. Eine explizite Zonierung in E und M wäre ansonsten nicht mehr notwendig.
		-	9. Vorbildfunktion – Minergieanforderungen und Regenwassernutzung für öffentliche Bauten	9. Nicht berücksichtigt: Diese Anforderungen werden nicht in die BNO aufgenommen. Sowohl kommunale Exekutive wie auch die Legislative haben bei öffentlichen Bauten in den letzten Jahren überall wo sinnvoll, zukunftsgerichtete Energiestandard geprüft und mehrheitlich umgesetzt. Sollte hier Handlungsbedarf bestehen, kann über die Bereitstellung finanzieller Mittel (Budget, Kredite) seitens der Legislative direkt Einfluss genommen werden.
		-	10. Verwirrter Paragraf - Zone Hohe Häuser	10. Kenntnissnahme; Antwort: Das Konzept Hohe Häuser ist lediglich die Grundlage, um Zonen für

			Hohe Häuser im Bauzonenplan festzulegen. Aktuell ist eine solche Zone lediglich im Gebiet Isleren vorgesehen. Je nach Bedürfnis können projektbezogen im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung weitere Flächen für Hohe Häuser definiert werden. In der BNO wird die Mehrzahl verwendet, damit bei einer Aufnahme von weiteren Gebieten mit Hohen Häusern lediglich der Bauzonenplan angepasst werden muss, ohne bei der BNO auch eine Anpassung vornehmen zu müssen.
	Umzonung Nr. 26	11. Öffentliche Gebäude – Kindergarten oder Mischnutzung?	11. Berücksichtigt: Der Kindergarten Mutschellen auf der Parzelle Nr. 1104 wird von der ÖBA in die E2 umgezont. Die Parzelle Nr. 1103 und die Strasse bleiben in der ÖBA wegen dem Spielplatz. Der Kindergarten Dorf auf der Parzelle Nr. 250 bleibt in der ÖBA wegen dem Spielplatz und dem Feuerwehrmagazin.
	249 Umzonung Nr. 10	12. Verschiebung der Zonengrenze: Dorfplatz (Lidl)	12. Berücksichtigt: Die Abgrenzung der Zentrumszone/ÖBA wird umgelegt und entlang der Fassade des öffentlichen Einkaufszentrums (Lidl) respektive der Baurechtsparzelle festgelegt.
	253, 1005	13. Schliessung der Lücke: Verschiebung der Zonengrenze, PN 253, 1005 zur Zentrumszone	13. Teilweise berücksichtigt: Parzellen Nrn. 253 und 1005 werden der Zentrumszone zugeteilt; Teilweise berücksichtigt: Die Parzellen entlang der Herrenbergstrasse sind entweder der E2 oder M3 zugeteilt; entsprechend den vorhandenen Wohnbauten wurden die Parzellen Nrn. 253 und 1005 der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen. Eine M5-Zonierung auf diesen beiden Parzellen wäre aufgrund des Massstabssprungs problematisch, die übrige M5 ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Da die beiden Parzellen bisher der Kernzone Dorf zugeteilt waren, werden sie aufgrund

				des Mitwirkungsbeitrags in die Zentrumszone umgezont. Die beiden Parzellen profitieren somit von einem zusätzlichen Vollgeschoss und einer höheren Ausnutzung.
		1345, 1710, 1711, 1713 Umzonung Nr. 13	14. Projekt PN 1711 – M5 statt M3 für die Parzellen 1345, 1710, 1711 und 1713	14. Teilweise berücksichtigt: Aufgrund der Bahnhofsnähe und da die genannten Parzellen vorher der Kernzone Dorf zugeteilt waren, werden die Parzellen der Umzonung Nr. 13 in die Zentrumszone umgezont. Die angrenzenden Parzellen befinden sich ebenfalls in der Zentrumszone.

8		77 Umzonung Nr. 19	<p>a. Einzonung Hofacker: Grundeigentümer des Gebiets Bündten tätigten viele Vorleistungen für die Erstellung der Erschliessungsstrasse. Die Mehrwertabgabe sollte nun nicht nur dem Kanton, sondern auch der Gemeinde zugeteilt werden.</p> <p>b. bessere Absicherung der Einzonung mit der neuen Bachführung durch Grundbucheintrag und vertraglicher Regelung.</p> <p>c. Auch sollte der noch fehlende Kehrplatz oder eine Wendeschleife am Ende der Höllbündtenstrasse als Erschliessungsaufgaben verbindlich festgehalten werden.</p> <p>d. Für das neue Quartier soll ein ca. 3 m breiter Verbindungsweg zur Haltestelle eingezont werden und als Erschliessungsaufgabe ausgeführt werden.</p>	<p>a. Bereits berücksichtigt: Die Hälfte der gesetzlichen Mehrwertabgabe von 20 %, das heisst 10 %, gehen an die Gemeinde.</p> <p>b. Nicht berücksichtigt: Die Bachöffnung hängt stark mit der Einzonung zusammen respektive ist darauf abgestimmt. Dies wird im Planungsbericht ausführlich erläutert. Die Gemeinde sieht nicht vor, einen Grundbucheintrag festzulegen; die Sicherung der Bachführung ist nicht Gegenstand des laufenden Planungsverfahrens bzw. der BNO-Revision. Zudem kann auf Grund der Fläche (Anzahl m2 Abtausch bzw. Verkauf «Auszonungsfläche») nur die Gemeinde diesen Abtausch bzw. dieses Geschäft vornehmen, dieses wiederum muss durch die Einwohnergemeindeversammlung beschlossen werden und soll entsprechend zügig vorangetrieben werden.</p> <p>c. Nicht berücksichtigt: Aktuell besteht kein Handlungsbedarf. Im Rahmen des Planungsverfahrens (Baugesuch) muss die Wendemöglichkeit aufgezeigt und umgesetzt werden. Die Festlegung eines Wendeplatzes ist somit nicht direkter Gegenstand der BNO-Revision (sonst müssten andere Wendeplätze auch in der BNO bzw. im BZP geregelt und aufgezeigt werden)</p> <p>d. Teilweise berücksichtigt: Der Weg entlang der Bahnlinie besteht bereits; eine Fusswegverbindung kann auch ausserhalb der Bauzone verlaufen. Eine</p>
---	--	--------------------------	--	--

			<p>e. Das restliche Grundstück, zwischen dem neuen Bachlauf und der bestehenden Überbauung, könnte auch für eine spätere Freizeitzone sichergestellt werden. Das könnte auch im Abtausch mit der zurzeit immer noch gültigen Zone Wuhrenberg erfolgen.</p>	<p>direkte Verbindung zwischen der südlichen Bauzonengrenze und der Haltestelle wird in den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) aufgenommen.</p> <p>e. Nicht berücksichtigt: landwirtschaftliche Nutzflächen müssen erhalten bleiben, zumal es sich um Fruchtfolgeflächen (FFF) handelt. Die FFF müssten auf dem Gemeindegebiet flächengleich kompensiert werden, was aktuell nicht weiter möglich ist.</p>
		1103, 1104	<p>f. Der bestehende Kindergarten Mutschellen ist der Zone M3 zuzuteilen, wie der Kindergarten Steinhüsli und Schössler der Zone E2 (mögliche Mischnutzung).</p>	<p>f. Berücksichtigt: Der Kindergarten Mutschellen auf der Parzelle Nr. 1104 wird von der ÖBA in die E2 umgezont. Die Parzelle Nr. 1103 und die Strasse bleiben in der ÖBA wegen dem Spielplatz. Der Kindergarten Dorf auf der Parzelle Nr. 250 bleibt in der ÖBA wegen dem Spielplatz und dem Feuerwehrmagazin.</p>
		177, 271	<p>g. Freizeitzone Wuhrenberg: Parzelle 177 und 271 in der Freizeitzone lassen oder die Fläche beim Hofacker oder Burkertsmatt umlegen.</p>	<p>g. Nicht berücksichtigt: Bei der Zone im Wuhrenberg handelte es sich um eine Familiengartenzone für die gartenbauliche Nutzung, keine Freizeitzone für Spielgeräte, Sportplätze etc. In der Zone Burkertsmatt sind solche Flächen explizit ausgewiesen.</p>

9		1046	Die Gestaltungsplanpflicht (§ 7) im Gebiet Untere Dorfstrasse ist ersatzlos zu streichen.	Nicht berücksichtigt: Die Beurteilung von Baugesuchen im Gebiet der Unteren Dorfstrasse ist gemäss Gemeinde mittlerweile mit grossen Herausforderungen verbunden, da es viele Bauten mit zu hoher Ausnützung gibt und teilweise unübersichtliche Ausnutzungsübertragungen getätigt wurden. Auf vielen Parzellen sind keine Ausnutzungsreserven mehr vorhanden, was ein faktisches Bauverbot bedeutet. Auch auf der Parzelle Nr. 1046 ist wohl die gesamte Ausnützung beansprucht, was in einem Dienstbarkeitsvertrag festgehalten ist. Die Ausnutzungsübertragungen müssen im Rahmen einer weiteren Planung detailliert analysiert werden. Auf Grund der Eigentümer- und Parzellenstruktur wird dies nur mit einem kooperativen Planungsprozess möglich sein bzw. soll so angestrebt werden. Mit einem Gestaltungsplan kann zudem ein zusätzliches Geschoss realisiert werden.
---	--	------	---	--

10		93	Im Sinne einer Ergänzung, bzw. Arrondierung soll das Grundstück Nr. 93 der Kernzone Dorf KD zugeteilt werden.	Nicht berücksichtigt: Die Parzelle Nr. 93 bleibt in der Landwirtschaftszone. Es besteht kein öffentliches Interesse für eine Einzonung. Die Parzelle ist vom Gewässerraum und Waldabstand betroffen und daher nur sehr eingeschränkt überbaubar; zudem wäre eine Einzonung flächengleich mit einer Auszonung zu kompensieren; die Parzelle liegt in der öV-Güteklasse C (zum Vergleich: Hofacker in Güteklasse B).
----	--	----	---	--

11/12		Umzonung Nr. 3	<p>1. Einwand zu Umzonung Nr. 3: bisher E2 zu M3 Auf die Verkleinerung der Einfamilienhauszone und Umzonung in die M3 bei Zone Mutschellenstrasse 11-15 ist zu verzichten. <i>(«Einwand zu Paragraf 8» gemäss Titel in der Ein-gabe ist nicht nachvollziehbar)</i></p>	<p>1. Teilweise berücksichtigt: Bei den Gebäuden entlang der Mutschellenstrasse handelt es sich nicht um klassische Einfamilienhäuser. Zudem soll die innere Verdichtung im Einzugsbereich des Mutschellen gefördert werden. Die Gebäude der Mutschellenstrasse 11 bis 19 sind klar an/auf die Mutschellenstrasse ausgerichtet, wodurch es zweckmässig ist, beide Strassenseiten der gleichen Zone zuzuweisen. Zudem ist zumindest das Gebäude Mutschellenstrasse 19 heute schon ein Mehrfamilienhaus und somit in der Zone E2 aktuell nicht zonenkonform. Zur Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und damit eine solche weiterhin zulässig ist, wird der § 19 Abs. 8 BNO wie folgt angepasst: <i>«[...] Der <u>Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke der Mutschellenstrasse 11 -19, in denen Ein- und Zweifamilienhäusern als Ersatzneubauten zulässig sind und keine Mindestausnutzung gemäss § 15 BNO gilt.»</u></i></p>
	670, 893, 892, 891, 890, 751 Umzonung Nr. 1, 4, 5		<p>2. Einwand zu Paragraf 10 BNO, Bollerli Nord und Süd, Umzonung-Nr. 1 bisher Zone KM neu Z; Umzonung-Nr. 4 bisher Zone E2 neu Zone Z; Umzonung-Nr. 5 bisher Zone E2, neu Zone Z Die Habsburgstrasse 45, 47, 49, 51 und Mutschellenstrasse 19 und 21 (PN 670, 893, 892, 891, 890, 751) sollen als Pufferzone zum EFH-Gebiet in M3 oder max. 4 Stockwerke eingeteilt werden, ohne Möglichkeit zur Betreibung von Restaurationsbetrieben und Geschäften in Richtung EFH-Zone.</p>	<p>2. Nicht berücksichtigt: Die bestehenden Bauten auf den beiden Parzellen Nrn. 893 und 670 entsprechen nicht den Vorschriften der E2. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Zentrumszone werden auch diese beiden Parzellen der Zentrumszone zugewiesen. Sie besitzen zudem Gewerbeflächen, welche weiterhin zugelassen werden sollen. Mit der Nähe zum Zentrum Mutschellen bieten sich gute Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Eine Zuweisung zur M3 erscheint nicht zweckmässig, da es sich lediglich um zwei Parzellen handelt.</p>

				<p>betreffend Umzonung Nr. 3; Ergänzung § 19 Abs. 8 BNO: «[...] Der <u>Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke der Mutschellenstrasse 11 -19, in denen Ein- und Zweifamilienhäusern als Ersatzneubauten zulässig sind und keine Mindestausnutzung gemäss § 15 BNO gilt.</u>» Die Gebäude dürfen im Rahmen der Bestimmungen ausgebaut/erweitert werden. Bei einem Brand/Unwetter gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG, das Haus kann im selben Umfang und Lage wieder aufgebaut werden.</p>
--	--	--	--	---

13		-	<p>1. Bäume, Baumgruppen oder Hochstamm-Obstgärten, welche unter dem Artikel 3.5 oder im § 28 (<i>wohl eher § 39 BNO</i>) beschrieben sind, müssen an einem geeigneten Standort ersetzt werden.</p> <p>Es ist aktuell nicht klar, was mit den Objekten geschieht, wenn sie durch Blitzschlag, Sturm, Erosion oder Krankheiten absterben.</p>	<p>1. Berücksichtigt: In § 39 wird analog § 38 Hochstamm-Obstgärten eine Ergänzung aufgenommen: <i>Abgehende Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume müssen im selben Bereich ersetzt werden.</i></p>
		52	<p>2. Änderungsantrag Baulinie zum Runggelenbach Variante 1: Anstelle der ordentlichen Baulinie von 6 Meter, nach den aktuellen Kantonalen Vorgaben, soll die aktuelle Gebäudelinie, auf der Bachseite als Baulinie mit Baufluchtenschutz in die BNO übernommen werden.</p> <p>Variante 2: Für die PN 52 gilt ein 4 Meter Gewässerabstand als Baulinie.</p>	<p>1. Teilweise berücksichtigt: Die Argumentation ist nachvollziehbar; eine Reduktion des GWR ist in vorliegendem Fall allerdings nicht möglich. Da die Parzelle Nr. 52 und das Gebäude von der Bachneugestaltung stark tangiert werden, wird der GWR asymmetrisch festgelegt und leicht auf die landwirtschaftlichen Parzellen verschoben. Das Hauptgebäude und die Kleinbaute liegen neu ausserhalb des Gewässerraums, die Linie wird entlang der Fassade gezogen. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 52 ist Miteigentümer der Parzellen Nrn. 125 und 189 (Landwirtschaftsparzellen).</p>

14		1001, 1311	Der Gewässerraum vom Rummelbach im Abschnitt 3 ist von 22 m auf 18.20 m zu reduzieren.	<p>Teilweise berücksichtigt: die berechneten 22 m ergeben sich aus der Gewässerbreite von durchschnittlich 3 m und dem Zuschlag für die stark beeinträchtigte Gerinnesohle (verbaut) → Berechnung gemäss GschV: $3\text{ m} \times 2 \times 2.5 + 7\text{ m} = 22\text{ m}$; die Berechnung wird zudem von der Fachkarte Gewässerraum des Kantons gestützt. In dieser wird ebenfalls ein Gewässerraum von 22 m vorgeschlagen.</p> <p>Mit einer Gerinnesohlebreite von 3 bis 4 m beträgt der berechnete Gewässerabstand ab der Uferlinie bei der Parzelle Nr. 1001 somit ca. 9 m, von welchem aufgrund des Hochwasserschutzes nicht abgewichen werden kann. Dieser Abstand wird zudem durch die Stellungnahme der Abteilung Baubewilligung des BVU vom 30. Juli 2021 bezüglich einer Voranfrage zum Neubau und Umbau auf der Parzelle Nr. 1001 gestützt.</p> <p>Bei der Parzelle Nr. 1311 kann allerdings argumentiert werden, dass es sich um dicht überbautes Gebiet handelt, da sie in der Zentrumszone (ehemals Kernzone) liegt. Dadurch kann der Gewässerraum punktuell reduziert respektive die Fassaden umfahren werden, damit der Gewässerraum nicht über die Gebäude ragt. Im Sinne der Gleichbehandlung werden die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 1309 und 1310 ebenfalls entlang der Fassaden umfahren.</p>
----	--	---------------	--	--

15		Gesamte Gemeinde	<p>Antrag: Aufnahme von Bestimmungen zu Datenversorgung und Mobilfunkantennen in die BNO (inklusive Beispiele für BNO-Artikel); vgl. Eingabe Seiten 4-6</p>	<p>Nicht berücksichtigt: Der Gemeinde ist es ein wichtiges Anliegen, der Bevölkerung eine zeitgemässe Datenversorgung anzubieten. Der Schutz der Bevölkerung vor der Strahlung von Mobilfunkantennen wird durch das Umweltschutzgesetz (USG) und die Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV) geregelt. In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg wird bei jeder Baueingabe einer Mobilfunkanlage der Standort hinsichtlich seiner Eignung genau überprüft, allenfalls müssen seitens Antragssteller Alternativen ausgearbeitet werden. Dieser Dialog funktioniert. Aus diesem Grund werden in der BNO keine zusätzlichen Regelungen betreffend Datenversorgung und Mobilfunkantennen aufgenommen.</p>
----	--	------------------	--	--

16		Gesamte Gemeinde	Schaffung eines gut erreichbaren Parks für Kleinkinder und Familien mit einem Café für Eltern.	Kenntnisnahme und Weiterleitung an den Gemeinderat: Die Aufwertung von öffentlichen Plätzen ist bereits im REL enthalten, in der BNO ist die Festlegung eines Parks/Spielplatzes nicht stufengerecht respektive es gibt viele unbekannte Kriterien, die bei der Festlegung einer Spielfläche vertieft geprüft werden müssen. Neue Spielplätze/Spielflächen werden beispielsweise mit der Arealentwicklung Gemeindehaus auch nahe des Zentrums realisiert.
----	--	------------------	--	---

17		755 Umzonung Nr. 3, 5	Habsburgstrasse und Mutschellenstrasse nicht umzonen, sondern eine Pufferzone zur EFH-Zone einrichten.	<p>a. Teilweise berücksichtigt: Bei den Gebäuden entlang der Mutschellenstrasse handelt es sich nicht um klassische Einfamilienhäuser. Zudem soll die innere Verdichtung im Einzugsbereich des Mutschellen gefördert werden. Die Gebäude der Mutschellenstrasse 11 bis 19 sind klar an/auf die Mutschellenstrasse ausgerichtet, wodurch es zweckmässig ist, beide Strassenseiten der gleichen Zone zuzuweisen. Zudem ist zumindest das Gebäude Mutschellenstrasse 19 heute schon ein Mehrfamilienhaus und somit in der Zone E2 aktuell nicht zonenkonform.</p> <p>Zur Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und damit eine solche weiterhin zulässig ist, wird der § 19 Abs. 8 BNO wie folgt angepasst: <i>«[...] Der <u>Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke der Mutschellenstrasse 11 -19, in denen Ein- und Zweifamilienhäusern als Ersatzneubauten zulässig sind und keine Mindestausnutzung gemäss § 15 BNO gilt.»</u></i></p> <p>b. Nicht berücksichtigt: Die bestehenden Bauten auf den beiden Parzellen Nrn. 893 und 670 entsprechen nicht den Vorschriften der E2. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Zentrumzone werden auch diese beiden Parzellen der Zentrumzone zugewiesen. Sie besitzen zudem Gewerbeflächen, welche weiterhin zugelassen werden sollen. Mit der Nähe zum Zentrum Mutschellen bieten sich gute Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Eine Zuweisung zur M3 erscheint nicht zweckmässig, da es sich lediglich um zwei Parzellen handelt.</p>
----	--	-----------------------------	--	--

18		1002	<p>2.1 Fragen zu M3: Bei § 19 Abs. 9 nBNO ist unklar, ob der letzte Satz nur für das Gebiet Hofacker gilt oder ob dies für alle Wohnräume in der Mehrfamilienhauszone M3 mit Lärmvorbelastung gilt.</p> <p>1) Bitte präzisieren Sie diesen Abschnitt und erläutern Sie die Ungleichbehandlung der einzelnen Gebiete entlang der K127.</p> <p>2) Welche Massnahmen werden seitens Gemeinde und Kanton ergriffen, um die Lärmbelastung durch die K127 der Liegenschaften zu reduzieren?</p>	<p>2.1 Antworten</p> <p>1) Dieser Absatz gilt lediglich für die neu eingezonte Fläche im Hofacker (Landwirtschaft zu M3). Bei Neueinzonungen müssen gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte eingehalten werden. Bei bereits eingezonter Bauzone reicht der Nachweis der Immissionsgrenzwerte.</p> <p>2) Einbau eines «Flüsterbelags», teilweise wurden Lärmschutzwände und auch Schallschutzfenster erstellt. Die betroffenen Parzellen waren im Rahmen einer öffentlichen Auflage über die kantonalen Stellen allesamt involviert (Auflageverfahren).</p>
		1002	<p>2.2 Fragen zu M3: Gemäss Regelbauweise der Mehrfamilienhauszone M3 dürfte neu höher und dichter gebaut werden. Hinsichtlich der Wohnqualität in dieser Zone werden keine Aussagen gemacht. § 69 nBNO erscheint wenig wirkungsvoll.</p> <p>1) Wurde die Einführung einer Grünflächenziffer geprüft?</p> <p>2) Was gilt als Grünfläche gemäss § 69 nBNO?</p> <p>3) Setzt der Gemeinderat mit § 69 nBNO tatsächlich die richtigen Anreize für ein qualitatives Wachstum?</p>	<p>2.2 Antworten</p> <p>1) Ja, wurde geprüft. Eine Grünflächenziffer wird nicht festgelegt, da dies eine Analyse des Bestandes voraussetzen würde.</p> <p>2) In BNO präzisiert: Die Grünfläche richtet sich nach dem Beschrieb der anrechenbaren Grünflächen für die Grünflächenziffer (vgl. BauV Anhang 1, Begriffe und Messweisen Abs. 8.5). Dies wird im § 69 Abs. 2 ergänzt: «Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.» Unversiegelte Flächen auf unterirdischen Bauten und auf Unterniveaubauten können ebenfalls angerechnet werden, wenn die Überdeckung genügend mächtig und bepflanzt ist (vergleiche Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau, Januar 2014).</p> <p>3) Ja, der Gemeinderat unterstützt diese Massnahme. Qualitatives Wachstum setzt auf Wohnqualität und Berücksichtigung des Mikroklimas.</p>

		<p>1002</p> <p>3. Anträge zu Untere Dorfstrasse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. § 20 Abs. 2 nBNO sei zu streichen. 2. § 20 Abs. 3 nBNO sei wie folgt zu formulieren: "Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieser BNO vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. <u>Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen im Bestand können ohne Gestaltungsplan weiterhin unter Beachtung der Regelbauweise respektive des vorhandenen rechtmässig bewilligten baulichen Bestandes bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.</u>" 3. prüfen, ob die "Bestandesschutzregel" in der nBNO mit dem kantonalen Recht vereinbar ist oder nicht sinnvollerweise eine Baulinie für den kleineren Strassenabstand bei der Parzelle 1002 verwendet werden müsste, um Rechtssicherheit zu erlangen, weil § 111 BauG der nBNO vorgeht. 4. Die Thematik der "guten Gestaltung und Eingliederung" sei im Rahmen eines eigenen Absatzes zu regeln 	<p>3. Anträge</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teilweise berücksichtigt: Vergleiche Eingabe 4; die Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen Nrn. 1001, 1002 und 1003 wird aufgehoben. 2. Nichteintreten: Auf den Antrag wird nicht eingetreten, da die Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle Nr. 1002 aufgehoben wird und sich der Absatz auf die Gestaltungsplanpflicht bezieht. 3. Nicht berücksichtigt: die Bestandesgarantie ist mit dem kantonalen Recht vereinbar; Kanton hat in der Vorprüfungs-Stellungnahme die Bestandesgarantie in diesem Sinne nicht in Frage gestellt; es wird keine Baulinie festgelegt, es soll für Neubauten kein Unterabstand zur Strasse gelten. 4. Nicht berücksichtigt: Bei der Formulierung gemäss BNO ist klar, was bei welchen baulichen Veränderungen gilt. Die Regelungen müssen nicht zusammengefasst werden.
		<p>1002</p> <p>4. Anträge zu GP-Pflicht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Parzelle 1002 sei von der Gestaltungsplanpflicht zu entlassen. 2. Für den Fall, dass eine Entlassung der Parzelle 1002 aus der Gestaltungsplanpflicht nicht möglich ist, sei § 7 nBNO so zu formulieren, dass <ol style="list-style-type: none"> a. private Gestaltungspläne möglich werden und die Federführung nicht zwingend bei der Gemeinde liegt; b. der Prozess für die Erarbeitung eines 	<p>4. Anträge</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Berücksichtigt: Vergleiche Eingabe 4; die Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen Nrn. 1001, 1002 und 1003 wird aufgehoben. Die Eigentümerschaften ausserhalb der GP-Pflicht müssen für Neubauten allerdings Variantenstudien zweier voneinander unabhängiger Architekturbüros vorlegen. 2. Nichteintreten: Auf den Antrag wird nicht eingetreten, da die Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle Nr. 1002 aufgehoben wird und sich der § 7

		<p>Gestaltungsplanes einfacher gestaltet wird (Verzicht auf qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren);</p> <p>c. klarere Zielvorgaben gemacht werden; und</p> <p>d. Teil-Gestaltungspläne bereits ab einer Fläche von mindestens 1'000 m² möglich sind.</p>	<p>auf die Gestaltungsplanpflicht bezieht.</p>
	1002	<p>4.3 Fragen zu komplexem Verfahren:</p> <p>1) Mit welchen Ressourcen soll diese Federführung finanziert und gewährleistet werden?</p> <p>2) Was sind die Vorstellungen der Gemeinde in Bezug auf die Parzelle 1002 und deren Nachbarparzellen?</p> <p>3) Wie sind die Vorstellungen der Gemeinde mit der Eigentumsgarantie der Eigentümer vereinbar?</p> <p>4) Wie stellt die Gemeinde sicher, dass sie einerseits ihrer Aufgabe als Bewilligungsbehörde und andererseits als Federführerin des Gestaltungsplans ihre jeweiligen Aufgaben richtig wahrnimmt (Interessenskonflikt)?</p> <p>5) Hat die Gemeinde geprüft, ob allenfalls nicht auch kleinere Gestaltungspläne möglich sind (z. B. 1000 m²), sodass "kleinere" Parzellen eigenständige Regeln unter einem von der Gemeinde erlassenen Masterplan aufstellen können?</p>	<p>4.3 Antworten</p> <p>1) Die Ressourcen sind vorhanden. Die Verteilung resp. Auftragserteilung wird von Fall zu Fall neu entschieden.</p> <p>2) Die gesamtheitliche Situation ist zu klären; die Eigentümerschaften der Parzellen-Nrn. 1001 und 1002 haben die künftige Bebauung zu klären, allenfalls mit einem gemeinsamen Projekt; auf der Parzelle Nr. 1002 kann auf Grund der geltenden Abstände kaum ein eigenständiges, neues Projekt realisiert werden.</p> <p>3) Die Eigentumsgarantie wird in jedem Fall gewahrt.</p> <p>4) Da Gestaltungspläne vom Kanton vorgeprüft und genehmigt werden, wird die Planung von unabhängiger Instanz geprüft. Somit minimiert sich der Interessenskonflikt.</p> <p>5) Ja, wurde geprüft, daher wurde die Minimalgrösse auf 3'000 m² festgelegt. So können kleinere Parzellen einen eigenen GP erstellen. Mit der Mindestgrösse wird eine Arealgrösse angestrebt, für welche eine Gestaltungsplanung sinnvoll ist. Gestaltungspläne für kleine Flächen unter 3'000 m² sind grundsätzlich wenig sinnvoll, da keine Gesamtschau betreffend Überbauung, Umgebung, Erschliessung möglich ist. Ein Masterplan wäre</p>

			denkbar, der Überbauungsstruktur und Erschliessung vorgibt (→ Testplanung, Studienauftrag); aufgrund der Kosten und unterschiedlichen Interessen der Grundeigentümerschaften wurde davon abgesehen.
	-	<p>5. Fragen zur Gewässerraumzone</p> <p>1) Gibt es Bestrebungen den eingedolten Bach in der Herrenbergstrasse weiter zu öffnen?</p> <p>2) Sind die Gewässerräume entlang der Herrenbergstrasse richtig eingezeichnet? Teilweise erscheinen diese etwas schmal.</p>	<p>5 Antworten</p> <p>1) Aktuell sind seitens Gemeinde keine Bestrebungen vorhanden, den eingedolten Bach in der Herrenbergstrassen offen zu legen.</p> <p>2) Ja, die GWR wurden korrekt eingezeichnet. Die GWR-Breiten werden gemäss Gewässerschutzverordnung berechnet und werden mit der Fachkarte Gewässerraum des Kantons verifiziert. Bei konkreten Bedenken einer GWR-Breite müsste die Mitwirkende einen exakten Abschnitt/Ort des Gewässers angeben.</p>
	-	<p>6. Weitere Fragen an den Gemeinderat</p> <p>1) Welchen Einfluss hat das Konzept Hohe Häuser noch auf die Parzelle 1002?</p> <p>2) Die neue BNO wirkt ziemlich überladen. Es gibt grössere Gemeinden in der Region, welche mit massiv schlankeren Lösungen auskommen. Sind diese Vorgaben tatsächlich alle notwendig, um die planerischen Ziele der Gemeinde zu erreichen?</p>	<p>6 Antworten</p> <p>1) Das Konzept Hohe Häuser dient dazu, Eignungs- und Ausschlussgebiete für Hohe Häuser zu identifizieren. Bei konkretem Bedarf kann projektbezogen ein Gebiet im Bauzonenplan ausgewiesen werden, in welchem Hohe Häuser zulässig sind. Das müsste in einer separaten Teilrevision erfolgen. Für die PN 1002 hat das Konzept aktuell keine Relevanz.</p> <p>2) Es wurde versucht, die BNO möglichst schlank zu halten und die wichtigsten Themen abzuhandeln, welche auf kommunaler Stufe geregelt werden müssen. Das umfassende Reglement berücksichtigt nun sämtliche komplexe Sachverhalte, um klare Regeln zu schaffen.</p>

19	890, 891, 893, 670 Umzonung Nr. 5	a. Der Nutzen der Umzonung Nr. 5 auf den PN 893/670 wird in Frage gestellt, da die Erweiterung der Zentrumszone als nicht angemessen erscheint. Zudem besteht die Befürchtung, dass durch die Legalisierung von zonenwidrig errichteten und genutzten Bauten ein Präzedenzfall geschaffen wird und in Zukunft eine erhöhte Bereitschaft zu zonenwidrigem Bauen entstehen könnte.	a. Nicht berücksichtigt: Die bestehenden Bauten auf den beiden Parzellen Nrn. 893 und 670 entsprechen nicht den Vorschriften der E2. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Zentrumszone werden auch diese beiden Parzellen der Zentrumszone zugewiesen. Sie besitzen zudem Gewerbeflächen, welche weiterhin zugelassen werden sollen. Mit der Nähe zum Zentrum Mutschellen bieten sich gute Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Eine Zuweisung zur M3 erscheint nicht zweckmässig, da es sich lediglich um zwei Parzellen handelt.
	Umzonung Nr. 3	b. Die Festlegung der Grenzen entlang kleiner Privatstrassen statt großer Quartierstrassen könnte zu einer ungewollten Trennung im Quartier führen und das Gemeinschaftsgefühl negativ beeinflussen. Die Umzonung könnte zu einer Wertminderung der direkt angrenzenden Grundstücke führen, da diese nun an eine andere Zone angrenzen würden. Die Eingrenzung der Grundstücke (E2 755, 756, 759, 761, 763, 1756, 757, 760, 762, 764 und 765) in Zonen, in denen höhere Bauhöhen zulässig sind, führt zu einer visuellen Abgrenzung dieser Grundstücke und damit zu einem weniger einheitlichen Erscheinungsbild.	b. Teilweise berücksichtigt: Bei den Gebäuden entlang der Mutschellenstrasse handelt es sich nicht um klassische Einfamilienhäuser. Zudem soll die innere Verdichtung im Einzugsbereich des Mutschellen gefördert werden. Die Gebäude der Mutschellenstrasse 11 bis 19 sind klar an/auf die Mutschellenstrasse ausgerichtet, wodurch es zweckmässig ist, beide Strassenseiten der gleichen Zone zuzuweisen. Zudem ist zumindest das Gebäude Mutschellenstrasse 19 heute schon ein Mehrfamilienhaus und somit in der Zone E2 aktuell nicht zonenkonform. Zur Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und damit eine solche weiterhin zulässig ist, wird der § 19 Abs. 8 BNO wie folgt angepasst: <i>«[...] Der <u>Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke der Mutschellenstrasse 11 -19, in denen Ein- und Zweifamilienhäusern als Ersatzneubauten zulässig sind und keine Mindestausnutzung gemäss § 15 BNO gilt.</u>»</i>