

Aarau, 6. August 2025

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Botschaft zur 2. Öffentlichen Auflage der Revision Nutzungsplanung

1 Orientierung über das Verfahren

Im Sinne von § 24 Baugesetz (BauG) werden die Entwürfe der Revision Nutzungsplanung mit den nötigen Erläuterungen erneut öffentlich aufgelegt.

Gegenstand der 2. Öffentlichen Auflage

Gegenstand der 2. Öffentlichen Auflage der Revision Nutzungsplanung sind folgende Planungsunterlagen:

- Bau- und Nutzungsordnung vom 05.08.2025 (Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage **in roter Schrift**)
- Bauzonen- und Kulturlandplan vom 05.08.2025, Änderungen gemäss dieser Botschaft

Orientierend liegen auf:

- Übersicht Umzonungen vom 05.08.2025
- diese Botschaft

Einwendungsmöglichkeit

Die Entwürfe liegen während 30 Tagen vom 11. August bis 9. September 2025 bei der Gemeindeverwaltung Rudolfstetten-Friedlisberg während der Schalteröffnungszeiten und im Internet unter www.rudolfstetten.ch öffentlich zur Einsichtnahme auf. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung Rudolfstetten-Friedlisberg aufliegenden Originale.

Allfällige Einwendungen gegen die Änderungen des Bau- und Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung seit der 1. Öffentlichen Auflage sind innert Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich beim Gemeinderat Rudolfstetten-Friedlisberg, Friedlisbergstrasse 11, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg, einzureichen. Zur Einwendung legitimiert ist, wer ein schutzwürdiges Interesse besitzt. Die Einwendungslegitimation richtet sich nach § 24 BauG.

Weiteres Vorgehen nach der 2. Öffentlichen Auflage

Der Gemeinderat prüft allfällige Einwendungen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Er entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen. Hat die gütliche Erledigung der Einwendungen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einwendungsverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen. Die Einwendungsentscheide des Gemeinderats sind der Gemeindeversammlung bekannt zu geben. Insbesondere orientiert der Gemeinderat die Gemeindeversammlung über vorgeschlagene Abweichungen vom öffentlich aufgelegten Entwurf und begründet diese (§ 25 BauG). Weiter orientiert die Gemeinde die Gemeindeversammlung darüber, weshalb eine Einwendung an der Gemeindeversammlung zur Abweisung beantragt wird. Anschliessend wird die Revision Nutzungsplanung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

2 Orientierung über die Inhalte der Vorlage

2.1 Ausgangslage

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.

2.2 Ergebnis der 1. Öffentlichen Auflage

Vom 11. November 2024 bis 10. Dezember 2024 lag die vollständig revidierte Nutzungsplanung öffentlich auf. Während der Auflage sind 17 Einwendungen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Von Februar bis April 2025 hat die Gemeinde Einwendungsverhandlungen geführt. In einigen Fällen konnten Einigungen erzielt werden, die zu Änderungen an der Vorlage geführt haben. Führen beabsichtigte Einwendungsentscheide zu wesentlichen Änderungen an der Vorlage, so ist in der Regel eine erneute öffentliche Auflage erforderlich, um betroffenen Dritten das rechtliche Gehör zu gewähren.

Aufgrund der Einwendungsverhandlungen konnten die nachfolgend abgehandelten Anträge ganz oder teilweise gutgeheissen werden. Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung wurden entsprechend angepasst. Die Einwendungen gelten damit als ganz oder teilweise erledigt.

2.3 Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gegenstand der 2. Öffentlichen Auflage sind die Anpassungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die Änderungen/Streichungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage werden in roter Schrift gekennzeichnet und nachfolgend erläutert. Erneute Einwendungen können nur gegen die geänderten Vorschriften **in roter Schrift** eingegeben werden.

2.3.1 Änderung § 13, Gestaltungsplangebiet «Bellikerstrasse», Parz. Nr. 895

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Antrag: In Zusammenhang mit der BNO soll eine verbesserte Ausnutzungsziffer (inkl. Erhöhung der Vollgeschosse) für zukünftige Massnahmen bereits mit der neuen BNO für die Parzelle Nr. 895 (und potentiell für die Nachbargebäuden) definiert werden. Begründung: Die zukünftigen Bedingungen für den Eigentümer werden trotz Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht nicht nachhaltig und zukunftsorientiert verbessert und führen somit nicht vorsorglich zu einer Verdichtung im Zentrumsbereich. Mit dem Einwender ist am 10.03.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Er wurde darauf hingewiesen, dass gemäss § 13 Abs. 2 BNO auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann, sofern die Zielvorgaben und Anforderungen nachweislich mit einem Variantenstudium erreicht werden können. In diesem Fall entfällt allerdings der Anspruch auf allfällige Boni. Dieser Absatz war fälschlicherweise in der öffentlich aufgelegten Fassung der bereinigten BNO nicht dargestellt, in der Synopse und im Planungsbericht wurde jedoch darauf hingewiesen. Der Einsprecher beurteilt den Zusatz als zweckmässig. Beschluss Gemeinderat: Der Absatz 2 von § 13 BNO wird nochmal mit der 2. Öffentlichen Auflage markiert und publiziert.
Auszug § 13 BNO, 2. Öffentliche Auflage	
	§ 13 Gestaltungsplangebiet «Bellikerstrasse» ¹ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Bellikerstrasse sind folgende Zielvorgaben und Anforderungen zu erfüllen: a) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohn- und Gewerbenutzungen anzustreben, die sich gut in die bauliche Umgebung einordnet. b) Es ist eine hohe Wohnqualität sicherzustellen. c) Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zweckmässig zu verteilen. d) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. e) Die Parkierung hat zweckmässig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen. f) Mit attraktiven Fusswegverbindungen sind die Zugänglichkeit des Gebietes und die Einbindung in das kommunale Fusswegnetz zu gewährleisten. g) Die Strassenräume sind konzeptionell mit einzubeziehen. h) Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig. ² Sofern die in Abs. 1 genannten Zielvorgaben und Anforderungen nachweislich mit einem Variantenstudium gemäss § 18 Abs. 3 erreicht werden, kann auf die Erstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden. In diesem Fall entfällt der Anspruch auf die Gestaltungsplanboni gemäss § 8 Abs. 2 BauV.

2.3.2 Änderung § 16, Vertragliche Mehrwertabschöpfung

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Die Einwender beantragen, ein Reglement über den Ausgleich des Mehrwerts bei Aufzonungen sowie bei Arealüberbauungen oder Gesamtüberbauungen zu erstellen und gleichzeitig mit der Genehmigung der neuen BNO der Bevölkerung zur Abstimmung vorzulegen. Alternativ könnte § 16 beim Abs. 2 so ergänzt werden, dass die Gemeinde ein Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten erarbeitet und es der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Beim Abschluss der Verträge hat der Gemeinderat im Besonderen das Gebot der Rechtsgleichheit zu beachten. Mit den Einwendern ist am 04.04.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Die Gemeindevertreter haben darauf hingewiesen, dass auch ohne Reglement bereits jetzt städtebauliche Verträge zur Mehrwertabschöpfung bei grösseren Überbauungen geschlossen werden. Dies ist in § 16 BNO festgehalten. Es wurde ein Kompromissvorschlag zur Ergänzung von § 16 erarbeitet, der von den Einwendern akzeptiert wurde. Beschluss Gemeinderat: Der Kompromissvorschlag bezüglich der Anträge der Einwender betreffend § 16 BNO wird gutgeheissen. Die BNO wird wie folgt angepasst:
Auszug § 16 BNO, 2. Öffentliche Auflage	
	§ 16 Vertragliche Mehrwertabschöpfung ¹ Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung—Der Gemeinderat ist gehalten, mit Grundeigentümerschaften Verträge zum Ausgleich anderer Planungsvorteile gemäss § 28a Abs. 2 BauG anzustreben und entsprechende Vertragsverhandlungen zu führen, soll insbesondere erfolgen bei: a) projektbezogenen Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnutzungsziffer oder der Vollgeschosszahl), ausgenommen Bagatellfälle und quartierweise Aufzonungen im Rahmen von Gesamt- oder Teilrevisionen der allgemeinen Nutzungsplanung; b) Umzonungen, c) Festlegungen von Weiler-, Materialabbau-, Deponie- oder anderen Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG, d) Sondernutzungsplanungen (beispielsweise Gestaltungspläne). ² Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.

2.3.3 Änderung § 18, Zentrumszone Z

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Antrag: Mehrere Einwendenden haben beantragt, auf die Umzonungen Nummern 3, 4 und 5 von der E2 in die Zentrumszone sei zu verzichten (vgl. Abs. 2.4.1 dieser Botschaft). Die Einwendenden haben weiter beantragt, es sei nachzuweisen, dass die Zentrumszone (Z) mit Zu- und Wegfahrt über den Knoten Bolleri inklusive die damit verbundenen Neuzonierungen (insbesondere Nummer 3 und 5) genügend erschlossen ist. Es sei in jedem Falle entlang der Habsburgstrasse/ Mutschellenstrasse ein Verbot lärmiger gewerblicher Tätigkeiten festzulegen. Begründung: Durch die Ausweitung der Zentrumszone wird mit vermehrter Lärm- und Verkehrsbelastung gerechnet. Die Zentrumszone lässt Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen zu und auch die Lärmvorschriften sind anders. Es wird beantragt, dass es kein lärmiges Gewerbe geben darf, was zu einer erhöhten Belastung der angrenzenden E2 führen würde. Es werden Mehrverkehr und Parkplatzmangel befürchtet. Mit den Einwendenden ist am 19.03.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Es wurden die raumplanerischen Überlegungen der Umzonungen erläutert, wobei es in erster Linie um die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft und eine zweckmässige zentrumsnahe Verdichtung mit Mischnutzungen ging (vgl. Planungsbericht). Man konnte sich auf folgenden Kompromiss einigen: § 18 BNO zur Zentrumszone wird dahingehend ergänzt, dass Restaurationsbetriebe und Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auf den Parz. Nrn. 890, 891 und 892 nicht zugelassen werden. Weiter wird präzisiert, dass sich das «stark störend» auf hohes Personenverkehrsaufkommen bezieht und nicht auf die gewerbliche Nutzung allgemein. Beschluss Gemeinderat: Dem Kompromissvorschlag kann zugestimmt werden. Die BNO wird wie folgt angepasst:
Auszug § 18 BNO, 2. Öffentliche Auflage	
	§ 18 Zentrumszone Z ¹ Die Zentrumszone Z dient der Aufwertung und Stärkung der beiden Ortszentren Rudolfstetten Dorf und Mutschellen in ihren kommunalen und regionalen Bedeutungen. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurationsbetriebe ausser auf den Parzellen Nrn. 890, 891 und 892, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen, Verkaufsnutzungen und für Wohnen. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen, die diesbezüglich als auch stark störend eingestuft werden könnten. Restaurationsbetriebe und Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen sind auf den Parzellen Nrn. 890, 891 und 892 nicht zulässig.
	Weiter wurde § 18 im Sinne der Gleichbehandlung der Bauherrschaften dahingehend angepasst, dass bei Bauvorhaben ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht auf ein Variantenstudium verzichtet werden kann, sofern die erhöhten Anforderungen an Qualität und Einordnung erfüllt werden (vgl. nächster Absatz zur Unteren Dorfstrasse).

	³ Für Bauten ausserhalb der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht setzt der Gemeinderat eine Fachkommission zur Beurteilung aller Bauprojekte ein. Es gelten erhöhte Anforderungen an Qualität und Einordnung, wobei die kommunale Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen ist. Der Gesuchsteller legt 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. Sofern die erhöhten Anforderungen an Qualität und Einordnung erfüllt werden, kann auf ein Variantenstudium verzichtet werden. Bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren oder Variantenstudien weiterer Architekturbüros verlangen.
--	--

2.3.4 Änderung § 22, Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Die Einwenderin hat verschiedene Anträge zu § 22, Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse, sowie zum Planungsbericht gestellt (Änderung in Rot): • § 22, Absatz 1 BNO soll wie folgt ergänzt werden: «[...] Zulässig ist die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 und 8 (für Mehrfamilienhauszone M3) respektive 10 (für Mehrfamilienhauszone M5).» • § 22, Absatz 3 BNO soll wie folgt angepasst werden: «[...] Umbauten sowie Sanierungen im Bestand können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.» • § 22, Absatz 3bis BNO soll wie folgt ergänzt werden: «In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht können Umbauten sowie Sanierungen im Bestand ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.» • § 22, Absatz 4 BNO soll wie folgt ergänzt werden: «Die Baubewilligungsbehörde kann bauliche Erweiterungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten Bestand hinausgehen, ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. [...]» • § 22, Absatz 5 BNO soll wie folgt ergänzt werden: «[...] 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. • Der Planungsbericht sei auf S. 71 wie folgt anzupassen: «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.»
--	--

- Der Planungsbericht sei auf S. 86/87 wie folgt anzupassen: ~~«Im Sinne der Qualitätssicherung und der wichtigen Lage als Eingangstor zur Unteren Dorfstrasse wird allerdings festgelegt, dass für Neubauten ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht Variantenstudien zweier voneinander unabhängiger Architekturbüros vorgelegt werden müssen.»~~

Mit der Einwenderin ist am 20.03.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Die Anträge können weit gehend gutgeheissen werden.

Beschluss Gemeinderat: Die Anträge der Einwenderin betreffend § 22 BNO werden weit gehend gutgeheissen. Der Planungsbericht ist nur erläuternder Bestandteil der Vorlage und wird gemäss dieser Botschaft für den Erlass durch die Gemeindeversammlung wie folgt angepasst:

Auszug Planungsbericht, S. 70/71 (Abs. 4.1.8)

... Über diesen Bereich wie auch über die gesamte Bautiefe 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). Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. 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.~~

Der Planungsbericht wird auf S. 86/87 zudem wie folgt ergänzt (Abs. 4.3.2):

Im Sinne der Qualitätssicherung und der wichtigen Lage als Eingangstor zur Unteren Dorfstrasse wird allerdings festgelegt, dass für Neubauten ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht Variantenstudien zweier voneinander unabhängiger Architekturbüros vorgelegt werden müssen. Sofern aus Sicht der Bewilligungsbehörde die erhöhten Anforderungen an Qualität und Einordnung erfüllt werden, kann auf ein Variantenstudium verzichtet werden.

Auszug § 22 BNO, 2. Öffentliche Auflage**§ 22 Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse**

¹ Die Erhaltungs- und Erneuerungszone dient der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der bestehenden Überbauungen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur sowie den prägenden Frei- und Strassenräumen. Zulässig ist die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 und 8 bzw. 10.

² Die Erhaltungs- und Erneuerungszone ist teilweise überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 5 und § 7.

³ Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieser BNO vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht können Ersatz-, Umbauten sowie Sanierungen im Bestand können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen. Bei Neu- bzw. Ersatzbauten und grösseren Umbauten darf in diesem Fall das rechtmässig bewilligte Bauvolumen nicht bzw. gem. Abs. 4 nur unwesentlich vergrössert werden und es gilt das qualitätssichernde Verfahren gem. Abs. 5 dieser Vorschrift.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann bauliche Erweiterungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten Bestand hinausgehen, ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbare Geschossflächen im Sinne von § 32 Abs. 2 BauV sowie ausserhalb der Gebäudehülle liegende Bauteile gemäss § 32 Abs. 3 BauV, wie verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, sofern sie keine heiztechnischen Installationen aufweisen.

⁵ Für die Beurteilung von Baugesuchen in der Erhaltungs- und Erneuerungszone kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen oder eine Fachkommission beiziehen. 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. Sofern die erhöhten Anforderungen an Qualität und Einordnung erfüllt werden, kann auf ein Variantenstudium verzichtet werden.

2.3.5 Änderung § 26, Gewerbezone GB

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Die Einwenderin hat beantragt, dass Wohnnutzungen für das Betriebspersonal auch wieder in der Gewerbezone B zugelassen werden, im Sinne der Gleichbehandlung mit Gewerbezone A und weil bereits Wohnhäuser für das Betriebspersonal vorhanden sind. Es wurde keine Einwendungsverhandlung geführt, der Einwenderin wurde der Beschluss des Gemeinderates mit der vorgesehenen BNO-Anpassung mitgeteilt. Beschluss Gemeinderat: § 26 BNO wird mit der gleichen Einschränkung wie für die Gewerbezone A wie folgt angepasst:
Auszug § 26 BNO, 2. Öffentliche Auflage	
	§ 26 Gewerbezone GB ¹ Pro Liegenschaft darf in der Gewerbezone ausschliesslich eine Wohnung für und durch den Betriebsinhaber/Eigentümer der Unternehmung bzw. des Grundstücks oder das betriebliche Personal, welches aus betriebstechnischen Gründen wie für das Überwachen von Maschinen, Apparaten und Betriebsvorgängen an eine ständige Anwesenheit auf dem Betriebsareal gebunden ist, erstellt und genutzt werden. Diese Wohnungen dürfen maximal 15 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche oder maximal 180 m² Wohnfläche nicht überschreiten. ² Gewerbliche Bauten haben gegenüber der Strassenparzelle und der Bahnparzelle und den Zonengrenzen einen Abstand von 5 m einzuhalten.

2.3.6 Änderung § 30, Spezialzone Im Aemmet SA

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Die Einwendenden (Sammelgesprache) haben beantragt, eventualiter zum Antrag gegen die Umzonung des Tennisplatzes Auflagen zum Schutz der Wohnqualität im Einfamilienhausquartier vor Immissionen sowie zur Rücksichtnahme auf den angrenzenden Wald und die nahen Wohnhäuser zu verankern. Eventualiter müsse weiter das Polizeireglement der Gemeinde eingehalten werden und sei § 30 Abs. 2 der BNO ersatzlos zu streichen: "Eingeschossige Gebäude sind gestattet, sofern sie für den Betrieb der Tennisanlagen notwendig sind." Ausserdem solle die Sonderzone die gleichen Pflichten erfüllen wie das benachbarte Einfamilienhausquartier. Mit den Einwendenden ist am 10.03.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Man konnte sich auf eine Anpassung der Zonenvorschriften einigen, sodass die Zone grundsätzlich für Spiel- und Freizeitanlagen für das angrenzende Quartier bestimmt ist und nicht ausschliesslich für Tennisanlagen, um so eine Nutzung als öffentliche Tennisanlage zu verhindern. Beschluss Gemeinderat: Die Eventualanträge aus der Einsprache werden weit gehend gutgeheissen (vgl. auch Abs. 2.4.3 dieser Botschaft zur Änderung BZP).
Auszug § 30 BNO, 2. Öffentliche Auflage	
	§ 30 Spezialzone Im Aemmet SA ¹ Diese Zone ist für Tennisanlagen Spiel- und Freizeitanlagen für das angrenzende Quartier bestimmt. ² Eingeschossige Gebäude Kleinbauten gemäss § 19 BauV sind gestattet, sofern sie für den Betrieb der Tennisanlagen die Freizeitnutzung im Quartier notwendig sind. ³ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den festgelegten Gesamthöhen bewilligen.

2.3.7 Änderung § 34, Naturschutzzone Kulturland

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Die Einwenderin hat beantragt, für geschützte Biotopö ökologisch ausreichende Pufferzonen angemessen auszuscheiden und grundeigentümerverbindlich auf dem kommunalen Kulturlandplan einzuzeichnen. Mit der Einwenderin ist am 25.02.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Die beantragten Pufferstreifen sind dabei diskutiert und hinsichtlich Umgebung, Topografie und Barrierewirkung angrenzender Bauten und Infrastrukturanlagen geprüft worden. Bei den kantonalen Naturschutzzone Chapf sind keine weiteren Puffer notwendig, bei den Naturschutzzonen auf den Parzellen Nrn. 378, 46 und 844 soll hingegen ein Bewirtschaftungsvertrag für die angrenzenden Flächen definiert werden. Es wurde vereinbart, dass keine Ausscheidung von Pufferzonen im Plan notwendig ist, jedoch mit einer Ergänzung von § 34 BNO, nach der für bestimmte Parzellen Nährstoffpufferflächen in einem Bewirtschaftungsvertrag zu definieren und festzuhalten sind, die gleiche Wirkung erzielt werden kann. Beschluss Gemeinderat: § 34 Abs. 7 BNO wird gemäss Kompromissvorschlag wie folgt ergänzt:
--	--

Auszug § 34, 2. Öffentliche Auflage

<i>Zone</i>	<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
Magerwiese / Trockenstandort	T	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich. Auf den Parzellen-Nrn. 378 und 46 sind angrenzend an die Naturschutzzone ausreichende Nährstoffpufferflächen zu definieren und in einem Bewirtschaftungsvertrag (z. B. gemäss Programm Labiola) festzuhalten.

	Feucht-standort	F		keine Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter Auf der Parzelle-Nr. 844 ist angrenzend an die Naturschutzzone eine ausreichende Nährstoffpufferfläche zu definieren und in einem Bewirtschaftungsvertrag (z. B. gemäss Programm Labiola) festzuhalten.
--	-----------------	---	--	---

2.3.8 Änderung § 71, Umgebungsgestaltung

Einwendung/Anmerkungen und Erwägungen	Der Einwender hat diverse Fragen zur Umgebungsgestaltung und Grünflächen gestellt, die vom Gemeinderat schriftlich beantwortet wurden. Es wurde keine Einwendungsverhandlung geführt. Aufgrund der offenen Fragen wird § 71 Abs. 2 BNO im Sinne einer Kompetenzdelegation dahingehend ergänzt, dass der Gemeinderat zur Umgebungsgestaltung Richtlinien erlassen kann. Beschluss Gemeinderat: § 71 Abs. 2 BNO wird wie folgt ergänzt:
Auszug § 71 Abs. 2 BNO, 2. Öffentliche Auflage	
² Die Aussenräume haben Grünbereiche, Bäume und Sträucher aufzuweisen. Mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Der Gemeinderat kann dazu Richtlinien erlassen.	

Die weiteren Einwendungen betreffend Bau- und Nutzungsordnung werden vom Gemeinderat abgewiesen, sofern sie nicht erledigt werden konnten oder zurückgezogen wurden. Sie haben keine weiteren Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung zur Folge.

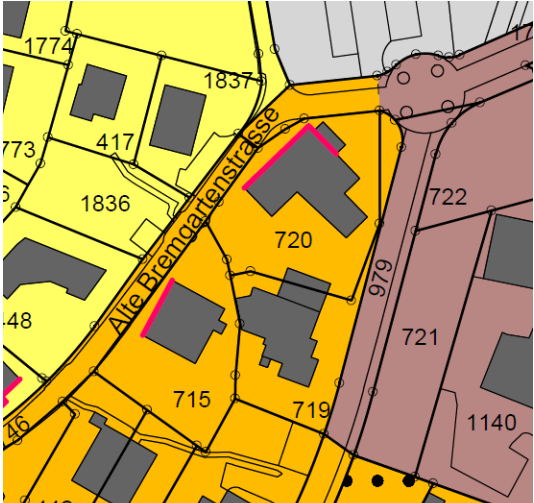
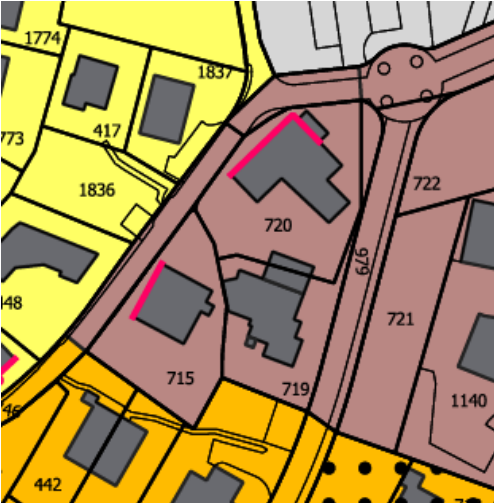
2.4 Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan

Mit der 2. Öffentlichen Auflage werden die Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage aufgelegt. Sie werden nachfolgend erläutert. Erneute Einwendungen können nur gegen die geänderten Inhalte des Bauzonen- und Kulturlandplans eingegeben werden.

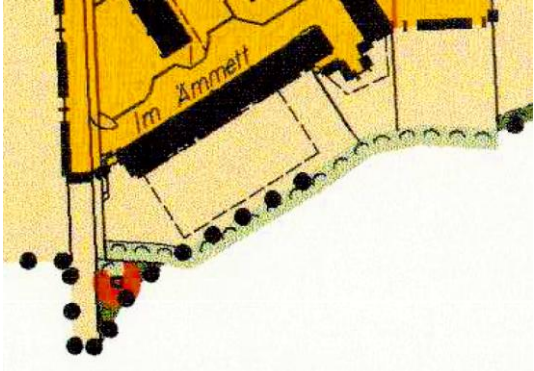
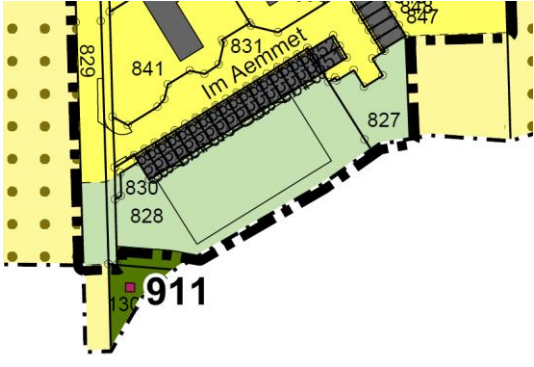
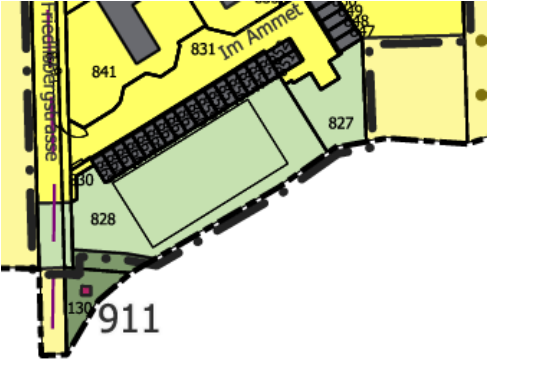
2.4.1 Änderung Einfamilienhauszone E2, M3 und Zentrumszone Z, Parzellen Nrn. 752, 1820, 753, 754, 942, 768, 941, 670, 893 und 1116

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Antrag: Mehrere Einwendenden haben beantragt, auf die Umzonungen Nummern 3, 4 und 5 sei zu verzichten. Begründung: Die Ausweitung der Zentrumszone wie auch die Umzonung von E2 in M3 passen nicht in Strassenbild, es wird mit vermehrter Lärm- und Verkehrsbelastung gerechnet. Es sei in jedem Falle entlang der Habsburgstrasse/ Mutschellenstrasse ein Verbot lärmiger gewerblicher Tätigkeiten festzulegen. Die Zentrumszone lässt Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen zu und auch Lärmvorschriften sind anders. Es wird beantragt, dass es kein lärmiges Gewerbe geben darf, was zu einer erhöhten Belastung der angrenzenden E2 führen würde. Es werden Mehrverkehr und Parkplatzmangel befürchtet. Mit den Einwendenden ist am 19.03.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Es wurden die raumplanerischen Überlegungen der Umzonungen erläutert, wobei es in erster Linie um die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft und eine zweckmässige zentrumsnahe Verdichtung mit Mischnutzungen ging (vgl. Planungsbericht). Man konnte sich auf folgenden Kompromiss einigen: Bezüglich Umzonung Nr. 3 bleiben die Liegenschaften Parz. Nr. 752, 1820, 753, 754, 942, 768, 941 wie bisher in der E2 statt der vorgesehenen M3, Parz. Nr. 751 bleibt wie geplant in der M3. Die Umzonungen Nr. 5 mit Parz. Nr. 670 und 893 sowie Nr. 4 mit Parz. Nr. 1116 werden der M3 zugewiesen statt der Zentrumszone, damit zusätzliche störende Emissionen durch gewerbliche Nutzungen (mässig störende Betriebe) inkl. Mehrverkehr ausgeschlossen werden können. Beschluss Gemeinderat: Die Anträge aus den Einwendungen können weitgehend gutgeheissen werden.
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig	
	
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage	Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage
	

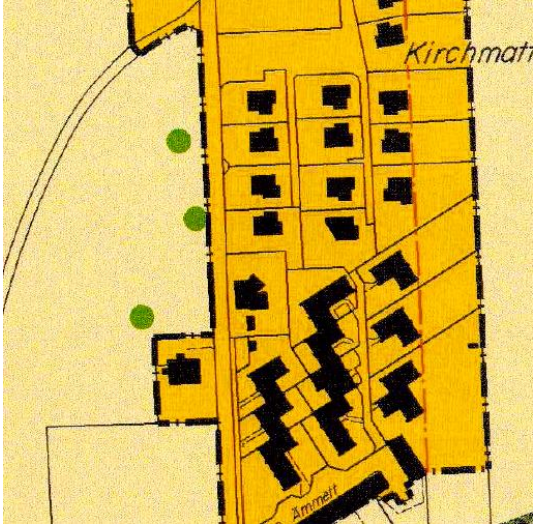
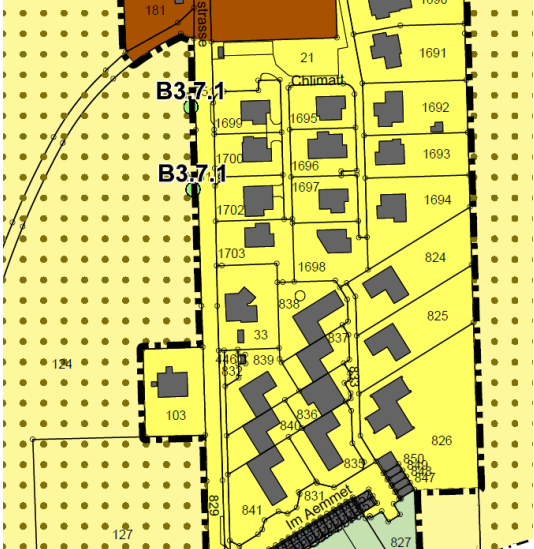
2.4.2 Änderung Kernzone Dorf in Zentrumszone, Parzelle Nrn. 715, 719, 720

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Die Einwendenden haben beantragt, die drei Parzellen Nrn. 715, 719 und 720 der Zentrumszone (Z) zuzuweisen (Umzonung Nr. 8). Begründung: Die Kernzone Dorf wurde neu der Zentrumszone zugewiesen, wobei die betreffenden Parzellen ausgespart und der M3 zugewiesen wurden. Aufgrund der Nähe zum Dorfzentrum und der ortsbaulichen Struktur wird die Zentrumszone als zweckmässig beurteilt. Mit den Einwendenden ist am 19.02.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Zentrumszone höhere Anforderungen an die Qualität der Bebauung und die Gestaltung gelten sowie eine andere Lärmempfindlichkeitsstufe (ES III). Der Antrag der Einwendenden konnte dahingehend gutgeheissen werden, die drei Parzellen der Zentrumszone zugewiesen. Beschluss Gemeinderat: Der Antrag der Einwendenden, die drei Parzellen Nrn. 715, 719 und 720 der Zentrumszone zuzuweisen, wird gutgeheissen.
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig	
	
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage	Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage
	

2.4.3 Änderung Spezialzone im Aemmet SA, Parzellen Nrn. 827, 828, 829, 830

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Die Einwendenden (Sammleinsprache) haben beantragt, den Tennisplatz statt der Spezialzone Tennisanlagen der Zone Einfamilienhausquartier im Aemmet zuzuweisen. Damit würden für den Tennisplatz Regeln und Pflichten gelten wie für die Siedlung. Eventualiter seien die Parzellen Nrn. 827 und 830 von der Spezialzone Tennisanlagen auszunehmen, da sie nicht in Besitz und Gebrauch des Tennisplatzes sind und gemäss Servituten des Einfamilienhausquartiers andere Funktionen haben: - 830: Abstellplatz für Container und Kehrrichtgefässe - 827: als Spielplatz definiert Mit den Einwendenden ist am 10.03.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Man konnte sich auf eine Anpassung der Zonenvorschriften einigen, sodass die Zone grundsätzlich für Spiel- und Freizeitanlagen für das angrenzende Quartier bestimmt ist (vgl. Abs. 2.3.6 dieser Botschaft). Der BZP wird minimal im Bereich des Containerstandplatzes (Parz. Nr. 830) angepasst. Beschluss Gemeinderat: Dem Eventualantrag wird insofern stattgegeben, als die Parz. Nr. 830 (Containerplatz) vollständig der E2 zugewiesen wird. Auf eine Umzonung von Parz. Nr. 827 wird verzichtet, da die Fläche weiterhin als Spielplatz genutzt werden soll.
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig	
	
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage	Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage
	

2.4.4 Änderung Schutzobjekte Einzelbaum, Parzelle Nr. 124

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Der Einwender hat beantragt, die beiden Schutzobjekte Einzelbäume (Birken), welche im Bauzonen- und Kulturlandplan auf Parzelle Nr. 124 verortet sind, von Parzelle Nr. 124 zu löschen. Da sich die beiden geschützten Birken (B 3.7.1) effektiv auf Parzelle Nr. 551 (Friedlisbergstrasse) befinden, können sie im Bauzonen- und Kulturlandplan entsprechend verschoben werden. Mit dem Einwender ist keine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Beschluss Gemeinderat: Der Antrag des Einwenders, die beiden geschützten Birken auf Parzelle Nr. 124 zu löschen, wird insofern gutgeheissen, als die Objekte entsprechend ihrer tatsächlichen Lage auf Parz. Nr. 551 verschoben werden. Die Einwendung gilt damit als erledigt.
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig	
	
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage	Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage
	

2.4.5 Änderung Gewässerraum, Parzelle Nr. 52

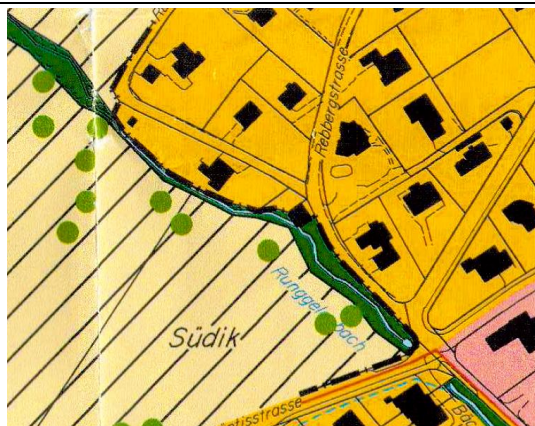
Einwendung: Antrag und Erwägungen

Die Einwendenden haben beantragt, anstelle einer ordentlichen Baulinie von 6 Metern soll auf der Bachseite für Parzelle Nr. 52 ein Gewässerabstand von 4 Metern als Baulinie gelten. Ansonsten wird die Bauparzelle durch den Gewässerraum massiv eingeschränkt.

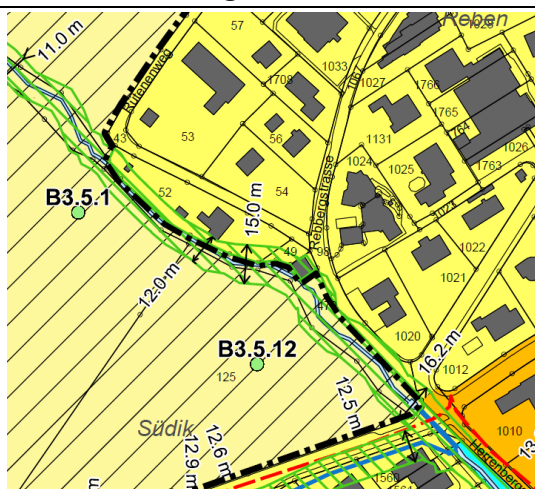
Mit den Einwendenden ist am 19.02.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Dabei wurde folgender Kompromiss ausgehandelt: Der Gewässerraum kann so weit reduziert werden, als der 5-m-Abstand zur Bauzonengrenze eingehalten wird; im unteren Bereich kann der Gewässerraum nach Abklärung mit der kantonalen Dienststelle auf 12 m reduziert werden.

Beschluss Gemeinderat: Dem Kompromissvorschlag aus der Einwendungsverhandlung wird zugestimmt.

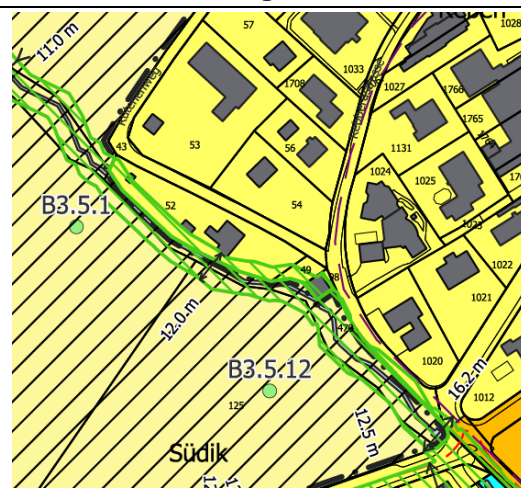
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig



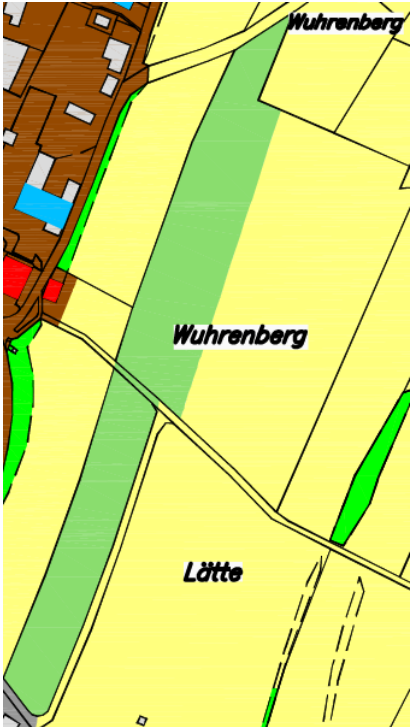
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage

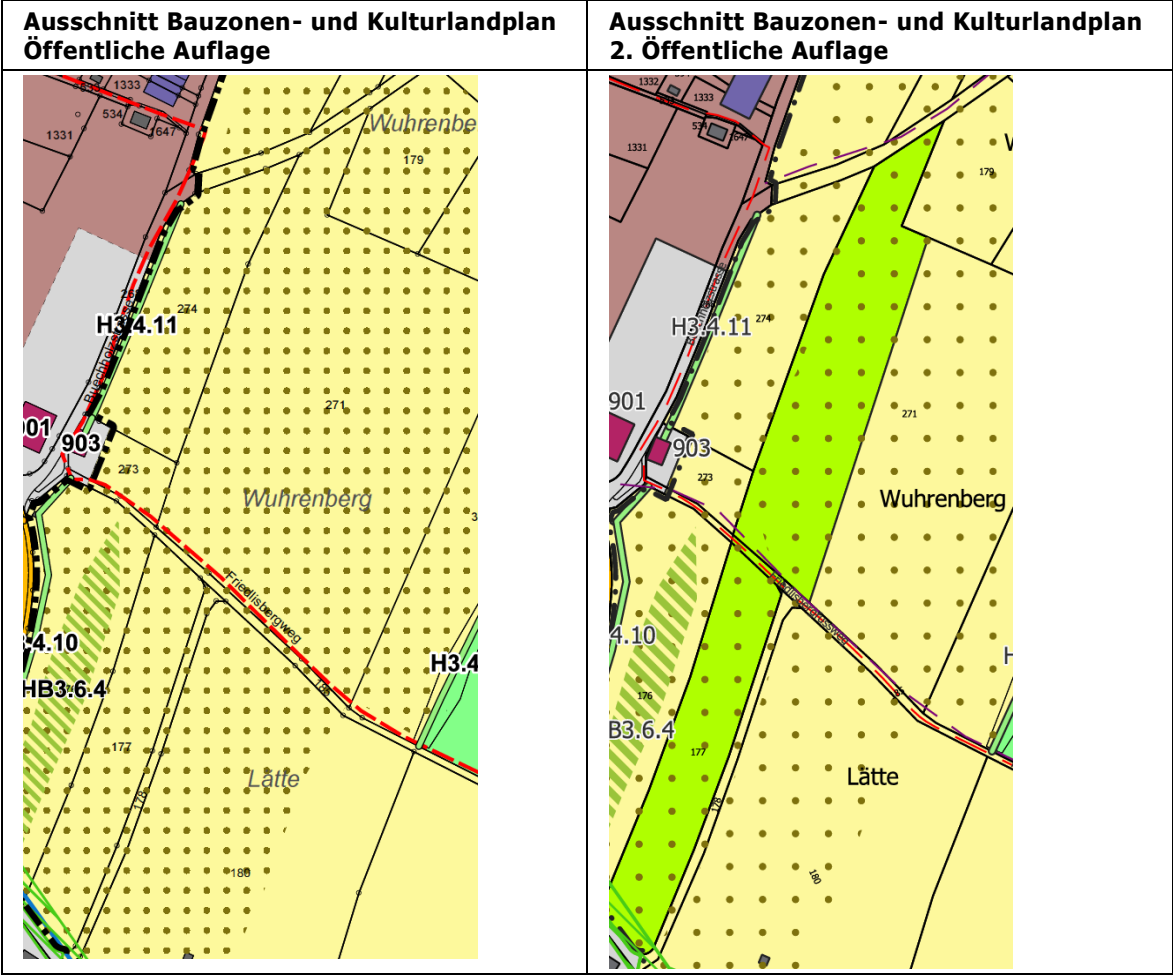


Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage

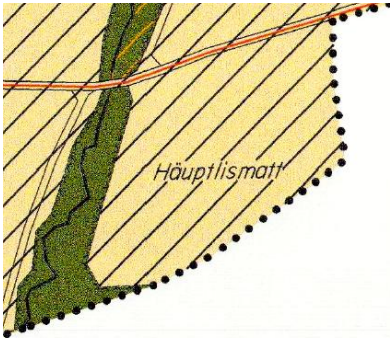
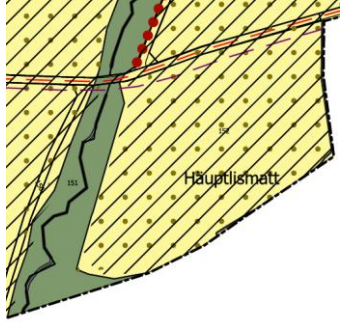


2.4.6 Beibehaltung Familiengartenzone im Wuhrenberg

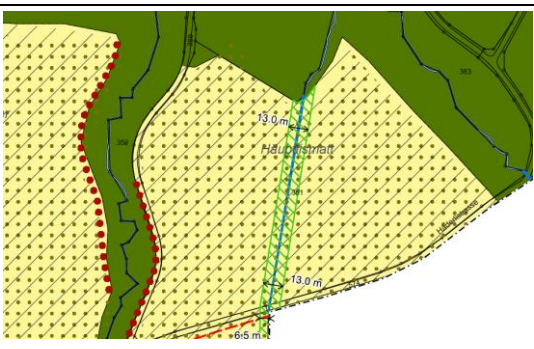
Einwendung: Antrag und Erwägungen	Der Einwender hat beantragt, die Familiengartenzone zu belassen und nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Begründung: Die Fläche ist als strategische Reserve und Ausgleich für die Bautätigkeiten allgemein, insbesondere für die Zentrumsüberbauung beizubehalten. Mit dem Einwender ist am 04.04.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Dem Antrag wurde stattgegeben. Insbesondere im Hinblick auf die bauliche Verdichtung im Dorf und die Zentrumsüberbauung wird künftig der Bedarf an Familiengärten vermehrt vorhanden sein. Beschluss Gemeinderat: Der Antrag des Einwenders wird gutgeheissen, die Familiengartenzone Wuhrenberg bleibt im Kulturlandplan.
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig	
	



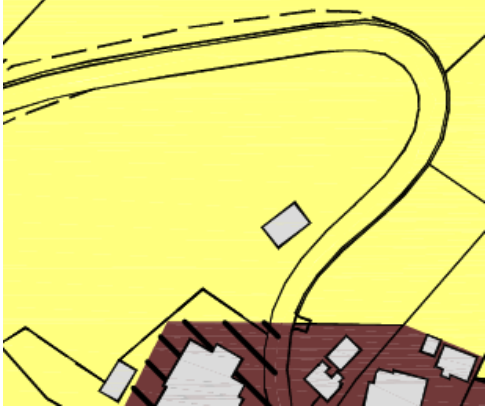
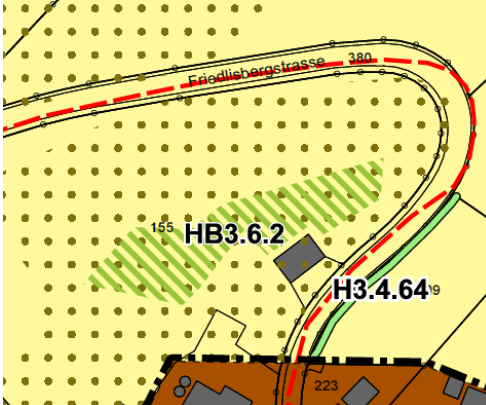
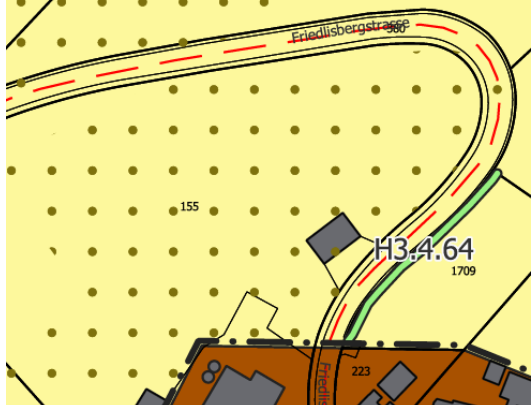
2.4.7 Änderung Gewässerraum, Parzelle Nr. 152

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Der Einwender hat beantragt, den Gewässerraum des Fliessgewässers auf Parzelle Nr. 152 entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 1198 (Berikon) zu reduzieren. Begründung: Bei der Gewässerraumausscheidung sind die effektiven Bachverläufe wie auch die Dimensionierung nicht angemessen berücksichtigt worden. Mit dem Einwender ist am 19.02.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Weil das Fliessgewässer auf Parzelle Nr. 152 entlang der Grenze zu Parzelle Nr. 1198 (Berikon) eine Breite von 0.4 m aufweist (Rinnsal) und der Hochwasserschutz gewährleistet ist, kann auf die Festlegung eines Gewässerraums auf Parzelle Nr. 152 gesamthaft verzichtet werden. Die Einwendung gilt damit als erledigt. Beschluss Gemeinderat: Der Antrag des Einwenders, den Gewässerraum auf Parzelle Nr. 152 entlang Parzelle Nr. 1198 (Berikon) zu reduzieren wird gutgeheissen bzw. es wird auf die Festlegung eines Gewässerraums auf Parzelle Nr. 152 gesamthaft verzichtet.
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig	
	
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage	Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage
	

2.4.8 Änderung Gewässerraum, Parzelle Nr. 361

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Der Einwender hat beantragt, den Gewässerraum auf Parz. Nr. 361 auf das Fliessgewässer entlang der Grenze zu Parzelle Nr. 360 zu reduzieren. Begründung: Bei der Gewässerraumausscheidung sind die effektiven Bachverläufe wie auch die Dimensionierung nicht angemessen berücksichtigt worden. Das Gewässer auf Parz. Nr. 361 wurde künstlich angelegt, ist ohne besondere ökologische Bedeutung und die Gerinnesohle ist nicht breiter als 50 cm. Mit dem Einwender ist am 19.02.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Gemäss Detailplänen der Gemeinde handelt es sich um zwei künstlich angelegte Entlastungsleitungen, deren Verlauf nicht dem Bachkataster entspricht. Da bei künstlich angelegten Gewässern grundsätzlich auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden kann, wird auf eine Vermessung und die Festlegung eines Gewässerraums auf Parzelle Nr. 361 verzichtet. Die Einsprache gilt damit als erledigt. Beschluss Gemeinderat: Der Antrag des Einwenders, den Gewässerraum auf Parzelle Nr. 361 entlang Parzelle Nr. 360 zu reduzieren wird gutgeheissen bzw. es wird auf die Festlegung eines Gewässerraums auf Parzelle Nr. 361 gesamthaft verzichtet (vorbehaltlich Genehmigung durch den Kanton).
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig	
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage	Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage
	

2.4.9 Verzicht auf Schutz des Hochstammobstgartens auf Parzelle Nr. 155

Einwendung: Antrag und Erwägungen	Der Einwender hat beantragt, den Schutz des Hochstammobstgartens zu löschen. Begründung: Es besteht eine rechtskräftige Baubewilligung für einen neuen Milchviehstall im Bereich des Obstgartens. Dazu wurden bereits einige Bäume gefällt. In der Baubewilligung wurde eine Auflage zur Ersatzpflanzung innert sechs Jahren festgehalten. Mit dem Einwender ist am 19.02.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Dem Antrag wurde aufgrund der verfügbaren Ersatzpflanzung stattgegeben. Auf den Schutz den Obstgartens am bestehenden Standort wird verzichtet, das Objekt HB3.6.2 wird aus dem Kulturlandplan gelöscht. Beschluss Gemeinderat: Der Antrag des Einwenders wird gutgeheissen.
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig	
	
Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage	Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage
	

Die weiteren Einwendungen betreffend Bauzonen- und Kulturlandplan werden vom Gemeinderat abgewiesen, sofern sie nicht erledigt werden konnten oder zurückgezogen wurden. Sie haben keine weiteren Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans zur Folge.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gaby Horvath, Philipp Baur