

Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Erlass

## Revision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Aarau, 13. Oktober 2025



## **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: S:\LU-Projekte\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\04 OP-Revision\13  
Nutzungsplan\50  
Erlass\Bericht\Bericht\_Nupla\_Rudolfstetten\_Erlass\_bereinigt.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
17.02.2022	Vorprüfung
07.06.2023	Vorprüfung V02
23.05.2024	Vorprüfung V03 / abschliessende Vorprüfung
24.10.2024	Öffentliche Auflage
13.10.2025	Erlass

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsgegenstand und Bestandteile	1
1.2	Planungsziele	2
<b>2</b>	<b>Ausgangslage und Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
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)	7
2.3.3	Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)	7
2.4	Kantonales Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV)	7
2.5	Berücksichtigung des kantonalen Richtplans und der regionalen Entwicklungskonzepte	8
2.5.1	Kantonaler Richtplan	8
2.5.2	Regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2040	12
2.5.3	Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen	13
<b>3</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>15</b>
3.1	Entwicklung der Gemeinde	15
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	15
3.1.2	Geburtenüberschuss und Wanderung	17
3.1.3	Einwohnerdichte	17
3.1.4	Bevölkerungsprognose	18
3.1.5	Arbeit und Erwerb	19
3.1.6	Bau- und Wohnungswesen	19
3.2	Innere Siedlungsentwicklung	21
3.2.1	Bauzonenreserven	21
3.2.2	Handlungsprogramm Innenentwicklung	21
3.3	Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser	26
3.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	27
3.4.1	Erschliessungsqualität	27
3.4.2	Auswirkungen der Nutzungsplanänderungen	28
3.4.3	Erschliessungsprogramm	29
3.4.4	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	29
3.5	Harmonisierung der Baubegriffe (Konkordat IVHB)	31

3.6	Mehrwertabgabe	31
3.7	Baupflichtverfügung	32
3.8	Kommunale Inventare (Natur- und Kulturobjekte)	32
3.8.1	Kommunale Kulturobjekte	32
3.8.2	Geschützte Naturobjekte	32
3.9	Gewässerschutz - Ausscheidung der Gewässerräume	33
3.9.1	Grundsätze	34
3.9.2	Nutzungsplanverfahren	35
3.10	Naturgefahren	41
3.11	Wald	41
3.12	Klima	41
3.13	Energie	45
3.14	Lärm	45
3.15	Archäologische Fundstellen	46
<b>4</b>	<b>Erläuterung zu den Planungsinhalten</b>	<b>47</b>
4.1	Erläuterung zum Bauzonenplan	48
4.1.1	Allgemeines	48
4.1.2	Grundsätzliches	48
4.1.3	Kernzonen	49
4.1.4	Kulturobjekte	49
4.1.5	Baubegrenzungslinien und Baufluchten	50
4.1.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	51
4.1.7	Arbeitszonen	52
4.1.8	Änderungen im Bauzonenplan	52
4.1.9	Flächenbilanz	76
4.2	Erläuterungen zum Kulturlandplan	78
4.2.1	Landschaftsinventar/Naturobjekte	78
4.2.2	Landschaftsschutzzone	79
4.2.3	Uferschutzstreifen	79
4.2.4	Familiengartenzone	80
4.2.5	Kompostierzone	80
4.2.6	Wald	80
4.2.7	Wildtierkorridor	81
4.2.8	Hochstamm-Obstgärten	81
4.2.9	Weiteres	81
4.3	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	82
4.3.1	Grundsätzliches	82
4.3.2	Zusammenfassung der Änderungen	82



<b>5</b>	<b>Bericht nach Art. 47 RPV</b>	<b>99</b>
5.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	99
5.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	102
5.3	Berücksichtigung der regionalen Anliegen	102
5.4	Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen	103
5.4.1	Nutzungsreserven gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan	104
5.4.2	Nutzungsreserven gemäss revidiertem Bauzonenplan	105
5.4.3	Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven	106
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung und Planbeständigkeit</b>	<b>111</b>
6.1	Interessenabwägung	111
6.2	Planbeständigkeit	111
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Vorprüfung</b>	<b>112</b>
<b>8</b>	<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>113</b>
8.1	Erledigte Einwendungen	113
8.1.1	Datenversorgung und Mobilfunkinstallationen	113
8.2	Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einwendungserledigung	114
8.2.1	Änderung § 13, Gestaltungsplangebiet «Bellikerstrasse», Parz. Nr. 895	114
8.2.2	Änderung § 16, Vertragliche Mehrwertabschöpfung	115
8.2.3	Änderung § 18, Zentrumszone Z	116
8.2.4	Änderung § 22, Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse	117
8.2.5	Änderung § 26, Gewerbezone GB	119
8.2.6	Änderung § 30, Spezialzone Im Aemmet SA	120
8.2.7	Änderung § 34, Naturschutzzone Kulturland	121
8.2.8	Änderung § 71, Umgebungsgestaltung	122
8.3	Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einwendungserledigung	123
8.3.1	Änderung Einfamilienhauszone E2, M3 und Zentrumszone Z, Parzellen Nrn. 752, 1820, 753, 754, 942, 768, 941, 670, 893 und 1116	123
8.3.2	Änderung Kernzone Dorf in Zentrumszone, Parzelle Nrn. 715, 719, 720	124
8.3.3	Änderung Spezialzone im Aemmet SA, Parzellen Nrn. 827, 828, 829, 830	125
8.3.4	Änderung Schutzobjekte Einzelbaum, Parzelle Nr. 124	126
8.3.5	Änderung Gewässerraum, Parzelle Nr. 52	127
8.3.6	Beibehaltung Familiengartenzone im Wuhrenberg	128
8.3.7	Änderung Gewässerraum, Parzelle Nr. 152	130
8.3.8	Änderung Gewässerraum, Parzelle Nr. 361	130
8.3.9	Verzicht auf Schutz des Hochstammobstgartens auf Parzelle Nr. 155	131

8.4	Nicht berücksichtigte Einwendungen	132
8.4.1	Waldgrenzen-Verlauf auf Parzelle-Nr. 28	132
8.4.2	Zonierung der Parzellen-Nr. 1710, 1711 und 1345 in M3	133
<b>9</b>	<b>2. Öffentliche Auflage</b>	<b>135</b>
9.1	Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gegenüber der 2. öffentlichen Auflage aufgrund der Einwendungserledigung	135
9.1.1	Änderung § 30, Spezialzone Im Aemmet SA	135
9.2	Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) gegenüber der 2. öffentlichen Auflage aufgrund der Einwendungserledigung	136
9.2.1	Änderung E2 und M3, Parzellen Nrn. 752, 1820, 753 und 754	136
9.3	Nicht berücksichtigte Einwendungen	137
9.3.1	Zonierung der Parzellen-Nrn. 893 und 1116	137
9.3.2	Hochstammobstgarten und Gewässerräume	138
<b>10</b>	<b>Planungsablauf, Information und Mitwirkung</b>	<b>139</b>
<b>11</b>	<b>Fazit</b>	<b>140</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Auswertung der Bauperiode der Gebäude, Analysekarten des BVU vom 03.03.2017	5
Abb. 2	Ausschnitt ISOS Friedlisberg vom 19. Mai 1976	6
Abb. 3	Auszug kantonaler Richtplan Aargau, Geoportal Aargau	9
Abb. 4	Ausschnitt Raumordnungskonzept Kanton Aargau vom 20. September 2011, Rudolfstetten-Friedlisberg blau umkreist	11
Abb. 5	Plan Regionale Entwicklungsstrategie MRK, 30.06.2022, Ausschnitt Rudolfstetten	12
Abb. 6	Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 6. April 2016)	13
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur 2000-2020 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2021)	15
Abb. 8	Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 2000-2020 (Quelle: Bevölkerungsstatistik des Kantons Aargau 2021)	17
Abb. 9	Entwicklung der Arbeitsstätten und der Beschäftigten, 2011-2019 (Quelle: Bundesamt für Statistik)	19
Abb. 10	Neu erstellte Wohnungen, 2013-2019 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister)	20
Abb. 11	Wohnungsbestand nach Zimmergrösse, 2013-2020 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister)	20
Abb. 12	Bestand Hohe Häuser (Quelle: Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser vom 2. September 2019)	26
Abb. 13	öV-Güteklasse Rudolfstetten-Friedlisberg, Quelle: Geoportal Aargau, 3. Januar 2022	28
Abb. 14	Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Geoportal Aargau)	35
Abb. 15	Festlegung Gewässerraum- und Fliessgewässerzone Gulibach	36
Abb. 16	Buholzbach; Ausschnitt revidierter Bauzonenplan/Kulturlandplan	38
Abb. 17	Pflanzernbächli; Ausschnitt revidierter Bauzonenplan/Kulturlandplan	39
Abb. 18	Klima: Planhinweiskarte Tag, Quelle: Geoportal Aargau, 31. März 2022	43
Abb. 19	Klima: Planhinweiskarte Nacht, Quelle: Geoportal Aargau, 31. März 2022	43
Abb. 20	Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 882-887	50
Abb. 21	Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 824-826 und 1689-1694	50
Abb. 22	Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 220, 1615	50
Abb. 23	Auszug HWS-Projekt Islerewaldbächli, 29. April 2020, KSL Ingenieure AG; violette Fläche: geplante Umzonung	66
Abb. 24	Auszug Situationsplan Neubau Areal Gemeindehaus, 24.05.2022, Urs Müller Architekten	70

Abb. 25	Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan, Standorte für landwirtschaftliche Bauten mit einem „L“-Symbol	79
Abb. 26	Auszug Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Empfehlung (ARE/BVU, Oktober 2020)	85
Abb. 27	Skizzen zur neuen Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss BauV/IVHB, Quelle: Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau, Version 3.1 vom Januar 2014	86
Abb. 28	Skizze zur Messweise bei Gebäuden am Hang, eigene Darstellung (suisseplan)	92
Abb. 29	Skizzen der Böschungsverhältnisse, eigene Darstellung (suisseplan)	96
Abb. 30	Ausschnitt Chemierisikokataster des Kantons Aargau, 24. März 2022, Quelle: <a href="http://www.ag.ch/agis">www.ag.ch/agis</a>	97

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Umzonungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	76
Tab. 2	Umzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5	76
Tab. 3	Umzonungen gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 1.1/1.2 (Anordnungsspielraum)	76
Tab. 4	Weitere Umzonungen	77
Tab. 5	Übersicht Flächenbilanz FFF	78
Tab. 6	Kapazitätsberechnung rechtsgültiger Bauzonenplan (Quelle: BfS-Daten 2020, Berechnung suisseplan)	104
Tab. 7	Kapazitätsberechnung revidierter Bauzonenplan (Quelle: BfS-Daten 2020, Berechnung suisseplan)	105
Tab. 8	Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Schlüsselgebieten (Berechnung suisseplan)	107
Tab. 9	Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (Berechnung suisseplan)	107
Tab. 10	Zusammenzug Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Berechnung suisseplan)	108
Tab. 11	Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Schlüssel- und Handlungsgebieten (Berechnung suisseplan)	108
Tab. 12	Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Wohn- und Mischzonen ohne Schlüssel- und Handlungsgebieten (Berechnung suisseplan)	109
Tab. 13	Realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen R+I+A (Berechnung suisseplan)	110
Tab. 14	Berücksichtigung der Auflagen gemäss Vorprüfungsbericht	112

# Anhangverzeichnis

## Anhang A

Übersicht Umzonungen vom 24. September 2025

## 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

## Beilagenverzeichnis

- 1 Räumliches Entwicklungsleitbild, 31. Mai 2021
- 2 Bauzonen- und Kulturlandplan, 24. September 2025
- 3 Bau- und Nutzungsordnung, 24. September 2025
- 4 Synoptische Darstellung BNO, 24. September 2025
- 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 Überprüfung Lärmsituation Einzonung Hofacker, 23. Mai 2024, suisseplan Ingenieure AG Zü-  
rich
- 9 Mitwirkungsbericht gemäss § 3 Baugesetz,  
vom Gemeinderat beschlossen am 13. November 2023

# 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 grundeigentümerverbindlichem 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-Bollerli 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-Bollerli 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. Juli 2022
- Kantonales Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Juli 2024,
- Kantonale Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 27. Februar 2023,
- Richtplan des Kantons Aargau vom 20. September 2011, Stand 12. Dezember 2023

### 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 Rüti 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.

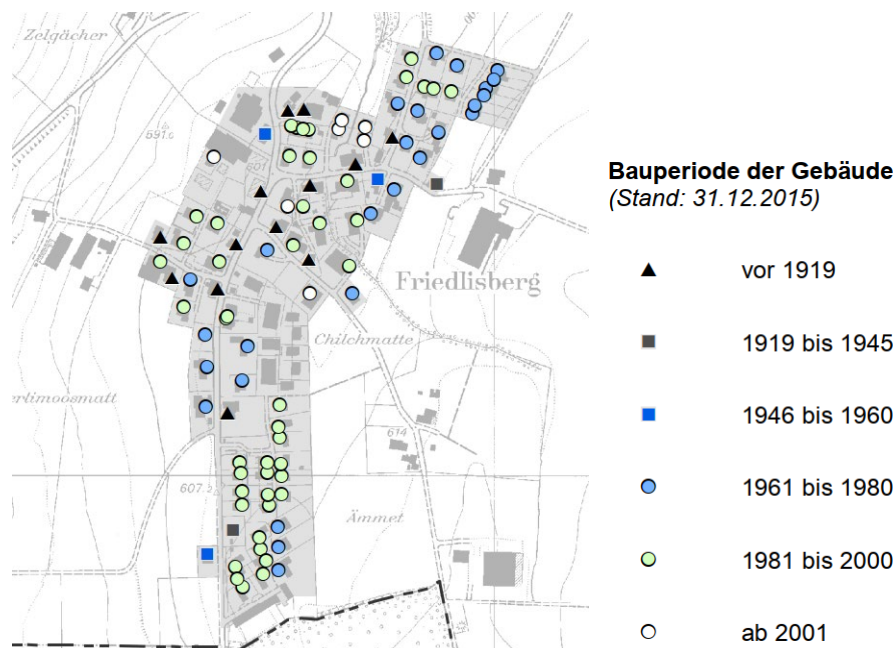
### 2.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

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/Häderlistrasse), vorhanden. Die Baugruppe «1.1» und das Gebiet «1» sind den Erhaltungszielen A resp. B zugeteilt, die gemäss Zielen des ISOS in ihrer Substanz bzw. der Struktur zu erhalten sind.

Die mit Erhaltungsziel A definierte Kapelle Friedlisberg «1.1.1» 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. Mit dieser Zuweisung und den entsprechenden Bestimmungen wird ein Erhalt der noch bestehenden historischen Bausubstanz gewährleistet. Gemäss der Auswertung der Bauperioden der Gebäude ist ersichtlich, dass nur ein geringer Teil des Gebäudebestandes noch von der Ortsbildaufnahme von 1976 stammt (vgl. Abb. 1). Ein Grossteil der Gebäude wurde entweder abgebrochen oder seitdem massiv um- oder ausgebaut. In der Umgebungszone «II» mit Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaft) und der Umgebungsrichtung «III» mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche) gab es seit 1976 eine starke bauliche Entwicklung durch Neubauten, welche den Zielen des ISOS kaum mehr Rechnung getragen haben.

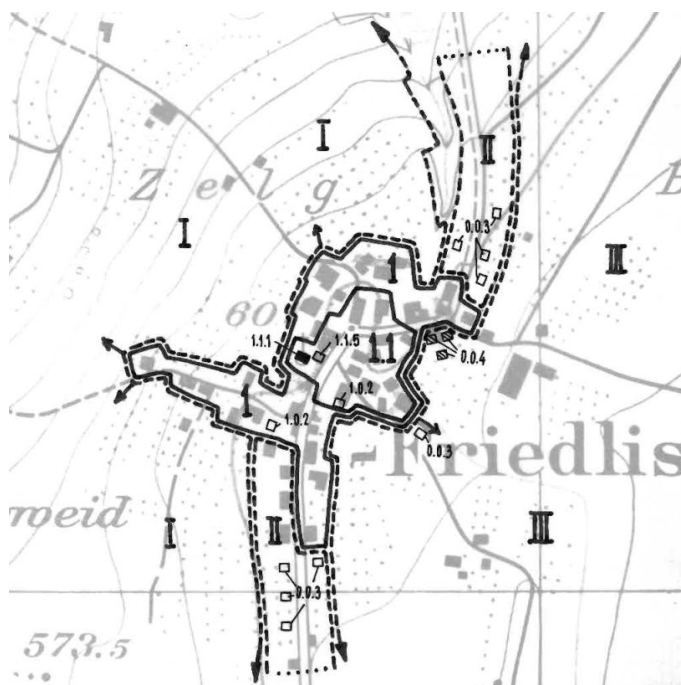
Abb. 1 Auswertung der Bauperiode der Gebäude, Analysekarten des BVU vom 03.03.2017



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 – sofern noch vorhanden - wird damit Rechnung getragen.

Abb. 2 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 Holenstross (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 grundeigentümerverbindliche 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 (Stand mit Änderungen gemäss Beschlüssen des Grossen Rats/Regierungsrats bis 12. Dezember 2023). 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 Bahnhaltestelle Rudolfstetten Hofacker und der nordöstlichen Gemeindegrenze ist als Vororientierung der Doppelspurausbau der Strecke Bremgarten-Dietikon im Richtplan festgehalten (Richtplankapitel M 3.2, Planungsanweisung 4.1).

Abb. 3 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 etappierte Entwicklung der Wohnschwerpunkte.

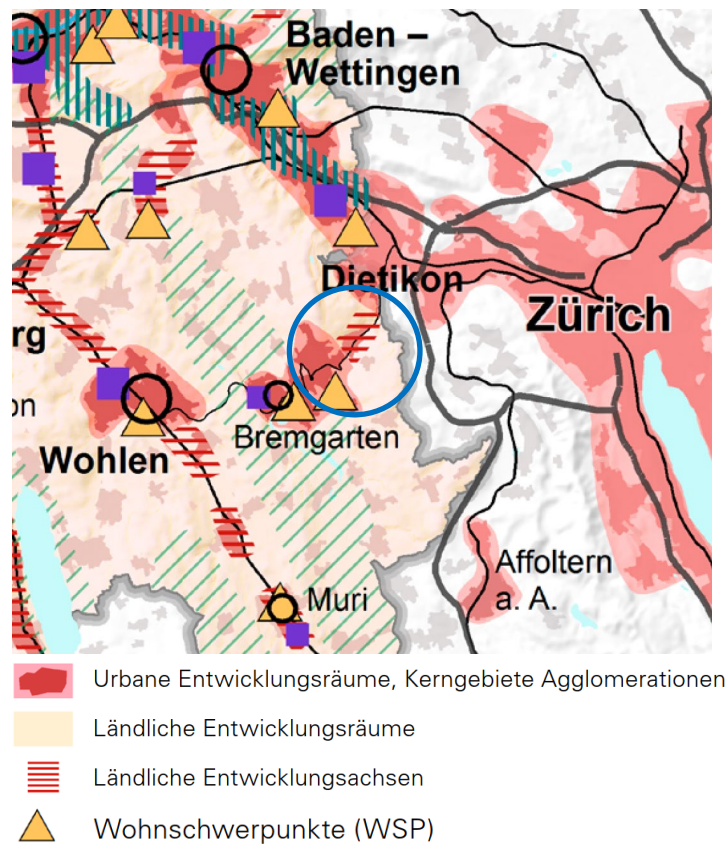
Im Rahmen des Anpassungspakets Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung von RPG1 wurde im Gebiet "Faremoos" in der Gemeinde Berikon Siedlungsgebiet im Umfang von 2,3 ha im Richtplan als Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt, das noch keiner Bauzone zugewiesen ist. Das Siedlungsgebiet könnte je nach Bedarf 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. 4 Ausschnitt Raumordnungskonzept Kanton Aargau vom 20. September 2011, Rudolfstetten-Friedlisberg blau umkreist



## 2.5.2 Regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2040

Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2040 ist eine Absichtserklärung aller Verbandsgemeinden für eine gemeinsame Entwicklungsrichtung und ist damit behördenverbindlich. Sie wurde durch den Regionalplanungsverbands Mutschellen-Reusstal-Kelleramt erarbeitet und am 30. Juni 2022 durch den Vorstand des Regionalplanungsverbands beschlossen. Sie bildet die Grundlage und Richtvorgabe für die regionale Abstimmung der kommunalen Nutzungspläne.

In Rudolfstetten-Friedlisberg werden in der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung alle wesentlichen Inhalte der RES berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Siedlungsentwicklung, die Entwicklungspotenziale, die Sicherung der Arbeitsplatzgebiete, den Erhalt der kommunalen und teilregionalen Identitäten der gebauten Umwelt sowie der Siedlungsqualitäten, Massnahmen zur Klimaanpassung und Hitzeminderung sowie die Lenkung der Mobilitätsangebote.

Abb. 5 Plan Regionale Entwicklungsstrategie MRK, 30.06.2022, Ausschnitt Rudolfstetten

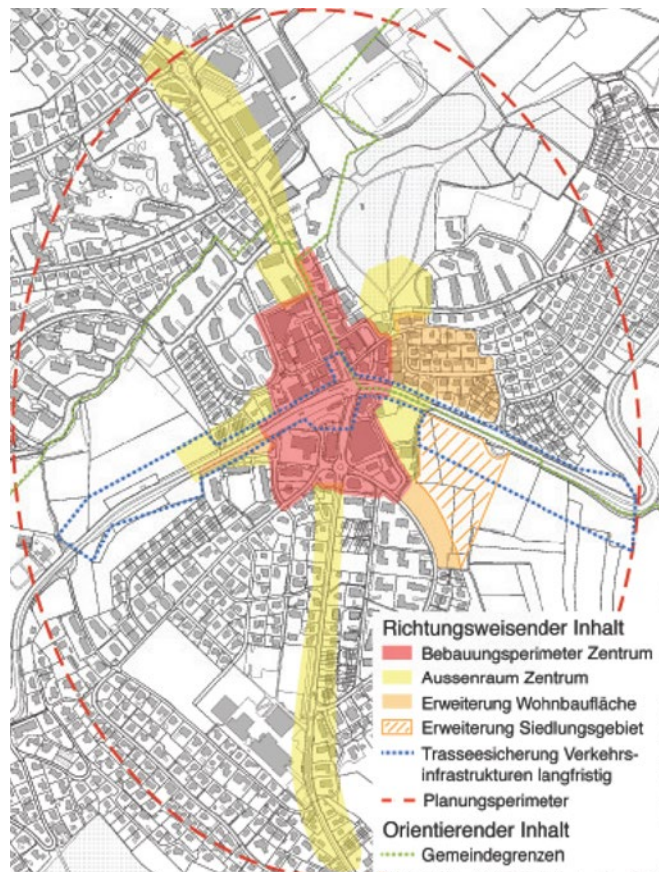


### 2.5.3 Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

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. 6 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 (Bewilligungsverfahren).
- 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

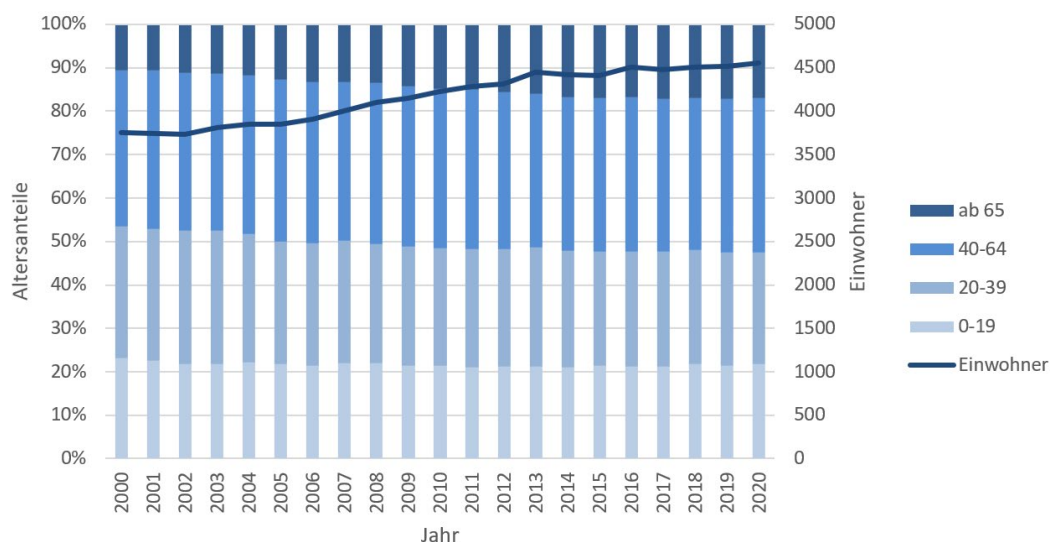
#### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Mitte 2025 zählte die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg 4'633 Einwohner, Ende 2020 waren es 4'551. Da zwischen 1990 und 2000 die Bevölkerungszahl praktisch stagnierte, ist im lang-jährigen 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.

In den letzten fünf Jahren ist die Bevölkerung um 82 Personen gestiegen. Das entspricht einer Bevölkerungszunahme von 1.8 % oder 0.3 % pro Jahr. Im Vergleich dazu wuchs die Bevölkerung im Bezirk Bremgarten in den letzten fünf Jahren um 5'208 Personen also um 7 % oder 1.3 % pro Jahr.

Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur 2000-2020 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2021)



In Rudolfstetten-Friedlisberg besteht ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Kindern im Alter von 0 bis 9 Jahren sowie an Erwachsenen im Alter von 30 bis 49 Jahren. In den letzten fünf Jahren ist der Anteil der Bis-9-Jährigen etwas zurückgegangen. 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 18 % gestiegen, was auf eine deutliche Überalterungstendenz schliessen lässt. Diese Entwicklung ist vor allem für die Ermittlung des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulraum, Alterswohnungen, Alterspflege- und Betreuungseinrichtungen wichtig.



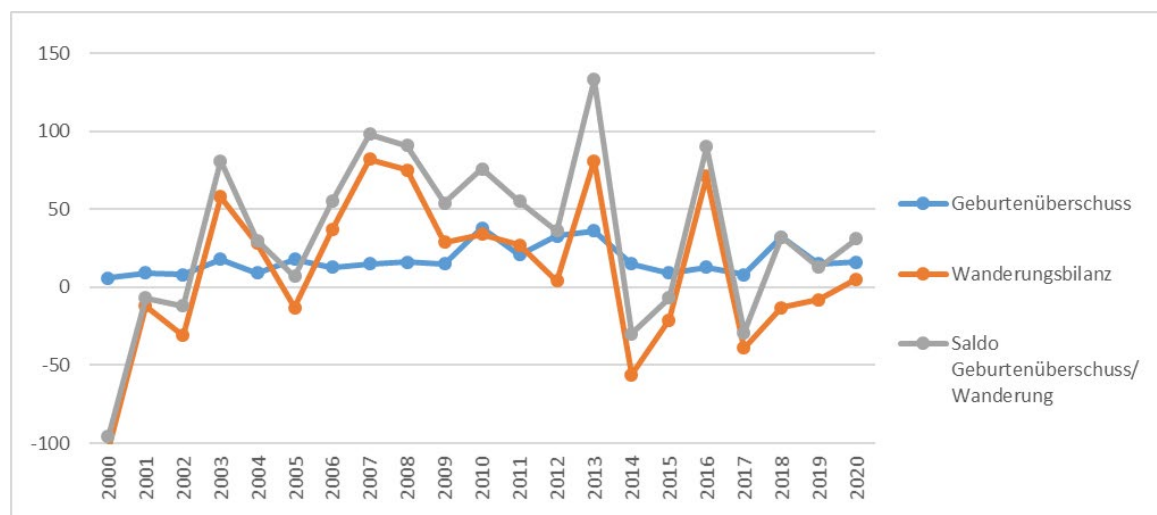
### 3.1.2 Geburtenüberschuss und Wanderung

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, 2020, 2022 und 2024. In diesen Jahren schwankte die Nettoabwanderung zwischen -13 und über -56 Personen pro Jahr. 2021 war die Wanderungsbilanz ausgeglichen, 2022 mit einer Nettozuwanderung von 27 positiv, 2023 mit -55 wieder negativ.

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

Abb. 8 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 2000-2020 (Quelle: Bevölkerungsstatistik des Kantons Aargau 2021)



### 3.1.3 Einwohnerdichte

Die Minstdichten für überbaute und unüberbaute Wohn- und Mischzonen betragen auf der ländlichen Entwicklungsachse 50 (in überbaute Bauzone) resp. 70 Einwohner pro Hektare (E/ha) (in unüberbaute 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 Minstdichten 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 Minstdichten 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 Minstdichte 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 sollte 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 ging somit von einem stärkeren Wachstum aus, als die Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg erwarten liess. 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 bzw. +832 gegenüber Mitte 2025 mit 4'633 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. Jedoch ist die Gemeinde auch geprägt von einer deutlichen Überalterung der Bevölkerung.

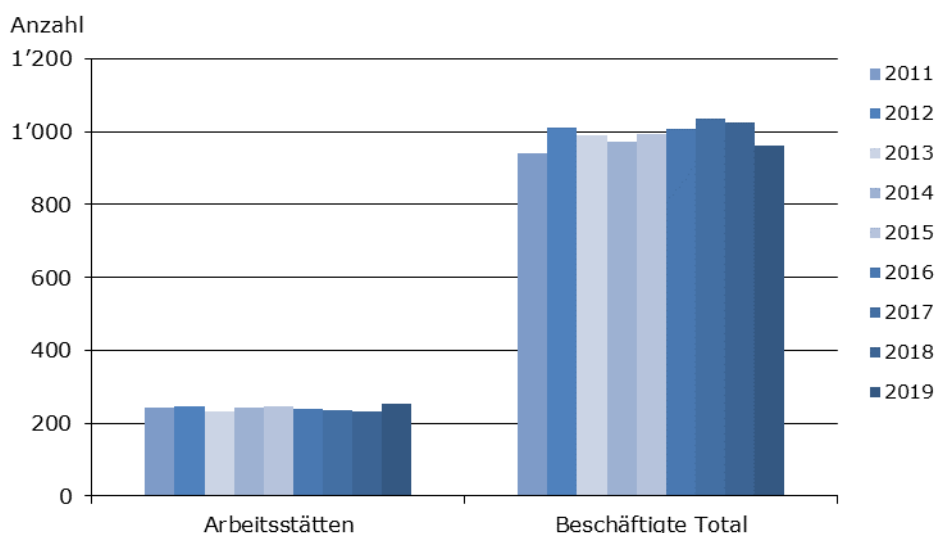
Da die Bevölkerungsentwicklung in Rudolfstetten-Friedlisberg etwas tiefer liegt als gemäss Prognose berechnet, ist davon auszugehen, dass die derzeitig dimensionierten Bauzonen für die Entwicklung bis 2040 ausreichend sind.



### 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. Ende 2020 reduzierten sich die Arbeitsstätten auf 233, bis Ende 2022 stieg ihre Zahl wieder auf 257. 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. Bis Ende 2022 stieg die Zahl wieder auf 1'028 Beschäftigte.

Abb. 9 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. Zwischen 2020 und 2023 wurden 51 neue Wohneinheiten erstellt.

Der Anteil an grösseren Wohnungen mit vier und mehr Zimmern war zwischen 2013 bis 2019 in der Gemeinde hoch, sie machten mit 77 Wohneinheiten den grössten Teil der Wohnbautätigkeit aus. 2023 wurden 28 kleinere Wohnungen mit ein bis drei Zimmern realisiert.

Abb. 10 Neu erstellte Wohnungen, 2013-2019 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister)

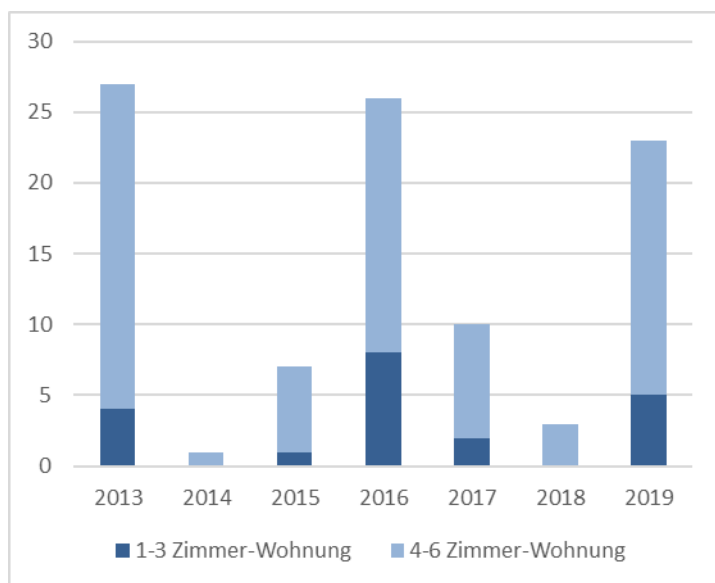
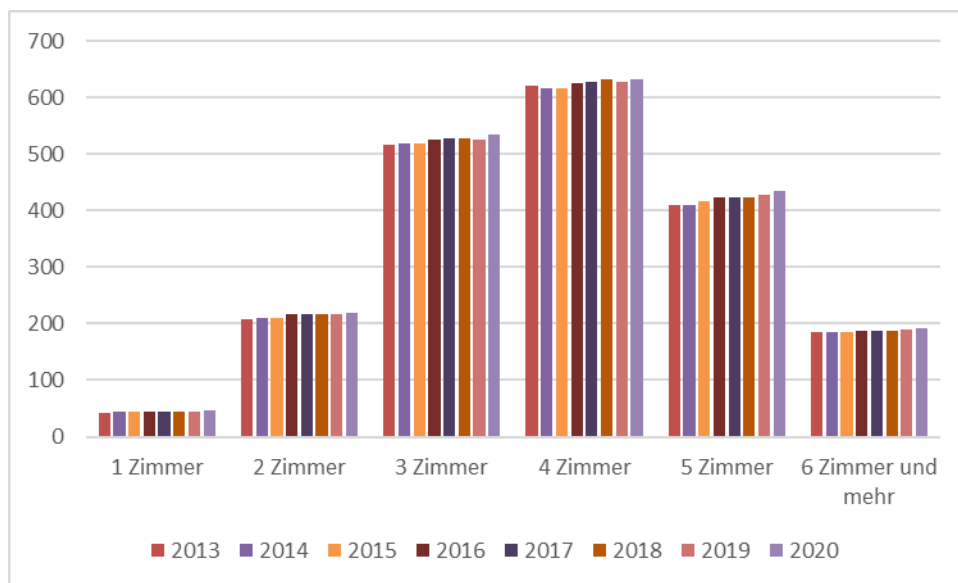


Abb. 11 Wohnungsbestand nach Zimmergrösse, 2013-2020 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister)



## **3.2 Innere Siedlungsentwicklung**

Eines der Hauptziele der Raumplanung auf Bundes- und Kantonsebene ist die sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen: Das Wachstum und die zunehmenden Raumansprüche 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 einzuzonende 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-Bollerli
- 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 Strategiesätze in den Schlüssel- und Handlungsgebieten werden im REL und in den jeweiligen Steckbriefen genauer beschrieben.

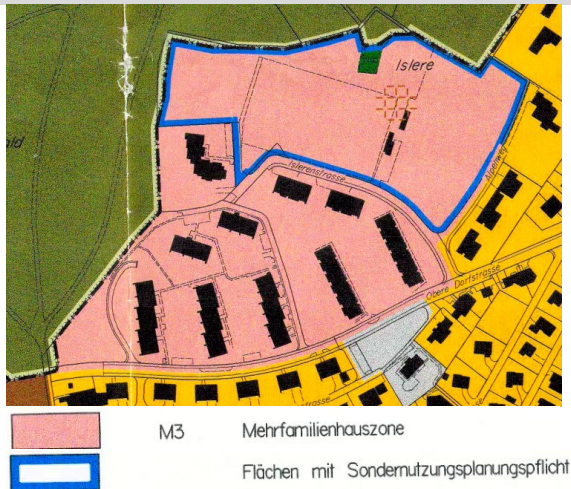
Als Schlüsselgebiete werden zentral gelegene und gut erschlossene Quartiere bzw. Gebiete bezeichnet, die mehrheitlich unbebaut sind und ein grosses Potenzial hinsichtlich einer hochwertigen Innenentwicklung aufweisen. Handlungsgebiete sind bereits bebaute Gebiete mit Entwicklungspotenzial.

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.

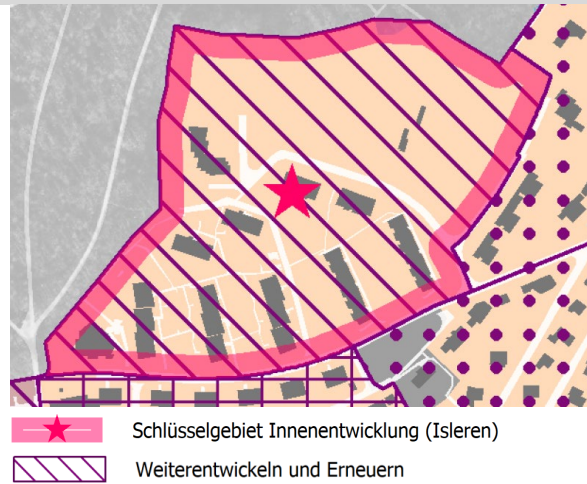
Die übrigen Quartiere sollen grösstenteils erhalten und sanft nachverdichtet werden. Die Quartierbilder sind dabei zu erhalten und die Bausubstanz zu erneuern. In erster Linie wird damit das Zielbild weit gehend homogener Einfamilienhausgebiete angestrebt. Durch die Nichtanrechenbarkeit der Dach-, Attika- und Untergeschosse an die Ausnützungsziffer, diverse Ausnützungsboni 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, Aufzonung 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 Steinhüslistrasse 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.



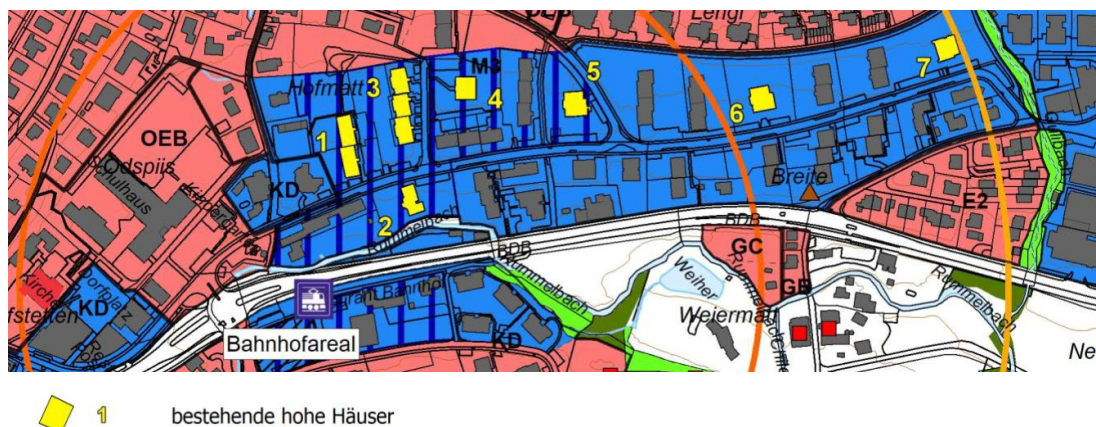
### 3.3 Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser

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 grundeigentümergebündelte 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 Gewerbezone stehen Gebäude mit Gebäudehöhen von bis zu 16 m und 5 VG.

Abb. 12 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 Boller 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**

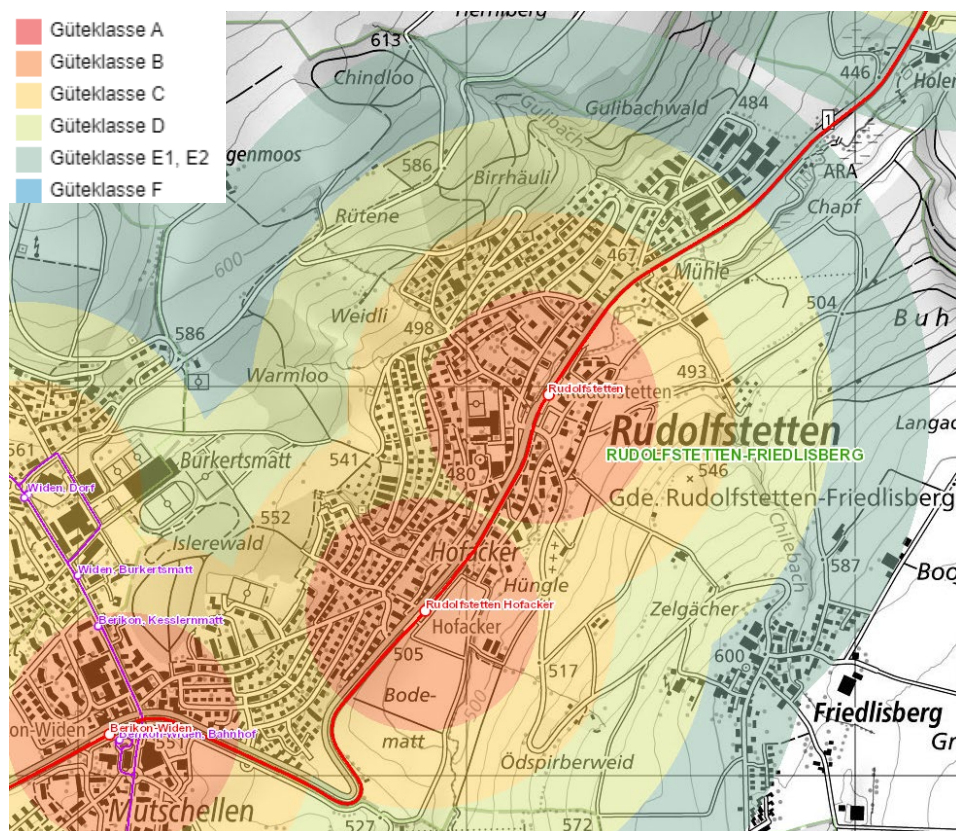
Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) optimal an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bernstrasse als Kantonsstrasse K127 führt zum Mutschellen sowie nach Dietikon. Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde durch die S17 der AVA gut erschlossen, 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.

Die Nutzungen im öffentlichen Raum und wichtige Zielorte sind grundsätzlich gut zu Fuss erreichbar. Das Fusswegnetz ist bis auf wenige Ausnahmen flächendeckend und schafft Raum für zusammenhängende, kurze Wege. Die vielen verkehrsberuhigten Wohnquartiere bieten gute Voraussetzungen für einen sicheren Fussverkehr. Die Topografie hingegen ist für den

Fussverkehr nicht allzu förderlich, vor allem in den Hanglagen, welche weiter vom Zentrum entfernt sind. Um die Wege kurz zu halten, sind viele Querverbindungen mittels Treppen oder Stichwegen vorhanden.

Die Voraussetzungen für den Veloverkehr sind mit den topographischen Verhältnissen und den damit verbundenen Steigungen grundsätzlich eher ungünstig, insbesondere hinsichtlich der Verbindung des Ortsteils Friedlisberg mit dem restlichen Gemeindegebiet. Die nachteiligen Voraussetzungen können mit E-Bikes zum Teil kompensiert werden, sodass die kommunale Velonetzplanung künftig an Bedeutung gewinnt. Die Verbindung zum Mutschellen ist durch eine kantonale Radroute gesichert.

Abb. 13 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 §§ 6-13 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 Einzoning 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 wurde im Januar 2024 bei der Abteilung Verkehr des BVU zur vorläufigen Beurteilung eingereicht. Darauf abgestützt wurden Bestimmungen betreffend Parkierung, Parkfeldebewirtschaftung 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 Bahnhaltestellen, insbesondere die ÖV-Drehscheibe Berikon-Widen, sind gut zugänglich und attraktiv.
- Bike+Ride wird durch ein geeignetes Angebot an den Haltestellen 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-Gütekategorie B an sehr gut erschlossener Lage.

Bei sämtlichen Gestaltungsplangebieten gemäss §§ 5 - 13 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. Die Zugänglichkeit des Gebiets und attraktive Fusswegverbindungen sind zu gewährleisten.

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 -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone einzozont 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 12 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 grundeigentümergebundene 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 grundeigentümergebunden umgesetzt. § 127 BauG kann gemäss Beurteilung des Verwaltungsgerichts nicht direkt angewendet werden und stellt damit lediglich eine behördenverbindliche (nicht aber grundeigentümergebundene) Bestimmung zur Umsetzung im Nutzungsplanungsverfahren 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 grundeigentümergebunden 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 November 2022
- 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 Gewässermitte 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).

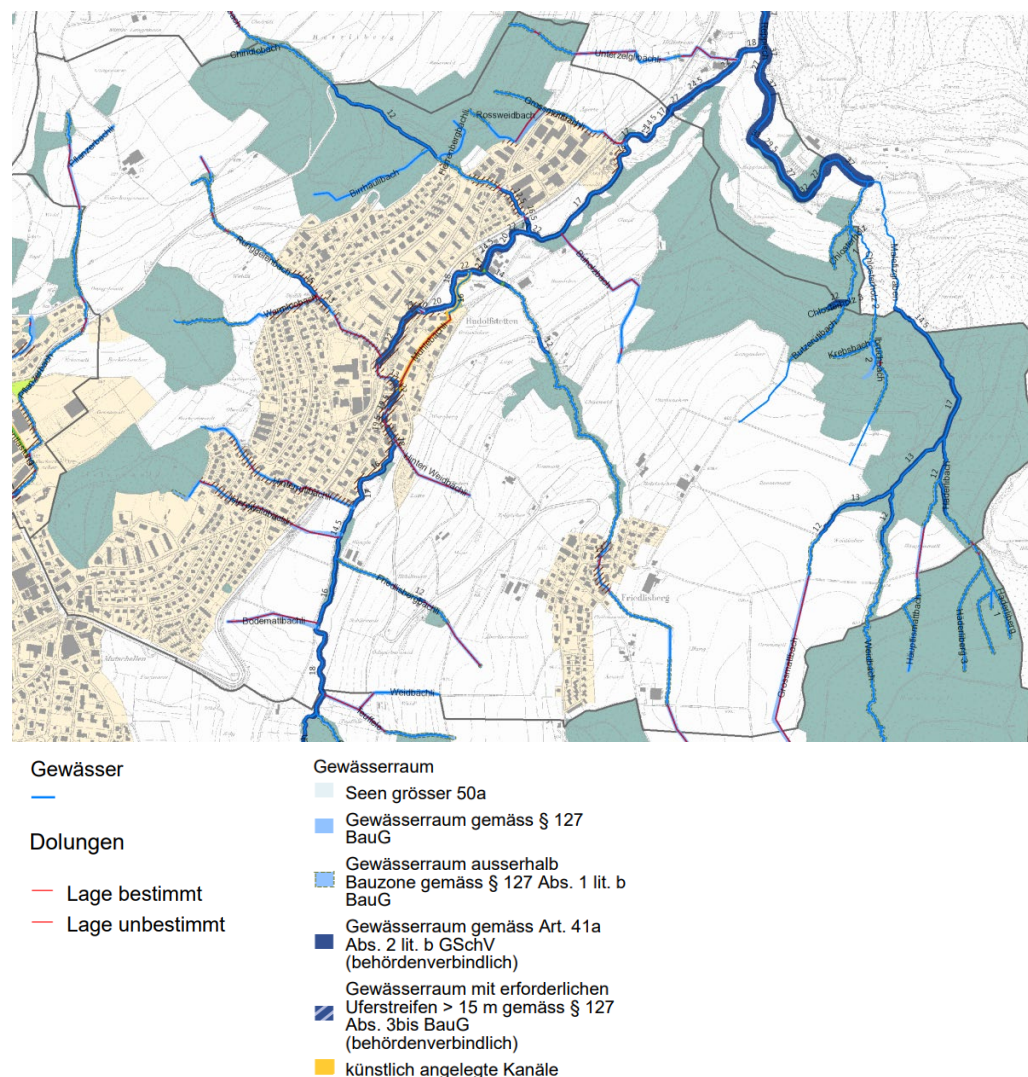
g. Für den Gewässerraum an **eingedolten Gewässerabschnitten** ausserhalb der Bauzone bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c GSchV.



### 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. § 38 BNO). Die Überlagerung hat den Vorteil, dass die Bauzone innerhalb des Gewässerraums zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden kann.

Abb. 14 Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Geoportal Aargau)

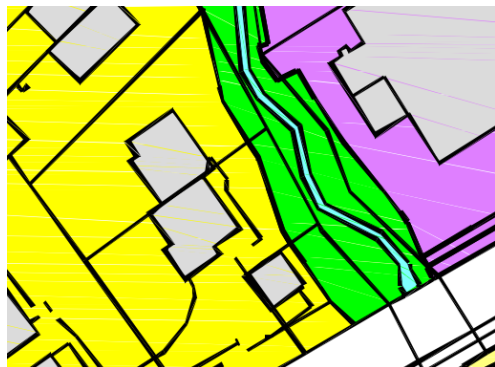


Entlang der Bäche Gulibach, Hinterrütibächli und teilweise beim Rummelbach wurden gemäss früherer Praxis Hecken entlang der Gewässer als flächige Heckenschutzobjekte festgelegt. Nach heutiger kantonaler Praxis werden Hecken nur noch als Linienelemente erfasst. Deshalb werden die Bereiche, welche bisher 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 Übersichtsplan 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 m<sup>2</sup> ist.

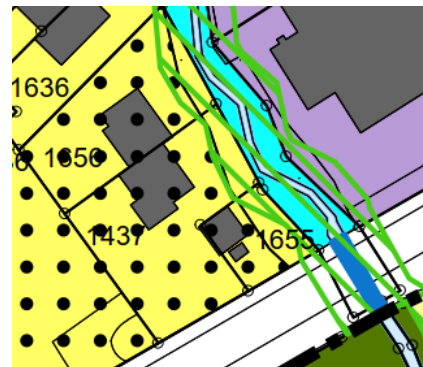
Abb. 15 Festlegung Gewässerraum- und Fliessgewässerzone Gulibach

Ausschnitt rechtsgültiger BZP/KLP



- E2 Einfamilienhauszone
- Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz

Ausschnitt revidierter BZP/KLP



- 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. Der Rummelbach verfügt gemäss der Fachkarte Gewässerraum aufgrund der unterschiedlichen Ausprägung des Gewässers über verschiedene Abschnitte. Im Norden und Süden der Gemeinde resp. ausserhalb der Bauzone verfügt der Rummelbach über einen natürlichen Verlauf mit einer naturnahen Gerinnesohle von durchschnittlich 4 m Breite. Innerhalb der Bauzone resp. im Grenzbereich zur Landwirtschaftszone weist der Rummelbach eine wenig bis stark beeinträchtigte Gerinnesohle von durchschnittlich 3 m Breite auf.

Die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlebreite für die wenig bis stark beeinträchtigten Gewässerabschnitte erfolgt im vorliegenden Fall anhand der Breite natürlicher Vergleichsstrecken (Referenzstrecken). Sie ist gemäss der modularen Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz des Bundes (BPUK, LDK, BAFU, ARE, BLW) vom Juni 2019 eine mögliche Methode. Aufgrund des natürlichen Gewässerverlaufs des Rummelbachs ausserhalb der Bauzone kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Breite auch innerhalb der Bauzone im unverbauten Zustand gegeben wäre. Die natürlichen Gewässerabschnitte können somit als Referenzstrecke angenommen werden. Daher wird für den Rummelbach durchgehend eine natürliche Gerinnesohle von 4 m Breite definiert. Eine Einteilung in einzelne Abschnitte erübrigt sich.

Die Berechnung der Gewässerraumbreite erfolgt gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b. nach folgender Formel: natürliche Gerinnesohlebreite x 2.5 + 7 m. Für den Rummelbach ergibt sich folgende Berechnung für den durchgehenden Gewässerraum:  $4 \text{ m} \times 2.5 + 7 \text{ m} = 17 \text{ m}$  Gewässerraumbreite.

Eine Erhöhung des Gewässerraums aufgrund der Hochwassersituation ist nicht notwendig, da die Hochwassergefährdungen entlang des Rummelbachs von den Seitenbächen resp. Zuflüssen stammen.

## **Mühlebächli**

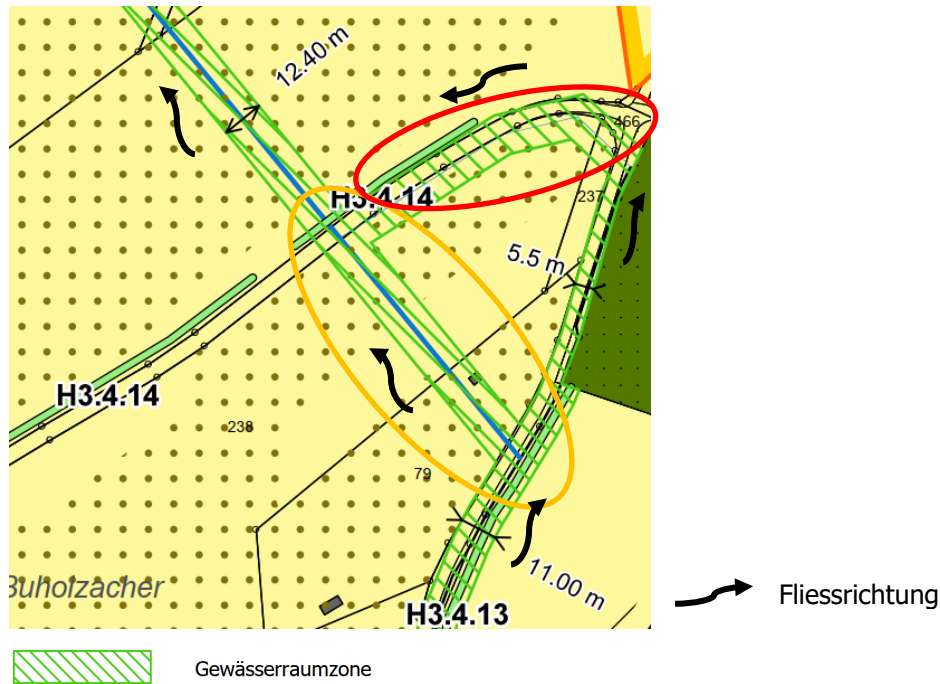
Auf das Ausscheiden eines Gewässerraums wurde beim Mühlebächli und dem daran angrenzenden Weiher verzichtet. Das Mühlebächli ist ein künstlich angelegter Kanal, der kein Wasser mehr führt und dessen Zufuhr blockiert ist. Der Weiher verfügt aktuell über keinen Wasserstand.

## **Buholzbach**

Der Gewässerverlauf des Buholzbachs gemäss Amtlicher Vermessung stimmt nicht mit dem Verlauf gemäss Bachkataster überein. Die Amtliche Vermessung zeigt den Buholzbach querfeldein in einer direkten Linie. Der Bachkataster folgt der Buechholzstrasse. Der Leitungskataster der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zeigt jedoch beide Verläufe in leicht abweichender Position. Der Gewässerverlauf des Buholzbachs wurde deshalb durch den Werkdienst der Gemeinde überprüft. Die Eindolung querfeldein zweigt ab dem offenen Gewässerverlauf des Buholzbachs ab (orange umkreist) und stimmt mit der Lage der amtlichen Vermessung überein. Der offene Gewässerverlauf führt von Süden her entlang des Waldrandes bei der Kurve in eine Dolung (rot umkreist) und mündet anschliessend in die Eindolung,

welche querfeldein verläuft. Die Lage dieses Abschnitts stimmt mit dem Leitungskataster überein. Die eingedolten Leitungen werden mit einem Durchmesser von 0.2 m resp. 0.4 m angegeben. Daraus ergibt sich in Gewässerraum von 12.2 m resp. 12.4 m.

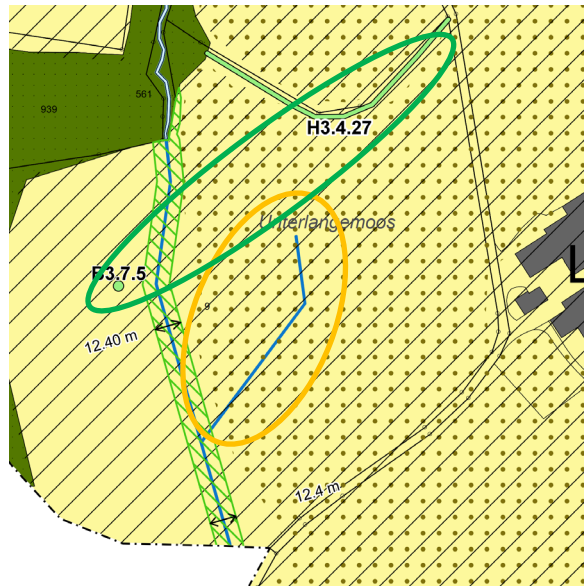
Abb. 16 Buholzbach; Ausschnitt revidierter Bauzonenplan/Kulturlandplan



### Pflanzernbächli

Der Gewässerverlauf des Pflanzernbächlis gemäss Amtlicher Vermessung stimmt nicht mit dem Verlauf gemäss Bachkataster überein. Der Gewässerverlauf des Pflanzernbächlis wurde deshalb durch den Werkdienst der Gemeinde überprüft. Die Amtliche Vermessung zeigt für das Pflanzernbächli eine Drainageleitung (orange umkreist), welche allerdings kein öffentliches Gewässer darstellt. Für diesen Abschnitt wird deshalb auf einen Gewässerraum verzichtet. Gemäss Bachkataster quert ein offener Gewässerverlauf das Feld (Lage grün umkreist). Die Begehung durch den Werkdienst hat jedoch gezeigt, dass dort kein Gewässer besteht, auch keine Eindolung. Es wird deshalb kein Gewässerraum in diesem Bereich festgelegt.

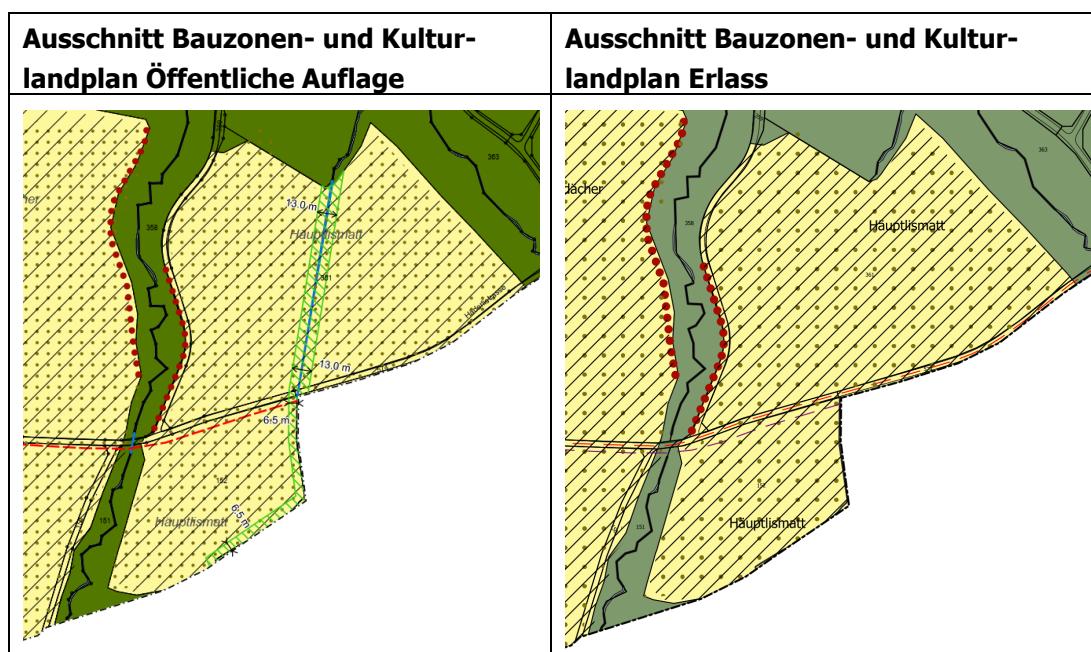
Abb. 17 Pflanzernbächli; Ausschnitt revidierter Bauzonenplan/Kulturlandplan



## Häuptlismattbach

Der Häuptlismattbach auf der Parzelle Nr. 152 entlang der Grenze zu Parzelle Nr. 1198 (Berikon) weist eine Breite von 0.4 m auf (Rinnsal) und der Hochwasserschutz ist gewährleistet. Daher kann auf die Festlegung eines Gewässerraums auf Parzelle Nr. 152 gesamthaft verzichtet werden (vgl. Abs. 8.3.7).

Gemäss Detailplänen der Gemeinde handelt es sich bei den eingedolten Bachverläufen auf der Parzelle Nr. 361 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 (vgl. Abs. 8.3.8).



## 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. Fliessen 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](http://www.ag.ch/klimakarten)) liefern Analysen und zeigen den Handlungsbedarf, im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ([www.ag.ch/klimawandel-siedlung](http://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. 18). 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. 19) 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. Zudem sind die Bauten hinsichtlich ihrer Gebäudetypologie und der Stellung auf die Kaltluftleitbahnen und Frischluftflüsse abzustimmen.



Abb. 18 Klima: Planhinweiskarte Tag, Quelle: Geoportal Aargau, 31. März 2022

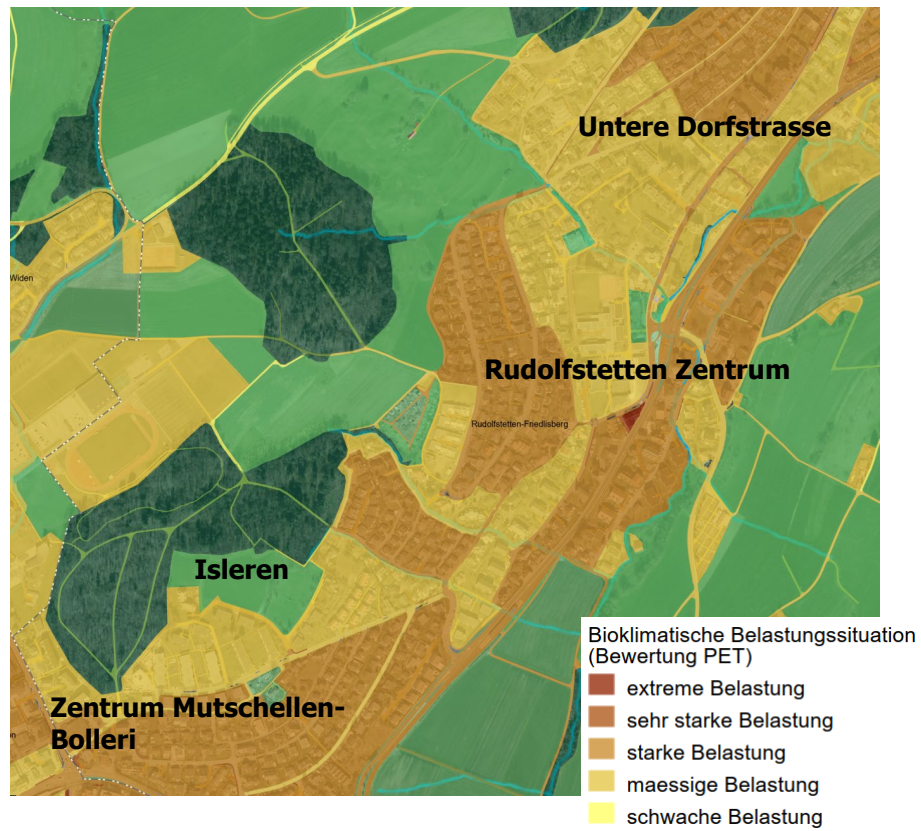
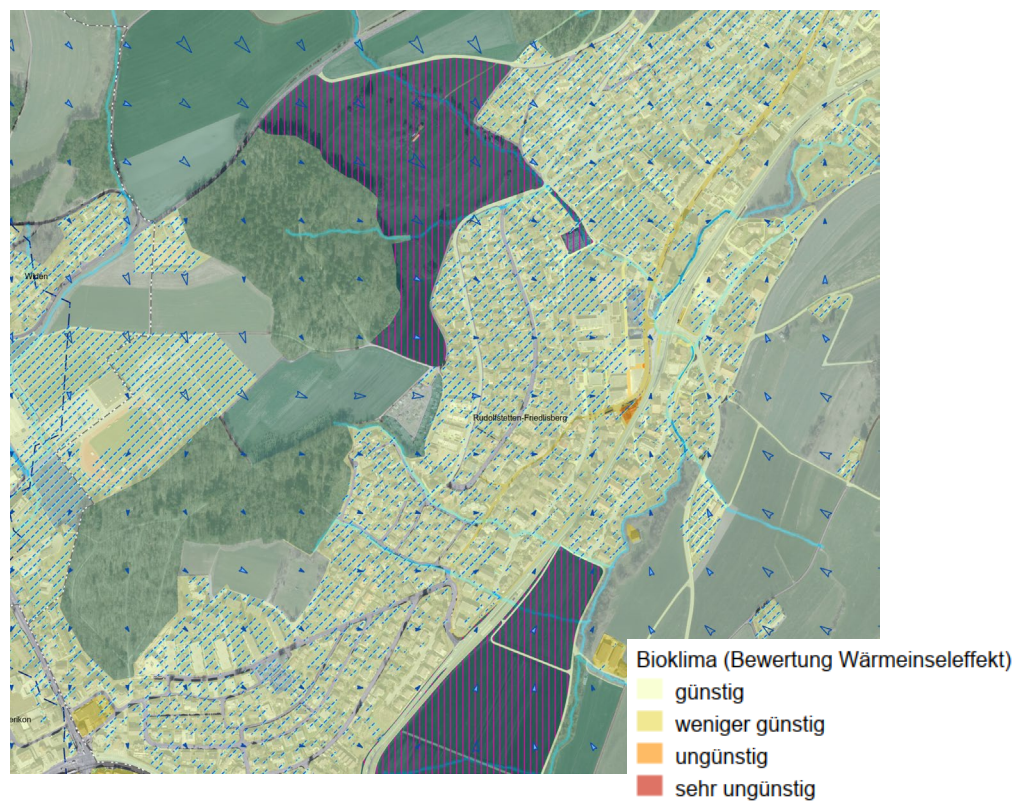


Abb. 19 Klima: Planhinweiskarte Nacht, Quelle: Geoportal Aargau, 31. März 2022



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). Bei Terrassenbauten sind die Terrassenflächen zu einem grossen Anteil unversiegelt zu gestalten oder zumindest zu begrünen, um der Hitze entgegenzuwirken. In Gewerbebezonen gibt es betriebsbedingt viele versiegelte Flächen. Daher ist künftig bei Bauprojekten die Versiegelung von Aussenflächen auf ein Minimum zu beschränken, und Parkplatzflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Damit die Spiel- und Aufenthaltsflächen von Überbauungen auch an heissen Sommertagen optimal genutzt werden können, sind sie angemessen und möglichst mit Bäumen zu beschatten. 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. In den Gestaltungsplangebieten Isleren, Untere Dorfstrasse und Hofacker wird aufgrund der bestehenden Kaltluftleitbahnen festgelegt, dass die Bauten hinsichtlich ihrer Gebäudetypologie und Stellung auf die Kaltluftleitbahnen abzustimmen sind.

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. Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Als weitere Massnahme für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung sind mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen als Grünflächen zu gestalten. Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert werden künftig nicht mehr zugelassen. Ausnahmen bilden Kleinflächen, welche geschottert werden können und bei denen ein Verbot unverhältnismässig wäre, z. B. bei Briefkästen oder unter Vordächern, Balkonen usw.

### 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 CO<sub>2</sub>-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 § 58 festgehalten, dass ein Fernwärmeanschluss zu prüfen ist, wenn Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder Abwärme zur Verfügung steht. Bei Nachisolationen der Aussenwände darf der zonengemässe Grenzabstand um 30 cm unterschritten werden.

### 3.14 Lärm

Als Hauptlärmquellen gelten die Kantonsstrassen K 127 (Bernstrasse), K 411 (Bellikonstrasse) 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 einer Musterbebauung für die Überprüfung der Lärmsituation (vgl. Beilage) mit einem deutlichen Abstand zur Kantonsstrasse und zur Bahnlinie berücksichtigt die Lärmsituation. Mit der Überprüfung der Lärmsituation wird nachgewiesen, dass mit Massnahmen einer Lärmschutzarchitektur, wie Anordnung der Bauten und Grundrisse der Wohnungen, die Einhaltung der Planungswerte möglich ist. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist mit einem Richtprojekt aufzuzeigen, wie die geforderte Gesamtdämpfung von 24 dB (A) gegenüber der Bernstrasse (K127) im Baubewilligungsverfahren eingehalten werden kann (vgl. § 12 und § 21 BNO). Notwendige Massnahmen sind verbindlich im Gestaltungsplan zu verankern.

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-Bollerli, Isleren und beim Gemeindehaus im Zentrum. Das unüberbaute Gebiet Isleren 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 Bauzonkapazitäten 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, die Teiländerung «Zone Areal Bahnhof» vom 10. November 2017 und die Teiländerung «Mutschellen – Bolleri» vom 9. November 2018, werden in den revidierten Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

### 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 m<sup>2</sup>, 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 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. Die als Wegkreuz bezeichnete Grotte Aemmet wird gemäss Bauinventar neu als Wegkapelle Friedlisberg bezeichnet und als Gebäude mit Substanzschutz in die BNO und den BZP/KLP aufgenommen. 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 befinden sich die bereits erstellten Überbauungen mit den früheren Baubegrenzungslinien in der Umgebungsrichtung III «Hochplateau» mit Erhaltungsziel «a» (Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche). In Abs. 2.3.1 wurde aufgezeigt, dass die seit der Inventarisierung von 1976 erstellten Neubauten die Schutzziele des ISOS nicht berücksichtigt haben, die Freifläche wurde überbaut. Die Aufhebung der Baubegrenzungslinie führt zu keiner relevanten Verschärfung dieser bereits seit Jahrzehnten bestehenden Einschränkung der Umgebungsrichtung. Aufgrund der neuen BNO-Bestimmung zur Siedlungsrandgestaltung und der Lage (geringe Einsehbarkeit) wird die Aufhebung als vertretbar beurteilt.

Abb. 20 Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 882-887

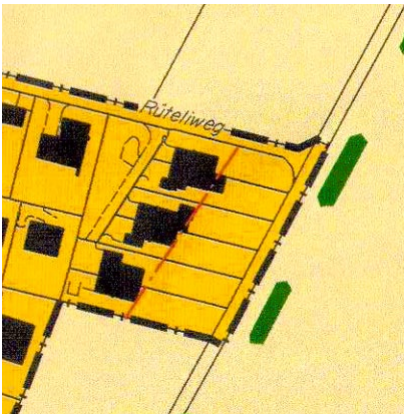


Abb. 21 Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 824-826 und 1689-1694

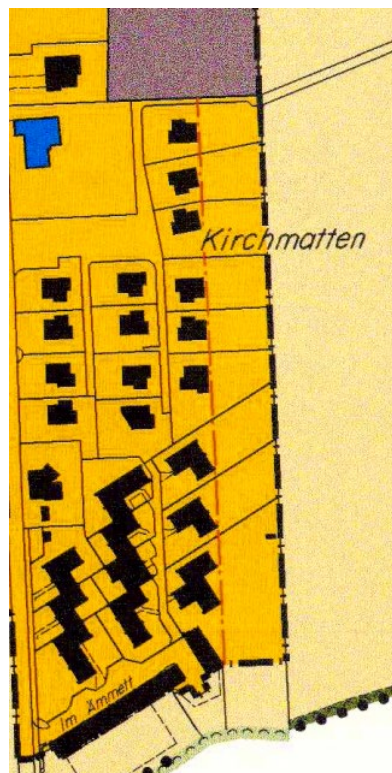


Abb. 22 Auszug BZP/KLP vom 16. Juni 2000, PN 220, 1615





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 § 51 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). Auch beim Kindergarten an der Mutschellenstrasse soll eine gemischte Nutzung mit Wohnungen und Kindergarten ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird dieser Kindergarten wie auch der angrenzende Spielplatz der Einfamilienhauszone zugeteilt (vgl. Umzonung Nr. 30, 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 attraktiv 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**

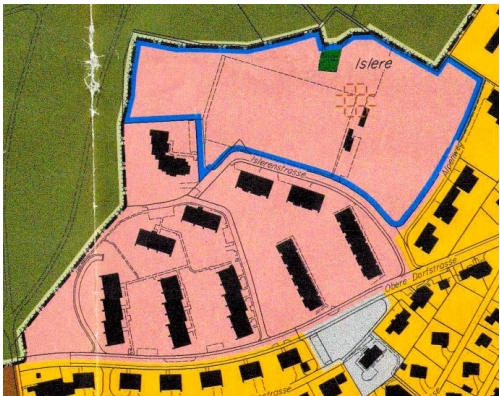
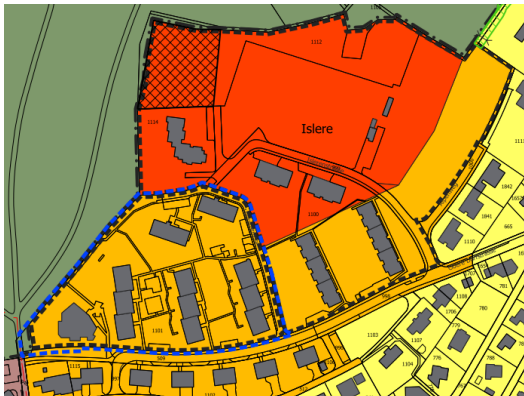
Die Änderungen im Bauzonenplan ergeben sich aufgrund der Überprüfung der Bauzonenabgrenzungen und der Bauzonenzuweisung, durch Ein- und Umzonungsbegehren sowie aufgrund von kompensatorischen Auszonungen und Zonengrenzkorrekturen und basieren auf den Erkenntnissen aus der Quartieranalyse und den Strategieansätzen 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 <sup>2</sup> 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-Bollerli in den BZP integriert.

Nr. 2 und 7	Umzonung Isleren:	25'815 m <sup>2</sup> neu M5 und Gestaltungsplanpflicht	2'660 m <sup>2</sup> 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 Bauzonensplan 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.


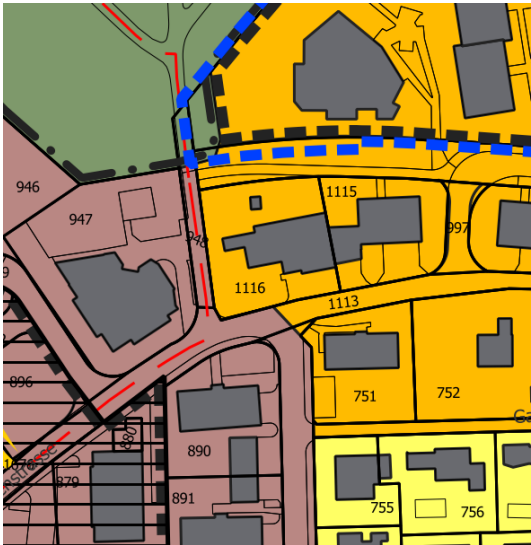
Die umweltrechtlichen Aspekte sind ebenfalls im Rahmen des Gestaltungsplans detailliert aufzuzeigen. Es geht dabei vor allem um allfällige negative Auswirkung bezüglich Lärmbelastung

sowie die Schaffung von attraktiven ökologisch wertvollen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

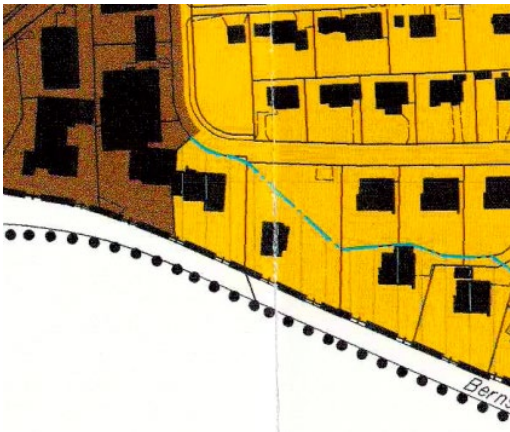

Die westlich angrenzende Parz.-Nr. 1114 wird auf Begehren des Grundeigentümers von der M3 in die M5 umgezont und in die Gestaltungsplanpflicht einbezogen. Dies soll dem Eigentümer die Möglichkeit geben, im Rahmen einer umfassenden Sanierung oder bei einem Ersatzneubau sein Grundstück optimal ausnutzen 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:	8'031 m <sup>2</sup> neu M3
Bisher E2	Neu M3	
		

Bei den Gebäuden entlang der Mutschellenstrasse und Oberen Dorfstrasse handelt es sich mehrheitlich 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. Betroffen davon sind die Parzellen-Nrn. 1116, 1115, 1102, 1106, 996, 751 und 752. 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 § 71 revBNO gesichert. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.


Nr. 4	Umzonung Mutschel- lenstrasse:	935 m <sup>2</sup> neu M3
Bisher E2	Neu M3	
		

Die bestehende Baute auf der Parz.-Nr. 1116 entspricht nicht dem Quartiercharakter der Einfamilienhauszone E2. Auf der Parzelle besteht ein Gebäude mit einem zusätzlichen Kleinbetrieb. Daher wird die Parzelle der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

Nr. 5	Umzonung Habs- burgstrasse:	3'055 m <sup>2</sup> neu M3
Bisher E2	Neu M3	
		

Die bestehenden Bauten auf den beiden Parz.-Nrn. 893 und 670 entsprechen nicht den Vorschriften der E2. Diese beiden Parzellen werden daher als Übergang zwischen der Zentrumszone und der Einfamilienhauszone der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen. Der bestehende Sanitärbetrieb auf der Parzelle-Nr. 893 bleibt in der M3 zulässig. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.



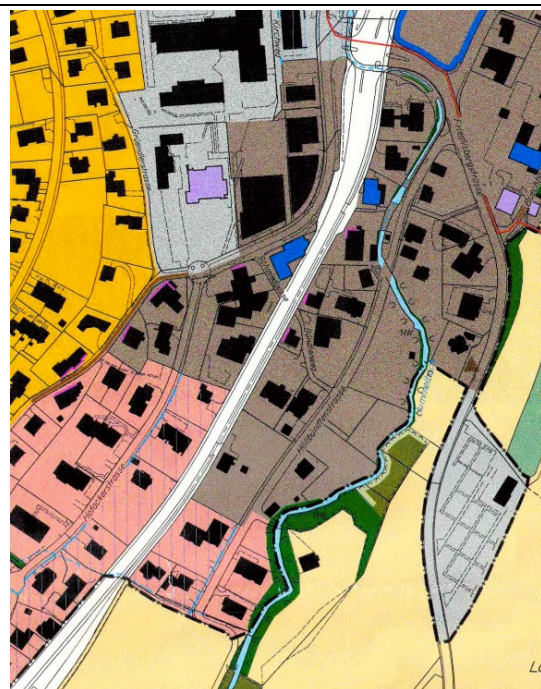
Nr. 8	Umzonung Alte Bremgartenstrasse:	2'819 m <sup>2</sup> neu Z
Bisher KD	Neu Z	
		

Aufgrund der Aufhebung der Kernzonen (vgl. Abs. 4.1.3) werden die Parz.-Nrn. 715, 719 und 720 der Zentrumszone zugewiesen. Da es sich um reine Wohnbauten handelt, wurden die Parzellen im Rahmen der öffentlichen Auflage der M3 zugewiesen. Die Grundeigentümer der der Parz.-Nrn. 719 und 720 wendeten im Rahmen der öffentlichen Auflage ein, dass die Zentrumsnähe optimal der inneren Siedlungsentwicklung dient (vgl. Abs. 8.3.2). Zur Stärkung des Ortszentrums sollen auch diese drei Parzellen weiterentwickelt, qualitativ verdichtet und erneuert werden können, wobei erhöhte Anforderung an Gestaltung und Einordnung gelten.

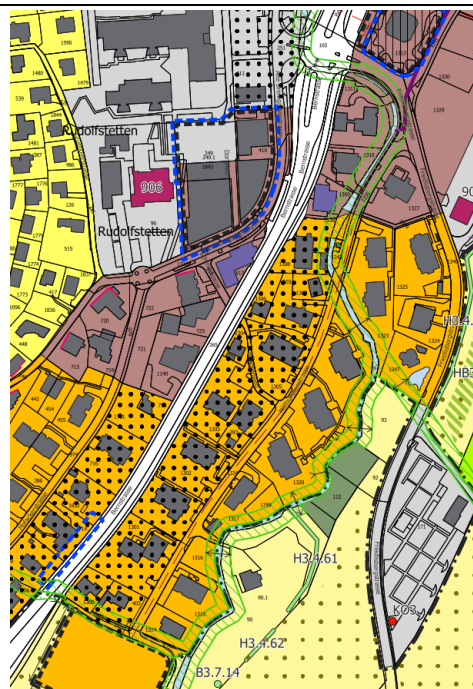
Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

Nr. 9 Umzonung Höllbündten-  
strasse: 26'972 m<sup>2</sup> neu M3

Bisher KD



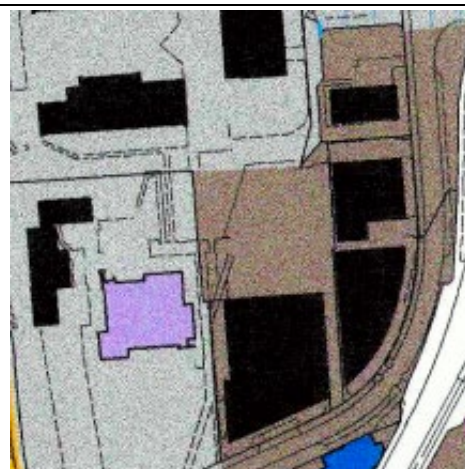
Neu M3



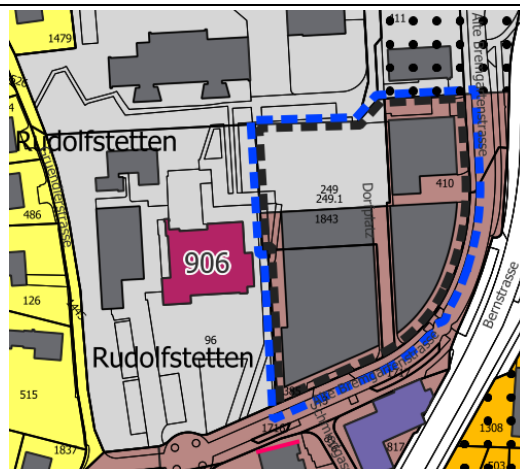
Ein Grossteil der Parzellen zwischen der Bernstrasse und der Friedlisbergstrasse werden neu der Mehrfamilienhauszone M3 zugewiesen, da sie mehrheitlich mit neueren Mehrfamilienhäusern überbaut wurden. In diesem Bereich fehlt der Bezug zu einem historischen Dorfkern, daher wird die Kernzone als nicht 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: 1'208 m<sup>2</sup> neu OeBA und GP-Pflicht

Bisher KD



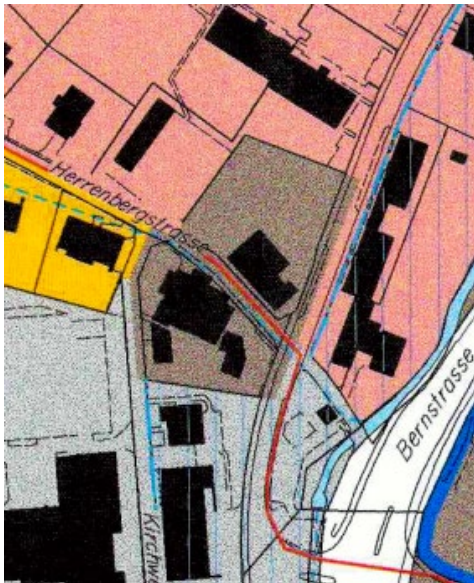
Neu OeBA

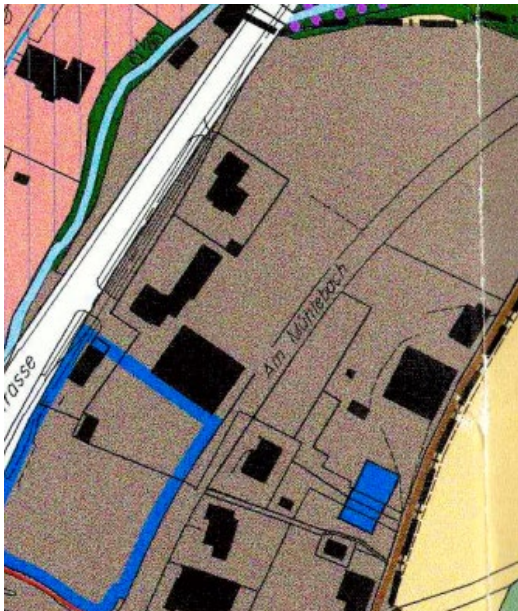
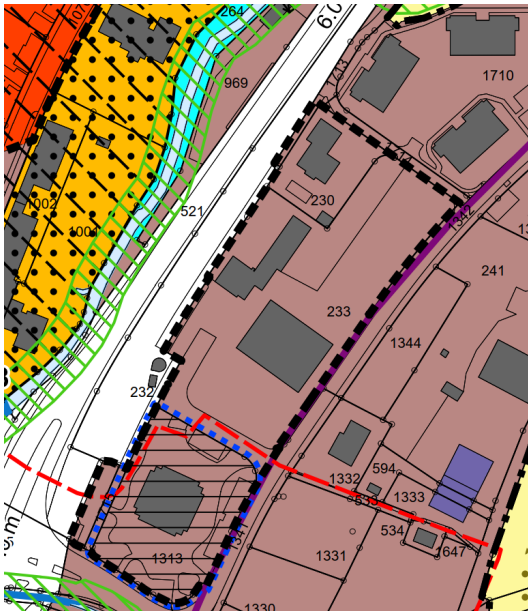


Der Dorfplatz auf der Parz.-Nr. 1843 liegt innerhalb des rechtsgültigen GP Dorfplatz und war bisher der Kernzone zugewiesen. Ein Teil der Fläche wurde im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes teilweise bebaut. Der übrige Bereich soll als Dorfplatz



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 Abgrenzung bildet das bestehende Gebäude. Die Prüfung der Zonen-zugehörigkeit 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.


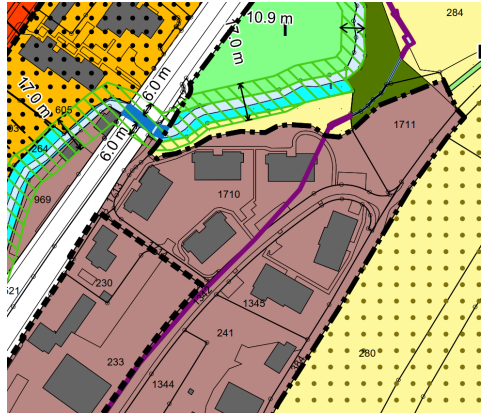
Nr. 11	Umzonung Herrenberg- strasse:	3'974 m <sup>2</sup> neu Z
Bisher KD	Neu Z	
		

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

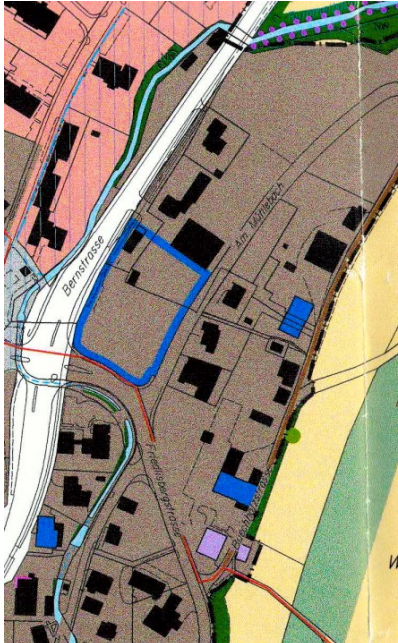
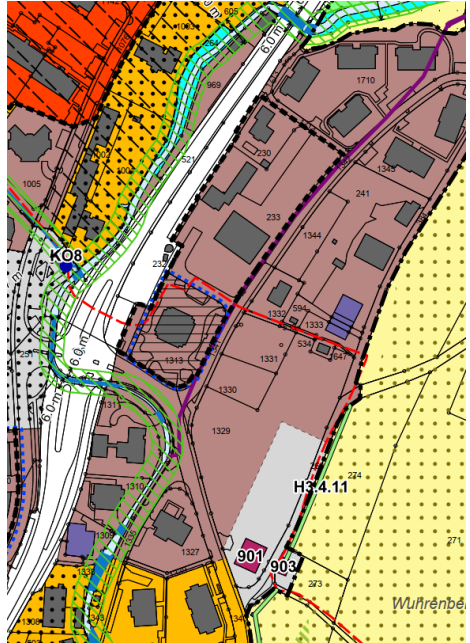
Die künftige Entwicklung soll gemäss REL in erster Linie in den beiden Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bollerli erfolgen. Das Gebiet direkt am Bahnhof Rudolfstetten und in unmittelbarer Nähe zum Gemeindehaus eignet sich für eine hochwertige Verdichtung. Auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens 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.

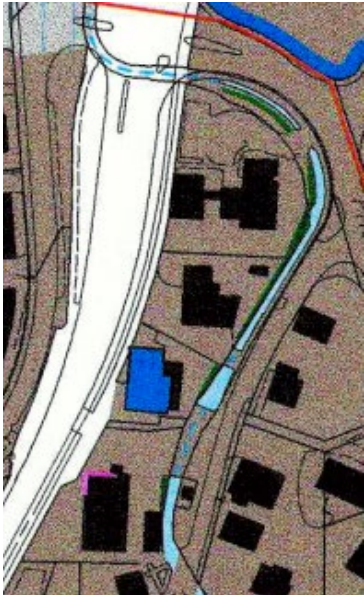
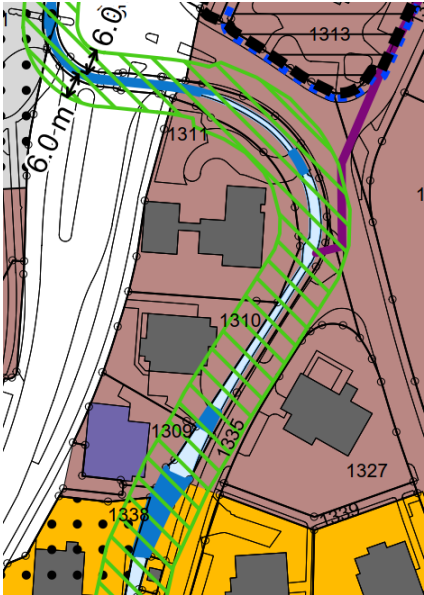
Zur Sicherung einer qualitätsvollen und auf die Innenentwicklung abgestimmte Bebauung des angrenzenden Areals wird die Gestaltungsplanpflicht auf die Parz.-Nr. 230 und 233 erweitert.

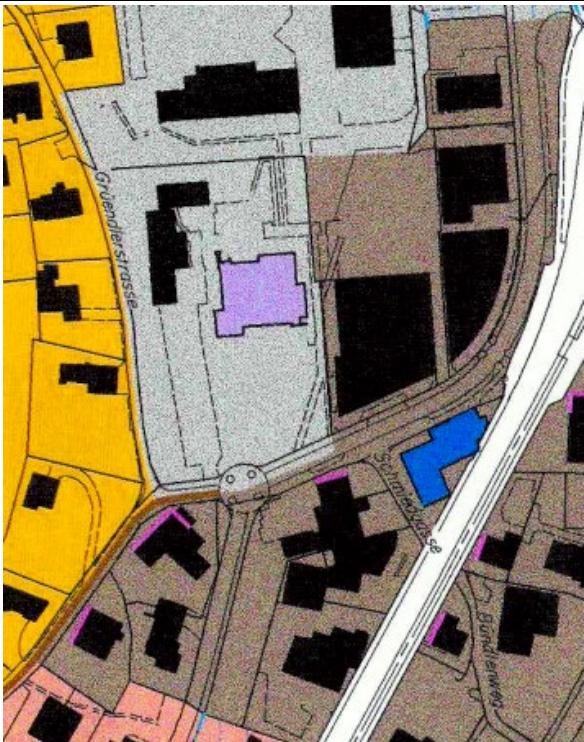
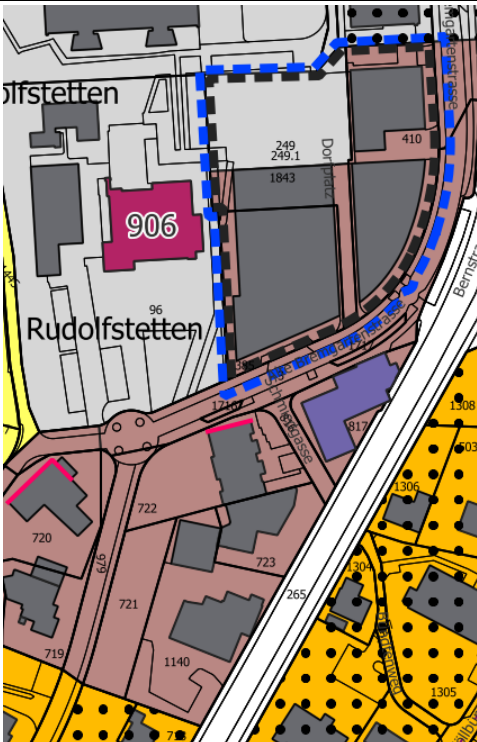


Nr. 13	Umzonung Am Mühle- bach:	9'683 m <sup>2</sup> neu Z
Bisher KD	Neu Z	
		

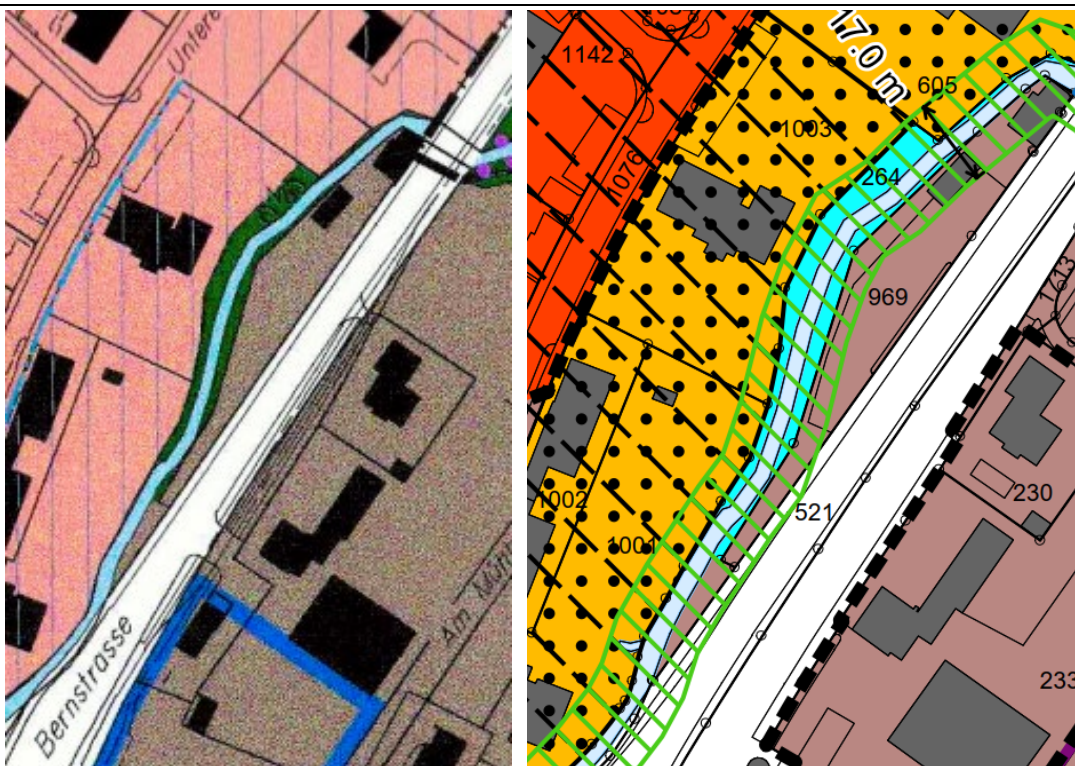
Die drei Parz.-Nr. 1345, 1710 und 1711 werden wegen ihrer Lage im Zentrum der Gemeinde zur allfälligen künftigen Erfüllung einer Zentrumsfunktion mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen) von der Kernzone Dorf in die neue Zentrumszone umgezont. Gemäss REL soll das gesamte Gebiet in Bahnhofsnähe zur Stärkung des Ortszentrums weiterentwickelt, qualitativ verdichtet und erneuert werden können, so auch diese drei Parzellen. Die bereits bestehende Bebauung mit neuen Mehrfamilienhäusern ist in der Zentrumszone weiterhin zonenkonform.

Nr. 14.1	Umzonung Dorf:	24'209 m <sup>2</sup> neu Z
Bisher KD	Neu Z	
		

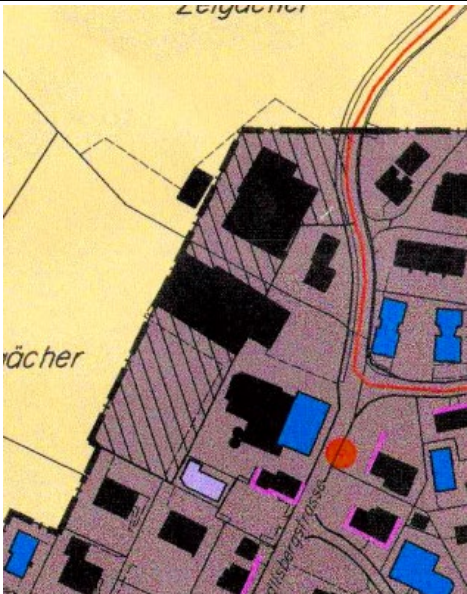
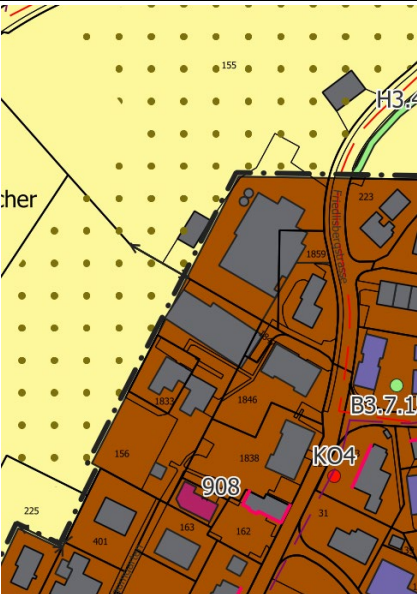
Nr. 14.2	Umzonung Dorf:	2'953 m <sup>2</sup> neu Z
Bisher KD	Neu Z	
		

Nr. 14.3	Umzonung Dorf:	11'100 m <sup>2</sup> neu Z
Bisher KD	Neu Z	
		

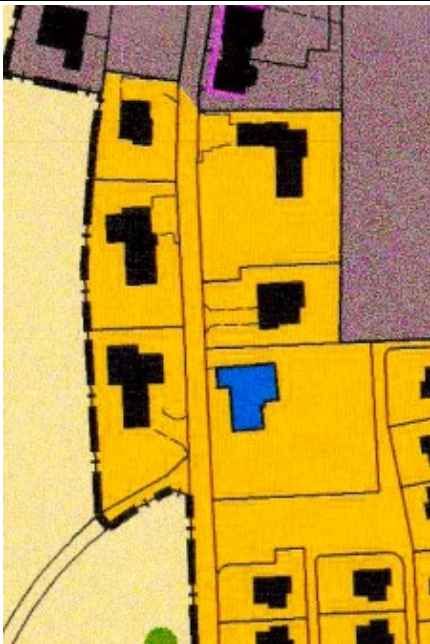
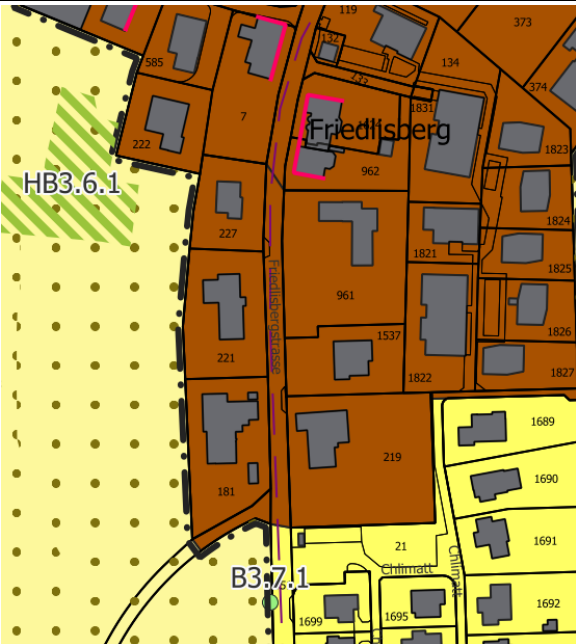


Nr. 14.4	Umzonung Dorf:	1'357 m <sup>2</sup> neu Z
Bisher KD	Neu Z	
		

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.

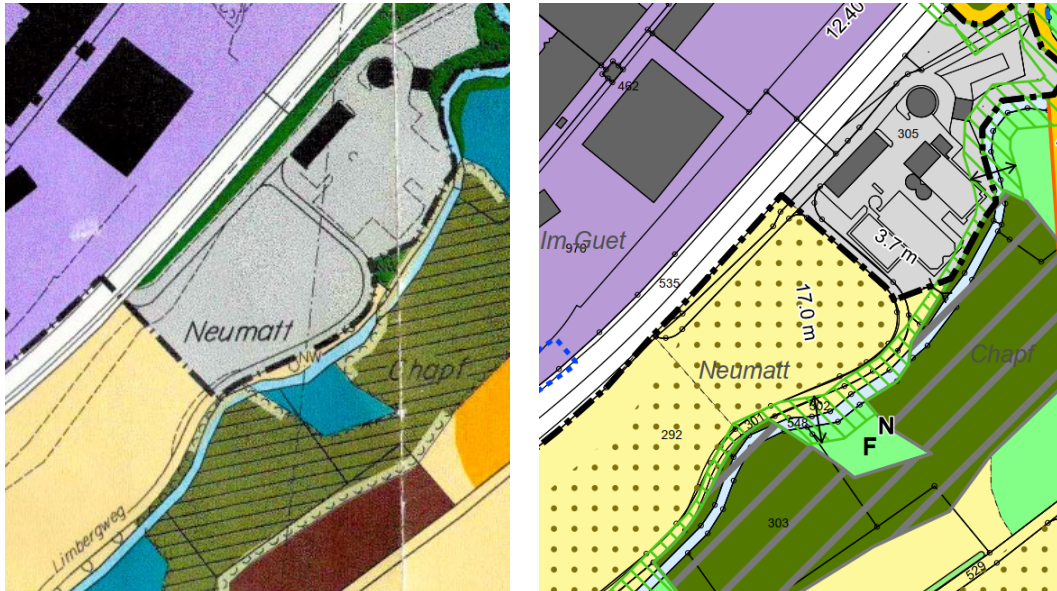
Nr. 15	Umzonung Friedlis- berg:	4'644 m <sup>2</sup> neu KF
Bisher SF	Neu KF	
		

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 Friedli- sberg:	8'046 m <sup>2</sup> neu KF
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

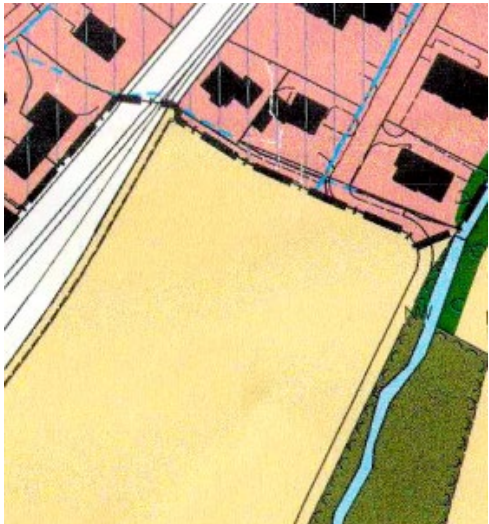
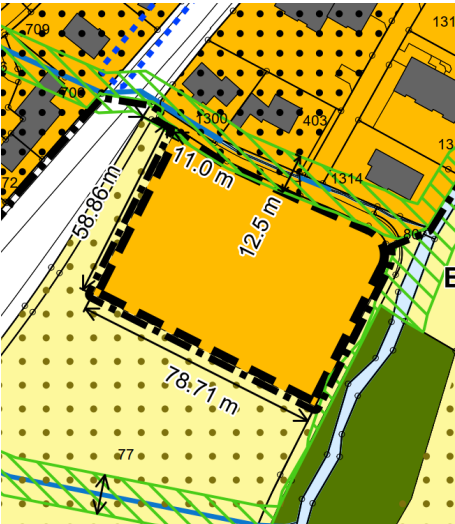
Kernzone Friedlisberg zugewiesen. Die Prüfung der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

Nr. 18	Umzonung ARA:	4'524 m <sup>2</sup> 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 Landwirtschaftsflächen angrenzend an die Auszonungsfläche weisen FFF-Qualität auf. Es ist davon auszugehen, dass dies auch auf die Auszonungsfläche zutrifft.

Im Bereich der Auszonung befindet sich derzeit noch ein Provisorium des Werkhofs und ein Kiesplatz, welcher für den Umbau der ARA gebraucht wird. Nach der Fertigstellung des neuen Werkhofs neben dem Gemeindehaus und dem Umbau der ARA erfolgt die Rekultivierung der ausgezonten Flächen. 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 <sup>2</sup> 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. 23 Auszug HWS-Projekt Islerewaldbächli, 29. April 2020, KSL Ingenieure AG; violette Fläche: geplante Umzonung





Die Flächen der Aus- und Umzonungen Nrn. 18 und 20 können hier kompensatorisch optimal angrenzend an die bestehende Bauzone und nördlich der vorgesehenen Bachöffnung eingesetzt und neu angeordnet werden. Die bestehende Wohnzone M3 wird bis zur geplanten Linieneinführung des künftig offen geführten Baches erweitert.

Hier soll an gut erschlossener Lage mittel- bis langfristig eine verdichtete Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität realisiert werden unter Berücksichtigung eines häuslicherischen Umgangs mit dem Boden. Angestrebt wird eine qualitativ hochwertige Überbauung, die sich aufgrund ihrer Architektur und der Freiraumgestaltung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt. Durch eine naturnahe und durchlässige Siedlungsrandgestaltung ist ein verträglicher Übergang zum Kulturland und zur angrenzenden Landschaft zu gewährleisten. Die angestrebten Qualitäten werden durch eine Gestaltungsplanpflicht gesichert (vgl. Abs. 4.3.2).

Zwischen der nordwestlichen Bauzonengrenze und dem bestehenden, entlang der Bahn geführten Fussweg wird ein genügend breiter Streifen für die vorgesehene Bachöffnung freigelassen. Dieser Streifen kann bis zur Bachöffnung vollumfänglich als FFF angerechnet werden. Im Rahmen der Bachöffnung ist allenfalls eine Kompensation der FFF-Flächen zu prüfen.

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 wurde eine erste grobe Überprüfung der Lärmsituation vorgenommen. Für die Überprüfung wurde eine Musterbebauung auf dem Areal angenommen, welche auf dem östlichen Teilbereich der Parzelle angeordnet wird. Die Musterbebauung verfügt über eine Ausnützungsziffer von 0.9 (gemäss BNO beträgt die AZ 0.7 + Bonus für Gestaltungsplan). Die daraus resultierenden Geschossflächen könnten in zwei Gebäuden im östlichen Parzellenbereich erstellt werden. So kann der westliche Bereich der Parzelle als attraktiver und ökologisch wertvoller Freiraum gestaltet werden. Die Anordnung der Musterbebauung im östlichen Bereich trägt zudem zur Abstandsämpfung der Lärmwerte bei. Der Nachweis zur Einhaltung der Lärmwerte wäre gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) bei der Festlegung neuer Bauzonen zu erbringen. Da gemäss der Überprüfung der Lärmsituation die Planungswerte Strassenlärm an den der Bernstrasse zugewandten Westfassaden tagsüber und nachts sowie auch teilweise an den seitlichen Fassaden überschritten werden (vgl. «Überprüfung Lärmsituation» in der Beilage), die Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume jedoch noch nicht bekannt ist, wird in den Anforderungen an den Gestaltungsplan festgehalten, dass mit dem Richtprojekt die Einhaltung der festgelegten Gesamtdämpfungswerte nachzuweisen sind. Dazu werden in § 21 BNO die Dämpfungswerte festgelegt, die aus heutiger Sicht im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sind. Sollten geänderte Rahmenbedingungen und der technologische Fortschritt zu einer deutlichen Reduktion der Lärmbelastung führen, ist der Lärmschutznachweis in Abstimmung mit der kantonalen Fachstelle darauf abzustimmen.

Da wegen der Topographie des Geländes mit baulichen Massnahmen an den strassenseitigen Fassaden nur geringe bzw. punktuelle Lärmreduktionen erreicht werden können, sind in den


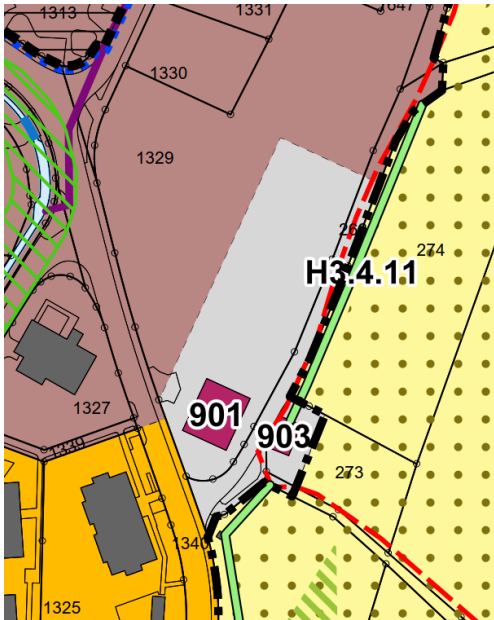
strassenseitig angeordneten Räumen grundsätzlich nicht lärmempfindliche Nutzungen zu planen (Treppenhaus, Küche, Bad etc.). An den seitlich zur Strasse gelegenen Fassaden (Nord- und Südfassaden) müssen ebenfalls nicht lärmempfindliche Räume oder bauliche Massnahmen am Gebäude vorgesehen werden. Dies ist im Rahmen der Grundrissplanung im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Eine grobe Abschätzung der Wirkung von beispielsweise seitlichen Loggien ergibt bei einer günstigen Anordnung eine mögliche Lärmreduktionen von ca. 2 bis 3 dB(A). Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass mit einem geeigneten Massnahmenpaket der Lärmschutzarchitektur die Grenzwerte eingehalten werden können (vgl. [bauen-im-laerm.ch](http://bauen-im-laerm.ch) | [Bauen im Lärm](http://Bauen-im-Lärm), [baukultur-laerm.ch](http://baukultur-laerm.ch) – [Baukultur Lärm](http://Baukultur-Lärm)). Die Abschätzungen sind der «Überprüfung Lärmsituation» in der Beilage zu entnehmen.

Für die neu eingezonte Fläche von rund 4'500 m<sup>2</sup> 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. Dies entspricht einem hohen öffentlichen Interesse. Die detaillierte Berechnung und die Ausweisung der Nutzungsreserven sind dem Abs. 5.4.3 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, was zur angestrebten Verlagerung des MIV auf den öV beiträgt, damit positiv zu werten ist und einem hohen öffentlichen Interesse entspricht.

Die von der Umzonung beanspruchten Kulturlandflächen können durch die Auszonung im Gebiet ARA (Umzonung Nr. 18) optimal kompensiert werden. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen können durch die Auszonung ebenfalls kompensiert werden. Die Landwirtschaftsflächen angrenzend an die Auszonungsfläche im Gebiet der ARA weisen FFF-Qualität auf. Es ist davon auszugehen, dass dies auch auf die Auszonungsfläche zutrifft. Die Kompensation der betroffenen Fruchtfolgeflächen ist in Abs. 4.1.9 detailliert erläutert. Der Erhalt der Kulturland- und Fruchtfolgeflächen ist ebenfalls von hohem öffentlichem Interesse und wird mit dem Vorhaben erfüllt.

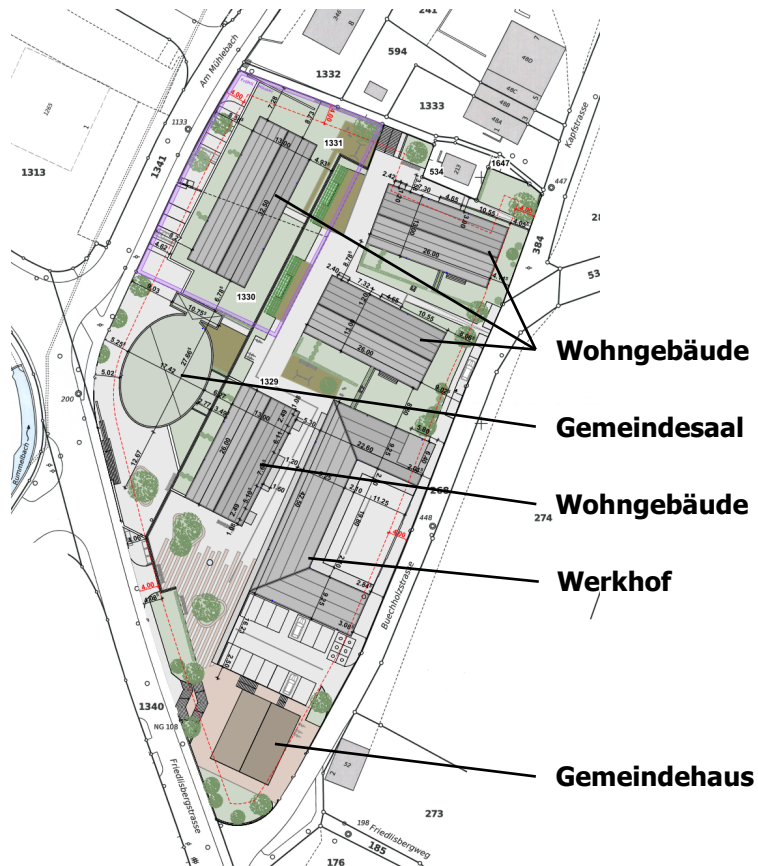
Bei der Siedlungserweiterung handelt es sich um eine unüberbaute Fläche, die zentrumsnah gelegen und optimal mit dem Bahnhof Hofacker und dem MIV erschlossen ist. Es gehen keine Kulturlandflächen verloren. Die Siedlungserweiterung ist bereits im REL vorgesehen. Der Gemeinderat verfügt nach Rechtskraft der Nutzungsplanung eine Baupflicht von 12 Jahren. Zudem wird die Einzonung mehrwertabgabepflichtig.

Nr. 20	Umzonung Buechholz- strasse:	3'207 m <sup>2</sup> neu OeBA
Bisher KD	Neu OeBA	
		


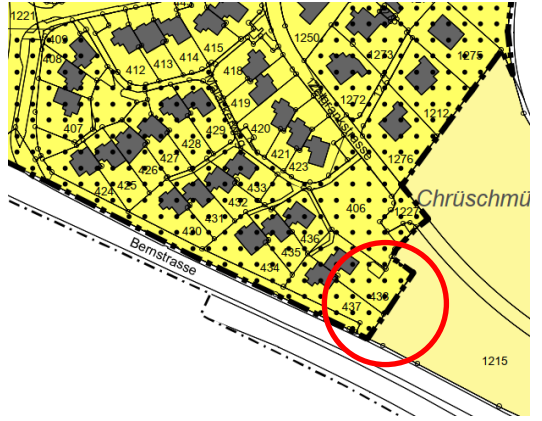
Zur Entwicklung des Areals um das Gemeindehaus wurde eine Studie durchgeführt, die eine Erweiterung des Gemeindehauses, einen Neubau des Werkhofs mit Entsorgungssammelstelle, die Realisierung eines Gemeindsaals an zentraler Lage und die Erstellung von drei bis vier Mehrfamilienhäusern vorsieht. Ein neuer Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität soll die Zentrumsfunktion stärken. Für das Gemeindehaus und den Werkhof ist eine Umzonung einer Teilfläche der Parz.-Nr. 1329 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen notwendig, die dem Zweck der Bauten entspricht. Der neue Gemeindsaal, der Dorfplatz und die Wohngebäude werden der Zentrumszone zugewiesen. Die Zonenkonformität ist dafür gegeben (vgl. Abb. 24).

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 Gemeindsaal, ist bereits genehmigt.

Abb. 24 Auszug Situationsplan Neubau Areal Gemeindehaus, 24.05.2022, Urs Müller Architekten



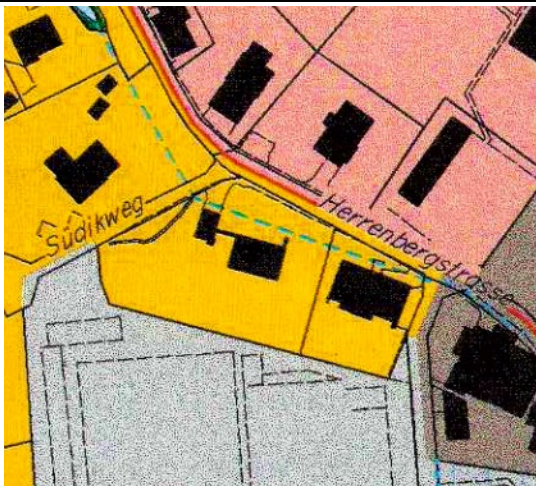
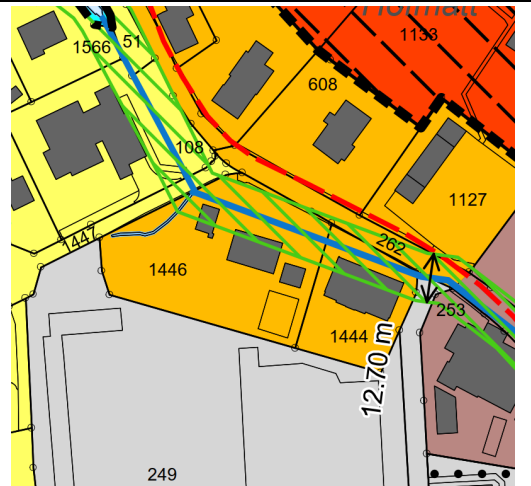
Nr. 21	Umzonung Bernstrasse:	244 m <sup>2</sup> neu E2
Bisher LW		Neu E2

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.

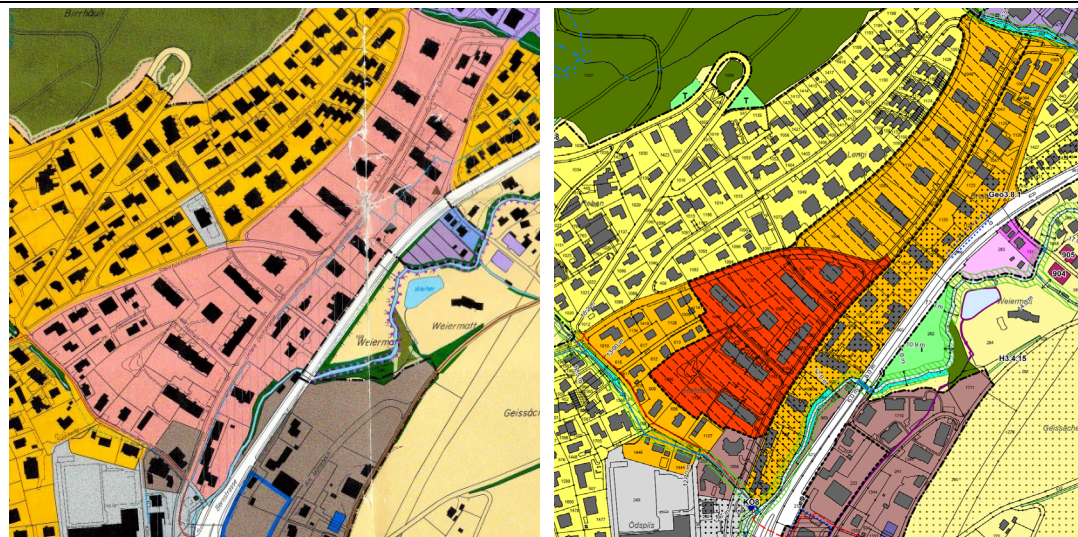
Nr. 22	Umzonung Herrenbergstrasse:	2'593 m <sup>2</sup> neu M3
Bisher E2		Neu M3

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



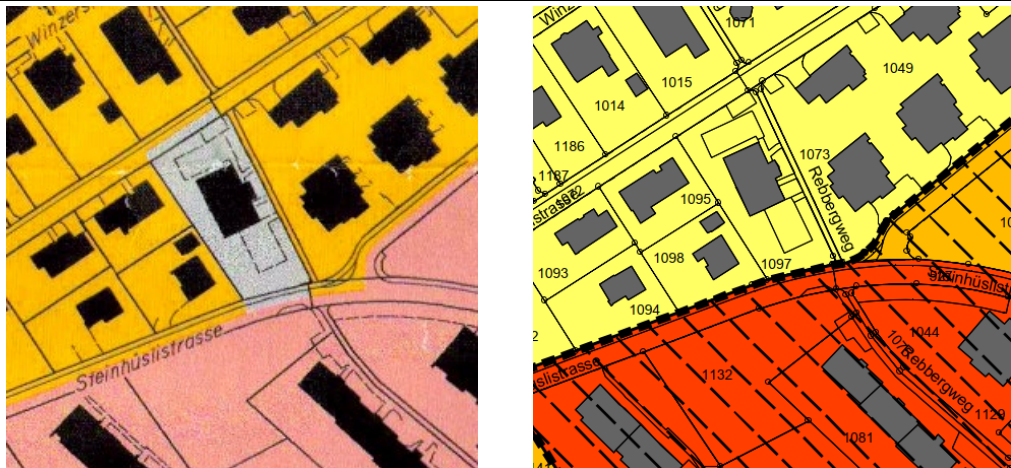
der Zonenzugehörigkeit erfolgte auf der Grundlage der Quartieranalyse und der Entwicklungsstrategie im REL.

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

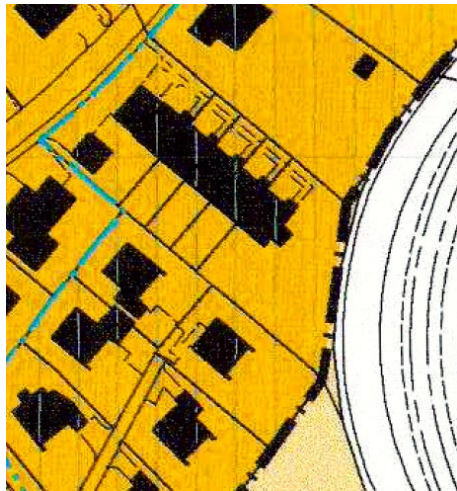
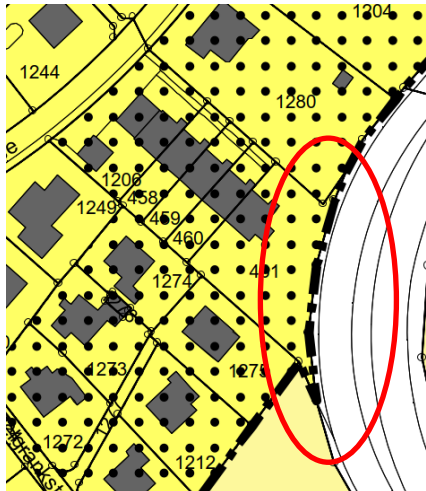
Das Gebiet Untere Dorfstrasse wurde im REL als Handlungsgebiet ausgewiesen (vgl. Abs. 3.2.2). Es handelt sich um ein Sanierungsgebiet mit grossem Erneuerungs- und Entwicklungspotenzial vor allem bei den bestehenden höheren Gebäuden aus den Baujahren 1946 bis 1970. Der hohe Grünflächenanteil prägt das 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 Ausnützungsübertragungen 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). 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 Erhaltungs- und Erneuerungszone überlagert. Damit kann der Erhalt und die zeitgemässe Erneuerung der Bausubstanz sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Überbauung gewährleistet werden.

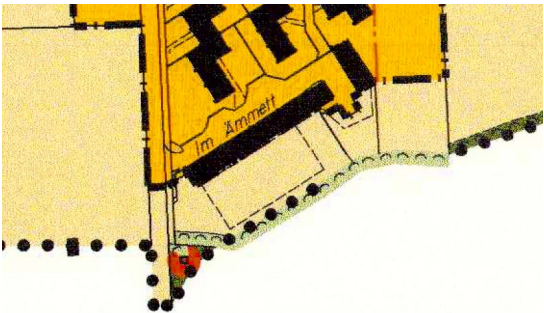
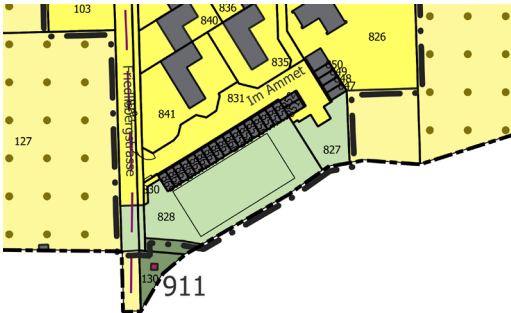
Nr. 26	Umzonung Steinhüsli:	1'549 m <sup>2</sup> neu E2
Bisher OeB	Neu E2	
		

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 die Kindergärten in den Gebieten Schössler (Parz. Nr. 1485) und an der Mutschellenstrasse (Parz. Nr. 1104, Umzonung Nr. 29).


Nr. 27	Umzonung Maiackerstrasse:	78 m <sup>2</sup> 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:	1'601 m <sup>2</sup> neu Spezialzone Im Aemmet, 40 m <sup>2</sup> neu E2
Bisher LW	Neu SA und E2	
		

Im Gebiet Aemmet im Ortsteil Friedlisberg befindet sich zwischen der bestehenden Bebauung und dem Waldareal ein Tennisplatz. Dieser wurde mit der angrenzenden Überbauung erstellt. Der Tennisplatz wurde gemäss der Baubewilligung vom 9. Dezember 1981 ordnungsgemäss bewilligt und erstellt. Die Baubewilligung liegt der Gemeinde vor. 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. Darin sind Spiel- und Freizeitanlagen zulässig. Ein weiterer Ausbau resp. Ergänzung mit Kleinbauten wird vom Quartier nicht gewünscht. Um neben dem Tennisplatz künftig ein Spielplatz für das Quartier erstellen zu können, wird die Parzelle-Nr. 827 ebenfalls der Spezialzone zugewiesen. Ein kleiner Bereich auf der Parzelle-Nr. 830 (Containerstandplatz und zugehöriger Strassenabschnitt) wird der E2 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. 30	Umzonung Kiga Mutschellenstrasse:	2'364 m <sup>2</sup> neu E2
Bisher OeBA	Neu E2	
		

Die Parz.-Nr. 512 (Strasse, teilweise), 1103 (Spielplatz) und 1104 (Kindergarten Mutschellen) werden von der öffentlichen Zone in die Einfamilienhauszone E2 umgezont. Damit ist künftig

die Möglichkeit für einen allfälligen Abriss und Neubau des Kindergartens mit einer Mischnutzung von Wohnungen und Kindergarten gegeben, wie es auch bei den Kindergärten in den Gebieten Schössler (Parz. Nr. 1485) und an der Steinhüslistrasse (Parz. Nr. 1097, Umzonung Nr. 26) der Fall ist. Weiter kann auch die Parzelle mit dem Spielplatz für andere Nutzungen geöffnet werden. Im Rahmen der Überbauung im Gebiet Isleren ist zudem angedacht, Flächen für einen Kindergarten inkl. Spielplatz für die Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

## 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		1'208 m <sup>2</sup>
18	ARA	OeB	LW	4'524 m <sup>2</sup>	
20	Buechholzstrasse	KD	OeBA		3'207 m <sup>2</sup>
26	Steinhüsli	OeB	E2	1'549 m <sup>2</sup>	
30	Mutschellenstrasse	OeB	E2	2'364 m <sup>2</sup>	
	<b>Total</b>			<b>8'437 m<sup>2</sup></b>	<b>4'415 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bilanz</b>				<b>-4'022 m<sup>2</sup></b>

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 <sup>2</sup>	
27	Maiackerstrasse	LW	E2	78 m <sup>2</sup>	
28	Im Aemmet	LW	SA + E2	1'641 m <sup>2</sup>	
	<b>Total</b>			<b>1'963 m<sup>2</sup></b>	

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 <sup>2</sup>
19	Hofacker	LW	M3	4'524 m <sup>2</sup>	
	<b>Total</b>			<b>4'524 m<sup>2</sup></b>	<b>4'524 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bilanz</b>				<b>0 m<sup>2</sup></b>

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 <sup>2</sup>
2	Isleren	M3	M5	25'815 m <sup>2</sup>
3	Mutschellenstrasse	E2	M3	8'031 m <sup>2</sup>
4	Mutschellenstrasse	E2	M3	935 m <sup>2</sup>
5	Habsburgstrasse	E2	M3	3'055 m <sup>2</sup>
8	Alte Bremgartenstrasse	KD	Z	2'819 m <sup>2</sup>
9	Höllbundenstrasse	KD	M3	26'972 m <sup>2</sup>
11	Herrenbergstrasse	KD	Z	3'974 m <sup>2</sup>
12	Am Mühlebach	KD	Z mit GP-Pflicht	5'379 m <sup>2</sup>
13	Am Mühlebach	KD	Z	9'589 m <sup>2</sup>
14.1	Dorf	KD	Z	24'209 m <sup>2</sup>
14.2	Dorf	KD	Z	2'953 m <sup>2</sup>
14.3	Dorf	KD	Z	11'100 m <sup>2</sup>
14.4	Am Mühlebach	KD	Z	1'357 m <sup>2</sup>
15	Friedlisberg	SF	KF	4'643 m <sup>2</sup>
17	Friedlisberg	E2	KF	8'046 m <sup>2</sup>
22	Herrenbergstrasse	E2	M3	2'593 m <sup>2</sup>
23	Untere Dorfstrasse	M3	M5 + Erhal- tungs- und Er- neuerungszone	30'339 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>				<b>190'036 m<sup>2</sup></b>

## 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 <sup>2</sup>
19	Hofacker	LW	M3	- 4'524 m <sup>2</sup>	
	<b>Total</b>			<b>- 4'524 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4'524 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bilanz</b>			<b>0 m<sup>2</sup></b>	

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 Zonengrenzberichtigungen 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 und Feldgehölze, die Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume und die geologischen Objekte werden im Kulturlandplan gemäss Landschaftsinventar nummeriert und im

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

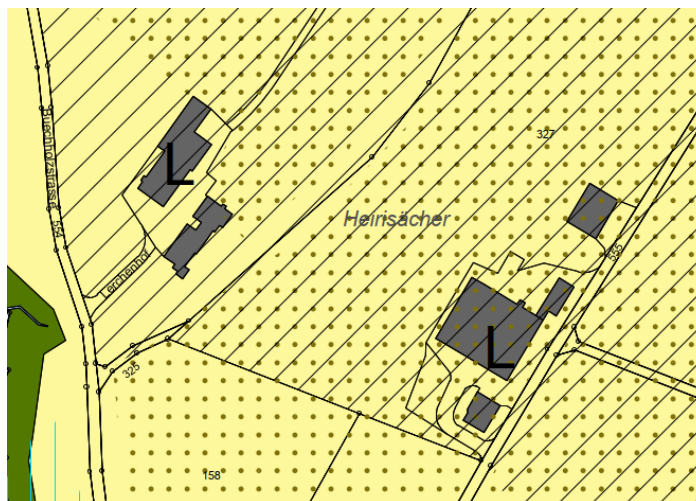
Die Ufervegetation innerhalb des Gewässerraumzone ist gemäss übergeordnetem Recht bereits geschützt. Deshalb werden die Ufergehölze gemäss Landschaftsinventar weder im Kulturlandplan dargestellt noch im BNO-Anhang aufgeführt.

#### 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 Ausparungen 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. 25 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 Familiengartenzone im Gebiet Wuhrenberg wird ebenfalls beibehalten, obwohl die Fläche derzeit nicht als Familiengarten genutzt wird. Im Hinblick auf die bauliche Verdichtung im Dorf und die Zentrumsüberbauung wird künftig der Bedarf an Familiengärten vermehrt vorhanden sein, wonach es sich lohnt, dieses Gebiet als strategische Reserve beizubehalten. Die Familiengartenzonen bezwecken eine gartenbauliche Nutzung der Flächen, wodurch die Festlegung als weitere Zone gemäss Art. 18 RPG zweckmässig ist.

#### **4.2.5 Kompostierzone**

Bei der Kompostierzone im Gebiet "vordere Chapf" handelt es sich um eine ehemalige Kehr-richtdeponie 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 Kompostiertätigkeit wurde vor rund zehn Jahren aufgegeben. Die Kompostierzone wird somit aus der BNO und dem Bauzonen- und Kulturlandplan gelöscht. Im Rahmen der Nutzungsänderung ist sicherzustellen, dass der belastete Standort AA4075.0001-1 durch die geänderte Nutzung nicht sanierungsbedürftig wird bezüglich des Schutzguts Boden. Da keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, wird eine Prüfung der Sanierungspflicht zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Die Gemeinde ist dazu mit der Abteilung für Umwelt des BVU im Austausch.

#### **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 kantonaler Bedeutung). Auf kommunaler Stufe wird dazu ein überlagerter 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<sup>bis</sup> 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 m<sup>2</sup> zulässig sind. Somit wird auch der Zusammenschluss von kleineren Parzellen ermöglicht und gefördert.

**§ 9 Gestaltungsplangebiet «Areal Bahnhof»:** Auf der Parz. Nr. 1313 besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen, damit bei künftigen Planänderungen ein Gestaltungsplan verlangt werden kann. Die Anforderungen an diesen Gestaltungsplan sind in der separaten Zone Areal Bahnhof (§ 19 Abs. 6 BNO) festgelegt. Zur Sicherung einer qualitätsvollen und auf die Innenentwicklung abgestimmte Bebauung des angrenzenden Areals wird die Gestaltungsplanpflicht auf die nördlichen Parz. Nrn. 230 und 233 erweitert. Dabei sind insbesondere eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohn- und Gewerbenutzungen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof anzustreben, attraktive Freiräume zu schaffen, attraktive Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten und eine Limitierung des Parkfeldangebots aufgrund der Nähe zum Bahnhof vorzusehen. Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.

**§ 12 Gestaltungsplangebiet «Hofacker»:** Im Gebiet Hofacker wird eine verdichtete Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität angestrebt unter Berücksichtigung des häuslichen Umgangs mit dem Boden. Bei der Umgebungsgestaltung ist insbesondere der verträgliche Übergang zum Landschaftsraum sowie eine naturnahe Siedlungsrandgestaltung zu gewährleisten. Bauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologie und der Gebäudestellung auf die Kaltluftleitbahnen und Frischluftflüsse abzustimmen. Die Parkierung hat vorzugsweise unterirdisch zu erfolgen, einzelne Besucher- und Behindertenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Mit einem Richtprojekt ist die Einhaltung der dann zum geltenden lärmrechtlichen Rahmenbedingungen gemäss LSV nachzuweisen. Mit attraktiven Fusswegverbindungen sind die Zugänglichkeit des Gebietes und die Einbindung in das kommunale Fusswegnetz zu gewährleisten. Die Hochwasserschutzmassnahmen des Hinterrütibächlis und des Islerewaldbächlis sind phasengerecht in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Es ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.

**§ 13 Gestaltungsplangebiet «Bellikerstrasse»:** Auf den drei Parz. Nrn. 641, 642 und 895 ist gemäss regionalem Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen ein Gestaltungsplan zu erstellen, um an dieser städtebaulich wichtigen Lage eine qualitätsvolle verdichtete Überbauung mit attraktiver Freiraumgestaltung zu gewährleisten, wobei die verkehrlichen Herausforderungen zu berücksichtigen sind. Da es sich um ein kleines Gebiet mit unterschiedlichen Grundeigentümerschaften handelt, kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden, wenn die gestellten Anforderungen mit einem Variantenstudium, welches in der Zentrumszone für Gebiete ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht vorgeschrieben wird, nachweislich erreicht werden können.

**§ 14 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.

**§ 15 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.

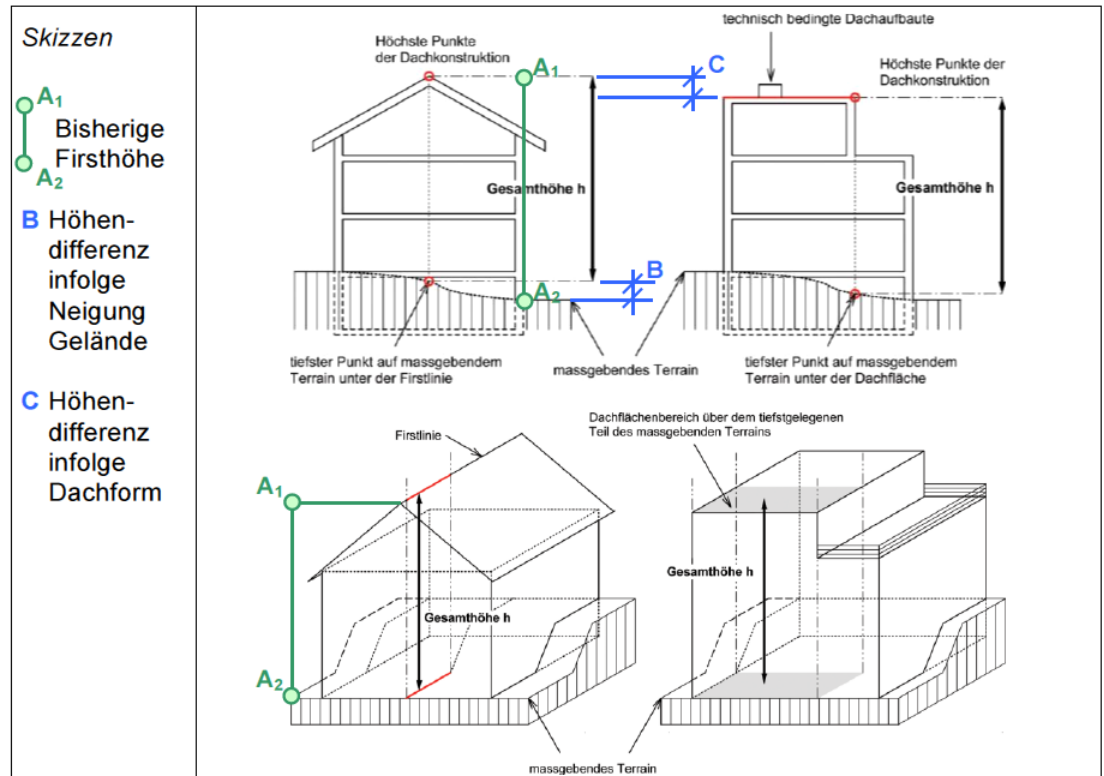
**§ 16 Vertragliche Mehrwertabschöpfung:** Der Gemeinderat strebt an, mit privaten Eigentümern Verträge zur Mehrwertabschöpfung z. B. bei projektbezogenen Aufzonungen, Umzonungen oder Sondernutzungsplanungen abzuschliessen. Dies als Ergänzung zur gesetzlichen Mehrwertabgabe bei Einzonungen.

**§ 17 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 Ausnützungsziffer eingeführt, um eine offensichtliche Unternutzung des vorhandenen Baulandes zu verhindern (siehe auch Erläuterungen zu § 49 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

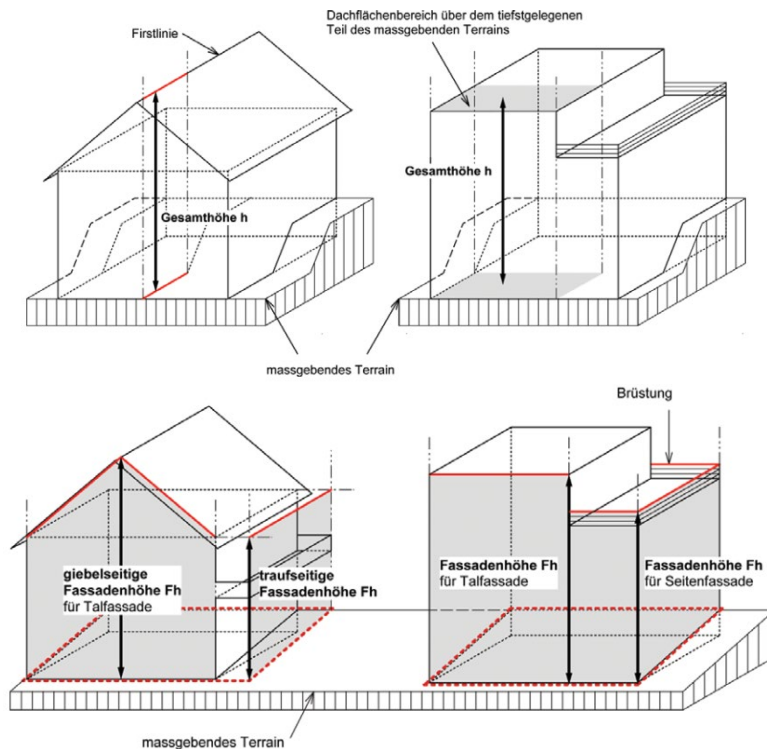
zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion eines Gebäudes und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain vor Start der Bauarbeiten gemessen. Zudem werden – ausser in der M5 und in der Gewerbezone - aus Gründen des Ortsbildschutzes die Höhenmasse für Schräg- und Flachdächer unterschieden.

Abb. 26 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 einzuhalten sind, und zwar an jenen Fassaden, an denen das Attikageschoss um mindestens das Mass seiner Höhe zurückversetzt ist.

Abb. 27 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.

**§ 18 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“ sowie „Bellikerstrasse“ gelten für Bauten erhöhte Anforderungen an Qualität und Einordnung. Der Gemeinderat verlangt dazu Variantenstudien oder bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes qualitätssichernde Konkurrenzverfahren und er ist bereits während der Projektierung in den Planungsprozess einzubeziehen. Als Schlüsselstellen des Ortsbildes können z. B. das Gebiet südlich des GP Dorfplatz oder die Gebäude im Umkreis des Gemeindehauses betrachtet werden. Diese werden nicht speziell im Plan oder verbal in der BNO bezeichnet, sondern situativ nach prägender Architektur und Stellung, Einsehbarkeit, Umgebungsgestaltung und Erschliessungssituation durch die Bewilligungsbehörde als solche bezeichnet. Diese Festlegung 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. Auf ein Variantenstudium kann verzichtet werden, sofern die erhöhten Anforderungen an Qualität und Einordnung erfüllt werden.

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.

Zum Schutz der an die Zentrumszone angrenzende Wohnbevölkerung, insbesondere der Habsburgstrasse, wird 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.

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

**§ 21 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 der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zulässig ist. Die Zone M3 ist grundsätzlich für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Als Ausnahme werden die Grundstücke der Mutschellenstrasse 11–19 bezeichnet, um die bestehende Bebauung zu berücksichtigen. Ersatzbauten für die bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Sinne einer erweiterten Bestandesgarantie auf diesen Grundstücken weiterhin zulässig.

Für das neu eingezonte Gebiet Hofacker werden Vorgaben zum Lärmschutz ergänzt: So ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen durch geeignete Anordnung bzw. bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 24 dB(A) gegenüber der Bernstrasse (K127) aufweisen.

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 Gebäudeetagen 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 m<sup>2</sup> betragen. Ein möglichst grosser Anteil ist unversiegelt zu gestalten und zu begrünen. Nicht als Terrasse genutzte Flachdächer sind zu begrünen.

**§ 22 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. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind die Parzellen-Nrn. 1001, 1002 und 1003 am Rand der Erhaltungs- und Erneuerungszone. Der Umbau dieser drei Liegenschaften wäre aufgrund der Grundstücksgrössen und der Eigentumsverhältnisse durch eine Gestaltungsplanpflicht blockiert. 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.

**§ 23 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.

**§ 24 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 m<sup>2</sup> 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 den Gewerbebezonen GA und GB zulässig.

**§ 25 Gewerbebezonen GA:** In der Gewerbezone GA ist grundsätzlich eine Gesamthöhe von 18 m zulässig. Um optimal auf die Hanglage reagieren und um betrieblich optimierte Bauvolumen realisieren zu können, kann der Gemeinderat in Ausnahmefällen Gesamthöhen von max. 21 m bewilligen. Voraussetzung dafür ist der Nachweis, dass es für den Betrieb und die Erschliessung erforderlich ist. Weiter wird die maximale Vollgeschosszahl von vier Vollgeschossen gemäss § 15 BNO gestrichen, da er für die Höhenstaffelung von Gewerbebauten nicht relevant ist resp. je nach Nutzung des Gebäudes einschränkend wäre.

**§ 34 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. Zur Einhaltung von ausreichenden Nährstoffpufferflächen zwischen den bewirtschafteten Flächen und den Naturschutzzonen wird festgelegt, dass bei den Parzellen-Nrn. 378, 46 und 844 in einem Bewirtschaftungsvertrag (z. B. gemäss Programm Labiola) Nährstoffpufferflächen zu definieren sind.

**§ 35 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.

**§ 36 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.

**§ 37 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.

**§ 38 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.

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

**§ 42 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. Der Bestand wird dahingehend gesichert, dass abgehende Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume im selben Bereich ersetzt werden müssen.

**§ 43 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.

**§ 44 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.

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

**§ 47 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.

**§ 48 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und einer Gartenfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>.

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

**§ 49 Mindestausnutzung:** In Ergänzung zur neu in der Übersichtstabelle von § 15 enthaltenen Mindestausnutzungsziffer 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.

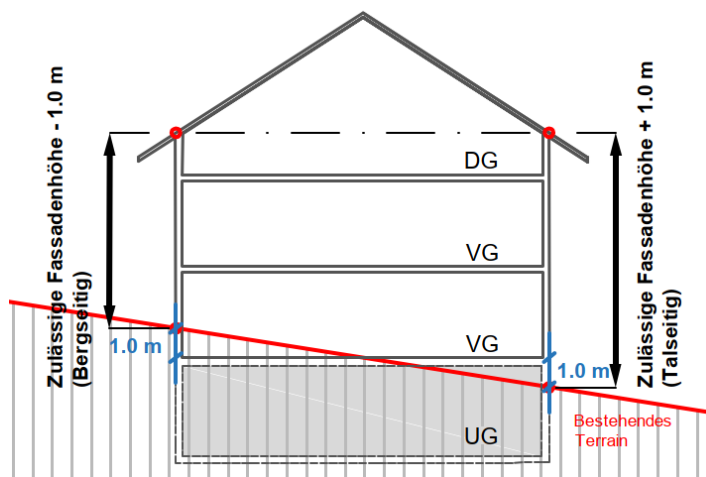
**§ Gewerbe:** Die Unterscheidung der Gewerbearten nach ihrem Störmass wird neu in § 15 c der kantonalen Bauverordnung geregelt und aus der BNO gestrichen.

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

**§ 53 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.

**§ 54 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. 28 Skizze zur Messweise bei Gebäuden am Hang, eigene Darstellung (suisseplan)



**§ 55 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 m<sup>2</sup> auf 3'000 m<sup>2</sup> reduziert, die AZ gegenüber der Regelbauweise um jeweils 0.1 erhöht. Es ist kein zusätzliches Geschoss gegenüber der Regelbauweise zulässig.

**§ 56 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-Bollerli 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.

**§ 58 Energieeffizienz:** Zur Förderung von erneuerbaren Energien ist ein Anschluss an bestehende Fernwärmeverbünde 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.

**§ 62 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. Es ist auch möglich, dass sich die Bauherrschaft finanziell an einem öffentlichen Spielplatz beteiligt, sofern die Bewilligungsbehörde dem zustimmt. 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. Um einen Beitrag zur Hitzeminderung zu leisten und ein angenehmes Mikroklima zu gewährleisten, sind die Spielplatzbereiche mittels Bäumen angemessen zu beschatten.

**§ 64 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 Parkfelderermittlung 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.

**§ 65 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.

**§ 66/67 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.

**§ 68 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.

**§ 70 Dachgestaltung:** Bei Gebäuden mit mehreren Dachgeschossen innerhalb des abgesschrägten 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.

**§ 71 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. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (vgl. BauV Anhang 1, Begriffe und Messweisen Abs. 8.5).

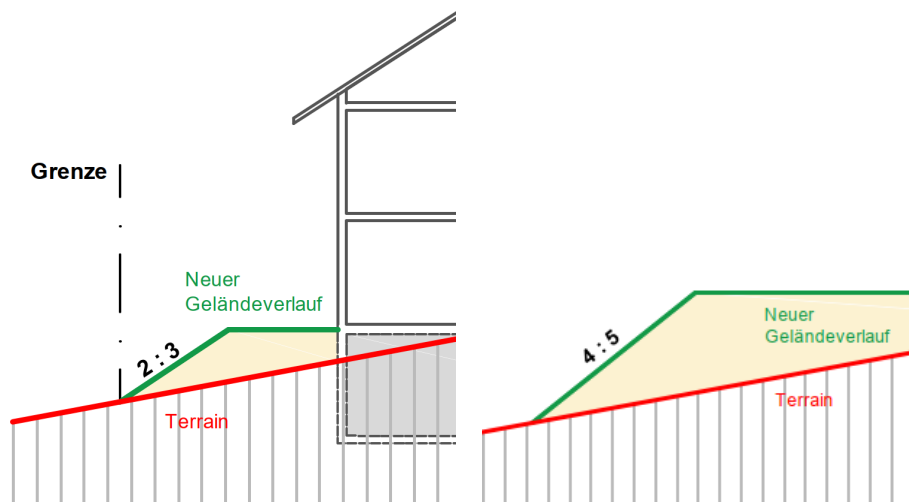
Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert (Steingärten) sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden Kleinstflächen, welche geschottert werden können und bei denen ein Verbot unverhältnismässig wäre, z. B. bei Briefkästen oder unter Vordächern, Balkonen usw.

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.

**§ 72 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 § 28 Abs. 1b BauV wird der Bau an die Parzellengrenze bei Böschungen abschliessend geregelt. Daher ist eine Bestimmung dazu in der BNO nicht notwendig.

In den Anhang der BNO werden Skizzen integriert, welche die Verhältnisse von Stützmauern und Böschungssicherungen darstellen.

Abb. 29 Skizzen der Böschungsverhältnisse, eigene Darstellung (suisseplan)

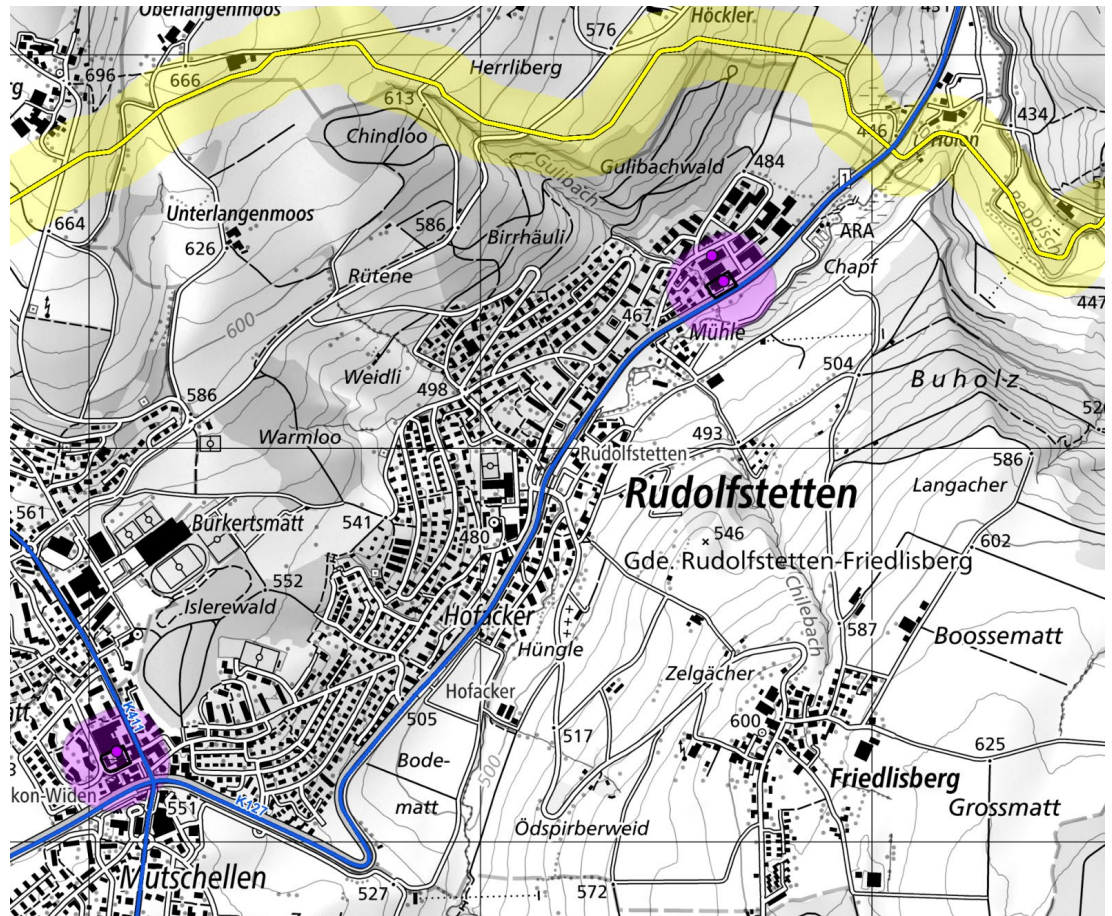


**§ 73 Abgrabungen:** Untergeschosse dürfen auf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge und maximal auf eine Höhe von 3 m abgegraben werden. Diese Abgrabungen dienen in erster Linie Zufahrten zu Garagen oder für Lichtschächte von Kellerabteilen.

**§ 74 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.

**§ 76 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.

Abb. 30 Ausschnitt Chemierisikokataster des Kantons Aargau, 24. März 2022, Quelle: [www.ag.ch/agis](http://www.ag.ch/agis)





**§ 81 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-Bollerli» 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 § 72 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 § 42 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

<b>Art. 1 Abs. 1</b>	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Das Baugebiet wurde durch verschiedene Umzonungen optimiert. Für die neue Zentrumszone und die Mehrfamilienhauszonen wurde eine Mindestausnutzung 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.	
<b>Art. 1 Abs. 2 a</b>	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.	
<b>Art. 1 Abs. 2 a<sup>bis</sup></b>	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.	
<b>Art. 1 Abs. 2 b</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.	
<b>Art. 1 Abs. 2 b<sup>bis</sup></b>	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.	
<b>Art. 1 Abs. 2 c</b>	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
In Rudolfstetten-Friedlisberg wird mit der Revision der Nutzungsplanung ein dezentraler Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt.	

### Planungsgrundsätze Landschaft

<b>Art. 3 Abs. 2 a</b>	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.	
<b>Art. 3 Abs. 2 b</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.	
<b>Art. 3 Abs. 2 c</b>	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Mit der Ausweisung der Gewässerraumzone werden die Ufer des Rummelbachs und der weiteren Bäche geschützt und freigehalten.	
<b>Art. 3 Abs. 2 d</b>	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Die Naturschutzzone im Wald wurden überprüft und bleiben weiterhin erhalten. Die Familiengartenzone 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.	
<b>Art. 3 Abs. 2 e</b>	Erhaltung der Waldfunktionen
Der Wald wird gemäss kantonaler Grundlagenkarte im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragen und wird durch keine Massnahme negativ tangiert.	

### Planungsgrundsätze Siedlung

<b>Art. 3 Abs. 3 a</b>	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Die reinen Arbeitsgebiete befinden sich peripher im Norden der Gemeinde und sind zweckmässig angeordnet. Es werden keine weiteren Gewerbezone festgelegt, die Wohngebiete bleiben erhalten. Die Zentrumszone ist als Mischzone konzipiert, unterschiedliche Nutzungen dienen der Belegung und Aufwertung der Zentren.	
<b>Art. 3 Abs. 3 abis</b>	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.	
<b>Art. 3 Abs. 3 b</b>	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Durch die Beibehaltung der Trennung der Gewerbezone und der Wohn- und Mischzone 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 einer Überprüfung der Lärmsituation aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die Planungswerte für Wohngebäude eingehalten werden können. Der abschliessende Nachweis für die Westfassaden ist im Gestaltungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Es bestehen daher keine übermässig störenden Lärmquellen. Mit der Aktualisierung der Gefahren- und Überflutungszone und der Berücksichtigung der Störfallvorsorge wird dem Vorsorgeauftrag der Gemeinde Rechnung getragen.	

<b>Art. 3 Abs. 3 c</b>	<b>Rad- und Fusswege</b>
<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>	
<b>Art. 3 Abs. 3 d</b>	<b>günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen</b>
<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>	
<b>Art. 3 Abs. 3 e</b>	<b>Durchgrünung</b>
<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 § 71 BNO besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Vorschriften zur Umgebungsgestaltung tragen zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes bei.</p>	

#### Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

<b>Art. 3 Abs. 4 a</b>	<b>regionale Bedürfnisse berücksichtigen</b>
<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>	
<b>Art. 3 Abs. 4 b</b>	<b>Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen</b>
<p>Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden überprüft und im Ortszentrum Rudolfstetten erweitert und optimiert.</p>	
<b>Art. 3 Abs. 4 c</b>	<b>nachteilige Auswirkungen vermeiden</b>
<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.

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der Mitwirkung vom 26. Juni bis 25. Juli 2023 sowie an einer Informationsveranstaltung vom 28. Juni 2023 über den Stand der Planung informiert und hatte dabei die Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Die Mitwirkungsergebnisse und deren Umsetzung sind dem Mitwirkungsbericht in der Beilage zu entnehmen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 11. November 2024 bis 10. Dezember 2024 erhielt die Bevölkerung eine weitere Gelegenheit, sich zur Vorlage zu äussern. Am 13. November 2024 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, um die wichtigsten Änderungen zu erläutern und der Bevölkerung Gelegenheit zu geben, Fragen zu stellen. 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 (vgl. Abs. 8). Eine zweite öffentliche Auflage fand vom 11. August bis 9. September 2025 statt, die wiederum zu Einwendungsverhandlungen und Änderungen an der Vorlage geführt hat (vgl. Abs. 9).

## 5.3 Berücksichtigung der regionalen Anliegen

Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Stellungnahme zur Vorlage eingeladen. Aus Sicht des Regionalplanungsverbandes vereint die Revision der Nutzungsplanung verschiedene überkommunale Grundlagen und ermöglicht eine qualitativ hochstehende Weiterentwicklung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg. Es sind einzig kleinere Ergänzungen zu folgenden Themen zu überprüfen:

- In den Schlüsselgebieten ist die Aufnahme von Vorgaben für die Erstellung von Wohnformen für ein selbstbestimmtes Leben zu überprüfen. Darunter fallen insbesondere betreute Wohnungen mit buchbaren Dienstleistungen.  
→ Diese Möglichkeit besteht im GP-Areal Isleren; in den GP-Anforderungen zum GP Isleren (§ 6 revBNO) wurde folgende Ergänzung aufgenommen: «Das Wohnungsangebot ist zu einem angemessenen Anteil familien- bzw. altersgerecht auszugestalten.»

- Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2040 ist im Kapitel 2.5 des Planungsberichts neben den kantonalen Vorgaben und dem Regionalen Richtplan Zentrumsentwicklung Mutschellen zu ergänzen.  
→ Im Planungsbericht unter Kapitel 2.5 integriert
- Hinweis zum KGV: Der Bahnhof Rudolfstetten Hofacker wird im RES als multimodaler Umsteigepunkt definiert.  
→ Der Hinweis wird im KGV berücksichtigt.

## 5.4 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.

### 5.4.1 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
<b>Total</b>	<b>98.17</b>	<b>93.77</b>		<b>4785</b>	<b>406</b>	<b>5190</b>	<b>4412</b>

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.

## 5.4.2 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	Einwohner- kapazität in überbauter Bz	Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken	Einwohner- kapazität gesamt	Zunahme Einwohner- kapazität
	ha	ha	ha	AZ	Ew	Ew	Ew	
Z	6.66	6.47	-4.57	0.90	550	24	575	-330
E2	42.24	41.48	-2.50	0.40	1816	45	1860	-109
M3	19.94	19.04	0.73	0.70	1611	98	1709	-286
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
<b>Total</b>	<b>98.27</b>	<b>93.87</b>	<b>0.10</b>		<b>4855</b>	<b>456</b>	<b>5311</b>	<b>121</b>

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 Ausnützungsziffern gemäss revidierter BNO, so ergibt sich aufgrund der Umzonungen eine Erhöhung der theoretischen Kapazitäten um 121 Einwohner oder rund 2.3 % auf 5'311.

Aufgrund der Massnahmen zur inneren Verdichtung, vor allem der Erhöhung der Ausnützungsziffer und Umzonung der beiden Entwicklungsgebiete Isleren und Untere Dorfstrasse, steigt die theoretische Kapazität in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen um 70 Einwohner oder 1.4 % 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 Einwoh-

nen 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 5'311 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die Differenz der beiden Zahlen ist neben Rundungsdifferenzen bei den Berechnungen in Tab. 7 auf die Einzonung der nicht kapazitätsrelevanten Spezialzone Im Aemmet zurückzuführen.

### 5.4.3 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
<b>Total</b>	<b>1.99</b>	<b>169</b>	<b>336</b>	<b>336</b>	

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 Bolleri
E2	0.76	59	45	
M3	0.52	108	56	inkl. Einzonung Hofacker (Nr. 19)
KF	0.09	82	7	
<b>Total</b>	<b>1.56</b>	<b>85</b>	<b>132</b>	

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	6.47	85	550
E2	41.48	44	1816
M3	14.51	84	1225
KF	5.78	56	324
Total	68.23	57	3'915
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 Bauzonenplan 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	3'915	3'915
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	79.93	5259	5259
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 sowie die Behandlung sämtlicher raumplanerisch und umweltrechtlich relevanten Interessen sind in den Erläuterungen zu den Planungsinhalten unter Abs. 3.4, 3.8, 3.9 bis 3.15, 4.1 bis 4.3 enthalten sowie in Abs. 5.1 bis 5.3 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 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 2024 hat die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg die Revision der Nutzungsplanung - nach zwei fachlichen Stellungnahmen inkl. Bereinigungsrunden während der Vorprüfung - zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung bei der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) verabschiedet. Mit Datum vom 2. September 2024 wurde der Gemeinde der abschliessende Vorprüfungsbericht zugestellt. Die ARE beurteilt den vorbildlich durchgeführten Planungsprozess und die sorgfältig erarbeitete Planungsvorlage, mit Ausnahme weniger Vorbehalte, als genehmigungsfähig. Die Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise wurden wie folgt umgesetzt:

Tab. 14 Berücksichtigung der Auflagen gemäss Vorprüfungsbericht

Betreff	Antrag ARE	Erläuterungen Umsetzung/Verweise
Eignung/Lärm-schutz	<b>Vorbehalt:</b> § 12 Abs. 1 lit. g) BNO ist wie folgt umzuformulieren: Im Rahmen des Gestaltungsplans ist mit dem Richtprojekt die Einhaltung der Anforderungen von § 21 Abs. 9 BNO nachzuweisen.	umgesetzt: Die Formulierung gemäss Vorschlag des BVU wurde übernommen; vgl. § 12 Abs. 1 lit g) BNO und Abs. 3.14 und 4.1.8
Öffentliche Gewässer	<b>Vorbehalt:</b> Auf die Darstellung von Ufergehölzen innerhalb des Gewässerraums ist zu verzichten. Die Gewässer sind im Situationsplan erkennbar darzustellen.	umgesetzt: sämtliche Ufergehölze innerhalb der Gewässerraumzone werden im Kulturlandplan und im BNO-Anhang nicht dargestellt resp. aufgeführt; vgl. Abs. 4.2.1
Öffentliche Gewässer	<b>Vorbehalt:</b> Am Chilebach (Parzelle-Nr. 1839) ist die Gewässerraumzone symmetrisch festzulegen. Abweichungen sind im Planungsbericht zu begründen.	umgesetzt: die Gewässerraumzone wurde symmetrisch festgelegt; vgl. Kulturlandplan
Öffentliche Gewässer	<b>Hinweis:</b> Damit das Pflanzerbächli (4.00.434) aus dem kantonalen Bachkataster entfernt werden kann, wird die Gemeinde gebeten, einen entsprechenden Antrag an die Sektion Wasserbau zu stellen, die den Bachkataster pflegt.	Kenntnisnahme: Gemeinde stellt Antrag.
Öffentliche Gewässer	<b>Empfehlung:</b> Der Kommentar zur Sektion Gewässernutzung (Planungsbericht, Kapitel 3.9.2, Seite 37, erster Abschnitt, zweiter und dritter Satz) ist zu löschen. Massgebend ist die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite im Planungsbericht.	umgesetzt: Der Kommentar wurde im Abs. 3.9.2 gelöscht.

## 8 Öffentliche 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. Die zweite öffentliche Auflage fand vom 11. August bis 9. September 2025 statt (vgl. Abs. 9)

Aufgrund der Einwendungsverhandlungen konnten die in Abs. 8.2 und 8.3 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.

### 8.1 Erledigte Einwendungen

Folgende Einsprachen konnten im Rahmen der Verhandlungen ohne Änderungen an der Vorlage erledigt werden oder wurden zurückgezogen.

#### 8.1.1 Datenversorgung und Mobilfunkinstallationen

**Antrag:** Die Einwenderin beantragt, in der BNO den Bereich "Datenversorgung und Mobilfunkinstallationen" neu aufzunehmen.

**Begründung:** Der Antrag wird unter anderem begründet mit dem Schutz vor gesundheitlichen Schäden, dem Vorsorgeprinzip mit Verantwortung durch die Gemeinde und der Planung einer zeitgemässen Datenversorgung.

**Entscheid/Erledigung:** 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) detailliert geregelt.

In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg wird bei jeder Baueingabe einer Mobilfunkanlage der Standort hinsichtlich seiner Eignung genau überprüft, allenfalls müssen seitens Antragsteller bzw. Baugesuchsteller Alternativen ausgearbeitet werden. Dieser Dialog funktioniert grundsätzlich. Aus diesem Grund macht es wenig Sinn, in einer BNO Punkte bzw. Absätze aufzunehmen, welche gemäss bekannter und festgelegter Regelungen auf eidgenössischer und kantonaler Regelung bereits Bestand haben. Die kommunalen Regelungen dürfen den übergeordneten Gesetzen und Verordnungen nicht widersprechen. Es sollen deshalb keine Regelungen aufgenommen und niedergeschrieben werden, welche schlussendlich nicht umgesetzt werden können oder vor der Rechtsprechung keinen Bestand haben.

Die Einwenderin bestätigt anlässlich der Einwendungsverhandlung, dass sie sich durch die Gemeinde gehört fühlt. Sie ermutigt die Behörden, weiter zu sensibilisieren und hat Verständnis, dass die Aufnahme von Bestimmungen betreffend Mobilfunk nicht zweckdienlich ist und sich keine direkte Verbesserung zur aktuellen Handhabung daraus ableiten lässt. Der aktuell beschrittene Weg soll seitens IG als auch durch den Gemeinderat als Baupolizeibehörde weiter begangen werden. Da dieser Austausch funktioniert und zufriedenstellend ist.

## **8.2 Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einwendungserledigung**

### **8.2.1 Änderung § 13, Gestaltungsplangebiet «Bellikerstrasse», Parz. Nr. 895**

**Antrag:** In Zusammenhang mit der BNO soll eine verbesserte Ausnützungsziffer (inkl. Erhöhung der Vollgeschosse) für zukünftige Massnahmen bereits mit der neuen BNO für die Parzelle Nr. 895 (und potenziell 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.

**Entscheid:** 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, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage**

### **§ 13 Gestaltungsplangebiet «Bellikerstrasse»**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

## **8.2.2 Änderung § 16, Vertragliche Mehrwertabschöpfung**

**Antrag:** 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.

**Entscheid:** 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, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage

### § 16 Vertragliche Mehrwertabschöpfung

<sup>1</sup> ~~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, ~~so~~ 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).

<sup>2</sup> Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit.

## 8.2.3 Änderung § 18, Zentrumszone Z

**Antrag:** Mehrere Einwendende 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.

**Entscheid:** 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. 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.

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. Abs. 4.3.2 und nächster Absatz zur Unteren Dorfstrasse).

**Beschluss Gemeinderat:** Dem Kompromissvorschlag kann zugestimmt werden. Die BNO wird wie folgt angepasst:

#### **Auszug § 18 BNO, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage**

##### **§ 18 Zentrumszone Z**

<sup>1</sup> 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.~~

[...]

<sup>3</sup> 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.

### **8.2.4 Änderung § 22, Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse**

**Antrag:** 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.~~»

**Entscheid:** 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 wurde wie folgt angepasst (rote Schrift, umgesetzt in Abs. 4.1.8, Umzonungs-Nr. 23/25/28):

*... 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 zudem wie folgt ergänzt (rot Schrift, Abs. 4.3.2, § 22 BNO):

*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, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage**

### **§ 22 Erhaltungs- und Erneuerungszone Untere Dorfstrasse**

<sup>1</sup> 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**.

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

<sup>3</sup> 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.**

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.**

## **8.2.5 Änderung § 26, Gewerbezone GB**

**Antrag:** 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.

**Entscheid:** 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, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage**

§ 26 Gewerbezone GB

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Gewerbliche Bauten haben gegenüber der Strassenparzelle und der Bahnparzelle und den Zonengrenzen einen Abstand von 5 m einzuhalten.

## 8.2.6 Änderung § 30, Spezialzone Im Aemmet SA

**Antrag:** Die Einwendenden (Sammeleinsprache) 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.

**Entscheid:** 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. 4.1.8, Umzonungs-Nr. 28, Abs. 4.3.2 und 8.3.3).

### **Auszug § 30 BNO, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage**

§ 30 Spezialzone Im Aemmet SA

<sup>1</sup> Diese Zone ist für ~~Tennisanlagen~~ Spiel- und Freizeitanlagen für das angrenzende Quartier bestimmt.

<sup>2</sup> ~~Eingeschossige Gebäude~~ Kleinbauten gemäss § 19 BauV sind gestattet, sofern sie für ~~den Betrieb der Tennisanlagen~~ die Freizeitnutzung im Quartier notwendig sind.

<sup>3</sup> ~~Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den festgelegten Gesamthöhen bewilligen.~~

Gegen die Änderung dieser Bestimmungen ging im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage eine weitere Einwendung ein. Der Entscheid der Einwendungsverhandlung ist dem Abs. 9.1.1 zu entnehmen.

### **8.2.7 Änderung § 34, Naturschutzzone Kulturland**

**Antrag:** Die Einwenderin hat beantragt, für geschützte Biotope ökologisch ausreichende Pufferzonen angemessen auszuscheiden und grundeigentümergebunden auf dem kommunalen Kulturlandplan einzuzeichnen.

**Entscheid:** 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 (vgl. Abs. 4.3.2).

**Beschluss Gemeinderat:** § 34 Abs. 7 BNO wird gemäss Kompromissvorschlag wie folgt ergänzt:

### Auszug § 34 BNO, Änderung rot markiert für die 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.	<p>Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).</p> <p>In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich.</p> <p>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.</p>
Feuchtstandort	F		<p>keine Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter</p> <p>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.</p>

### 8.2.8 Änderung § 71, Umgebungsgestaltung

**Antrag:** 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 BNO, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage**

<sup>2</sup> 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.**

## **8.3 Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einwendungserledigung**

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

**Antrag:** Mehrere Einwendenden haben beantragt, auf die Umzonungen Nummern 3, 4 und 5 sei zu verzichten.



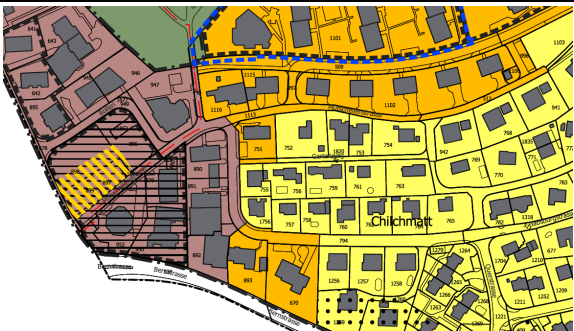
**Begründung:** Die Ausweitung der Zentrumszone wie auch die Umzonung von E2 in M3 passen nicht in Strassenbild, es wird mit vermehrter Lärm- und Verkehrsbelastung gerechnet. Es sei in jedem Falle entlang der Habsburgstrasse/Mutschellenstrasse ein Verbot lärmiger gewerblicher Tätigkeiten festzulegen. 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.

**Entscheid:** 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. 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 weit gehend gutheissen werden.

<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig</b>	
	
<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage</b>
	

Gegen die Änderung dieser Umzonungen gingen im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage zwei weitere Einwendungen ein. Der Entscheid der Einwendungsverhandlungen ist den Abs. 9.2.1 und 9.3.1 zu entnehmen.

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


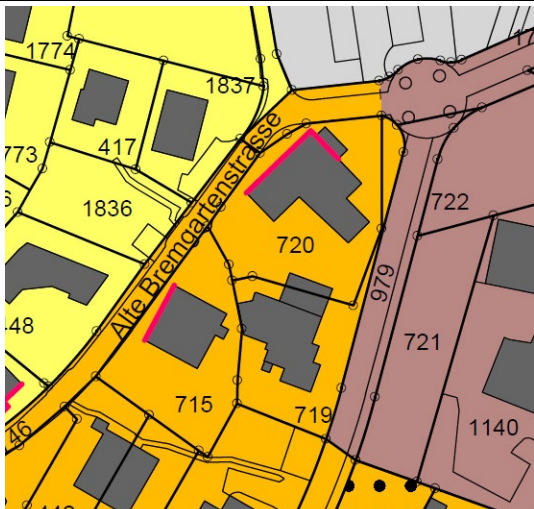

**Antrag:** Die Einwendenden haben beantragt, die drei Parzellen Nrn. 715, 719 und 720 der Zentrumszone (Z) zuzuweisen (Umzonung Nr. 8).

**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.

**Entscheid:** 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 zuzuweisen.

**Beschluss Gemeinderat:** Der Antrag der Einwendenden, die drei Parzellen Nrn. 715, 719 und 720 der Zentrumszone zuzuweisen, wird gutgeheissen.



<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig</b>	
	
<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage</b>
	

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

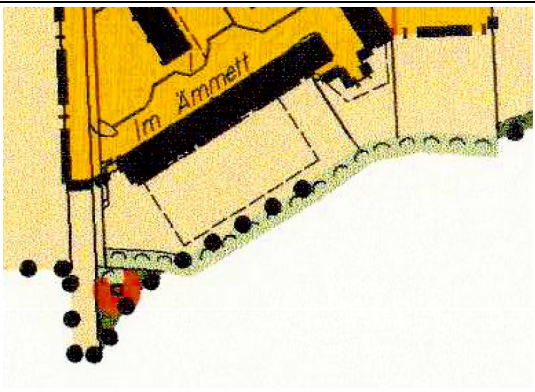
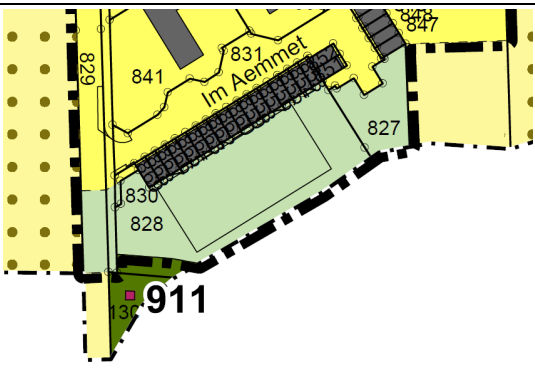
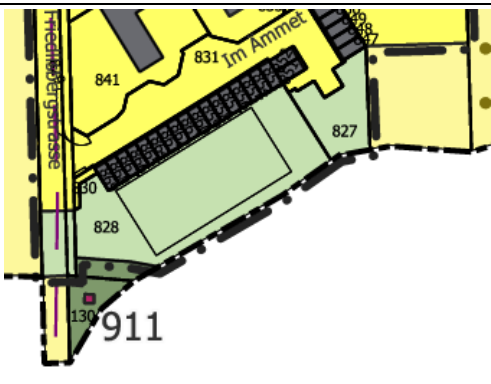
**Antrag:** Die Einwendenden (Sammel einsprache) haben beantragt, den Tennisplatz statt der Spezialzone Tennisanlagen der Zone Einfamilienhausquartier im Aemmet zuzuweisen. Damit würden für den Tennisplatz Regeln und Pflichten gelten wie für die Siedlung. Eventualiter seien die Parzellen Nrn. 827 und 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



**Entscheid:** 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 bestimmt ist (vgl. Abs. 4.3.2 und 8.2.6). Der BZP wird minimal im Bereich des Containerstandplatzes (Parz. Nr. 830, vgl. Abs. 4.1.8, Umzonungs-Nr. 28) angepasst.

**Beschluss Gemeinderat:** Dem Eventualantrag wird insofern stattgegeben, als die Parz. Nr. 830 (Containerplatz) vollständig der E2 zugewiesen wird. Auf eine Umzonung der Restfläche von Parz. Nr. 827 wird verzichtet, da die Fläche weiterhin als Spielplatz genutzt werden soll.

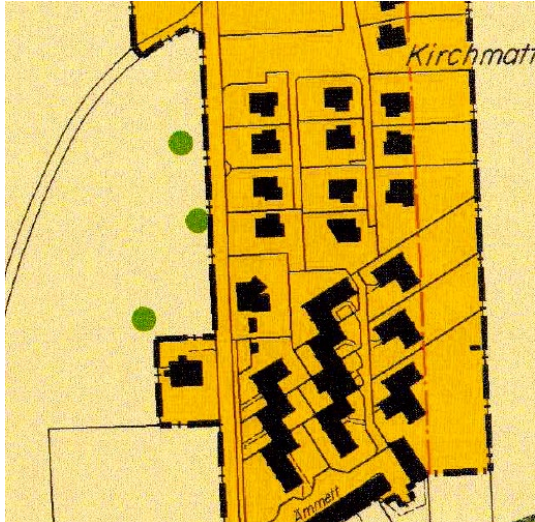
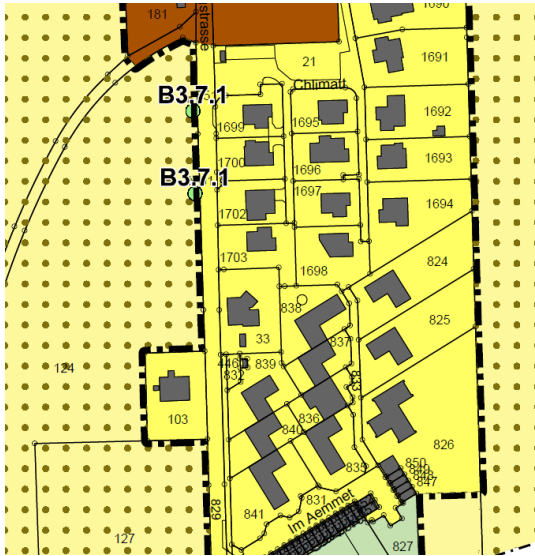

<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig</b>	
	
<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage</b>
	

### 8.3.4 Änderung Schutzobjekte Einzelbaum, Parzelle Nr. 124

**Antrag:** 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.

**Entscheid:** 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.

<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig</b>	
	
<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage</b>
	

### 8.3.5 Änderung Gewässerraum, Parzelle Nr. 52

**Antrag:** 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 werde die Bauparzelle durch den Gewässerraum massiv eingeschränkt.

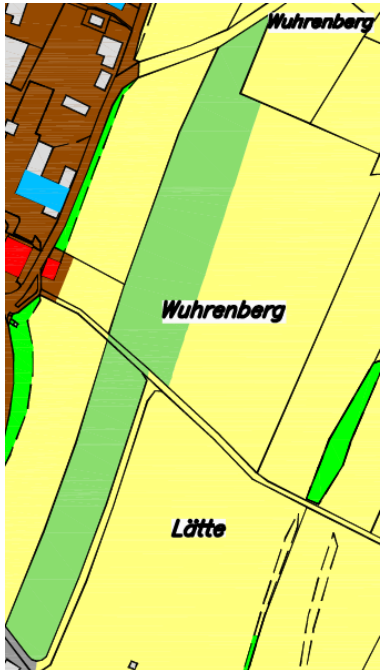
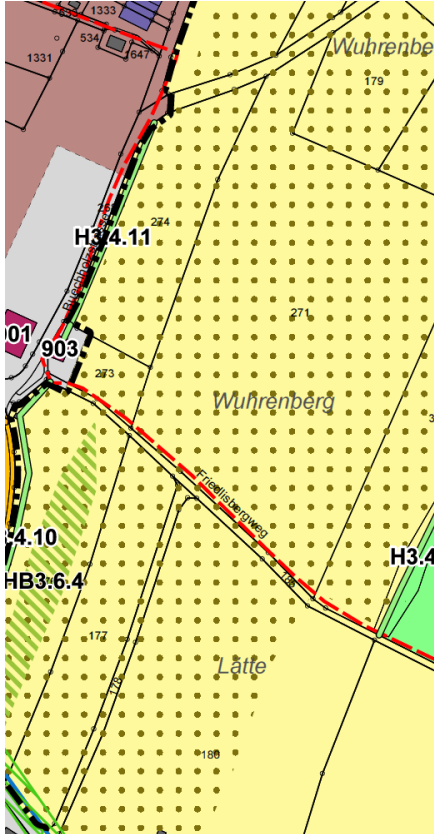
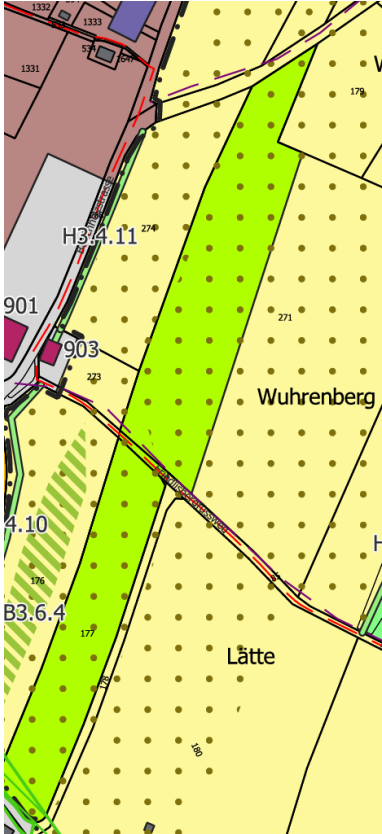
**Entscheidung:** Mit den Einwendenden ist am 19.02.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Dabei wurde folgender Kompromiss ausgehandelt: Der Gewässerraum kann

**Beschluss Gemeinderat:** Dem Kompromissvorschlag aus der Einwendungsverhandlung wird zugestimmt.

### 8.3.6 Beibehaltung Familiengartenzone im Wuhrenberg

**Entscheid:** 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.

<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig</b>	
	
<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage</b>
	



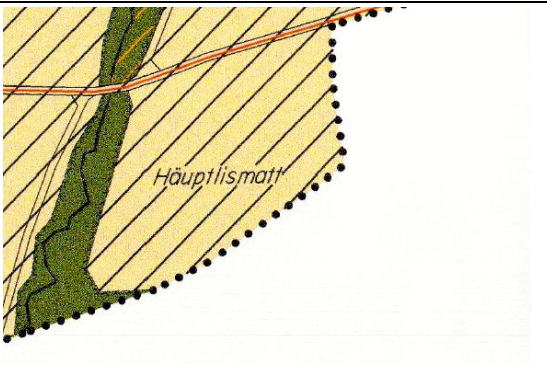
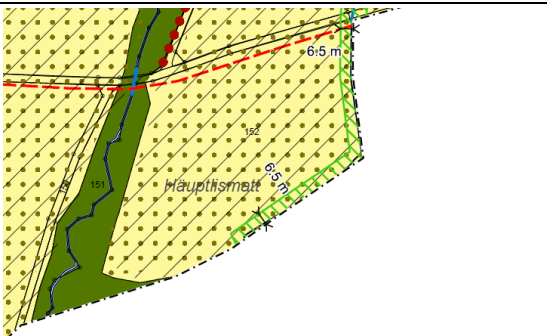
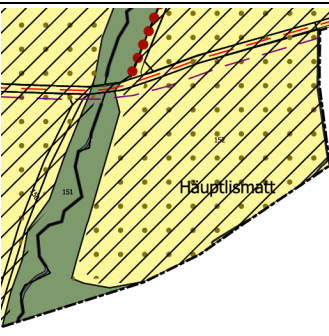
### 8.3.7 Änderung Gewässerraum, Parzelle Nr. 152

**Antrag:** 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.

**Entscheid:** 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.

<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig</b>	
	
<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage</b>
	

### 8.3.8 Änderung Gewässerraum, Parzelle Nr. 361

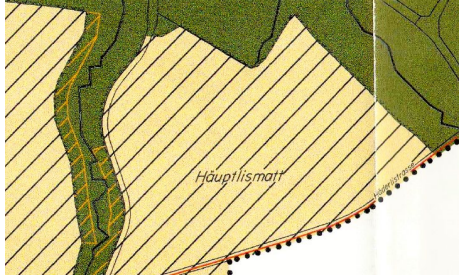

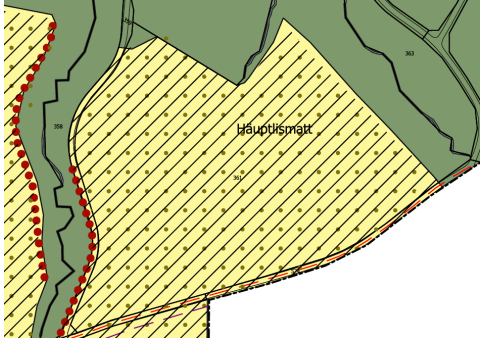
**Antrag:** Der Einwender hat beantragt, den Gewässerraum auf Parz. Nr. 361 auf das Fliessgewässer entlang der Grenze zu Parzelle Nr. 360 zu reduzieren.

**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.

**Entscheid:** 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.

<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig</b>	
	
<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage</b>
	


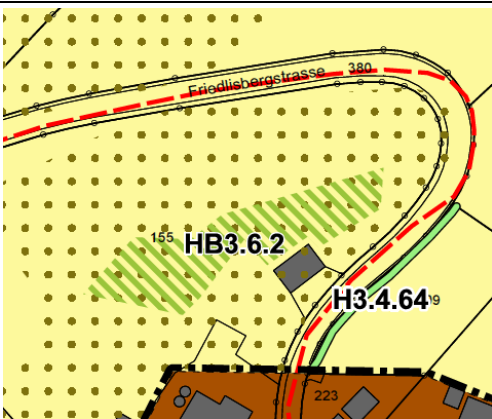
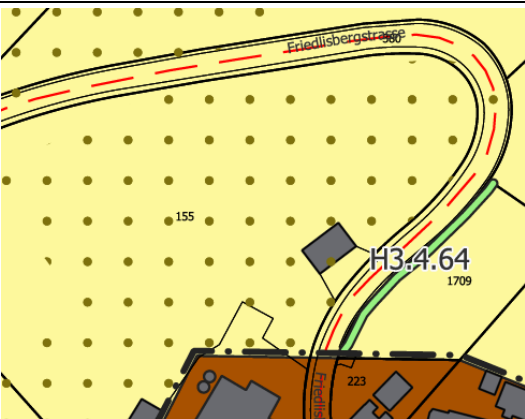
### 8.3.9 Verzicht auf Schutz des Hochstammobstgartens auf Parzelle Nr. 155

**Antrag:** 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.

**Entscheid:** Mit dem Einwender ist am 19.02.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Dem Antrag wurde aufgrund der verfügbaren Ersatzpflanzung stattgegeben. Auf den Schutz des Obstgartens am bestehenden Standort wird verzichtet, das Objekt HB3.6.2 wird aus dem Kulturlandplan gelöscht.

**Beschluss Gemeinderat:** Der Antrag des Einwenders wird gutgeheissen.

<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig</b>	
	
<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage</b>
	

## 8.4 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Bei folgenden Einwendungen konnte im Rahmen der Einwendungsverhandlungen keine gütliche Einigung gefunden werden, die Einwendungen wurden ohne Verhandlungen abgewiesen oder die Einwendenden haben ihre Anträge zurückgezogen.

### 8.4.1 Waldgrenzen-Verlauf auf Parzelle-Nr. 28

**Anträge:** Der im KLP der neuen BNO verzeichnete Waldgrenzen-Verlauf auf der Parzelle 28 sei aufzuheben und auf den seit der Güterregulierung festgelegten Verlauf zurückzusetzen. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass die willkürlich durch die kantonale Abteilung Wald (BVU) verfügte Waldgrenze auf der Parzelle 28 Gegenstand eines rechtshängigen Beschwerdeverfahrens ist und somit nicht in Rechtskraft erwachsen ist.



**Entscheid/Abweisung:** Das Schweizerische Bundesgericht hat mit Urteil 1C\_228/2024 vom 10. Februar 2025 die Beschwerde der Einwenderin gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 22. Februar 2024 (WBE.2023.359 /MW/wm) i. S. Waldgrenzenplan vollumfänglich abgewiesen und den durch die Vorinstanzen festgelegten Waldgrenzenverlauf auf der Parzelle Nr. 28 bestätigt.

Urteile des Bundesgerichts als höchste schweizerische Gerichtsinstanz erwachsen am Tag ihrer Ausfällung in Rechtskraft (Art. 61 Bundesgesetz über das Bundesgericht, BGG) und können wie im vorliegenden Fall nicht mehr weitergezogen werden.

Auf Grund des zwischenzeitlich rechtskräftigen Ausgangs des zum Zeitpunkt der Einsprache (5. Dezember 2024) hängigen Beschwerdeverfahrens erfolgt die Abweisung im Sinne des Vorerwähnten und unter Berücksichtigung und Einhaltung des Bundesgerichtsurteils 1C\_228/2024.

Dem Begehren der Einwenderin wurde insofern entsprochen, wie das erwähnte Urteil abgewartet wurde. Hätte das Urteil zu einem anderen Verlauf der Waldgrenze geführt, so wäre dieser entsprechend im Planwerk berücksichtigt wurden (dem kommunalen Kulturlandplan übergeordnetes Planwerk).

#### **8.4.2 Zonierung der Parzellen-Nr. 1710, 1711 und 1345 in M3**

**Antrag:** Umsetzung des ursprünglichen Zonenplans vom 15.5.2023. Die Parzellen 1710, 1711 sowie 1345 sollen in Zone M3 geändert werden.

**Begründung:** Der Einwender begründet die Einwendung mit den nachteiligen Auswirkungen auf sein Grundstück. Insbesondere zu erwarten sind:

Schattenwurf: Durch die geplante Erhöhung der zulässigen Bauhöhe oder Dichte wird mein Grundstück künftig weniger Sonnenlicht erhalten, was nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch die Nutzung bei neuen Bauvorhaben einschränken.

Lärmbelästigung: Die höhere Bebauungsdichte wird voraussichtlich zu einem Anstieg des Lärmpegels führen, insbesondere durch mehr Bewohner und Verkehrsaufkommen.

Beeinträchtigung von Licht, Aussicht und Privatsphäre: Höhere Gebäude nehmen den umliegenden Grundstücken Tageslicht und die Aussicht auf die Umgebung. Gleichzeitig wird durch die Nähe von Neubauten die Privatsphäre erheblich eingeschränkt.

Ästhetische Auswirkungen: Die geplante Verdichtung passt nicht zum Charakter des Quartiers und führt zu einem Verlust des bisherigen Wohnwerts. Sämtliche Gebäude in diesen 3 Parzellen sind verdichtet gebaut aber begrenzt auf 3 Stockwerke.

**Entscheid/Abweisung:** Der Einwender äussert anlässlich der Einwendungsverhandlung Bedenken betreffend Ortsbild, Schattenwurf und Lärmbelästigungen. Beim Ortsbild geht es ihm eher um allgemeine Bedenken über das ganze Gemeindegebiet, beim Schattenwurf um seine Wohnung und beim Lärm um Störungen von Jugendlichen/Feiernden und Nachbarn.

Zonierung: Im 1. Entwurf der BNO war das Grundstück des Einwenders aufgrund der Gegebenheiten vor Ort der Zone M3 zugewiesen. Die aktuelle Kernzone Dorf ist nicht mehr charakteristisch genug für eine solche Zonierung, deshalb erfolgte im BND-Entwurf seinerzeit eine Umzonung in die M3-Zone.

Die nun angedachte Umzonung in die Zentrumszone (gemäss öffentlicher BNO-Auflage) rührt daher, weil das betroffene Gebiet Am Mühlebach Verdichtungsanforderungen des Bundes und Kantons erfüllen kann. Dies auf Grund der Zentrumslage, der sehr guten, optimalen und nahen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Aargau Verkehr bzw. Bremgarten-Dietikon Bahn).

Die Gebäude im Bereich des Planungsperimeters sind rund 20-jährig. Der Planungshorizont einer neuen BNO wird auf 20 - 25 Jahre ausgelegt. Aus diesem Grund wurde, nach Rücksprache mit dem Kanton Aargau, das Gebiet Am Mühlebach der Zentrumszone zugewiesen. Gerade im Hinblick auf eine mögliche künftige Entwicklung. Mit einer solchen Zonierung zum heutigen Zeitpunkt soll es den Eigentümerschaften ermöglicht werden bei Erreichen der Lebensdauer ihrer Liegenschaften eine Entwicklung zu vollziehen.

Damit die Verdichtungsziele und der prognostizierte Bevölkerungsnachweis erreicht werden können und auf Grund der Erschliessungsklasse (ÖV) wird an der Zonierung und Umzonung in die Zentrumszone festgehalten.

Lärm: Die Lärmberechnungen müssen nur für die «Verursacher» Strasse und Bahn gerechnet werden. Die vom Einwender beschriebenen Lärmquellen werden in dieser Form nicht verneint. Diese dürften in Wohnquartieren zweifelsohne vorkommen. Sie fliessen jedoch nicht in die Lärmberechnung und deren Festlegung von Grenzwerten im Rahmen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung ein und können dementsprechend nicht berücksichtigt bzw. angewandt werden. Dafür ist das kommunale Polizeireglement das entsprechende Instrumentarium welches durch die Polizeiorgane angewandt und durchgesetzt werden kann.

Im Gebiet Höllbündten musste auf Grund der Überschreitung der Lärmschutzvorgaben eine überlagerte Schraffur im Bauzonen- und Kulturlandplan vorgenommen werden. Würde das Gebiet Am Mühlebach der Zone M3 anstelle der Z zugewiesen werden, müsste dieselbe Schraffur eingesetzt werden, da dort höhere Lärmwerte akzeptiert werden müssen. Die Thematik des Lärms, respektive dessen Grenzwerte, ändert sich durch die beantragte Umzonung in die Zone M3 nicht und ist gleichbedeutend bzw. gleichlautend wie bei der Zentrumszone, umal die aktuelle Kernzone Dorf die gleichen Lärmbelastungen ausweist wie die angedachte Zentrumszone.

## 9 2. Öffentliche Auflage

Aufgrund der Einwendungsentscheide der 1. Öffentlichen Auflage, welche zu wesentlichen Änderungen an der Vorlage führten, wurde eine erneute öffentliche Auflage erforderlich, um betroffenen Dritten das rechtliche Gehör zu gewähren. Die zweite öffentliche Auflage fand vom 11. August bis 9. September 2025 statt. Während der Auflage sind vier Einwendungen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Im September 2025 hat die Gemeinde Einwendungsverhandlungen geführt.

Aufgrund der Einwendungsverhandlungen konnten die in Abs. 9.1 und 9.2 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.

### 9.1 Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gegenüber der 2. öffentlichen Auflage aufgrund der Einwendungserledigung

#### 9.1.1 Änderung § 30, Spezialzone Im Aemmet SA

**Antrag:** Die Einwendenden haben beantragt, die Änderungen der Bestimmungen zur Spezialzone Im Aemmet wieder dem Wortlaut der öffentlichen Auflage anzupassen.

**Begründung:** Mit den aktuellen Bestimmungen wäre ein künftiger Betrieb des Tennisplatzes nur noch in sehr geringem Masse möglich und entspräche nicht der aktuellen Nutzung.

**Entscheid:** Mit den Einwendenden sowie einer Vertretung der Sammeleinwendung aus der 1. Öffentlichen Auflage ist am 22.09.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Die beiden Parteien haben bereits vorgängig eine Vereinbarung zur Umsetzung in der BNO geschlossen und die wichtigsten Inhalte darin festgehalten. Die Spezialzone soll weiterhin für Spiel- und Freizeitanlagen offengehalten werden. Der Passus „für das angrenzende Quartier“ wird allerdings gestrichen, da heute bereits Verwandte und Bekannte der Eigentümerschaft aus den umliegenden Gemeinden dort Tennis spielen. Der Absatz, dass Kleinbauten gemäss § 19 BauV möglich sind, wird gestrichen. Es sollen nur bewilligungsfreie Kleinstbauten realisiert werden können.

Ein Betriebs-/Benutzungsreglement wird auf privatrechtlicher Stufe zwischen den Grundeigentümern des Gebiets Aemmet erstellt und beschlossen.

**Beschluss Gemeinderat:** Mit der Einigung zwischen den Parteien wird die Einsprache als erledigt erklärt. Die BNO wird entsprechend der Einigung angepasst.

### Auszug § 30 BNO, Änderung rot markiert für den Erlass

§ 30 Spezialzone Im Aemmet SA

<sup>1</sup> Diese Zone ist für Spiel- und Freizeitanlagen ~~für das angrenzende Quartier~~ bestimmt.

<sup>2</sup> ~~Kleinbauten gemäss § 19 BauV sind gestattet, sofern sie für die Freizeitnutzung im Quartier notwendig sind.~~

## 9.2 Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) gegenüber der 2. öffentlichen Auflage aufgrund der Einwendungserledigung


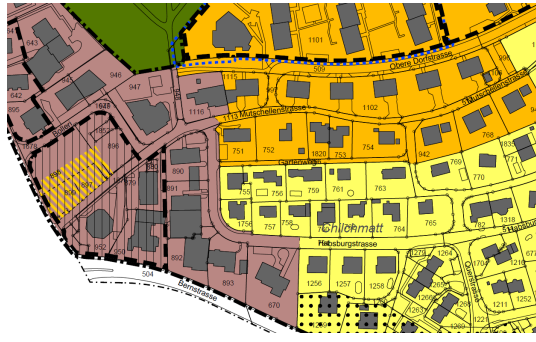

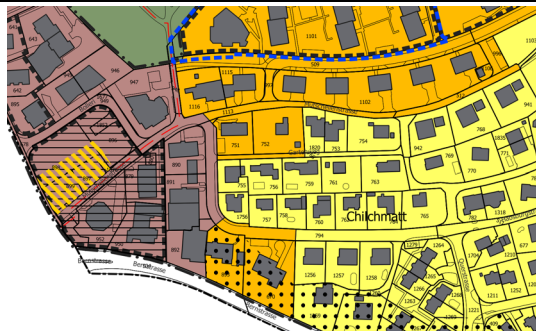
### 9.2.1 Änderung E2 und M3, Parzellen Nrn. 752, 1820, 753 und 754

**Antrag:** Die Einwender haben beantragt, die Umzonung der Parzellen-Nrn. 752, 1820, 753 und 754, welche im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage wieder von der M3 in die E2 umgezont wurden, rückgängig zu machen und die Parzellen wieder der M3 zuzuweisen. Eventualiter sei lediglich die Parzelle-Nr. 752 in der vorgesehenen Zone M3 aus der 1. Öffentlichen Auflage zu belassen.

**Begründung:** Die verkehrliche Lage an der Mutschellenstrasse, die optimale Erschliessung zum Mutschellenknoten und die Nähe zum Zentrum Mutschellen sprechen für eine verdichtete Bauweise. Weiter bestehen bereits zwischen der Mutschellenstrasse und der Oberen Dorfstrasse Mehrfamilienhäuser. Ein Grund, weshalb an der Mutschellenstrasse nicht auch aufgezonnt werden soll, ist nicht ersichtlich und ergibt sich aus den Gegebenheiten.

**Entscheid:** Mit den Einwendenden dieser Einwendung sowie den Einwendenden der 1. Öffentlichen Auflage, welche gegen die M3 entlang der Mutschellenstrasse waren, ist am 22.09.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Die drei anwesenden Parteien konnten sich nicht auf eine Lösung einigen. Den Einwendern gegen die M3 geht es um die ortsbauliche Entwicklung: Die EFH-Zonen sollen weiterhin erhalten bleiben, ohne überall Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Die Einwender, welche eine M3 fordern, sehen den Planungshorizont von rund 20 Jahren als Chance für eine qualitätsvolle und zukunftsgerichtete Entwicklung beim Zentrum Mutschellen.

**Beschluss Gemeinderat:** Dem Eventualiter-Antrag wird zugestimmt, die Parzelle-Nr. 752 wird von der E2 wieder der M3 zugewiesen.

<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan rechtsgültig</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Öffentliche Auflage</b>
	
<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan 2. Öffentliche Auflage</b>	<b>Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Erlass</b>
	

## 9.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

### 9.3.1 Zonierung der Parzellen-Nrn. 893 und 1116

**Antrag:** Der Einwender hat beantragt, die Parzellen-Nrn. 893 und 1116 wie in der 1. Öffentlichen Auflage aufgrund ihrer Nutzung der Zentrumszone zuzuweisen.

**Begründung:** Die Parzellen werden heute bereits von Gewerbe genutzt und die Gebäude sind als Mischbauten anzusehen. Eine Einzonung in die M3 erwirkt faktisch ein Gewerbeverbot im heutigen Stand, der Besitzstand wird damit gestört. Die Parzellen liegen im Zentrumsgebiet Mutschellen mit einem guten öffentlichen Verkehrsanschluss. Die Parzellen sind ideale Entwicklungsgebiete, da sie an die heutige Kernzone angrenzen. Das Gebäude auf Parzelle 893, Habsburgstrasse 47 ist mit dem Gebäude auf Parzelle 892 Habsburgstrasse 49 zusammen resp. ineinander verbaut. Die Zentrumszone verlangt eine qualitativ hochwertige Quartiersentwicklung mit Mobilitäts- und Freiraumkonzept, welches sich positiv für die Nachbarschaft auswirkt. Durch die Einzonung in die Zentrumszone liesse sich ein städtebaulicher Abschluss resp. Entwicklungskorridor schaffen, anstelle einer isolierten M3-Insel.

**Entscheid:** Mit dem Einwender ist am 22.09.2025 eine Einwendungsverhandlung durchgeführt worden. Der Gemeinderat hat sich nach der 1. Öffentlichen Auflage für eine Umzonung

in die M3 entschieden, da mit der Zentrumszone ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gegenüber einer reinen Wohnzone möglich wäre. Dies würde zu weiteren Konflikten mit dem angrenzenden Wohnquartier führen. Die jetzige Gewerbenutzung eines Sanitärbetriebs auf der Parzelle-Nr. 893 ist bisher in der E2 möglich und wird auch weiterhin in der M3 möglich sein, solange die Lärmschutzvorgaben gegenüber dem Wohnquartier eingehalten werden. Auch der Kleinbetrieb auf der Parzelle-Nr. 1116 ist in der M3 zulässig. Aus diesen Gründen verzichtet der Gemeinderat auf eine Zuweisung der Parzellen-Nrn. 893 und 1116 zur Zentrumszone und belässt die beiden Parzellen in der M3.

**Beschluss Gemeinderat:** Die Parzellen-Nrn. 893 und 1116 bleiben in der M3. Die Einwendung wird abgelehnt.

### 9.3.2 Hochstammobstgarten und Gewässerräume

**Antrag:** Der Einwender beantragt die Streichung von Art. 41 revBNO zu den Hochstamm-Obstgärten und fordert die Streichung sämtlicher Gewässerräume bei Gewässern von weniger als 50 cm Breite.

**Begründung:** Die Anpassungen, welche im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage auf den Parzellen-Nrn. 155 und 361 betreffend den Gewässerräumen vorgenommen wurden, sollten ebenso für alle anderen Gewässer mit weniger als 50 cm Breite gelten.

**Entscheid:** Der Art. 41 revBNO zu den Hochstamm-Obstgärten wie auch die grundsätzliche Festlegung der Gewässerräume sind nicht Bestandteil der 2. Öffentlichen Auflage. Daher kann auf diese Einwendung nicht eingetreten werden.

**Beschluss Gemeinderat:** Auf die Einwendung wird nicht eingetreten, da die Einwendung keinen Bestandteil der 2. Öffentlichen Auflage betrifft.

## 10 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 ein erstes Mal dazu Stellung. Die überarbeiteten Entwürfe wurden im Juni 2023 dem BVU zur Vorprüfung eingereicht. Gleichzeitig wurde der Regionalverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt zur Stellungnahme eingeladen. Die überarbeiteten Planungsinstrumente wurden der Bevölkerung ab Mitte Juni 2023 zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt. Die Mitwirkungsbeiträge wurden von der Gemeinde ausgewertet und wurden teilweise stufengerecht in der vorliegenden Planung berücksichtigt (vgl. Mitwirkungsbericht in der Beilage). Mit Datum vom 10. Januar 2024 nahm das BVU ein zweites Mal Stellung zur Vorlage. Die bereinigten Unterlagen wurden im Juni 2024 dem BVU zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 2. September 2024 liegt nun der abschliessende Vorprüfungsbericht vor. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweise sich die Vorlage als genehmigungsfähig. Im Vorprüfungsbericht sind einige Vorbehalte und Empfehlungen enthalten, welche umgesetzt wurden. Diese sind im Abs. 7 abgehandelt.

Nach der kantonalen Vorprüfung wurde die Vorlage bereinigt. Es folgt die öffentliche Auflage mit einer Informationsveranstaltung und dem Einwendungsverfahren, die Auswertung allfälliger Einwendungen und die allfällige Ergänzung der Unterlagen. Vom 11. November 2024 bis 10. Dezember 2024 lag die revidierte Nutzungsplanung öffentlich auf. Während der Auflage sind 17 Einwendungen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Aufgrund der wesentlichen Änderungen, welche aus den Einwendungsentscheiden resultierten, wurde die Vorlage vom 11. August bis 9. September 2025 zur 2. Öffentlichen Auflage publiziert. Während dieser Frist wurden vier Einwendungen teilweise mehreren Anträgen eingereicht. Nach der Erledigung resp. Abweisung dieser Einwendungen wird die Revision der Nutzungsplanung nun von der Gemeindeversammlung erlassen und anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.



## 11 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 das Baugebiet im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung konzentriert und optimiert und der Siedlungsentwicklung nach innen wird 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. Alle Planungsinhalte wurden bezüglich der raumplanerisch und umweltrechtlich relevanten Aspekte einer umfassenden Interessenabwägung unterzogen. Insgesamt liefert die Vorlage damit eine robuste Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg für die nächste Planungsperiode.

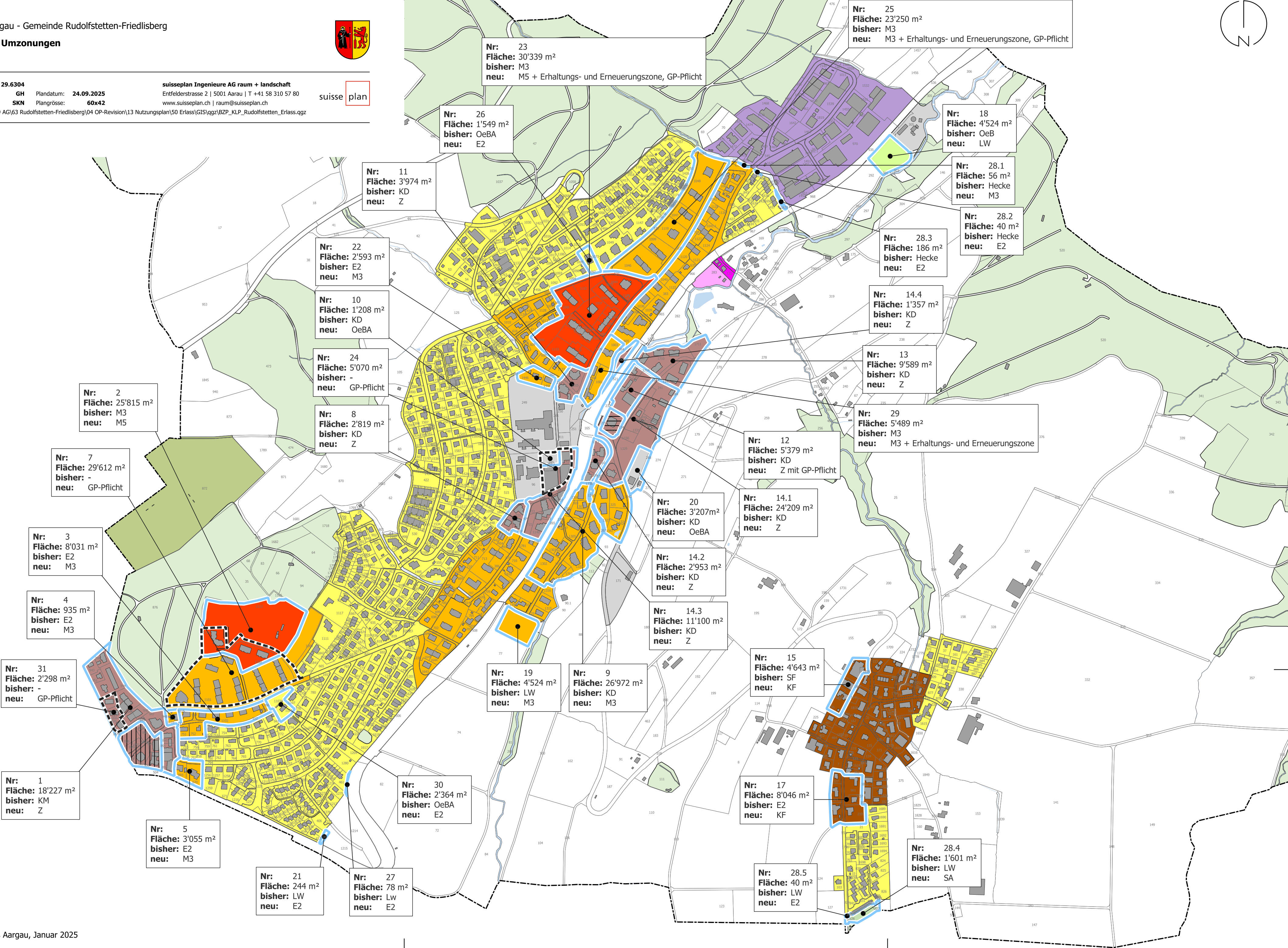
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Philipp Baur, Gaby Horvath

## Anhang A

Übersicht Umzonungen vom 24. September 2025



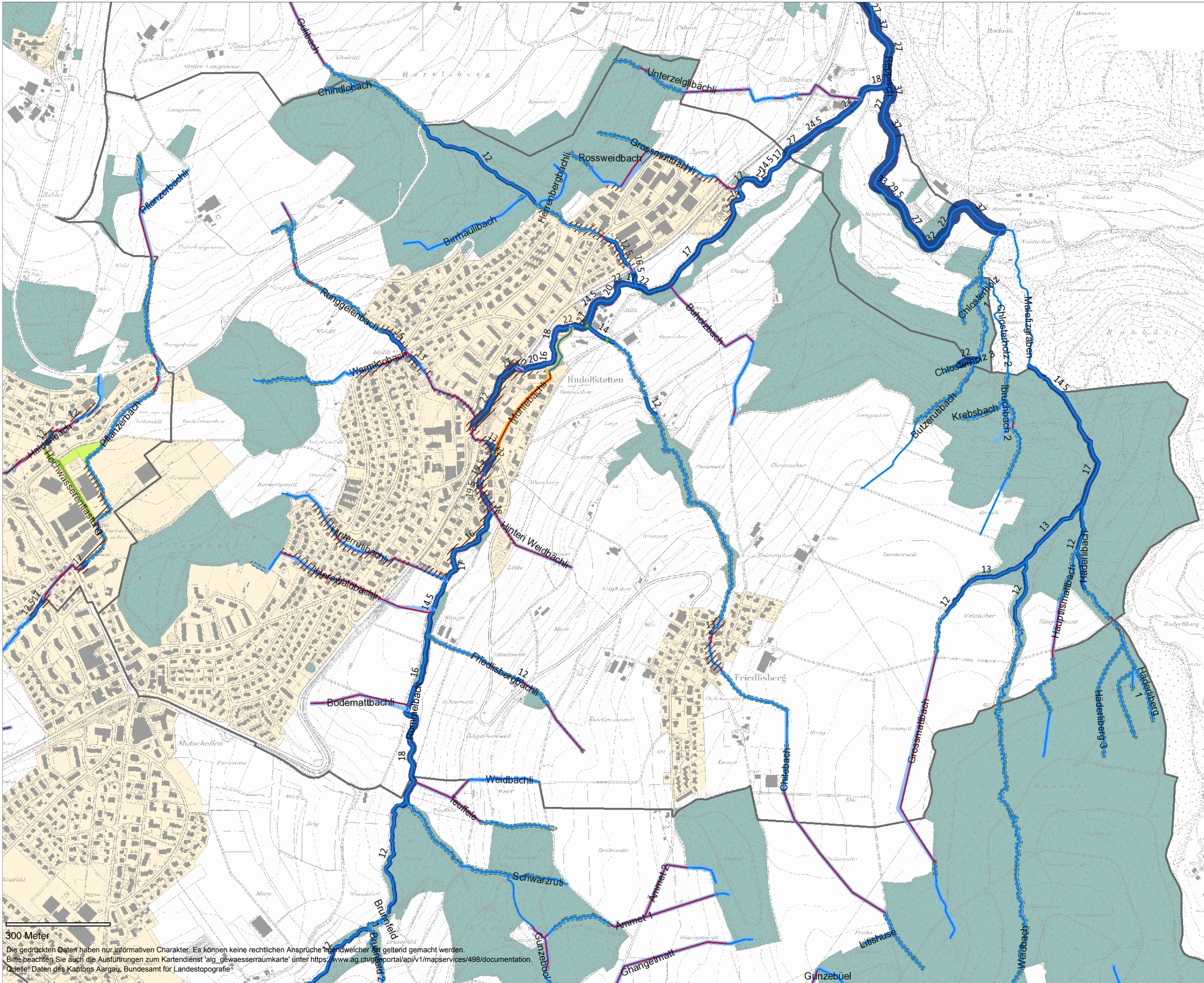




## Anhang B

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. 3bis BauG (behördenverbindlich)
  - künstlich angelegte Kanäle
- Gemeinden (Einzelflächen)
- Gemeinde
- Übersichtspläne 1:5000, 1016 dpi
- 0
  - 1
- Bauzone eingeschränkt
- Bauzone eingeschränkt (Freihaltung)
- Baugebietsgrenze
- 
- Dekrete Kanton Aargau
- Dekretgebiete kantonaler Schutzdekrete

300 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.  
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'alg\_gewaesserraumkarte' unter <https://www.ag.ch/gisportal/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)		Strassenabzug		Nettobauflächen		NBF total	Dichte	Ausbaugrad	Flächenbedarf Einwohner	Wohnanteil	Einwohner	Arbeitsplatzanteil	Faktor Arbeitsplätze	Arbeitsplätze	Zweitwohnungsanteil	Flächenbedarf Zweitwohnungs	Zweitwohnungsbetten	Hotelanteil	Faktor Hotelbetten	Hotelbetten	Einwohnergleichwerte total	Kontrolle Anteile	Bemerkungen
		NSF ha	%	ha		ha	ha	ha		Ag %	Be m2	P <sub>w</sub> %	Σ	P <sub>A</sub> %	a	A	P <sub>z</sub> %	Bz	Z	P <sub>H</sub> %	h	H			
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			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			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			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			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			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			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			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			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			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			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			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			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									



Zone		Nettosiedlungsfläche 1)		Strassenabzug		NBF überbaut	NBF Baulücken	NBF unüberbaut	NBF total	Dichte	Ausbaugrad	Flächenbedarf Einwohner	Wohnanteil	Einwohner	Arbeitsplatzanteil	Faktor Arbeitsplätze	Arbeitsplätze	Zweitwohnungsanteil	Faktor Zweitwohnungen	Zweitwohnungsbetten	Hotelanteil	Faktor Hotelbetten	Hotelbetten	Einwohnergleichwerte total	Bemerkungen
		NSF ha	%	ha		ha	ha	ha	ha	D	Ag %	Be m2	P <sub>w</sub> %	m	P <sub>A</sub> %	a	A	P <sub>z</sub> %	z	Z	P <sub>H</sub> %	h	H		
Z	überbaut					6.47				0.90	65	55	80	550	20	0.9	153	0	0.0	0	0	0.0	0	703	
	Baulücken						0.19			0.90	95	55	80	24	20	0.9	7	0	0.0	0	0	0.0	0	31	
	unüberbaut	0.00	10	0.00				0.00		0.90	95	55	80	0	20	0.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total								6.66					575			160			0			0	734	
E2	überbaut					41.48				0.40	67	60	98	1816	2	0.5	74	0	0.0	0	0	0.0	0	1890	
	Baulücken						0.76			0.40	90	60	98	45	2	0.5	2	0	0.0	0	0	0.0	0	46	
	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	
	total								42.24					1860			76			0			0	1936	
M3	überbaut					19.04				0.70	70	55	95	1611	5	0.5	170	0	0.0	0	0	0.0	0	1781	
	Baulücken						0.00			0.70	90	55	95	0	5	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	1.00	10	0.10				0.90		0.70	90	55	95	98	5	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	98	
	total								19.94					1709			170			0			0	1879	
M5	überbaut					3.83				0.90	85	55	95	506	5	0.5	53	0	0.0	0	0	0.0	0	560	
	Baulücken						0.00			1.00	100	55	95	0	5	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	1.78	10	0.18				1.60		1.00	100	55	95	277	5	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	277	
	total								5.44					784			53			0			0	837	
KF	überbaut					5.78				0.50	65	55	95	324	5	0.5	34	0	0.0	0	0	0.0	0	358	
	Baulücken						0.09			0.50	95	55	95	7	5	0.5	1	0	0.0	0	0	0.0	0	8	
	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	
	total								5.86					331			35			0			0	366	
GA	überbaut					6.47				0.70	60	65	9	38	91	1.0	381	0	0.0	0	0	0.0	0	418	
	Baulücken						0.24			0.70	95	65	9	2	91	1.0	22	0	0.0	0	0	0.0	0	25	
	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	
	total								7.02					43			403			0			0	446	
GB	überbaut					0.11				0.70	55	35	50	6	50	1.0	6	0	0.0	0	0	0.0	0	13	
	Baulücken						0.00			0.70	95	55	0	0	100	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	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	
	total								0.11					6			6			0			0	13	
GC	überbaut					0.08				0.60	95	55	0	0	100	3.0	3	0	0.0	0	0	0.0	0	3	
	Baulücken						0.00			0.60	95	55	0	0	100	3.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	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	
	total								0.24					0			3			0			0	3	
SE	überbaut					0.63				0.30	95	55	0	0	100	10.0	3	0	0.0	0	0	0.0	0	3	
	Baulücken						0.00			0.30	95	55	0	0	100	10.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	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	
	total								0.63					0			3			0			0	3	
SB	überbaut					5.07				0.30	95	55	0	0	100	10.0	26	0	0.0	0	0	0.0	0	26	
	Baulücken						0.00			0.30	95	55	0	0	100	10.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	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	
	total								5.07					0			26			0			0	26	
OeB	überbaut					4.91				0.60	55	55	1	3	99	10.0	29	0	0.0	0	0	0.0	0	32	
	Baulücken						0.15			0.60	95	55	1	0	99	10.0	2	0	0.0	0	0	0.0	0	2	
	unüberbaut	0.00	10	0.00				0.00		0.60	95	55	1	0	99	10.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total								5.06					3			31			0			0	34	
Total		98.60	3.30		0.33	93.87	1.43	2.97	98.27					5'311			966			0			0	6'277	
überbautes Gebiet						95.30																			
Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen														100			0								
Gesamttotal														5411			966								

## 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 Vorgarten, der primär durch Fagusheckeneinfassung auffällt -> Garten in Landschaft- Obstbäume, Rasen, bescheidene Bepflanzung»

«entspricht dem Beschrieb aus dem Objektblatt (einfacher Vorgarten, 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 Teufels Spazierstock»

«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»?)

