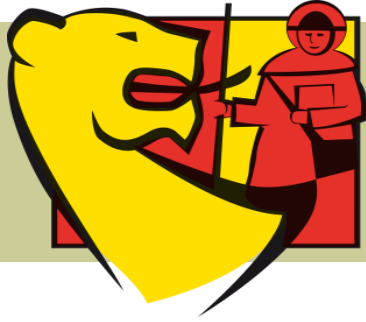


Information

Revision Nutzungsplanung

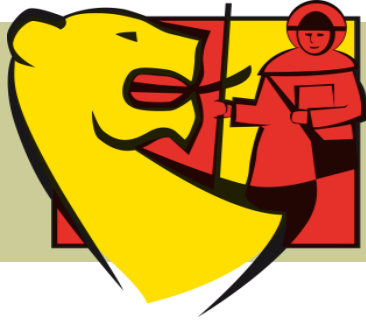


13. November 2024



Ablauf

- Begrüssung
- Ausgangslage
- Grundlagen Nutzungsplanung
- Änderungen im Bauzonen-/Kulturlandplan
- Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung
- Fragen/Diskussion



Planungskommissionsmitglieder

Michael Gutknecht Gemeinderat

Sascha Käppeli Vizeammann

Kirsten Littarru-Bachmeier

Lieni Füglistaller

Josef Brem bis Ende 2023 Mitglied PK

Präsident PK

Vizepräsident PK

Mitglied PK

Mitglied PK

In beratender Funktion:

Gabriele Horvath

Philipp Baur

Urs Schuhmacher

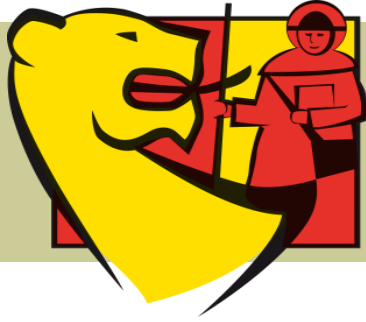
Philipp Schneider

Ortsplanerin, suisseplan Ingenieure AG

Raumplaner, suisseplan Ingenieure AG

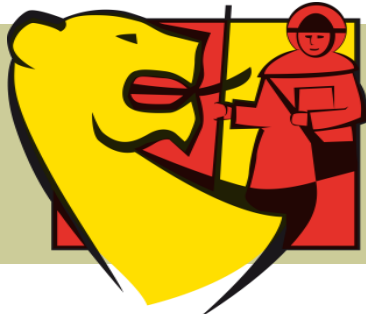
Gemeindeschreiber

Gemeindeschreiber-Stv. 



Ausgangslage

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) von 2000, 2015, 2017 und 2018 teilrevidiert;
- Ziele der Gesamtrevision:
 - Anpassung an Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
 - Innenentwicklungsstrategie, Optimierung Bauzonen
 - Festlegung Gewässerräume
 - Umsetzung des revidierten Landschaftsinventars



Vorlage zur öffentlichen Auflage

Verbindliche Dokumente

Kanton Aargau
Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Öffentliche Auflage

Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 26. Juni 2023 bis 25. Juli 2023
Öffentliche Auflage vom 11. November 2024 bis 10. Dezember 2024

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

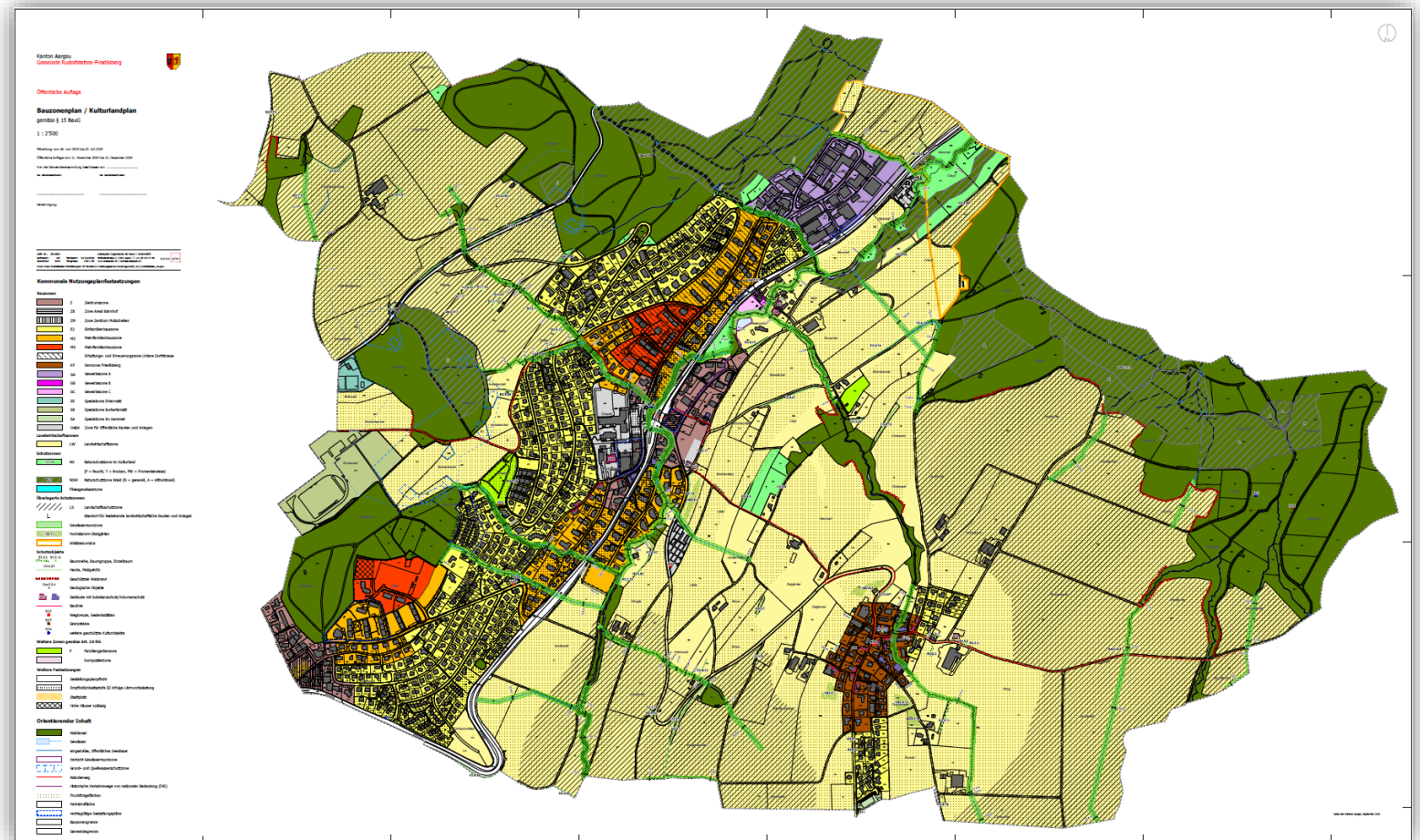
Stand: 24. Oktober 2024

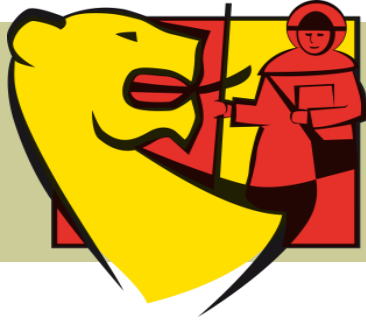
Genehmigungsvermerk:

suissepian Ingenieure AG raum + landschaft
Einfelderstrasse 2 - 5001 Aarau - Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suissepian.ch - raum@suissepian.ch

suisse plan

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

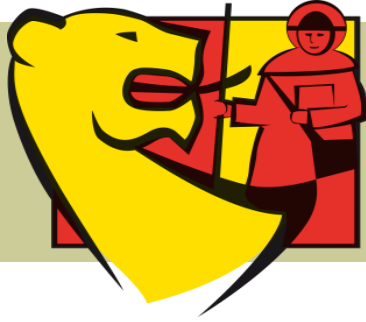




Vorlage zur öffentlichen Auflage

Orientierende Dokumente

- Synoptische Darstellung BNO
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Landschaftsinventar 2019
- Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser
- Objektblätter Kulturobjekte 2021
- Überprüfung Lärmsituation Einzonung Hofacker
- Mitwirkungsbericht



Nutzungsplanungsverfahren

- Mitwirkung
 - Abschliessende Vorprüfung (Eingabe VP 28.02.2022)
 - Öffentliche Auflage
 - Behandlung Einsprachen
 - **Beschluss durch Gemeindeversammlung**
 - Kantonale Genehmigung
26. Juni – 25. Juli 2023
2. September 2024 (nach 2 fachlichen Stellungnahmen inkl. Besprechungen)
11. November – 10. Dezember 2024
- Januar/Februar 2025
- voraussichtlich Juni 2025*
- bis Ende 2025*



Grundlagen: Kantonaler Richtplan

- Genehmigung Bundesrat am 23. August 2017
(Stand 11. Juni 2024)
- Siedlungsgebiet wurde abschliessend festgelegt
→ Anordnungsspielraum



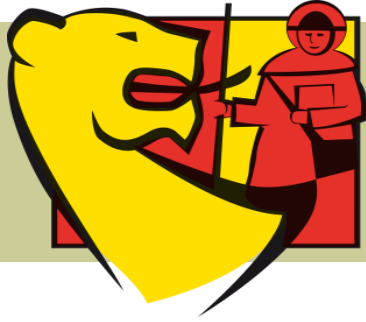


Grundlagen: Kantonaler Richtplan

→ Höhere Anforderungen an die Nutzungsplanung

- Einzonungen erfordern Nachweise: Bedarf für 15 Jahre
- Innere Siedlungsentwicklung – Ausschöpfung innerer Reserven, Mindestdichten erreichen
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Wohnqualität
- Erschliessung, öV-Anbindung



→ Die Ortsplanung ist eine kommunale Aufgabe, der Kanton genehmigt

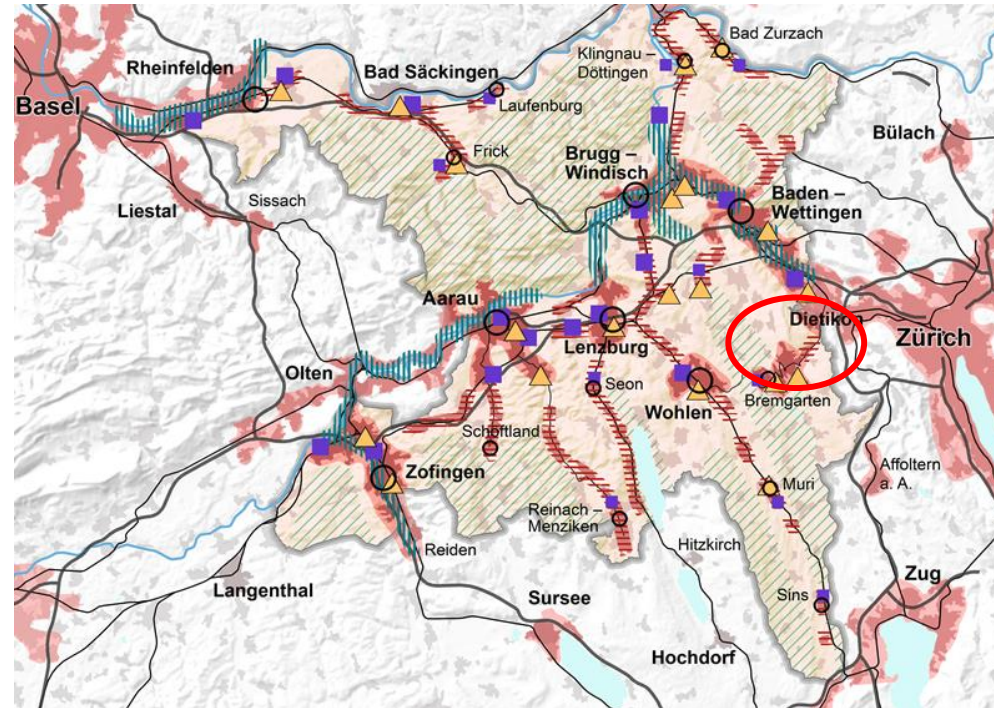


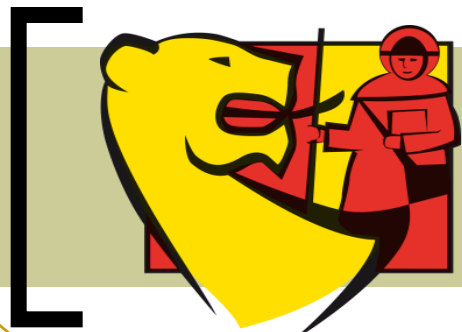
Grundlagen: Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Aargau

Rudolfstetten-Friedlisberg liegt sowohl auf einer ländlichen Entwicklungsachse als auch einem urbanen Entwicklungsraum

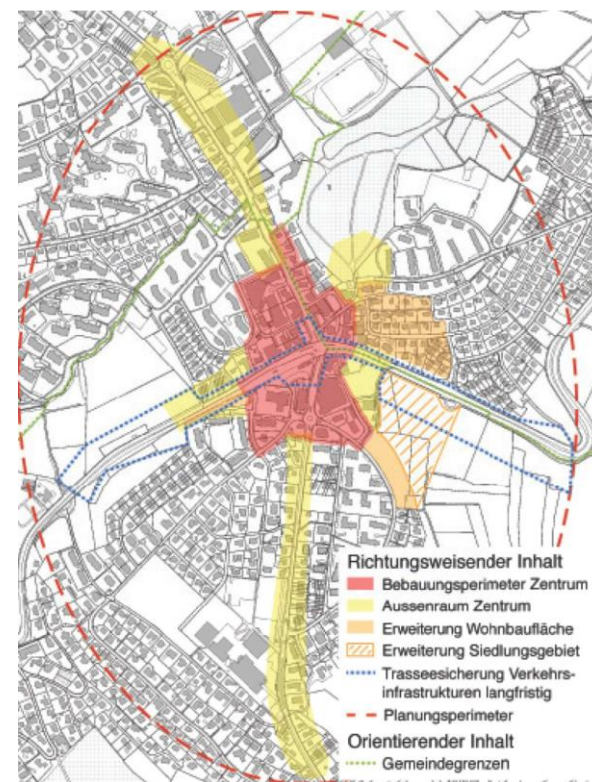
-  Ländliche Entwicklungsräume
-  Ländliche Entwicklungsachsen

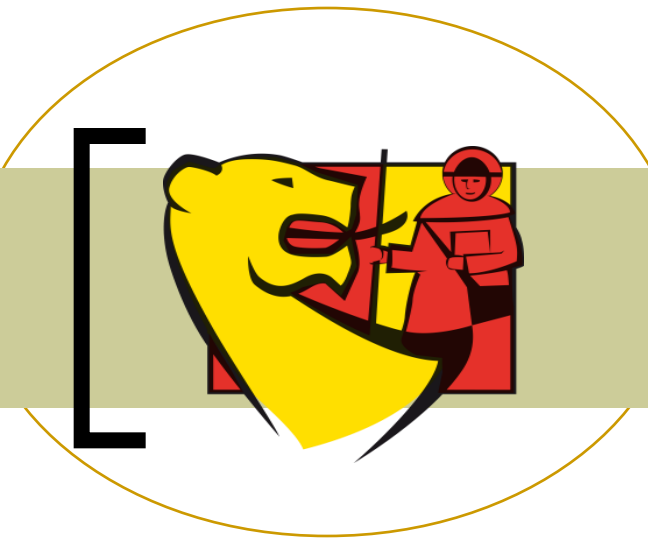




Grundlagen: Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

- Knoten Mutschellen zwischen Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen
- Hohe Verkehrsbelastung sowie Nutzungs- und Gestaltungsdefizite
- Ziele
 - Sicherstellung der gemeinsamen Umsetzung Zentrumsentwicklung
 - Aufwertung und Weiterentwicklung des Knotens
 - Initiieren eines prägnanten Städtebaus
 - Aufwertung Bahnhof, Bushof, Strassenraum

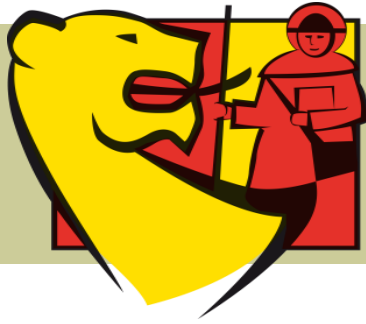




Grundlagen: Bau- und Planungsrecht

Revision Baugesetz/Bauverordnung

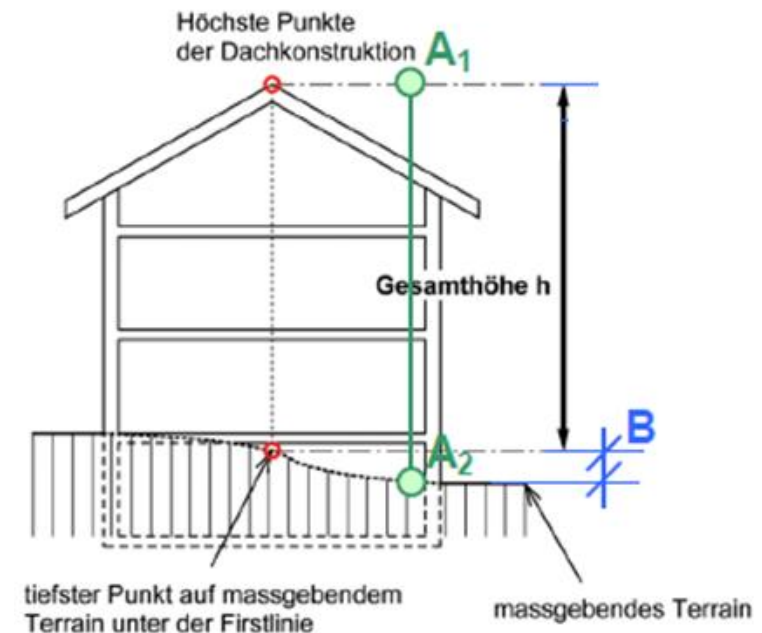
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baugriffe IVHB (1. September 2011)
- Gewässerraum (1. Mai 2016 / 1. Januar 2017)
- Mehrwertabgabe (1. Mai 2017)

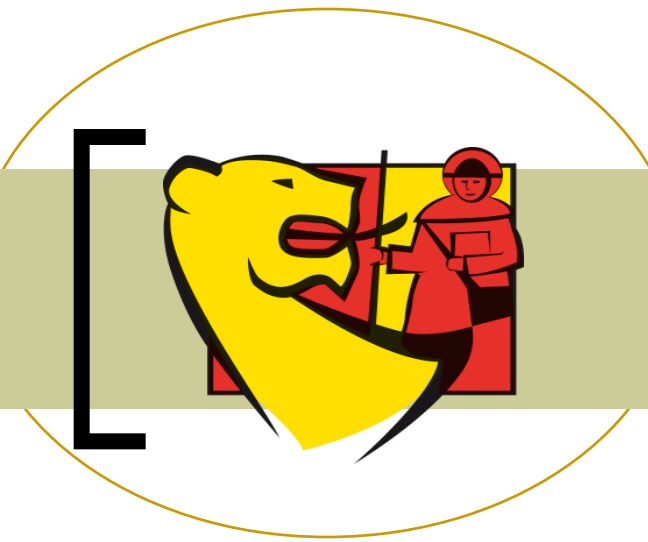


Grundlagen: Bau- und Planungsrecht

Revision Baugesetz/Bauverordnung IVHB

Interkantonale
Vereinbarung über die
Harmonisierung der
Baubegriffe und Messweisen
(1. September 2011)





Grundlagen: Neue Rahmenbedingungen

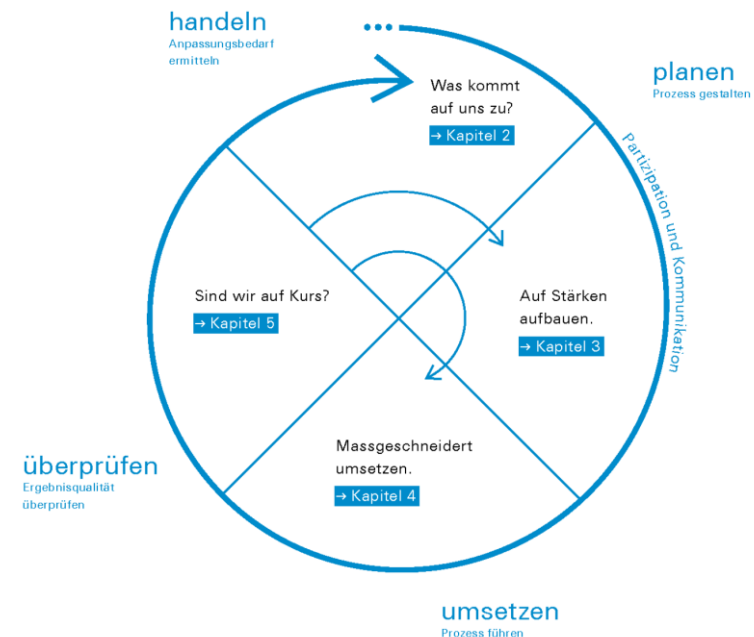
Neue Arbeitshilfe BVU

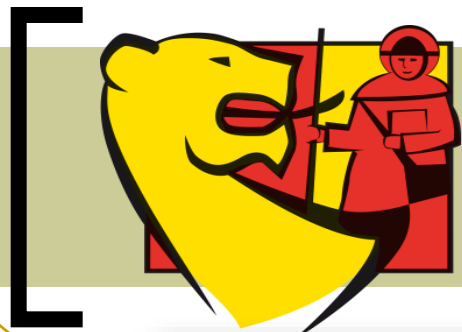
- Innenentwicklungspfad definieren
- Prozess zu einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen aufzeigen: Massnahmen und Wirkung

→ Umgesetzt im **Räumlichen Entwicklungsleitbild REL** und integriert in der BNO-Revision

Eine neue Kernaufgabe für Gemeinden.


→ Kapitel 1





Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Kanton Aargau
Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Räumliches Entwicklungsleitbild

Erläuterungsbericht

Vom Gemeinderat beschlossen am: 31. Mai 2021

suisse plan

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfernerstrasse 2 · 5001 Aarau · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

AARGAU · LUZERN · SOLOTHURN · ZÜRICH

Räumliches Entwicklungsleitbild, Teil Siedlung und MIV/öV
Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Auftr.-Nr.: 29.6304
Sachbearb.: GH
Gezeichnet: LRU

Plandatum: 31.05.2021
Plangrösse: A4

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T. +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan

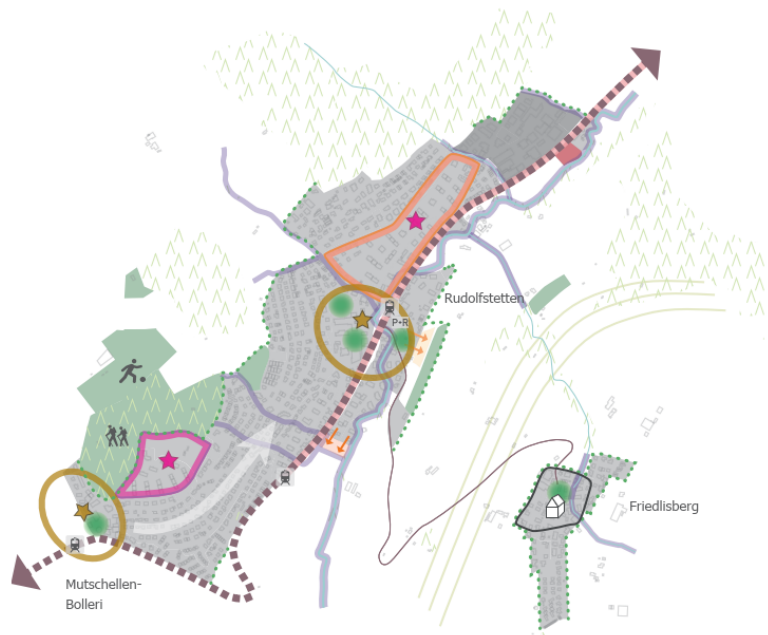
ohne
Massstab

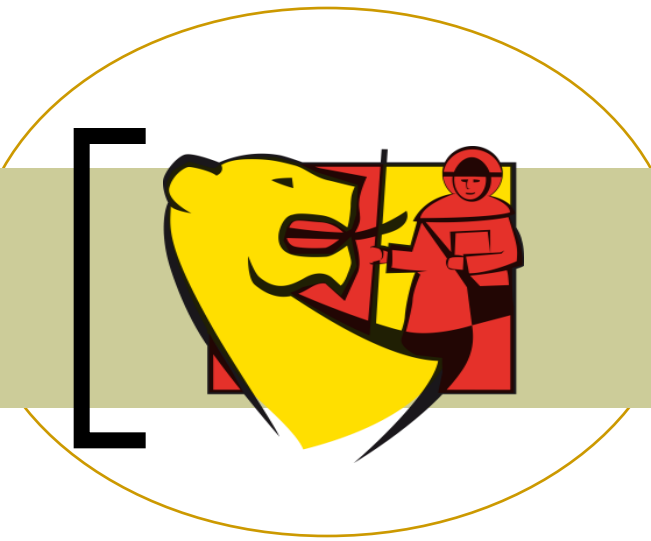
Konzeptinhalt

- Schlüsselgebiet Innenentwicklung (Islern)
- Handlungsgebiet Innenentwicklung (Untere Dorfstrasse)
- Siedlungserweiterung prüfen kurzfristig
- Siedlungserweiterung prüfen langfristig
- Sichtungsgebiet für Auszonung
- Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bollerli
- Dorfplätze
- Ortsbild von regionaler Bedeutung und erweiterter Ortsbildschutz (prüfen)
- Naherholungs-, Sport- und Freizeitgebiet
- Freihaltung Gewässerraum
- Siedlungsrandgestaltung
- Ausbau Park+Ride Anlage
- Erweiterung urbaner Entwicklungsraum

Informationsinhalt

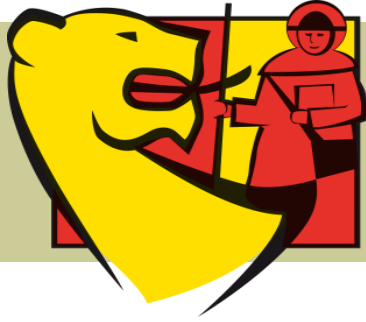
- Wohn- und Mischgebiete
- Arbeitsplatzgebiet
- Hauptverkehrsachse mit Bahnhöfen
- geplanter Doppelspurausbau Bahnlinie
- Wald





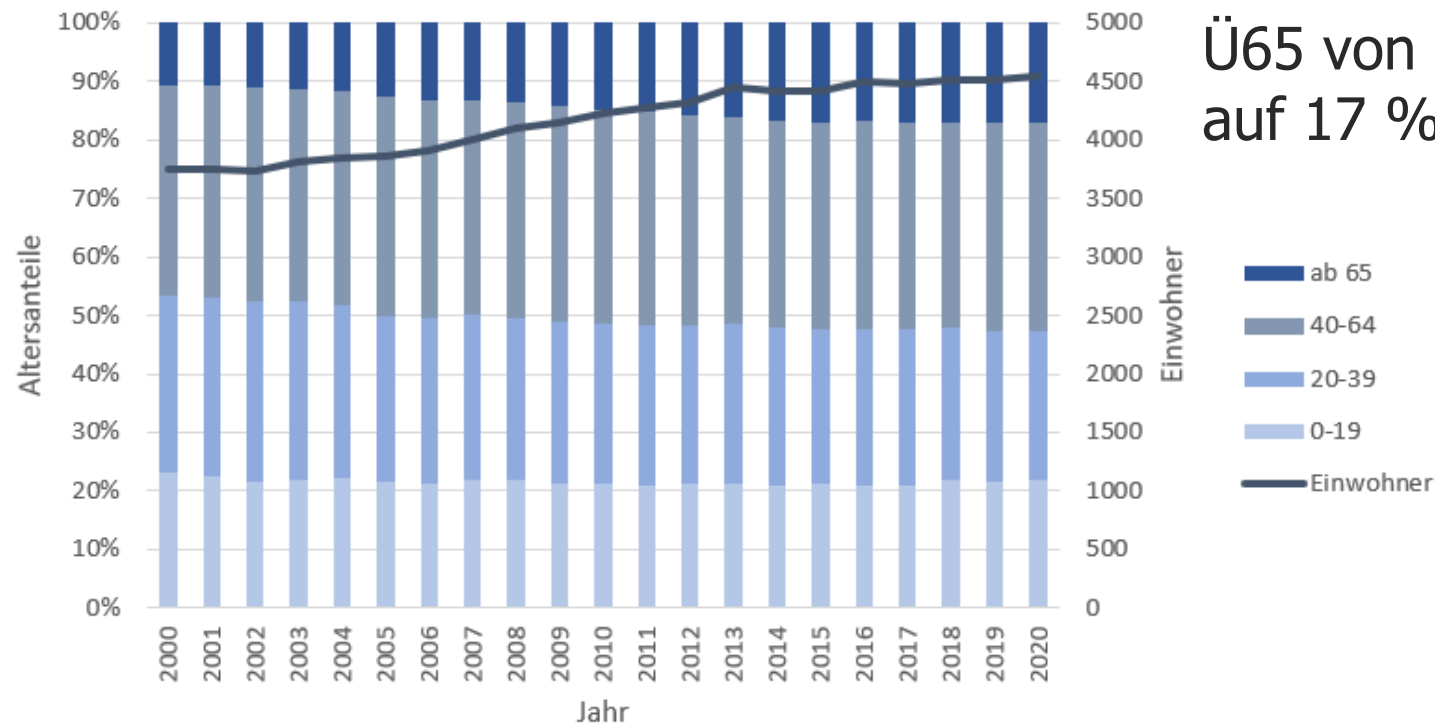
Räumliches Entwicklungsleitbild REL

- Workshop/Einbezug Bevölkerung am 29. Juni 2019
- Beschlossen vom Gemeinderat am 31. Mai 2021
→ behördenverbindlich
- Handlungsschwerpunkte und Innenentwicklungsstrategie:
 - Zwei Zentren stärken
 - Öffentliche Plätze aufwerten
 - Qualitätssicherung bei innerer Verdichtung
 - Rahmenbedingungen für Wohnen im Alter schaffen
 - Förderung siedlungsverträglicher Mobilität



Bevölkerungsentwicklung

4'603 Einwohnende per Ende 2023



Ü65 von 10 % (2000)
auf 17 % (2021)



Bevölkerungsentwicklung

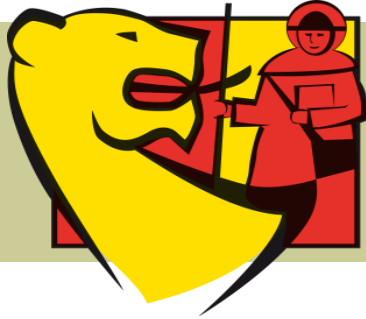
Wachstumswert gemäss Richtplan

von 2012 bis 2040:

von 4'318 E auf **5'360 E** = +24 % (+0.78 %/a)

→ mit revidiertem Bauzonenplan möglich

Aktuell: 2012 bis 2023 = +0.6 %/a



Änderungen im Bauzonenplan

Änderungen gegenüber Mitwirkungsaufgabe

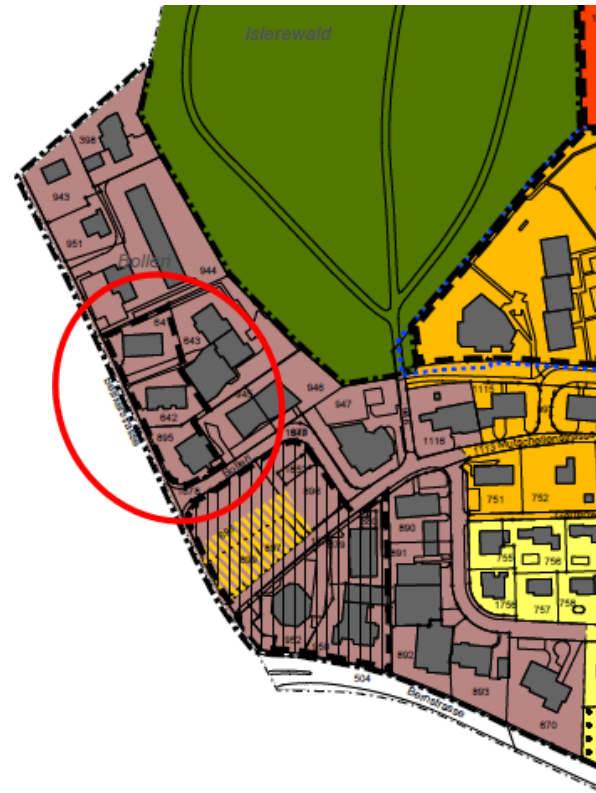
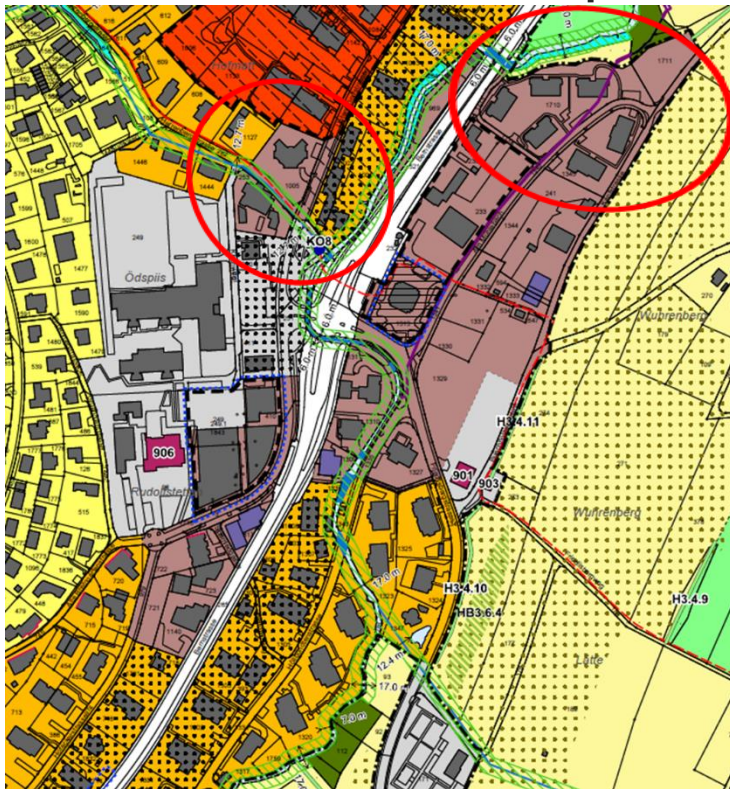
- 2 Umzonungen im Zentrum: Z anstelle M3
 - GP-Pflicht Bellikerstrasse
 - Anordnung Hofacker angepasst
 - Untere Dorfstrasse: GP-Pflicht angepasst
 - KIGA Mutschellenstrasse neu alles in E2
 - GWR Rummelbach einheitlich 17 m
 - Gesamthöhe GA: max. 21 m
- sind nachfolgend erläutert



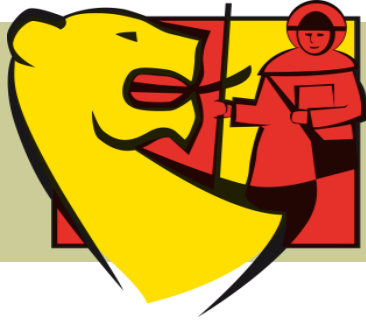
Änderungen im Bauzonenplan

Kernzonen Dorf und Mutschellen

→ Zentrumszone resp. angrenzende Zonenzuweisung



- Erweiterung Zentrumszone statt M3 um Dorfzentrum Rudolfstetten
- GP-Pflicht Bellikerstrasse (→ Erschliessung aufzeigen)



Änderungen im Bauzonenplan

Strategie 2020 – 2035

- 1** Areal Isleren → Umzonung M3/M5
- 2** Hochwasserentlastung/Bachöffnung → Einzonung Hofacker
- 3** Areal Kläranlage → Auszonung ÖBA
- 4** Areal Gemeindehaus → Umzonung ÖBA

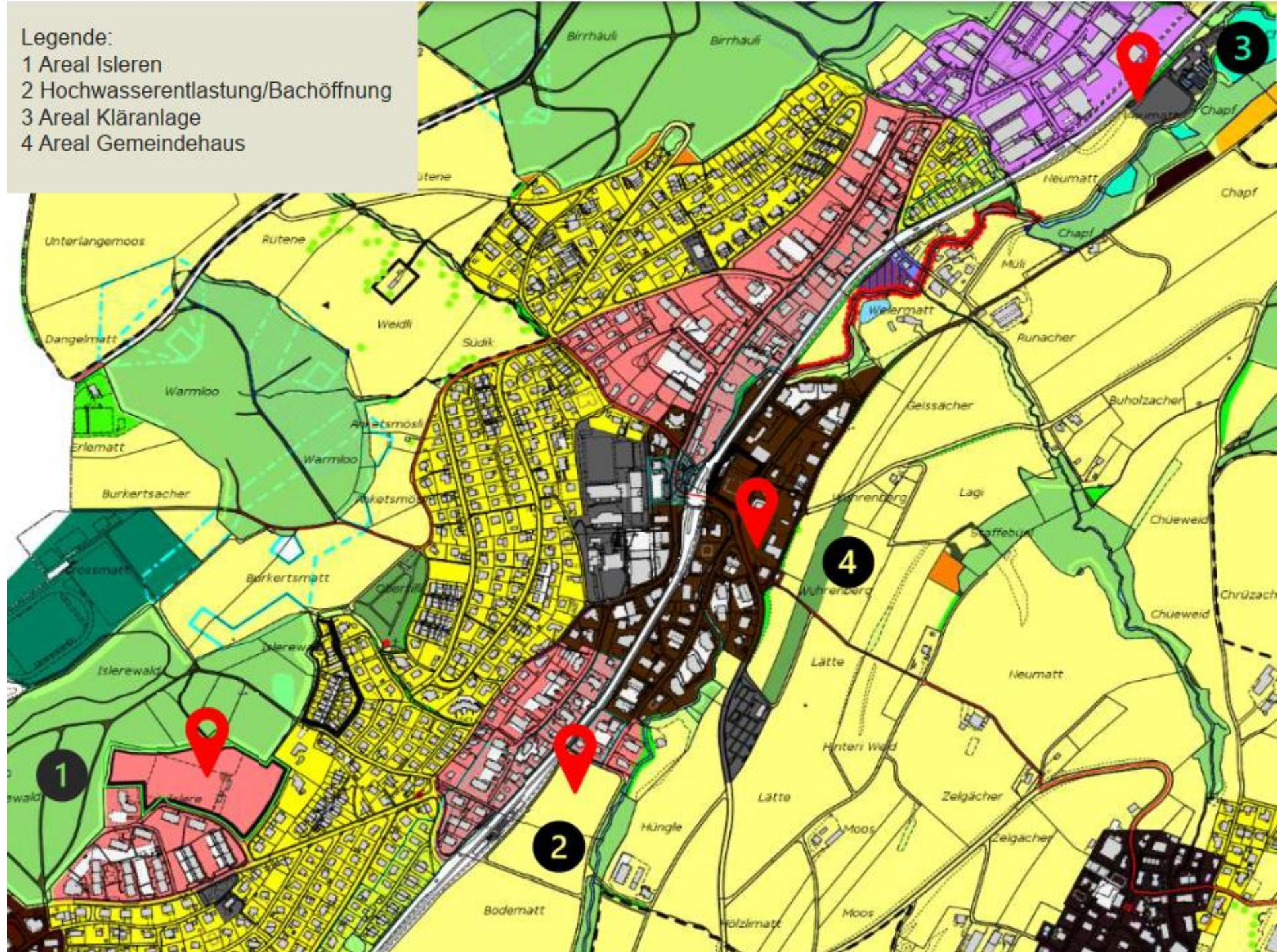
Legende:

1 Areal Isleren

2 Hochwasserentlastung/Bachöffnung

3 Areal Kläranlage

4 Areal Gemeindehaus



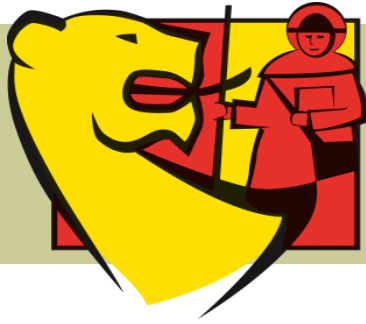


Änderungen im Bauzonenplan

Umzonung Isleren

- Auslöser GP Isleren
- Abgestimmt auf Arealentwicklung „Im Birkenhain“
- M3 zu M5
- GP-Pflicht erweitert
- Hohe Häuser zulässig

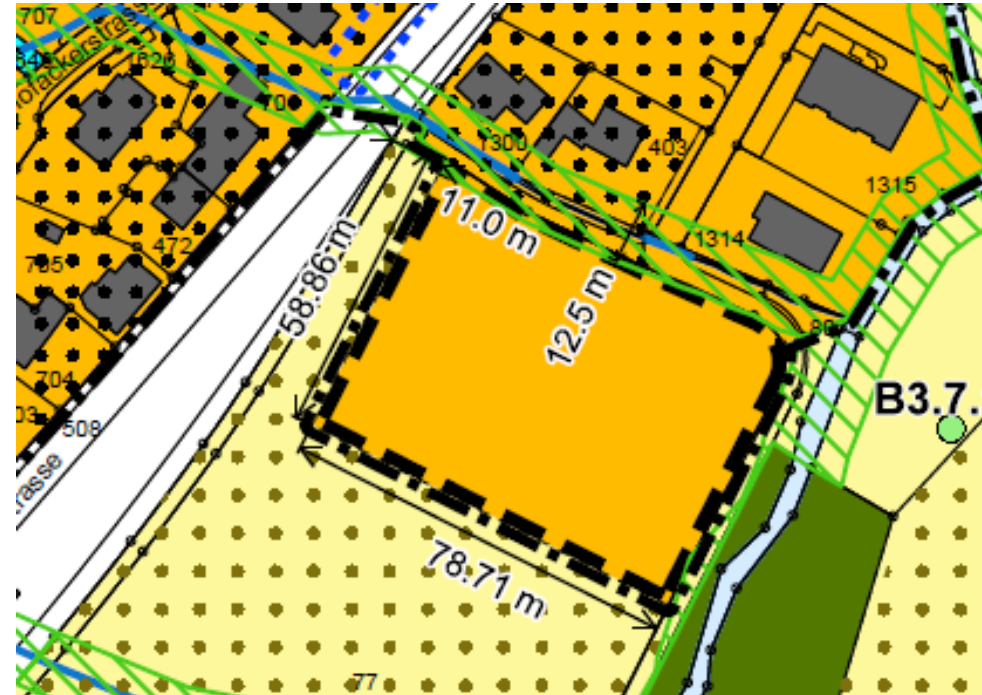




Änderungen im Bauzonenplan

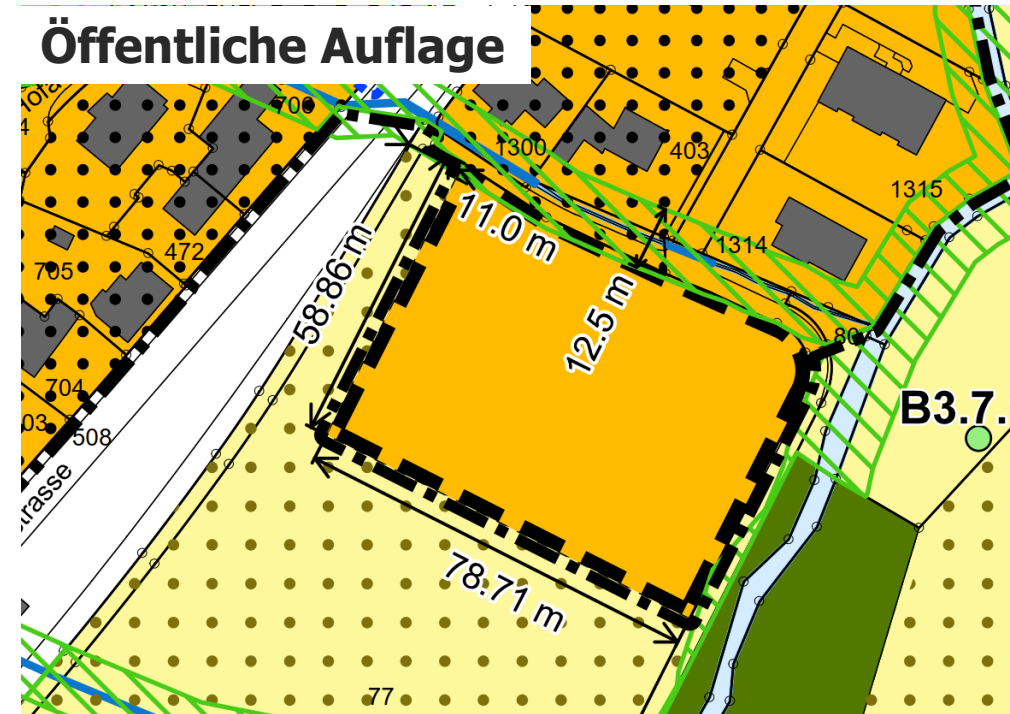
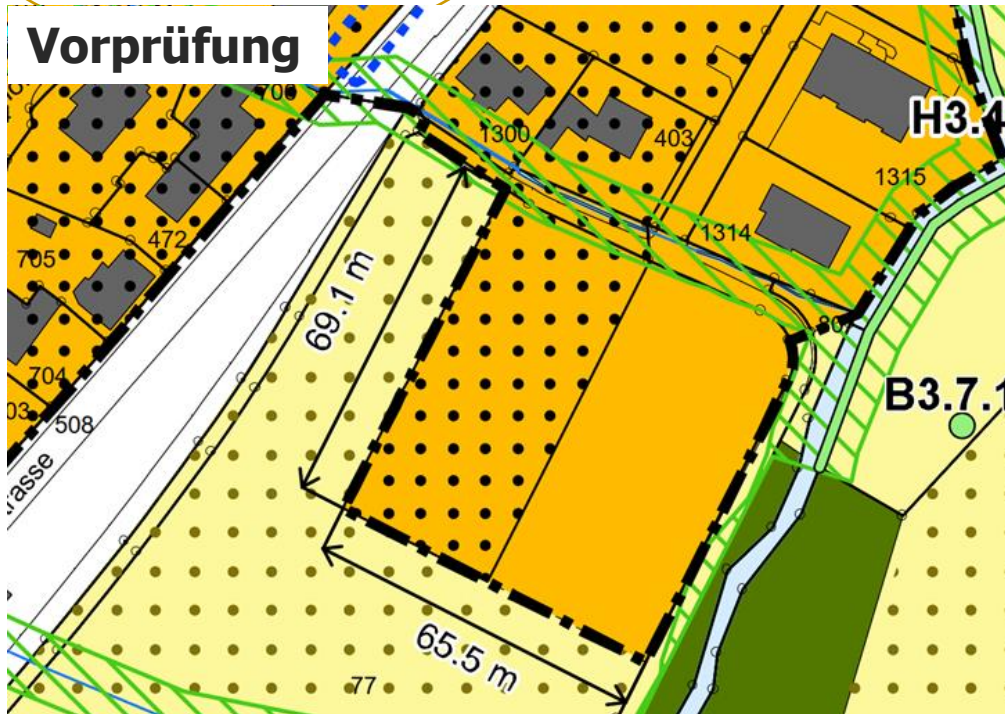
Einzonung Hofacker

- Kompensation der Auszonung Kläranlage
- Optimal erschlossen
- Hochwasserentlastung
- Lärmgutachten aufgrund Lärmbelastung Bernstrasse (→ Auflagen mit GP-Pflicht)

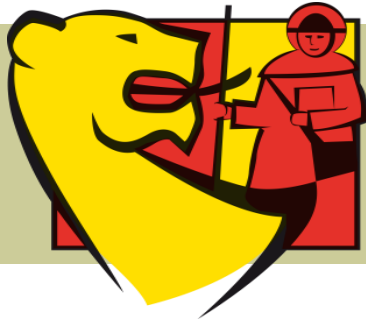




Änderungen im Bauzonenplan



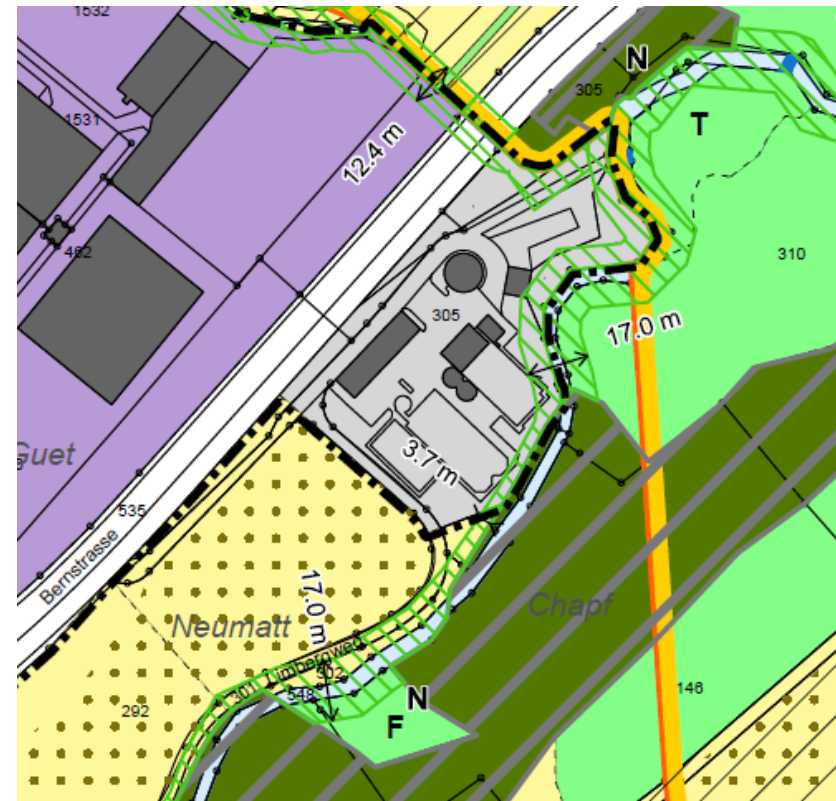
Gemäss VP: Anordnung der Bauzone bezüglich Verbrauch Kulturland (FFF) optimiert

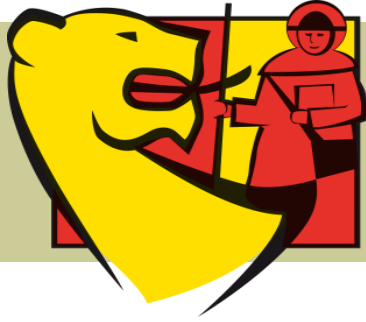


Änderungen im Bauzonenplan

Auszonung Reserveflächen Kläranlage

- Kompensation für Einzonung Hofacker
- Stilllegung bestehende Anlage
- Anlage als Rückhalt bei starken Regenfällen

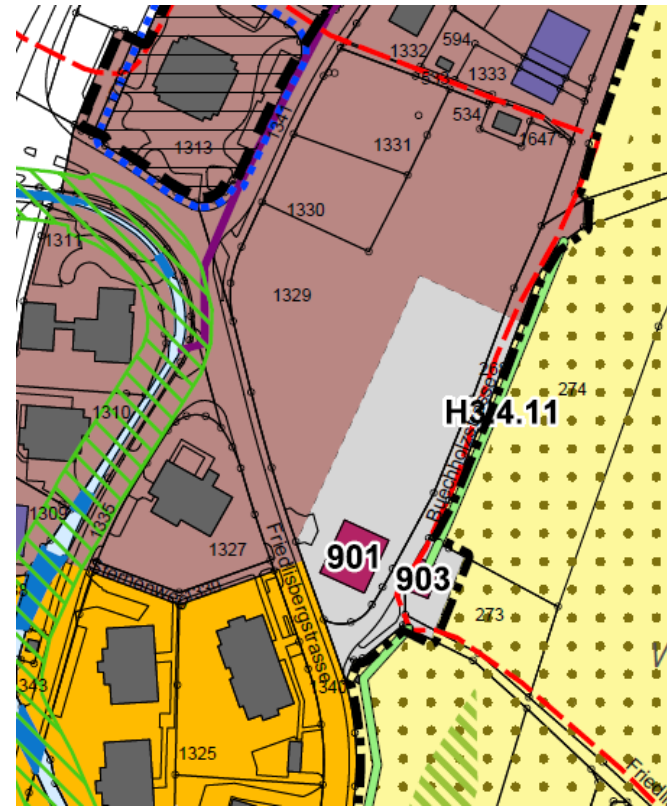


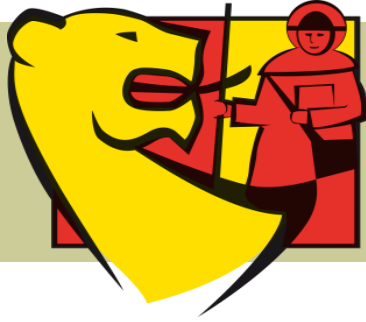


Änderungen im Bauzonenplan

Umzonung OeBA Gemeindehaus

- Auslöser Arealentwicklung Gemeindehaus
- Gemeindehaus, Werkhof, Gemeindesaal mit Dorfplatz, Wohngebäude
- Anordnung für Gemeindehaus und Werkhof optimiert

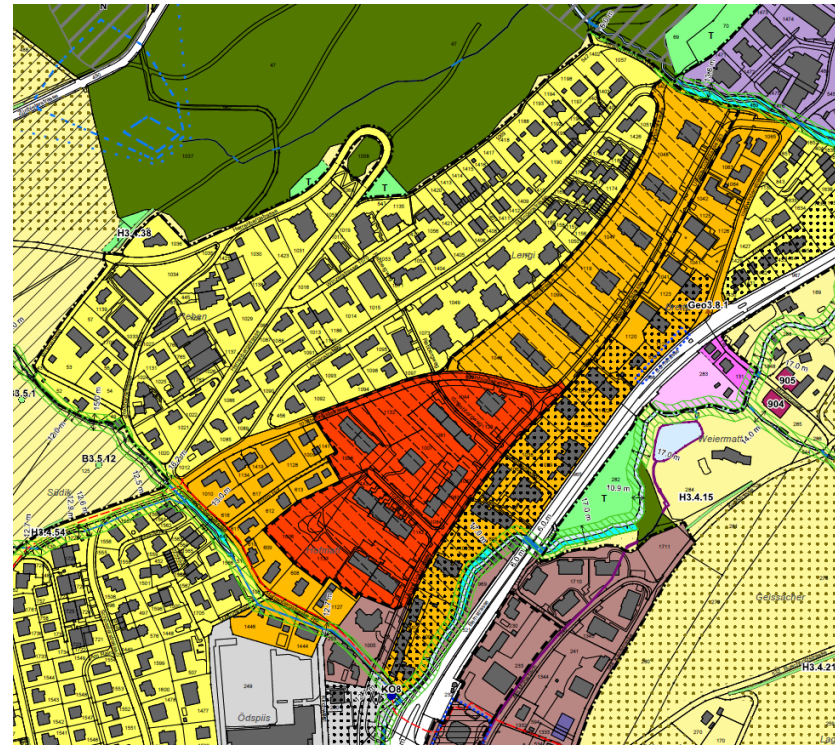




Änderungen im Bauzonenplan

Umzonung Untere Dorfstrasse

- Erneuerungs- und Entwicklungspotenzial vorhanden
- Höhere Gebäude 1950/1970
- Kooperativen Planungsprozess anstreben
- Teilweise Aufzonung von M3 zu M5
- **Gestaltungsplanpflicht (teilweise)**
- **ausserhalb GP: Varianten aufzeigen**





Änderungen im Bauzonenplan

Umzonungen Mutschellenstrasse

- Aufzoning E2 zu M3
- Keine klassischen EFH
- Förderung innere Verdichtung
- Teilweise sind EFH/Doppel-EFH als Ersatzneubauten zulässig
- Kindergarten von OeBA in E2

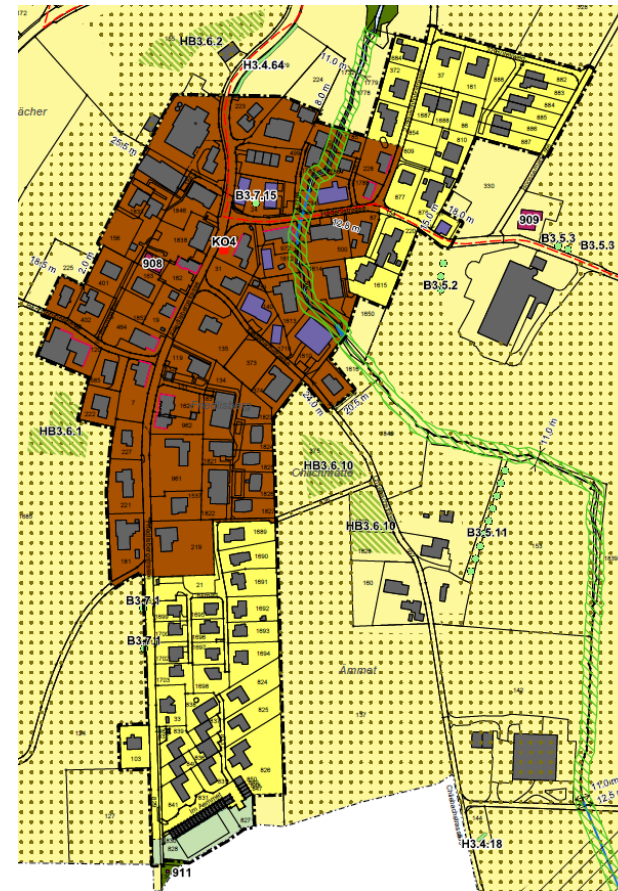




Änderungen im Bauzonenplan

Umzonungen Friedlisberg

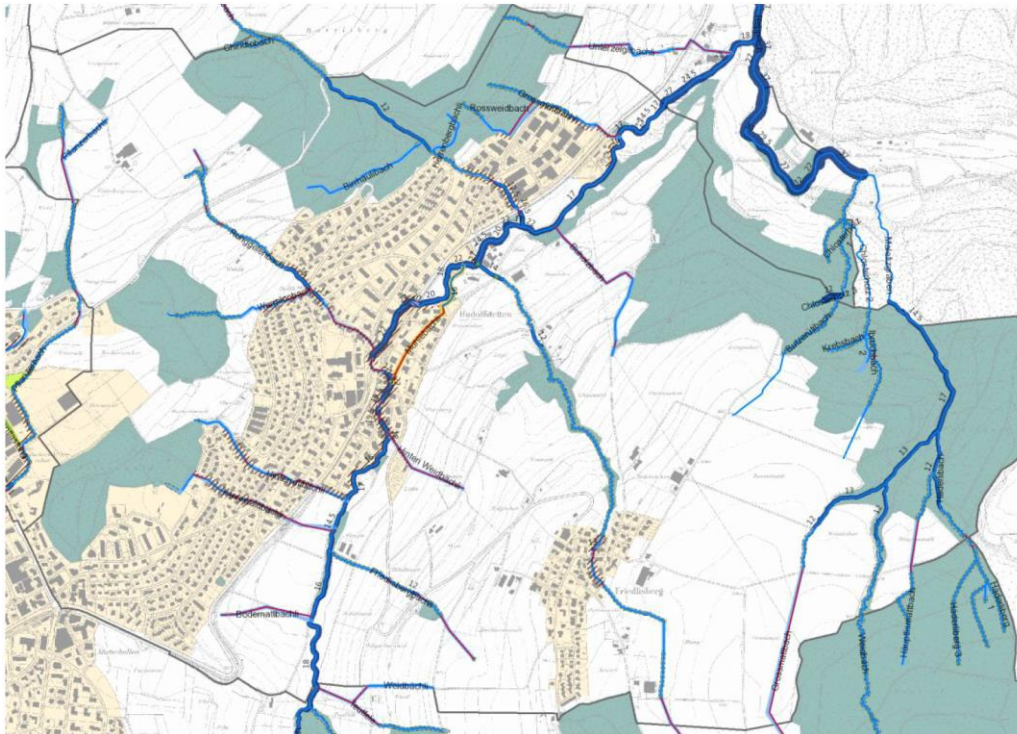
- Aufhebung Spezialzone Friedlisberg → vollständig bebaut
- Sorgfältige Gestaltung am Ortsrand weiterhin festgelegt
- Historischen Ortsbildcharakter bewahren; keine Flachdächer in Kernzone
- Abgrenzung Kernzone zu E2 überprüft

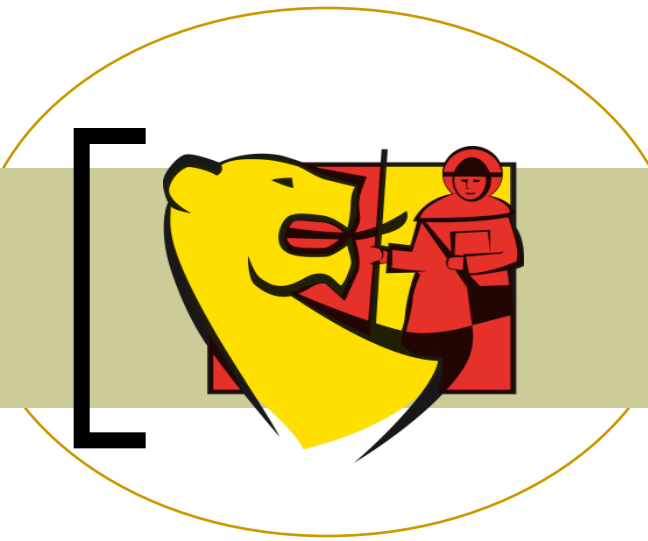




Änderungen im Bauzonen-/Kulturlandplan

Festlegung Gewässerräume

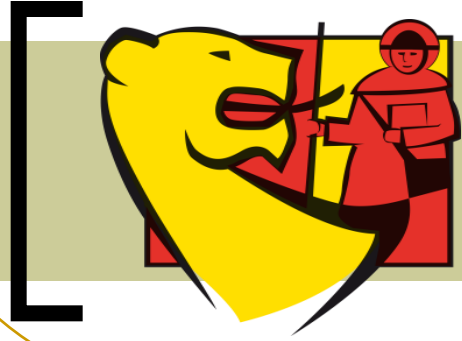




Änderungen im Bauzonen-/Kulturlandplan

Festlegung Gewässerräume

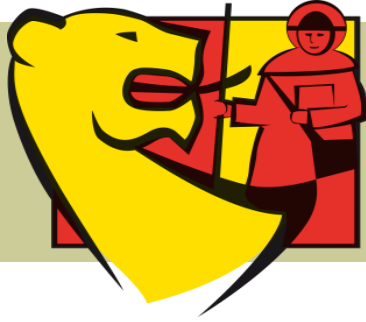
- Revision der Gewässerschutzgesetzgebung GSchG und GSchV
→ Festlegung der Gewässerräume bis 2018
- Revision Baugesetz/Bauverordnung zum Gewässerraum
(1. Mai 2016 / 1. Januar 2017)
- Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der
Nutzungsplanung vom November 2022,
BVU Abteilung Landschaft und Gewässer



Änderungen im Bauzonen-/Kulturlandplan

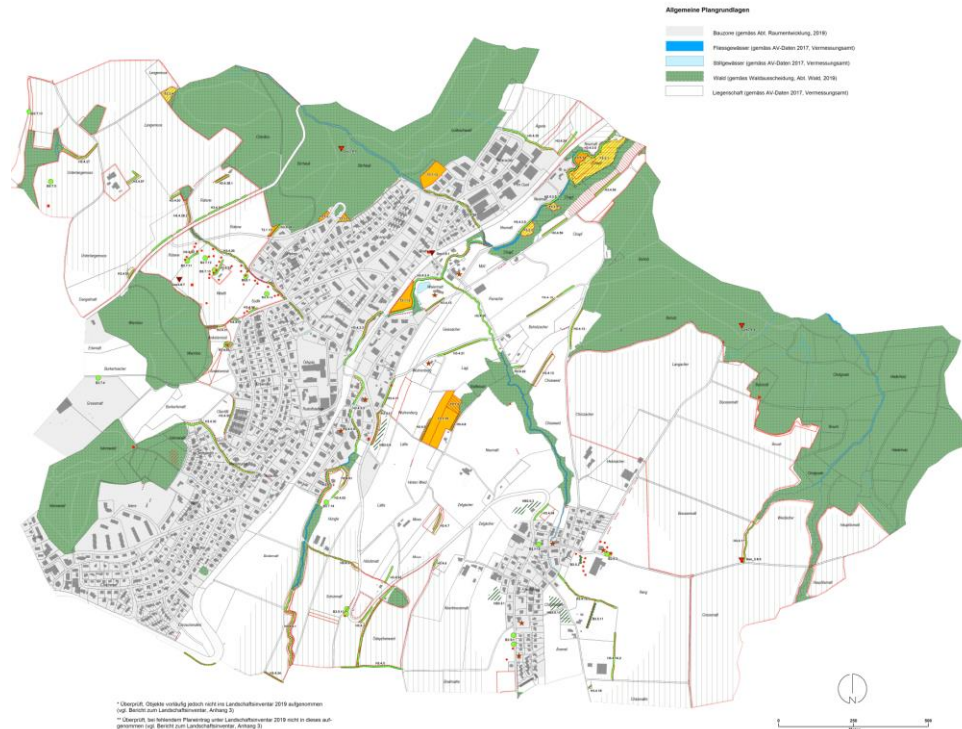
Festlegung Gewässerräume

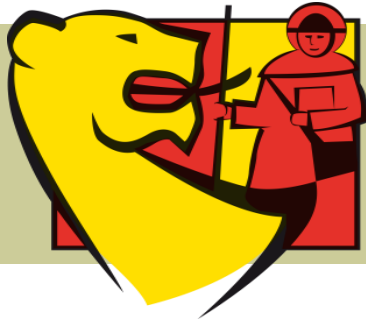
- Verbindliche Gewässerraumfestlegung für sämtliche Fließgewässer breiter als 50 cm
- Fließgewässer breiter als 2 m (Rummelbach):
Festlegung gemäss kantonaler Fachkarte Gewässerraum
- Fließgewässer weniger als 2 m:
beidseitig 6 m ab Ufer (innerhalb Bz); 11 m GWR (ausserhalb Bz)
- Eingedolte Gewässer: beidseitig 6 m ab Eindolungskante
- Gewässerraum als überlagerte „Gewässerraumzone“,
anrechenbar an Ausnutzungsziffer



Änderungen im Kulturlandplan

Aktualisierung Landschaftsinventar 2019





Änderungen im Kulturlandplan

Überprüfung Landschaftsschutzzonen

- Ergänzung
Landschaftsschutzzonen
gemäss kant. Richtplan
- Symbolhafte Festlegung
für Erweiterungen und
Neubauten von
Landwirtschaftsbauten

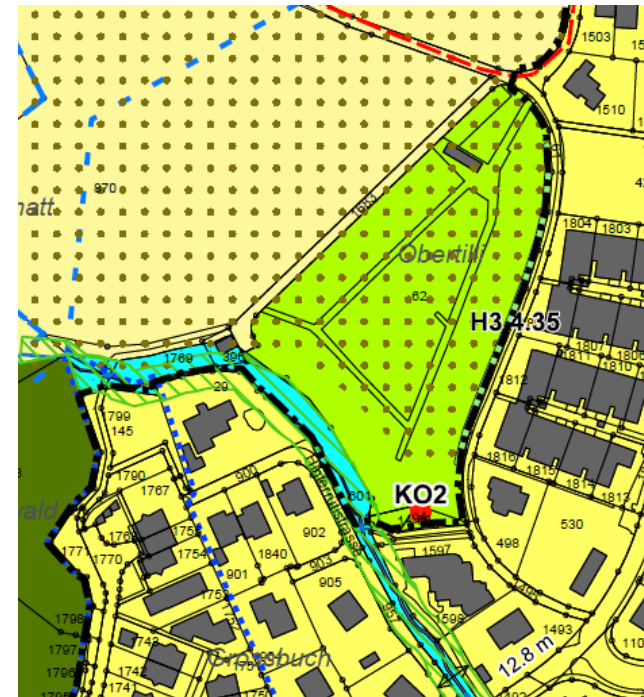


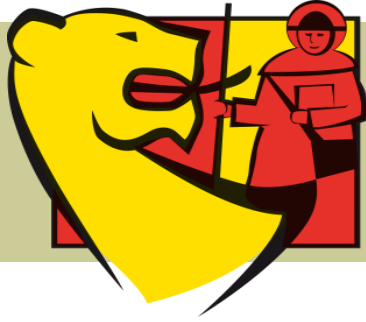


Änderungen im Kulturlandplan

Überprüfung Familiengartenzone

- Obertilli und Buholzacker beibehalten
- Wuhrenberg ausgezont:
keine Nutzung als Familiengarten

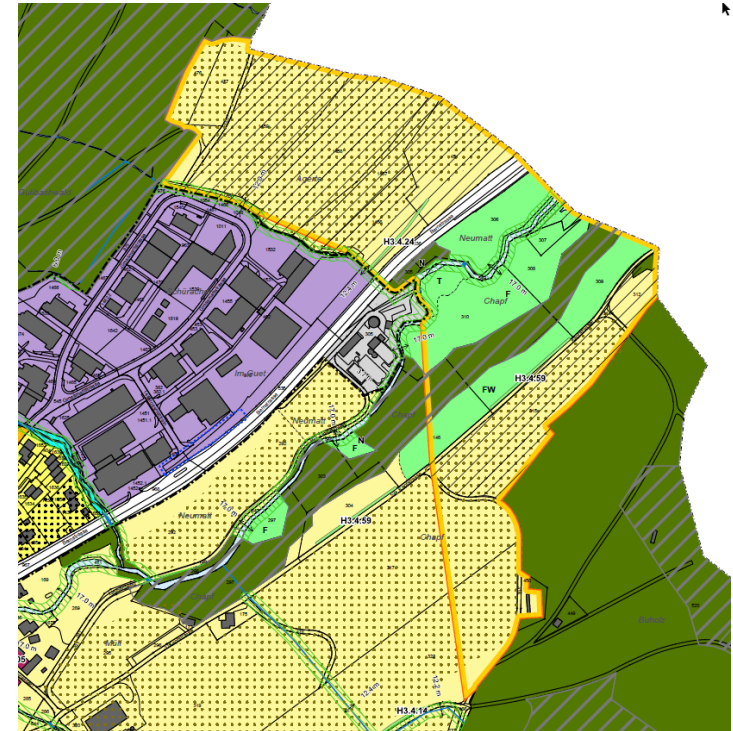


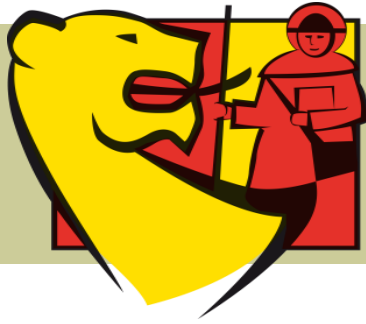


Änderungen im Kulturlandplan

Festlegung Wildtierkorridor

- Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung AG R10 „Bergdietikon“
- Bestandteil des gesamtkantonalen Vernetzungssystems für Wildtiere
- Vorhaben, die den Schutzzielen entgegenstehen oder deren Erreichen gefährden, sind zu vermeiden.

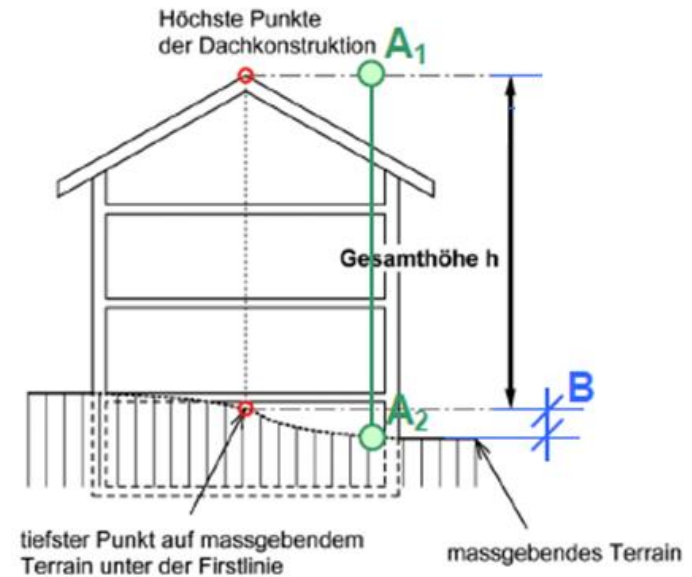


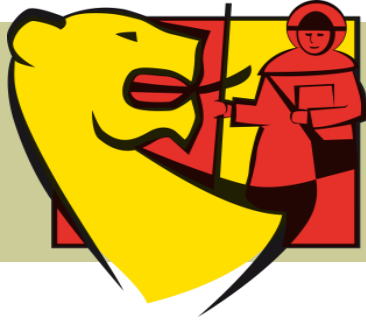


Änderungen in der BNO

IVHB

Interkantonale
Vereinbarung über die
Harmonisierung der
Baubegriffe und Messweisen



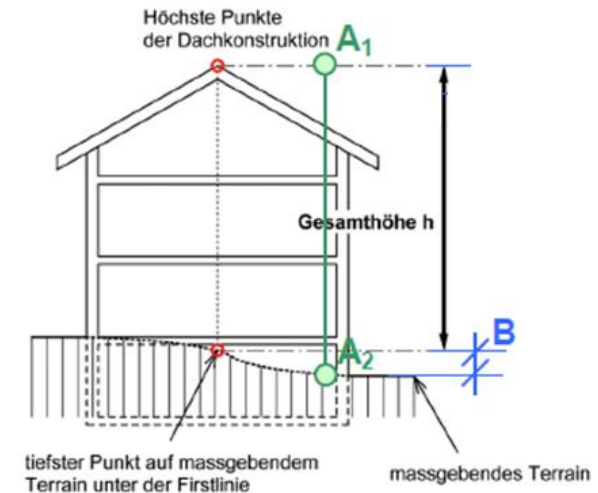


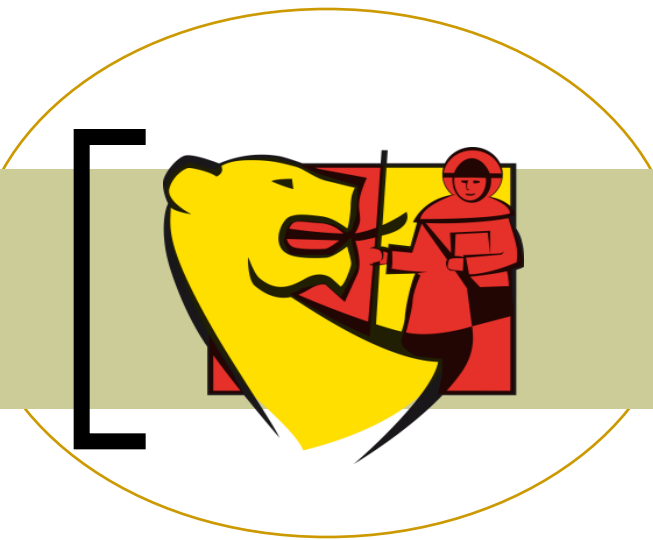
Änderungen in der BNO

Gesamt- und Fassadenhöhe

Die **Gesamt- und Fassadenhöhe** ersetzt die bisherige **First- und Gebäudehöhe**. Die Festlegung der max. zulässigen Vollgeschosszahl und der max. zulässigen Ausnutzungsziffer wird beibehalten.

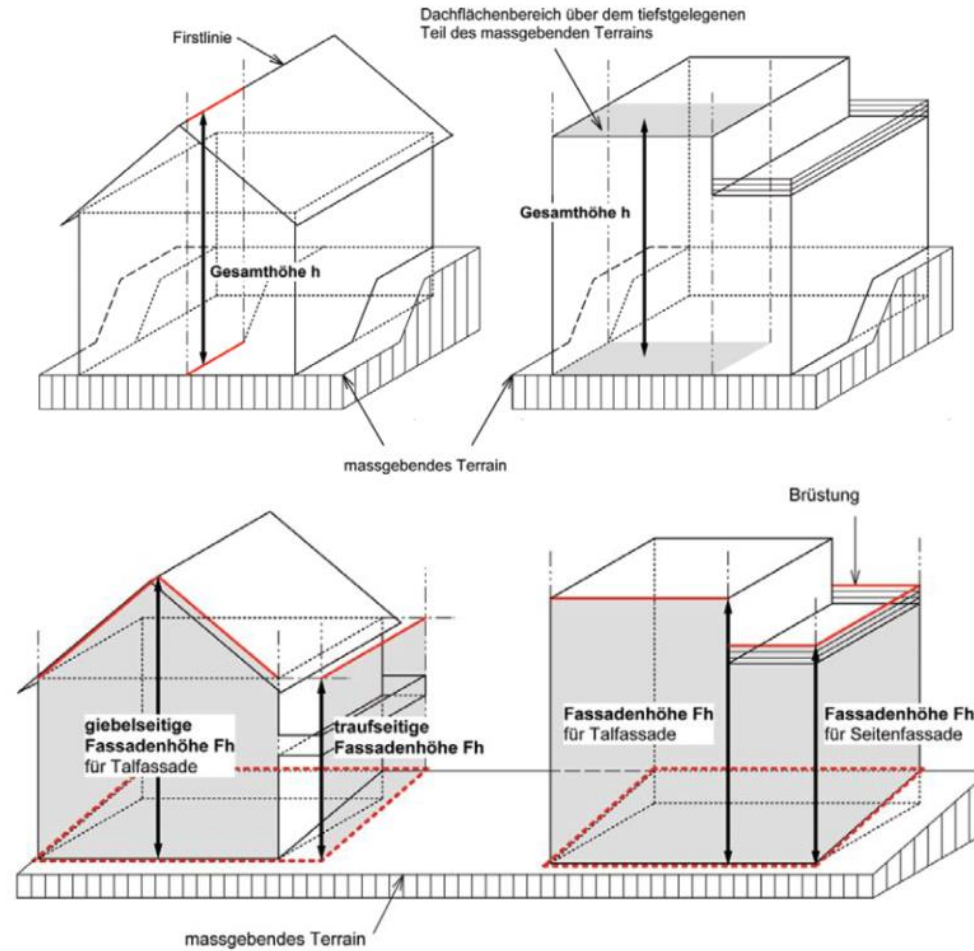
Andere Messweise: Neu grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain. Die Gesamthöhe kann somit im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe auch im Gebäudeinnern liegen.

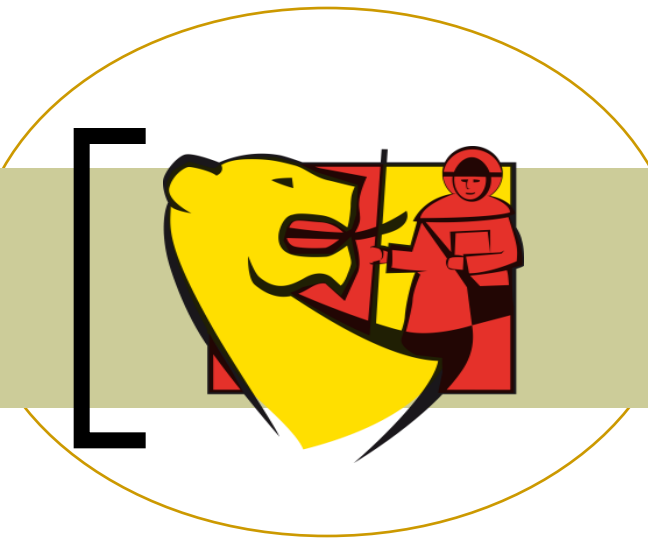




Änderungen in der BNO

Gesamt- und Fassadenhöhe

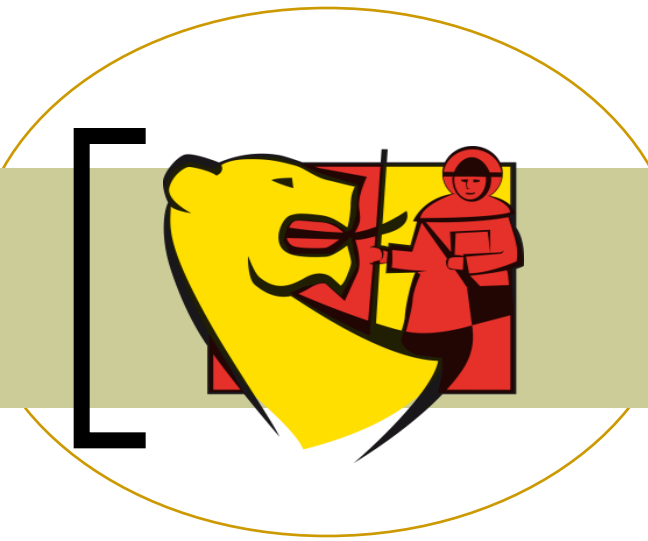




Änderungen in der BNO

§ 6 Gestaltungsplanpflicht «Isleren»

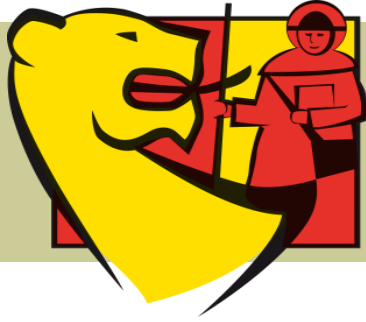
- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren oder städtebauliche Variantenstudie
- Erweiterung gemäss Arealentwicklung „Im Birkenhain“
- Übergang angrenzender Wald und EFH-Quartier



Änderungen in der BNO

§ 7 Gestaltungsplanpflicht «Untere Dorfstrasse»

- qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren
- Aufwertung der architektonischen Qualität
- Einordnung in die bauliche Umgebung
- Sicherung und Aufwertung der Freiräume



Änderungen in der BNO

§ 15 Planungsmehrwert

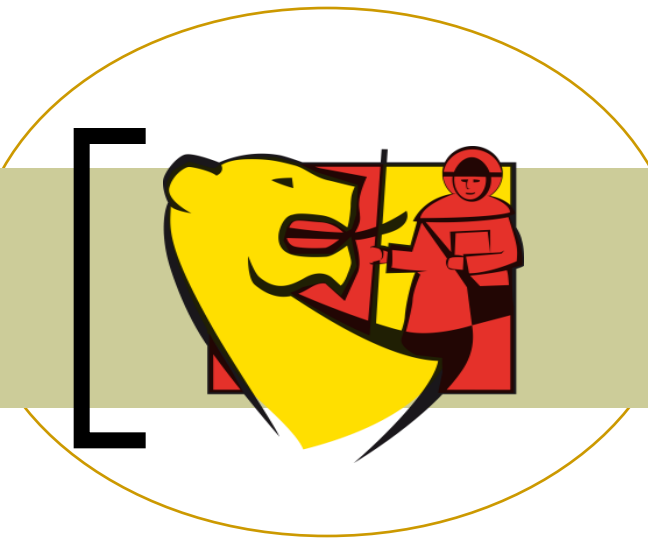
- Mehrwertabgabe auf Einzonungen
- **Abgabesatz von 20 %** gemäss Baugesetz
- Abgabe zweckgebunden
- Ergänzung für vertragliche Mehrwertabschöpfung
- Festsetzung und Fälligkeit der Abgabe:
 - Orientierung über Höhe der Abgabe zur öffentlichen Auflage
 - Festsetzungsverfügung mit Genehmigung des Nutzungsplanung
 - Fälligkeit bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung der Baubewilligung



Änderungen in der BNO

§ 18 Zentrumszone

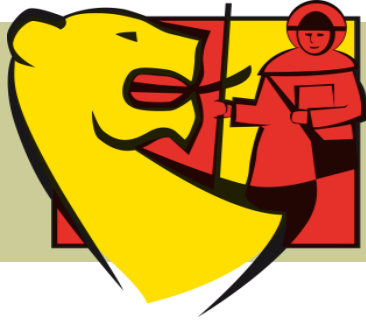
- Zusammenführung Kernzonen Dorf und Mutschellen
- Zentrumsfunktionen fördern
- Förderung der Qualität des Ortsbildes mittels Variantenstudien oder qualitätssichernden Konkurrenzverfahren



Änderungen in der BNO

§ 21 Wohnzonen

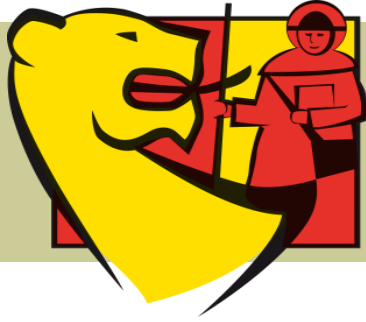
- M5 Untere Dorfstrasse und Isleren
- M3 Erhöhung AZ; keine freistehenden EFH/ZFH
(Ausnahmen Mutschellenstr. 11-19)
- E2 pro EFH zusätzliche Wohneinheit zulässig
→ Anreiz für Mehr-Generationen-Wohnen
- Gebiet Hofacker: lärmempfindliche Wohnräume sind durch geeignete Anordnung von Lärmquelle Bernstrasse zu schützen



Änderungen in der BNO

§ 24 ff Gewerbebezonen

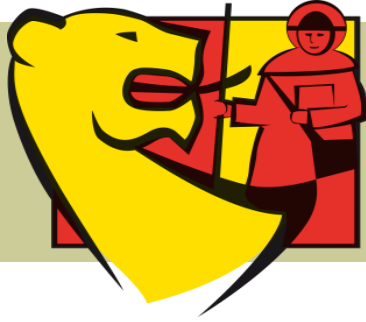
- Reduktion Versiegelung von Aussenflächen
- Zulässigkeit von Wohnungen für Eigentümer der Unternehmung oder Personal
- In GA Gesamthöhe von 17.50 m auf 18 m erhöht, Abweichung aufgrund betrieblicher Erfordernisse oder Erschliessung bis 21 m möglich (Hanglage)



Änderungen in der BNO

§ 47 Ausnützung / § 48 Nutzungsboni

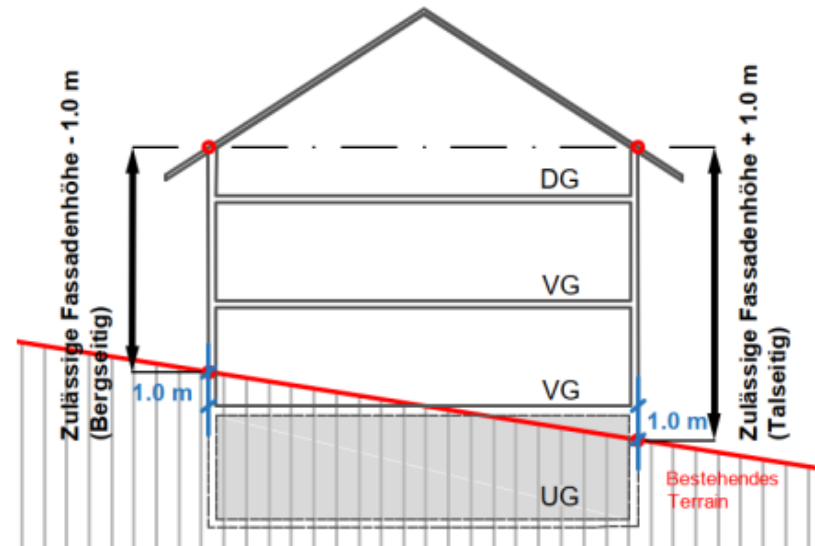
- Nichtanrechnung Dach-, Attika- und Untergeschosse
- Nutzungsboni
 - Wintergärten (bis anhin)
 - Überdeckte Sitzplätze
 - Erstellung Regenwassernutzungsanlage ab 5'000 l

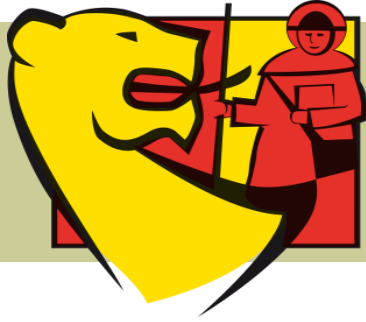


Änderungen in der BNO

§ 54 Gebäude am Hang

- Überschreitung der Tal- bzw. Seitenfassade
- Massgebend ist die Reduktion der bergseitigen Fassadenhöhe
- Maximal 1 m

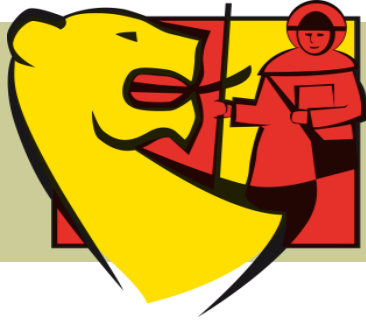




Änderungen in der BNO

§ 55 Hohe Häuser zulässig

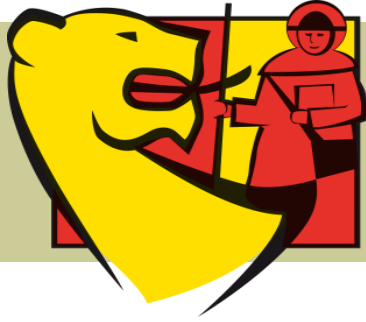
- Grundlage: Konzept Hohe Häuser
- Festgelegt im Gebiet Isleren, Auslöser ist Siegerprojekt Studienauftrag Isleren
- Maximal 8 Vollgeschosse, maximal 27 m
- Gestaltungsplanpflicht



Änderungen in der BNO

§ 64 Abstellplätze / § 65 Mobilitätskonzept

- Bei MFH alle Pflicht-Parkfelder unterirdisch erstellen
- Obergrenze der Parkfeldanzahl im Bereich Mutschellen
- Mobilitätskonzept ab 25 Parkfelder oder ab 300 Fahrten pro Tag
- Anforderungen an Mobilitätsbewältigung definiert



Änderungen in der BNO

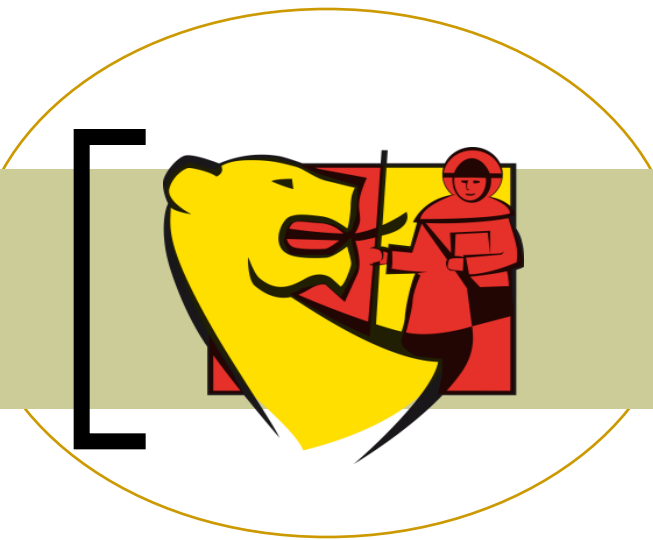
§ 71 Umgebungsgestaltung

- Förderung von attraktiven und ökologisch wertvollen Freiräumen
- mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten
- **Anrechenbar: natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, nicht versiegelt, keine Abstellfläche**
- Nicht zulässig: Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert (Steingärten; **Ausnahme Kleinflächen z. B. Briefkasten/Vordächer**)



Weiteres Vorgehen

- Mitwirkung
 - Abschliessende Vorprüfung (Eingabe VP 28.02.2022)
 - Öffentliche Auflage
 - Behandlung Einsprachen
 - **Beschluss durch Gemeindeversammlung**
 - Kantonale Genehmigung
26. Juni – 25. Juli 2023
2. September 2024 (nach 2 fachlichen Stellungnahmen inkl. Besprechungen)
11. November – 10. Dezember 2024
- Januar/Februar 2025
- voraussichtlich Juni 2025*
- bis Ende 2025*



Vielen Dank

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit