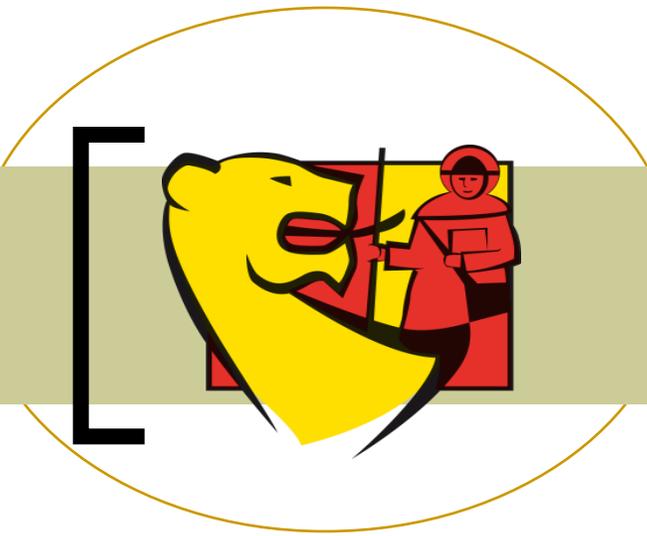


Information

# 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:

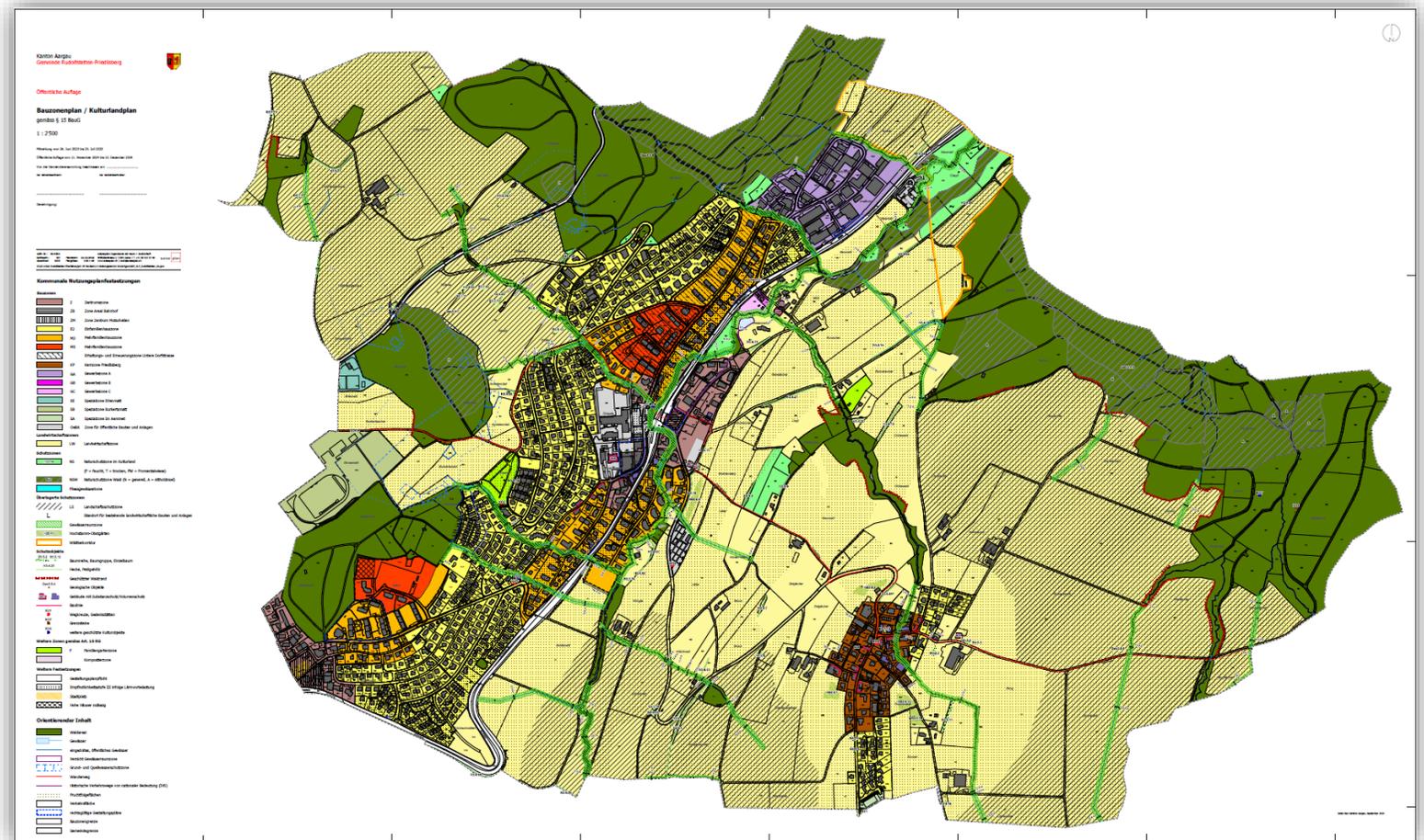
Stand: 24. Oktober 2024

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

AARGAU · LUZERN · SOLOTHURN · BASELSTADT · BASEL LÖSUNG · ZÜRICH

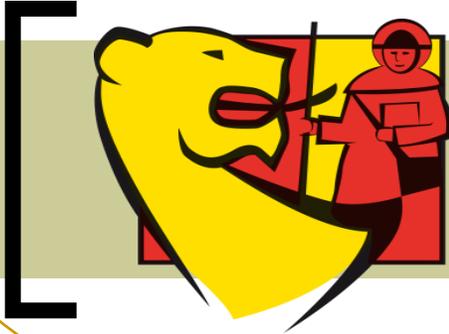




# Vorlage zur öffentlichen Auflage

## **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

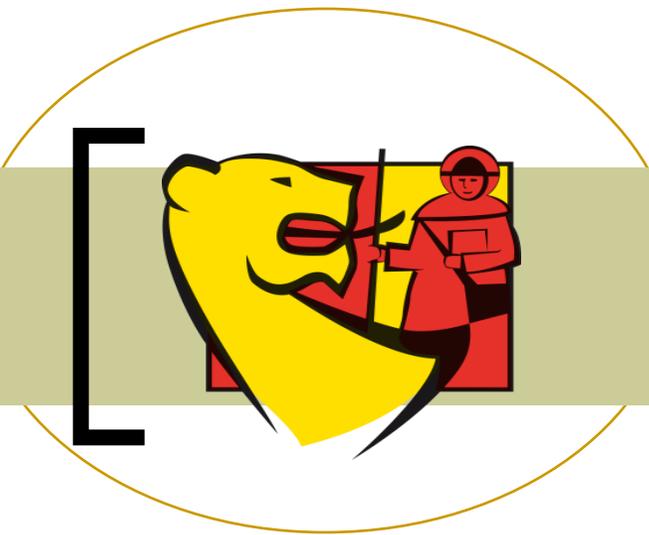
- Mitwirkung 26. Juni – 25. Juli 2023
- Abschliessende Vorprüfung (Eingabe VP 28.02.2022) 2. September 2024 (nach 2 fachlichen Stellungnahmen inkl. Besprechungen)
- Öffentliche Auflage 11. November – 10. Dezember 2024
- Behandlung Einsprachen Januar/Februar 2025
- **Beschluss durch Gemeindeversammlung**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

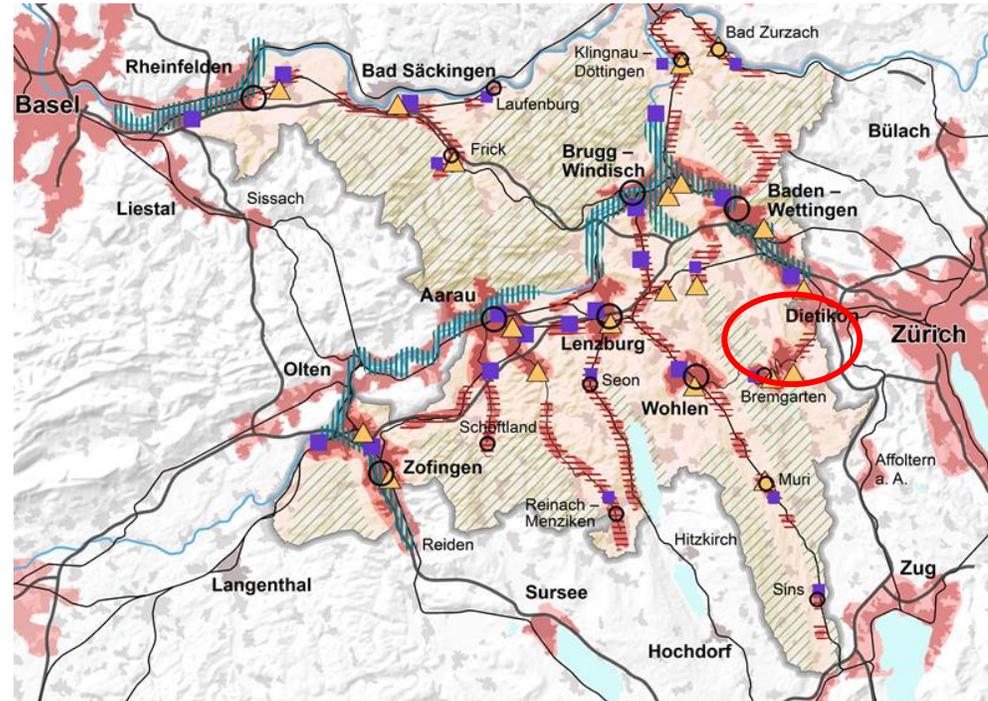


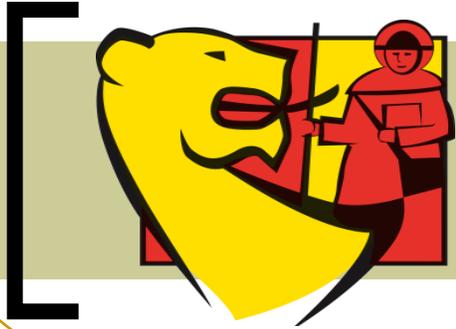
# Grundlagen: Kantonaler Richtplan

## Raumkonzept Aargau

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

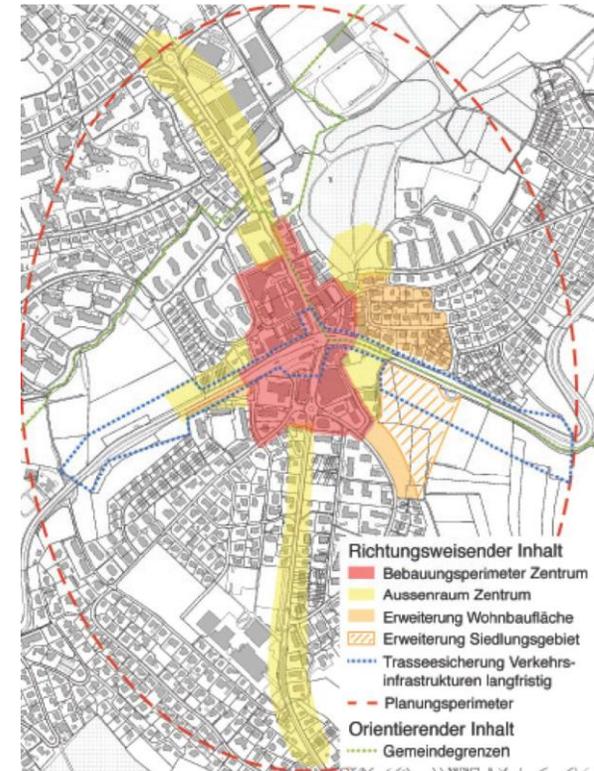
-  Ländliche Entwicklungsräume
-  Ländliche Entwicklungsachsen

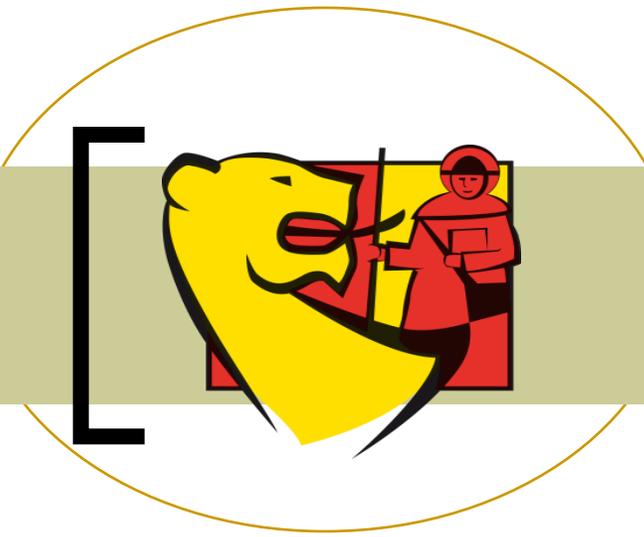




# Grundlagen: Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

- 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**

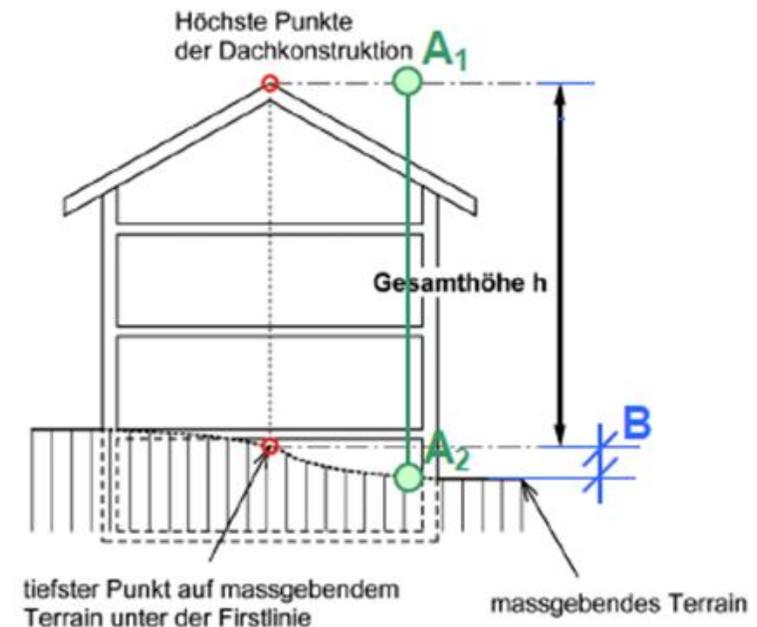
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baugriffe IVHB (1. September 2011)
- Gewässerraum (1. Mai 2016 / 1. Januar 2017)
- Mehrwertabgabe (1. Mai 2017)

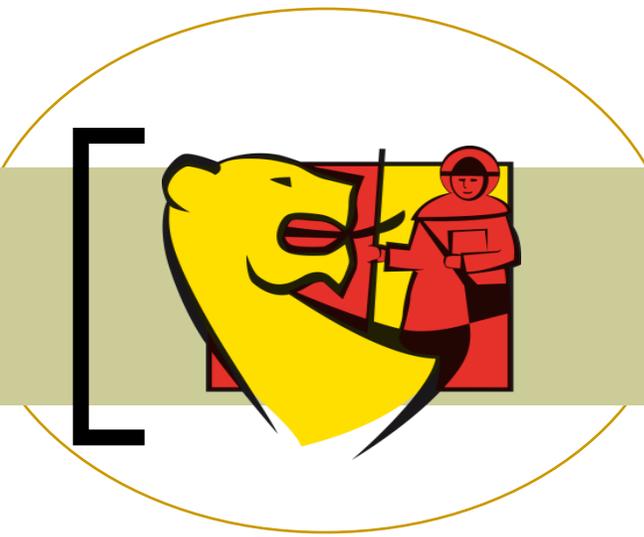


# Grundlagen: Bau- und Planungsrecht

## Revision Baugesetz/Bauverordnung IVHB

**I**nterkantonale  
**V**ereinbarung über die  
**H**armonisierung der  
**B**aubegriffe und Messweisen  
(1. September 2011)





# Grundlagen: Neue Rahmenbedingungen

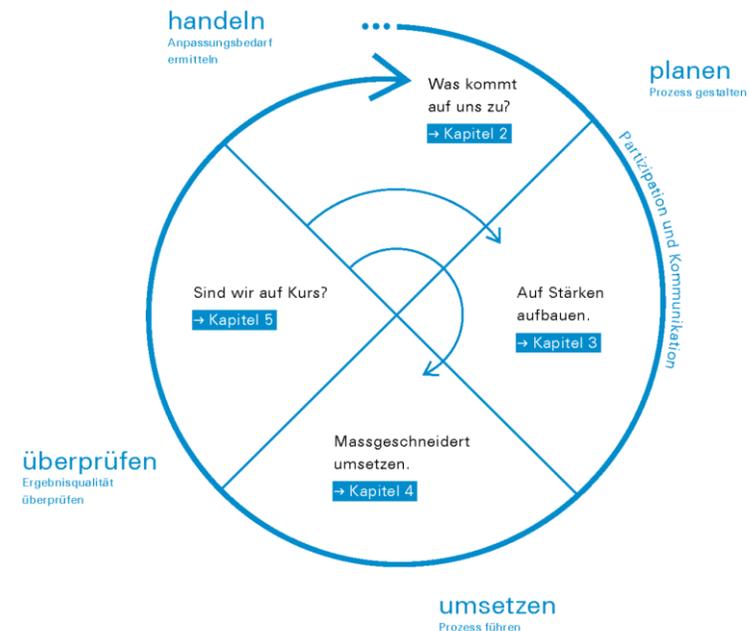
## Neue Arbeitshilfe BVU

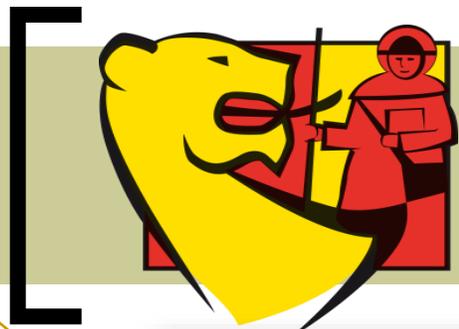
- Innenentwicklungspfad definieren
- Prozess zu einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen aufzeigen: Massnahmen und Wirkung

→ 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

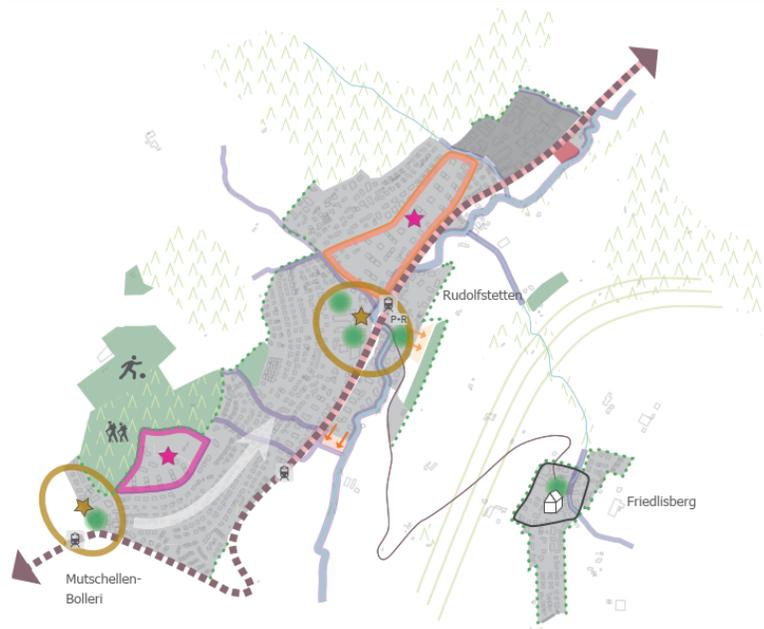
ohne  
Massstab

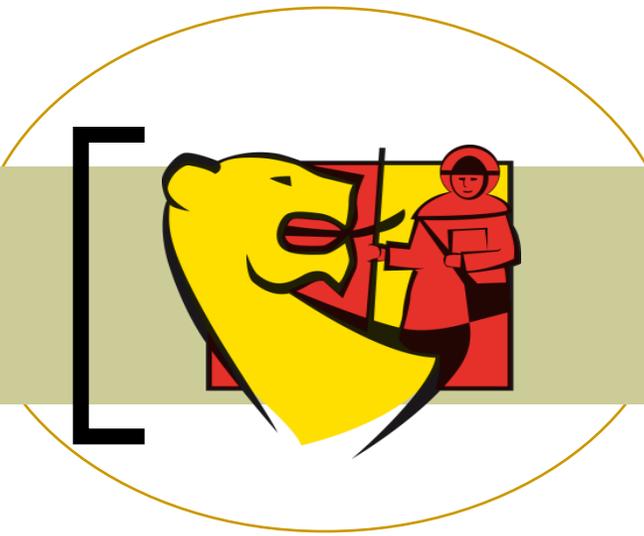
**Konzeptinhalt**

- 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





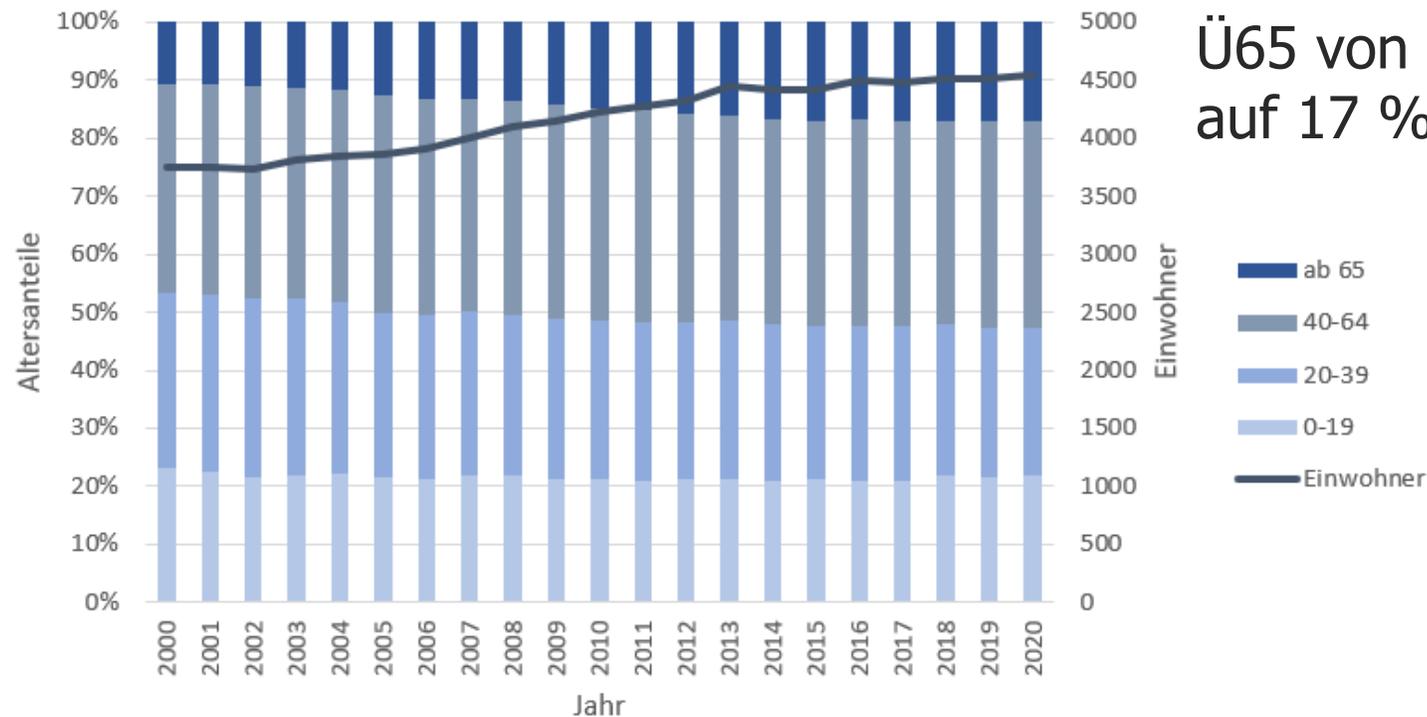
# Räumliches Entwicklungsleitbild REL

- 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

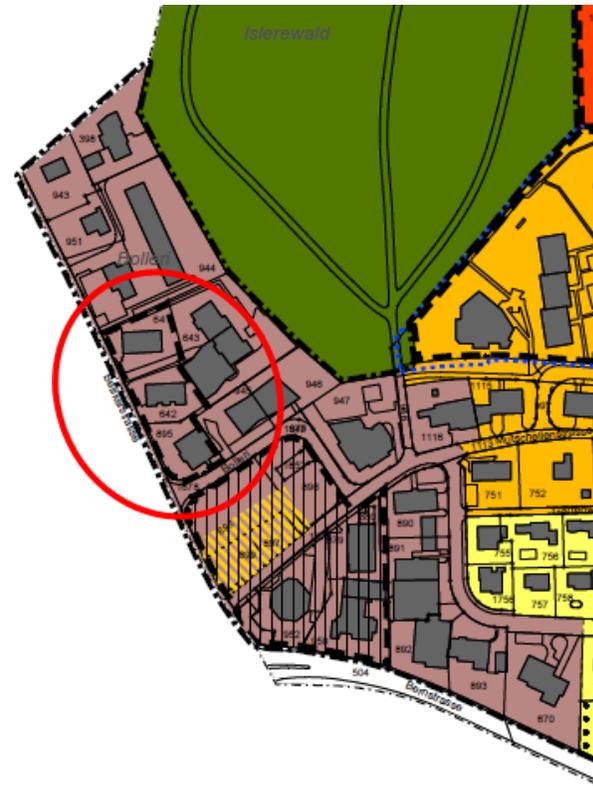
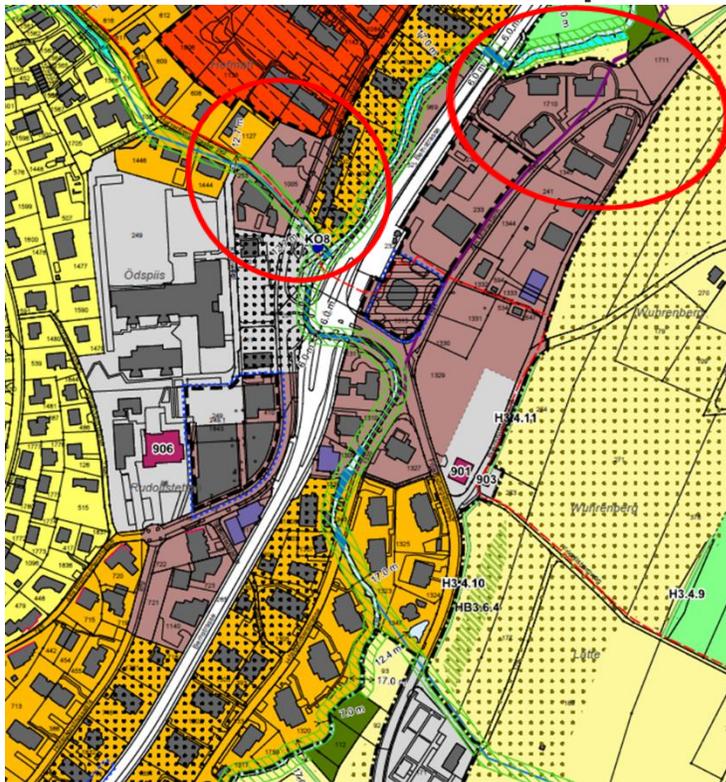
- 2 Umzonungen im Zentrum: Z anstelle M3
  - GP-Pflicht Bellikerstrasse
  - Anordnung Hofacker angepasst
  - Untere Dorfstrasse: GP-Pflicht angepasst
  - KIGA Mutschellenstrasse neu alles in E2
  - GWR Rummelbach einheitlich 17 m
  - Gesamthöhe GA: max. 21 m
- sind nachfolgend erläutert



# 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







# Änderungen im Bauzonenplan

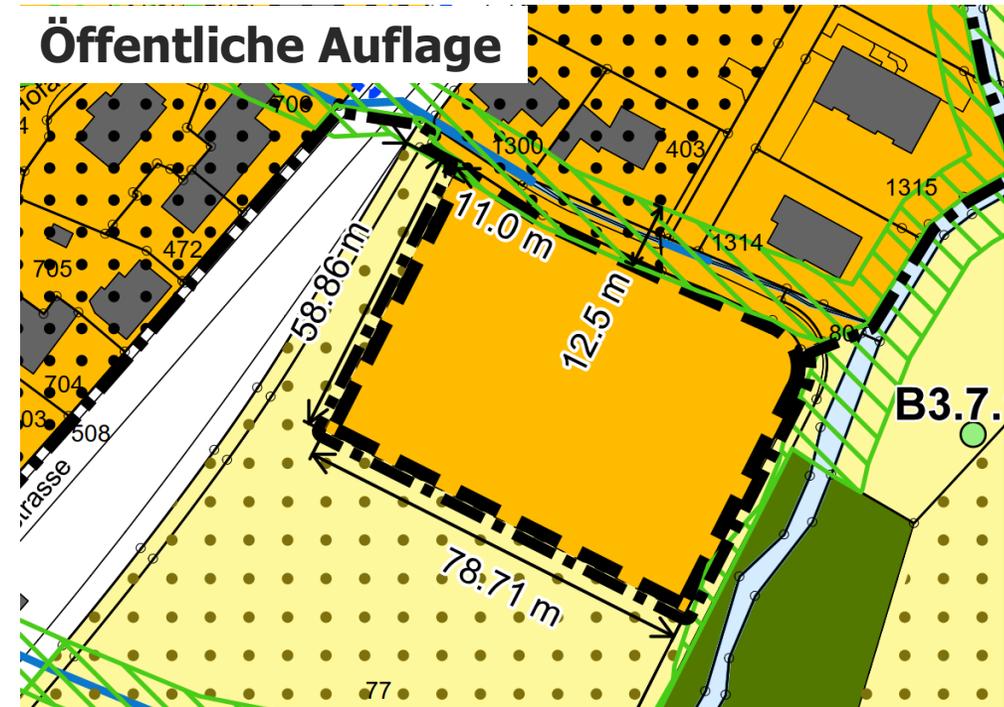
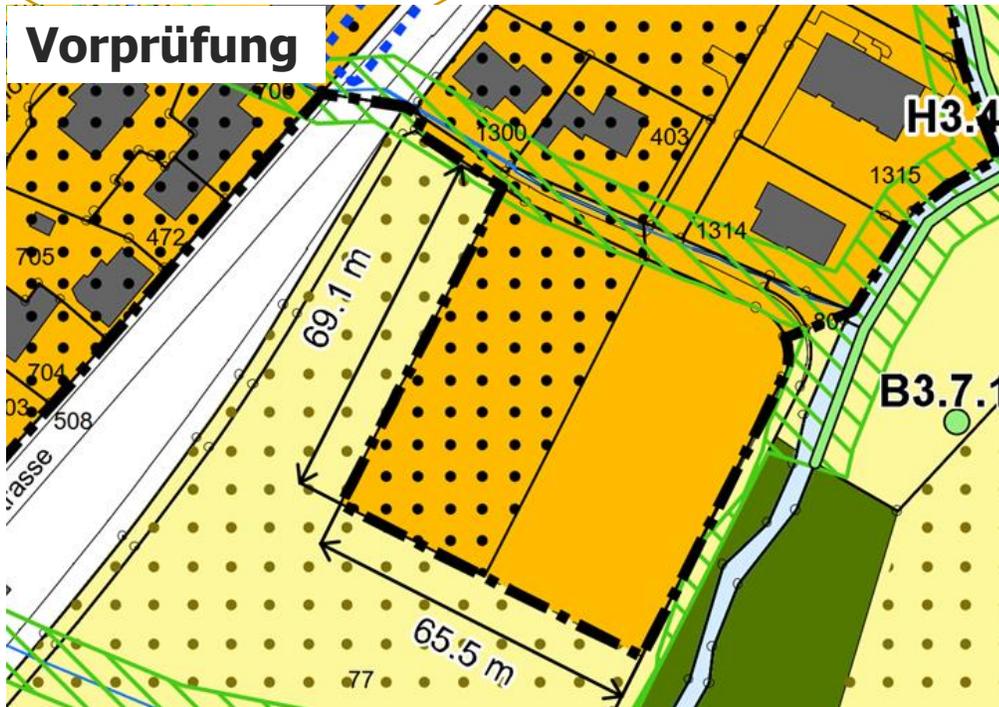
## Einzonung Hofacker

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





# Änderungen im Bauzonenplan



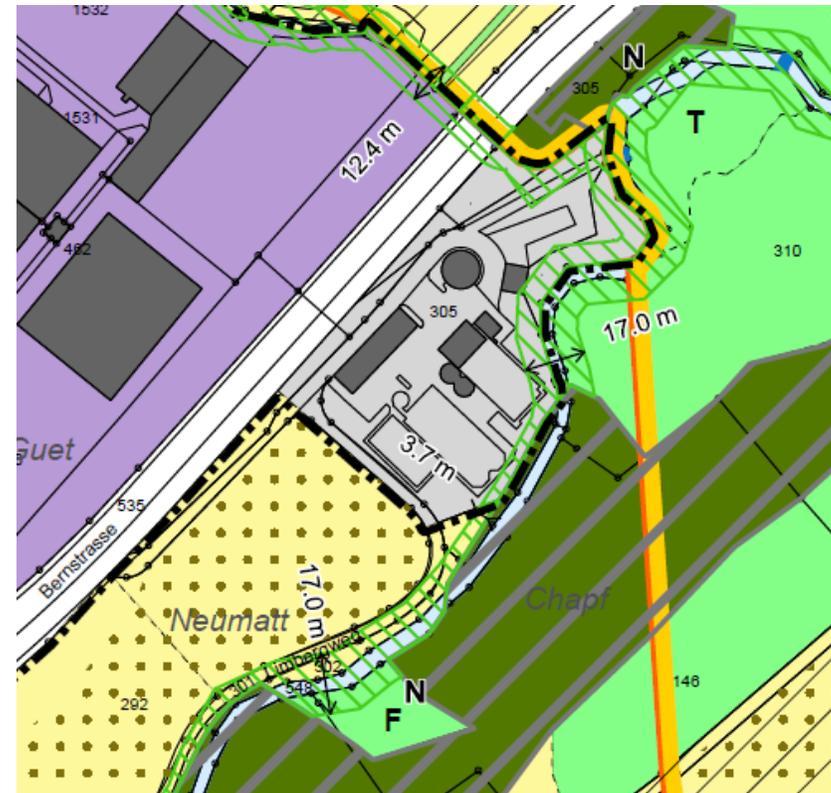
Gemäss VP: Anordnung der Bauzone bezüglich Verbrauch Kulturland (FFF) optimiert



# Änderungen im Bauzonenplan

## Auszonung Reserveflächen Kläranlage

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

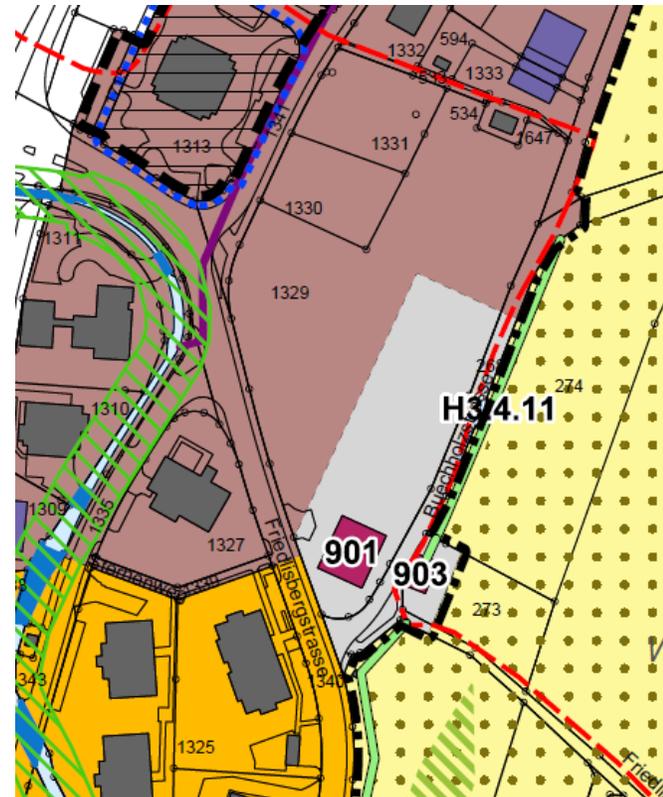




# Änderungen im Bauzonenplan

## Umzonung OeBA Gemeindehaus

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

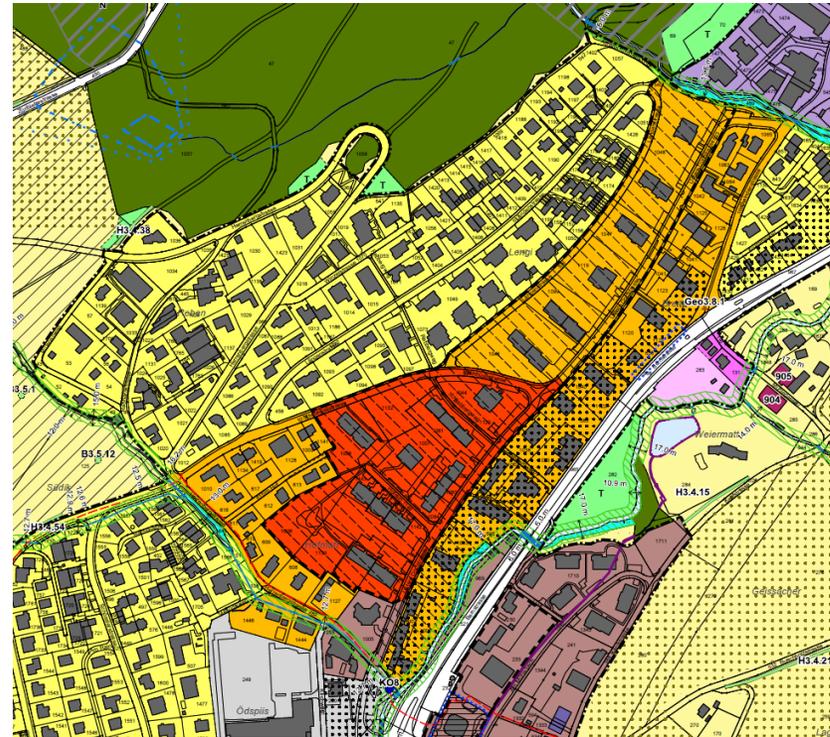




# Änderungen im Bauzonenplan

## 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

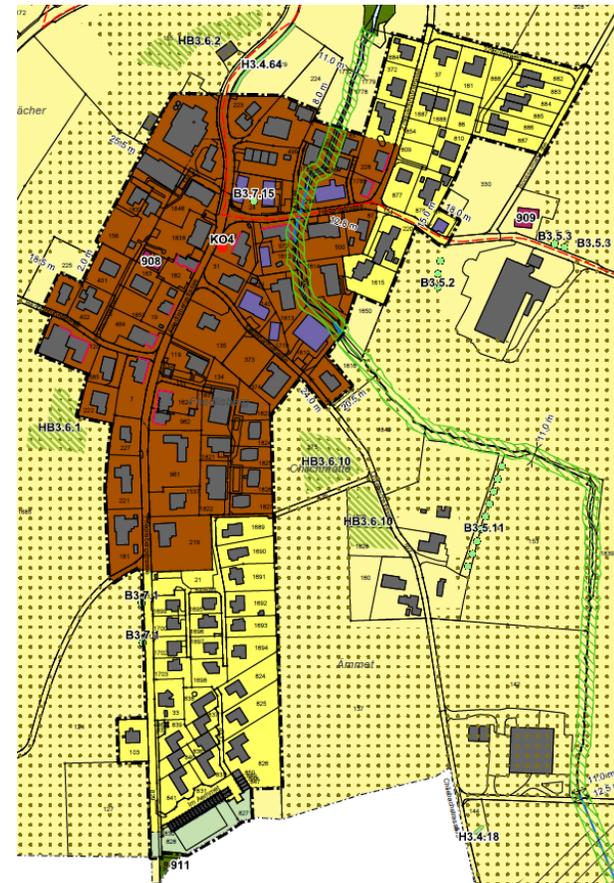




# Änderungen im Bauzonenplan

## Umzonungen Friedlisberg

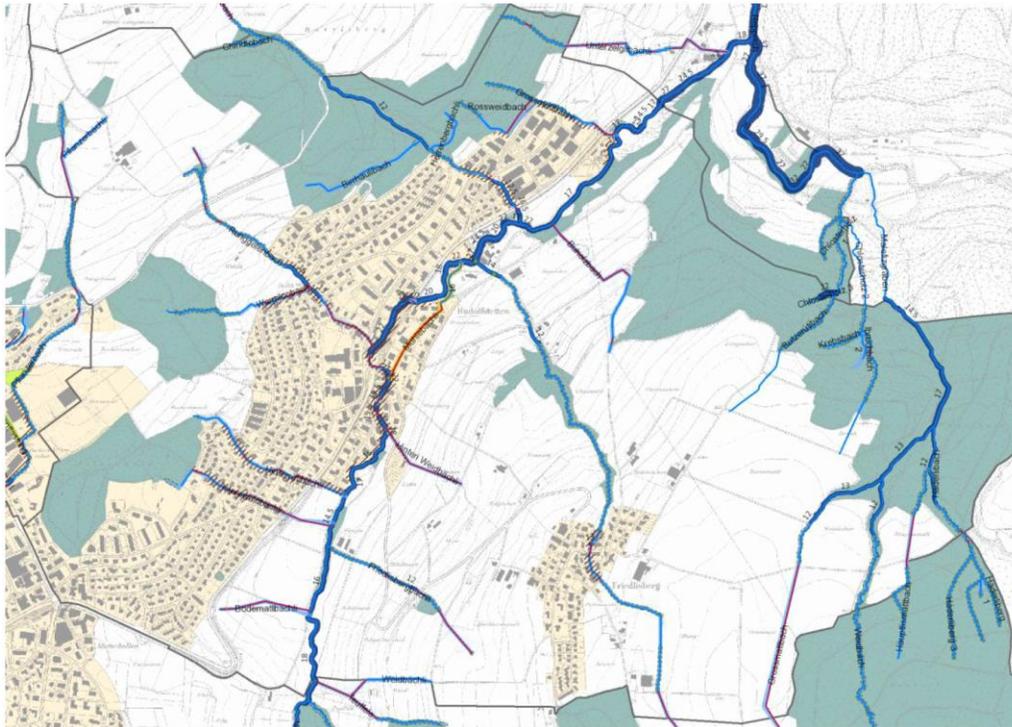
- Aufhebung Spezialzone Friedlisberg → vollständig bebaut
- Sorgfältige Gestaltung am Ortsrand weiterhin festgelegt
- Historischen Ortsbildcharakter bewahren; keine Flachdächer in Kernzone
- Abgrenzung Kernzone zu E2 überprüft

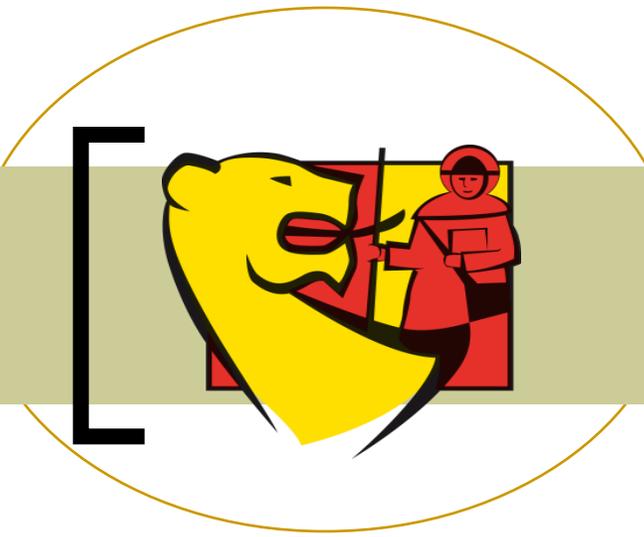




# Änderungen im Bauzonen-/Kulturlandplan

## Festlegung Gewässerräume

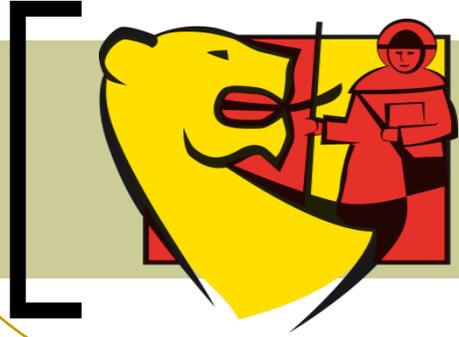




# Änderungen im Bauzonen-/Kulturlandplan

## **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**

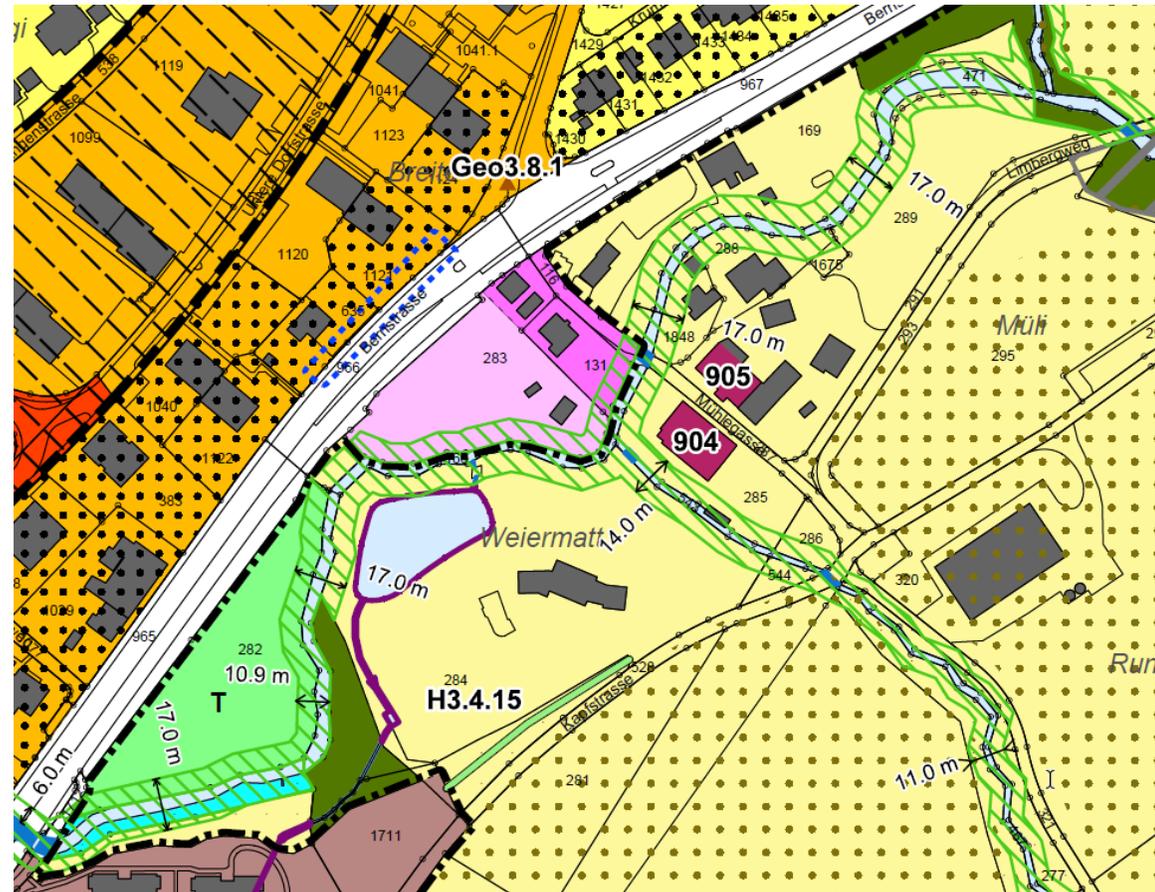


# Änderungen im Bauzonen-/Kulturlandplan

## Festlegung Gewässerräume

Beispiel Rummelbach

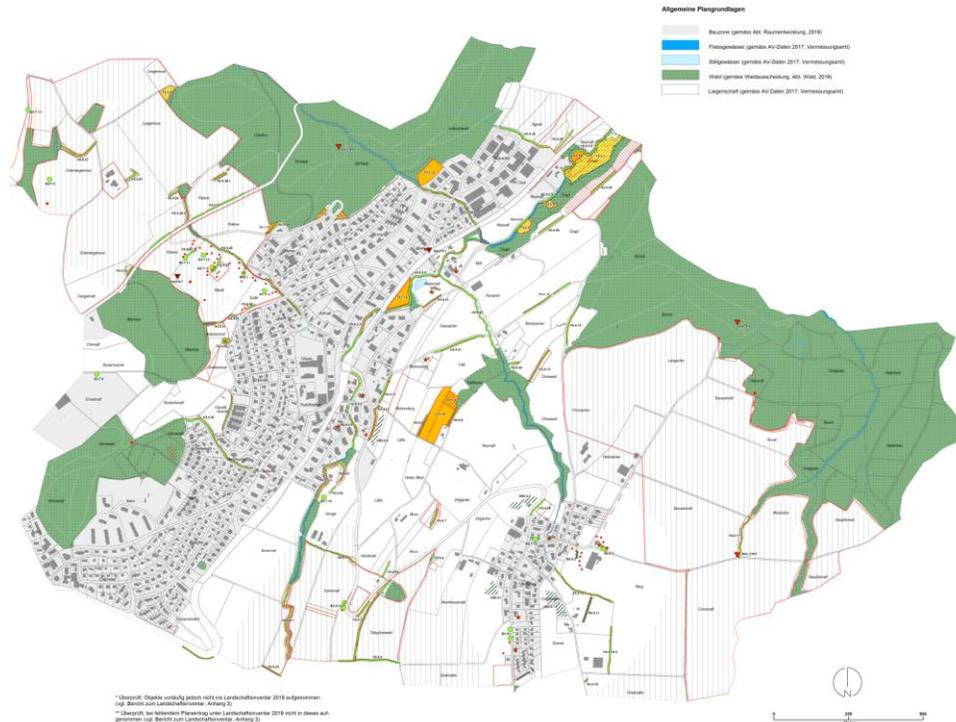
→ GWR einheitlich 17 m





# Änderungen im Kulturlandplan

## Aktualisierung Landschaftsinventar 2019





# Änderungen im Kulturlandplan

## Überprüfung Landschaftsschutzzonen

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

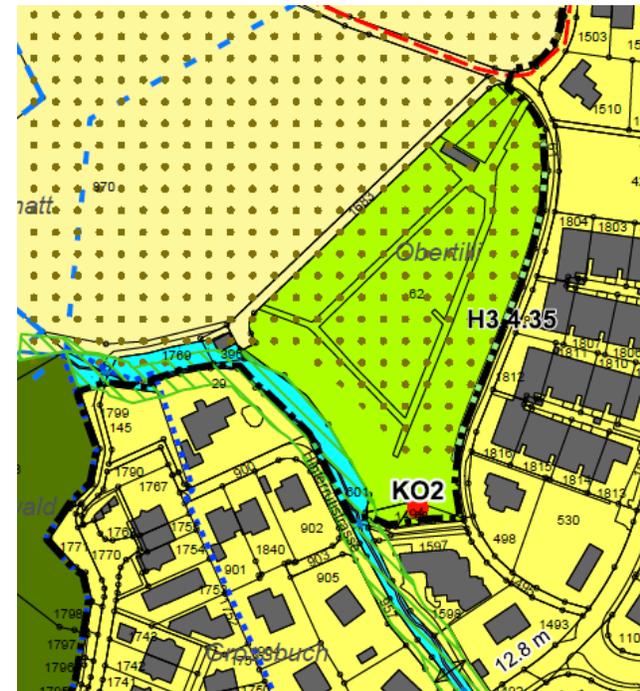




# Änderungen im Kulturlandplan

## Überprüfung Familiengartenzone

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

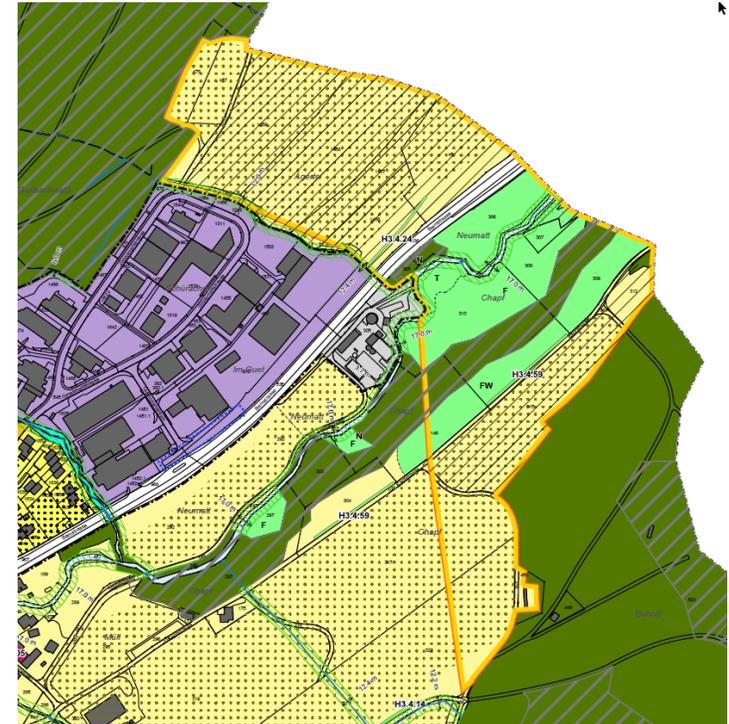




# Änderungen im Kulturlandplan

## 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.

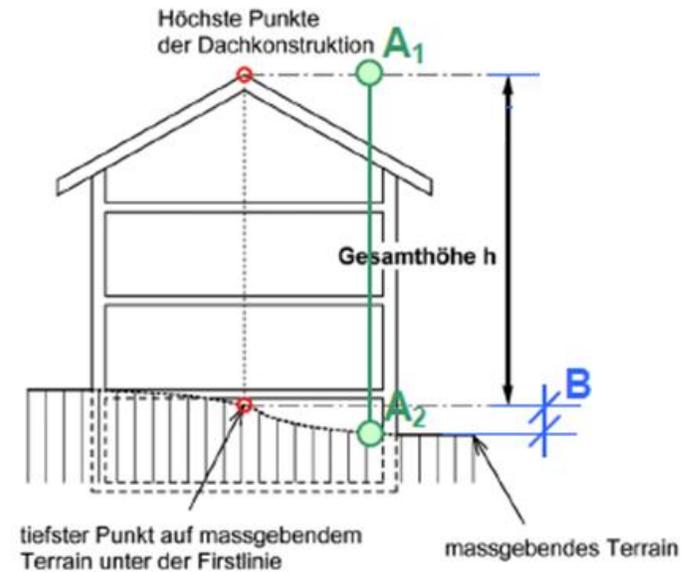




# Änderungen in der BNO

## IVHB

**I**nterkantonale  
**V**ereinbarung über die  
**H**armonisierung der  
**B**aubegriffe und Messweisen



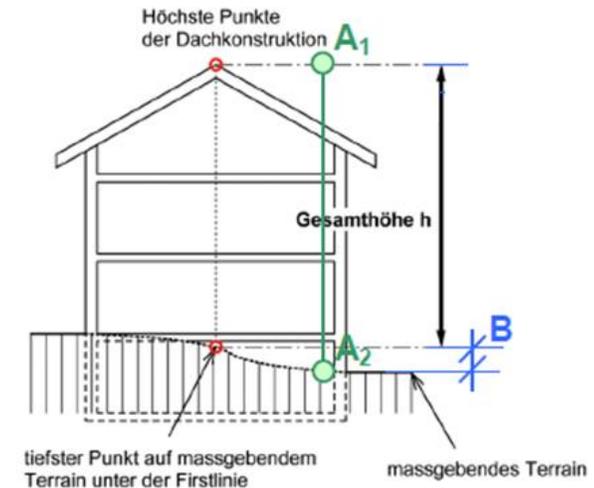


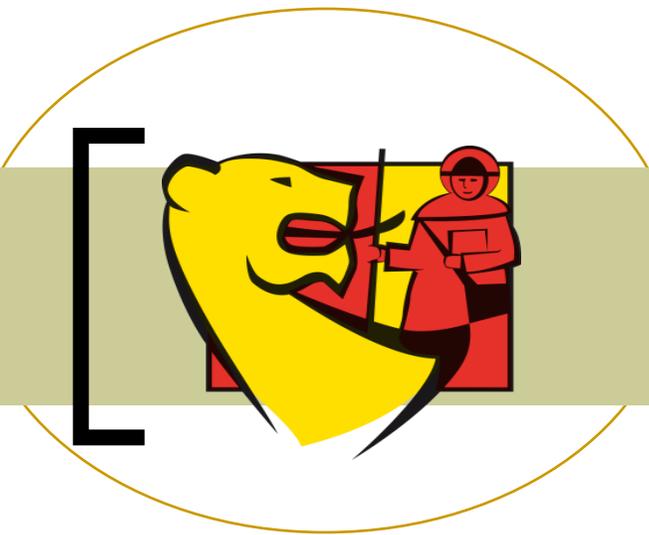
# Änderungen in der BNO

## 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.

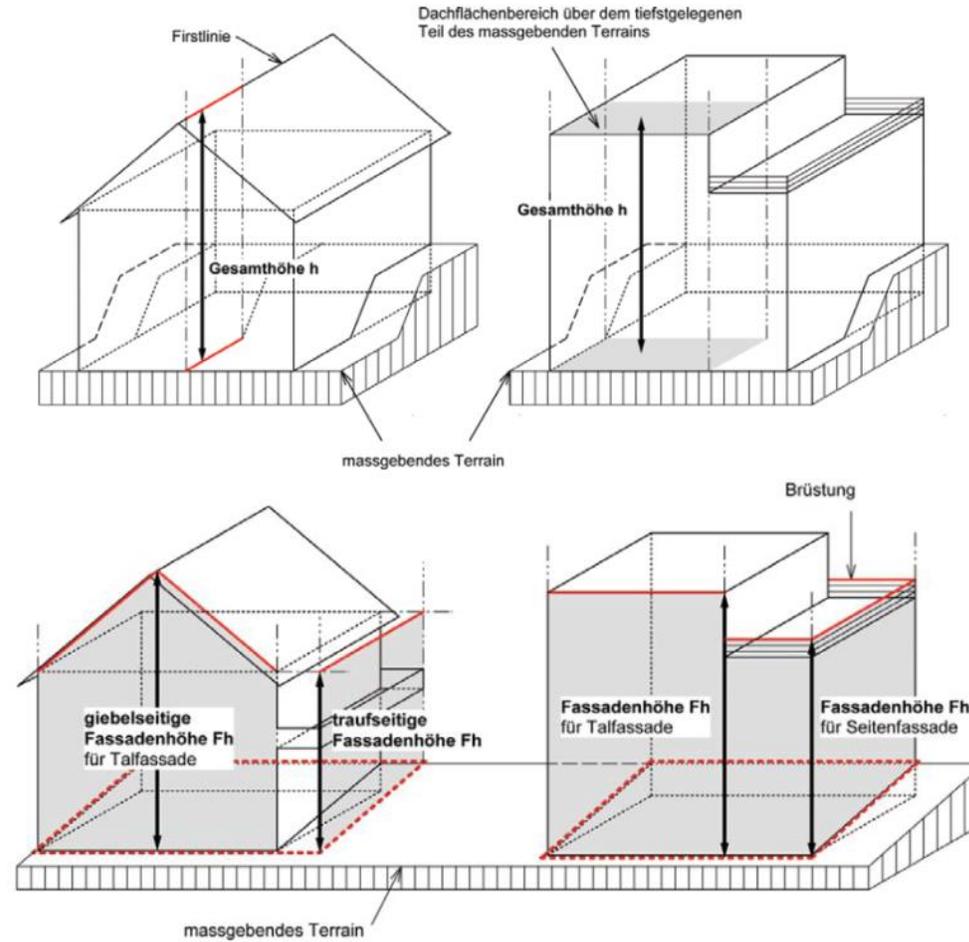
Andere Messweise: Neu grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain. Die Gesamthöhe kann somit im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe auch im Gebäudeinnern liegen.

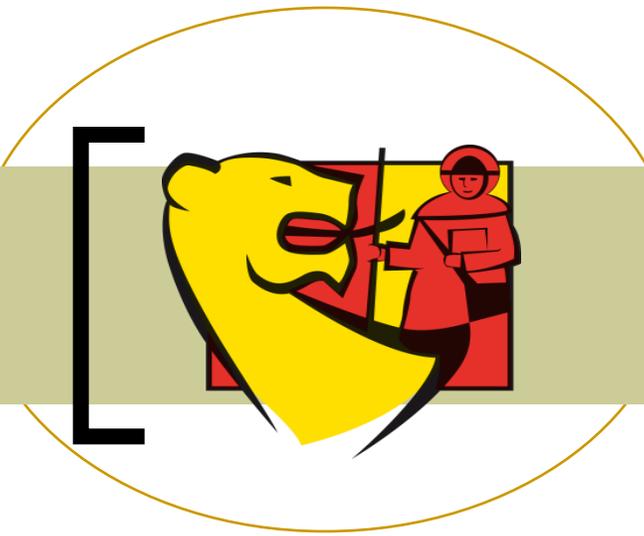




# Änderungen in der BNO

## Gesamt- und Fassadenhöhe

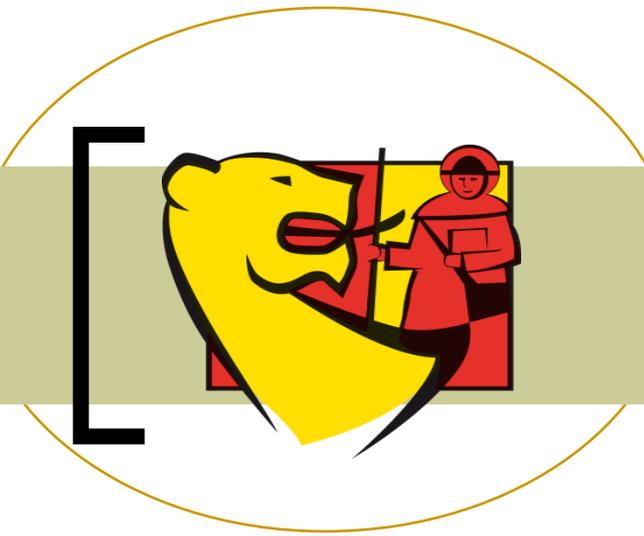




# Änderungen in der BNO

## § 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»

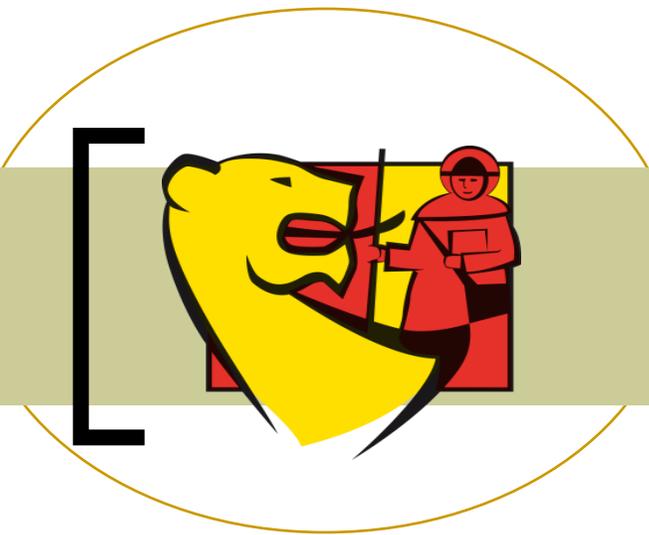
- qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren
- Aufwertung der architektonischen Qualität
- Einordnung in die bauliche Umgebung
- Sicherung und Aufwertung der Freiräume



# 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

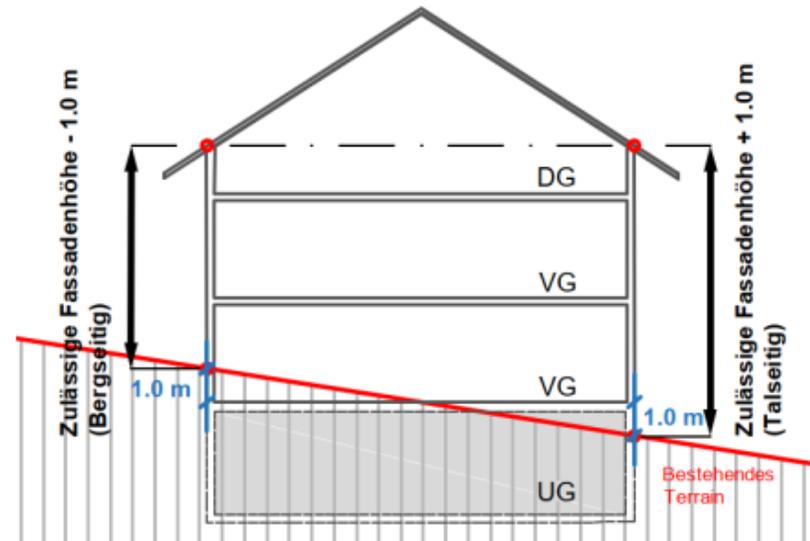
- Nichtanrechnung Dach-, Attika- und Untergeschosse
- Nutzungsboni
  - Wintergärten (bis anhin)
  - Überdeckte Sitzplätze
  - Erstellung Regenwassernutzungsanlage ab 5'000 l



# 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**

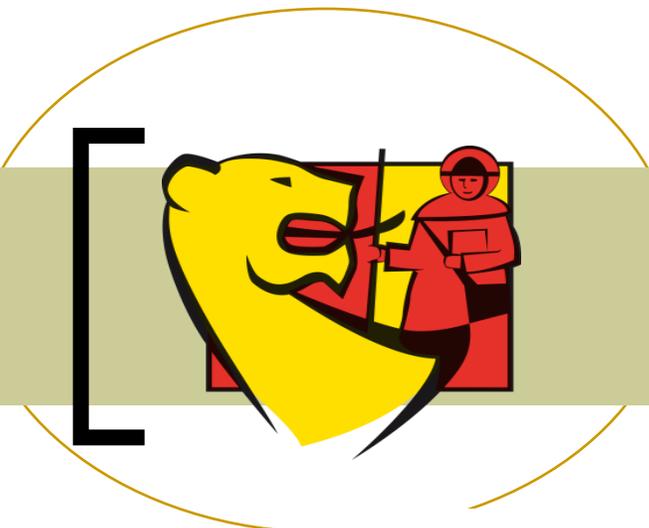
- Bei MFH alle Pflicht-Parkfelder unterirdisch erstellen
- Obergrenze der Parkfeldanzahl im Bereich Mutschellen
- Mobilitätskonzept ab 25 Parkfelder oder ab 300 Fahrten pro Tag
- Anforderungen an Mobilitätsbewältigung definiert



# Änderungen in der BNO

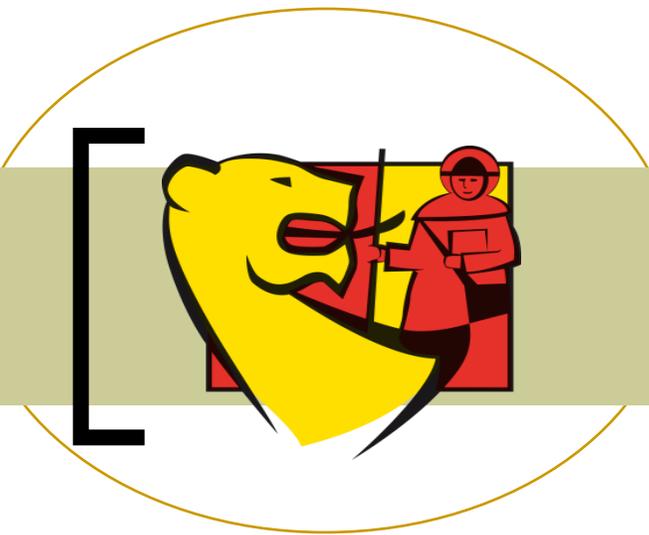
## § 71 Umgebungsgestaltung

- 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