

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

2. September 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.17.207 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Rudolfstetten-Friedlisberg
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung "Gesamtrevision"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan (BZP) / Kulturlandplan (KLP), 1:2'500 vom 23. Mai 2024
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 8. Mai 2024

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 23. Mai 2024
- Überprüfung Lärmsituation "Einzonung Hofacker" vom 23. Mai 2024
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 23. Mai 2024
- Kulturobjekte 2021 vom 17. Februar 2022
- Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser, Erläuterungsbericht und Plan vom 2. September 2019
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom 31. Mai 2021, bestehend aus:
 - Erläuterungsbericht
 - Teilplan Innenentwicklungsstrategie
 - Teilplan Siedlung und MIV/öV
 - Teilplan Landschaft & Langsamverkehr
- Landschaftsinventar, Kurzbericht, Objektblätter und Situationsplan 1:5'000 vom 31. Oktober 2019
- Grundlagenplan 2019 Natur, Landschaft und Kultur, 1:5'000 vom 24. April 2019
- Stellungnahme Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (Repla MRK) vom 21. August 2023

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung aus dem Jahr 2000 wurde 2017 teilrevidiert und soll nun an die aktuellen übergeordneten Vorgaben angepasst werden. Als Grundlage für die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde ein REL sowie ein Konzept mit Eignungs- und Ausschlussgebieten für hohe Häuser erarbeitet.

2. Gesamtbeurteilung

Als Gemeinde mit Teilgebieten im urbanen Entwicklungsraum, in der ländlichen Entwicklungsachse und im ländlichen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Rudolfstetten-Friedlisberg im verwaltungsanweisenden REL dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Der von der Gemeinde durchgeführte Planungsprozess ist vorbildlich. Die Planungsunterlagen wurden sorgfältig erarbeitet und die getroffenen Massnahmen sind im Planungsbericht sowie anhand der erläuternden Beilagen sehr gut dokumentiert.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage als genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf (Vorbehalte) besteht hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Lärmschutz betreffend das Gebiet "Hofacker" (BNO)
- Umsetzung Gewässerraum sowie Darstellung der Gewässer

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Für die Erarbeitung der vorliegenden Nutzungsplanung wurden dem Gemeinderat im April 2018 die kantonalen Grundlagen eröffnet. Diese Grundlagen sowie die fachliche Beurteilung des Konzepts "Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser" wurden am 8. April 2019 dem Gemeinderat sowie den Vertreterinnen und Vertretern der Planungskommission im Rahmen eines Startgesprächs erörtert. Das im Jahr 2020 erarbeitete REL wurde am 25. März 2021 im Rahmen eines Gesprächs mit der Abteilung Raumentwicklung konsolidiert.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist gemäss dem Raumkonzept Aargau drei verschiedenen Raumtypen zugeteilt (urbaner Entwicklungsraum [Bereich Mutschellen], ländliche Entwicklungsachse [Hauptbereich Rudolfstetten] sowie ländlicher Entwicklungsraum [Friedlisberg]). Das Gemeindegrenzen übergreifende Zentrum Mutschellen ist zudem als Wohnschwerpunkt (WSP) im Richtplan festgesetzt.

Im Kontext der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen wird Rudolfstetten-Friedlisberg als Gemeinde in der ländlichen Entwicklungsachse behandelt. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Bei den WSP 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 WSP.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplan überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.

Die wesentlichen Inhalte der regionalen Entwicklungsstrategie 2040 (RES) wurden berücksichtigt (Planungsbericht, Kapitel 2.5.2). Gemäss dem Regionalplanungsverband (Repla MRK) vereint die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung verschiedene überkommunale Grundlagen und ermöglicht eine qualitativ hochstehende Weiterentwicklung der Gemeinde. Im Planungsbericht (Kapitel 5.3) wird dargelegt, wie die Anregungen des Repla MRK umgesetzt wurden.

Regionaler Sachplan

Die Gemeinden Berikon, Widen und Rudolfstetten-Friedlisberg haben gemeinsam einen regionalen Sachplan "Zentrumsentwicklung Mutschellen" erarbeitet. Dieser wurde am 16. August 2017 durch den Regierungsrat genehmigt. Der regionale Sachplan umfasst verbindliche und richtungsweisende Inhalte betreffend das Zentrum Mutschellen sowie zu den angrenzenden Quartieren.

Gestützt auf den regionalen Sachplan wurden ein Masterplan Freiraum sowie ein Mobilitätskonzept als kommunal behördenanweisende Grundlagen erarbeitet und am 29. November 2021 durch die Gemeinderäte der drei Gemeinden verabschiedet. Die vorliegende Nutzungsplanung wurde auf die Inhalte der Konzepte abgestimmt (Planungsbericht, Kapitel 2.5.3).

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 98,27 ha auf. Davon sind ca. 93,87 ha überbaut und 4,4 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,6 ha Wohn- und Mischzonen, rund 0,7 ha Arbeitsplatzzonen und rund 0,2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand revidierter Nutzungsplan).

Der Umfang an Bauzonen wird gegenüber dem Stand Erschliessung 2020 (98,3 ha) minimal verändert. Dies geht zum einen auf die Einzonungen (Massnahmen 21 und 27), zum anderen auf Anpassungen an die amtliche Vermessung und Rundungsdifferenzen zurück.

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg schubweise steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2014 bis 2021 im Durchschnitt um +0,50 % pro Jahr (total +3,6 %) angestiegen, was unter dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt.

Bevölkerung/Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2014–2021 %
Rudolfstetten-Friedlisberg	4'421	4'414	4'504	4'475	4'507	4'520	4'551	4'578	+0,50 % p. J.

Einwohnerdichte

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat insgesamt eine hohe Einwohnerdichte. Innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen konnte die durchschnittliche Einwohnerdichte von 50,5 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) im Jahr 2000 auf 58,4 E/ha im Jahr 2022 erhöht werden. Der Zielwert für Gemeinden in der ländlichen Entwicklungsachse von 50 E/ha per 2040 gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1., wird bereits heute deutlich übertroffen. Gemeinden, in denen die Mindestdichte bereits erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2).

Im kantonalen Berechnungsmodell wurde für Rudolfstetten-Friedlisberg ein spezifischer Zielwert von rund 62 E/ha für das Jahr 2040 angenommen. Dies würde bedingen, dass die noch unbebauten Wohn- und Mischzonen durchschnittlich mit 82 E/ha zu entwickeln sind.

Zur mittelfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Neuentwicklung im Gebiet "Isleren" (Schlüsselgebiet) sowie die Erneuerung und Weiterentwicklung der angrenzenden Quartiere; Aufzoning der unüberbauten Flächen in die Mehrfamilienhauszone M5, Festlegung der Gestaltungsplanpflicht "Isleren" mit Zielvorgaben.
- Nachverdichtung und Erneuerung der Bausubstanz im Gebiet "Untere Dorfstrasse"; Aufzoning von der M3 in die M5, Festlegung einer überlagernden Erhaltungs- und Erneuerungszone, Festlegung der Gestaltungsplanpflicht "Untere Dorfstrasse" und Einleitung eines kooperativen Planungsprozesses, sobald Entwicklungsabsichten bestehen.
- Darüber hinaus wird erwartet, dass ein wesentliches Innenentwicklungspotenzial aufgrund der Erneuerung der Bausubstanz ausgeschöpft wird (Gebiete "Isleren" und "Untere Dorfstrasse"; Erhöhung der Ausnützungsziffer [AZ] in der M3 von 0.6 auf 0.7).
- Die Reduktion der rechtskräftigen Kernzone erfolgt auf einer Fläche von rund 6 ha zugunsten der Zentrumszone, was mit einer Erhöhung der AZ von 0.7 auf 0.9 einhergeht.
- Verschiedene Umzonungen der Einfamilienhauszone E2 in die Zentrumszone oder die M3; dies im Sinne des regionalen Sachplans "Zentrumsentwicklung Mutschellen" und des WSP.
- Anpassung der BNO (Anrechenbarkeit für die AZ, Einliegerwohnungen sind in der E2 neu zulässig) als sanfte Nachverdichtungsmassnahme.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Als Schlüsselgebiet der Innenentwicklung wird die 2 ha grosse und unbebaute Fläche im Gebiet "Isleren" definiert. Diese Fläche wird, mit Ausnahme der ersten Bautiefe ab dem Alpenweg, von der

Mehrfamilienhauszone M3 in die M5 mit teilweiser Überlagerung mit der Zone "Hohe Häuser zulässig" umgezont. Die rund 3,6 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen tragen mit 456 Personen (plus 50 Personen gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan) beziehungsweise mit rund 130 E/ha massgeblich zur gewünschten Innenentwicklung bei. Da diese Reserven sofort verfügbar sind, wird davon ausgegangen, dass dieses Potenzial bis 2040 ausgeschöpft wird.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

Das zusätzliche Innenentwicklungspotenzial in den übrigen bebauten Wohn- und Mischzonen wird aufgrund der Vielzahl an Umzonungen nicht gebietsspezifisch, sondern basierend auf einer Kapazitätsberechnung pro Zone ausgewiesen. Diesen Kapazitätsberechnungen werden grundsätzlich plausible Einwohnerdichten im überbauten Zustand zugrunde gelegt. Insgesamt wird innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen aufgrund der vorgesehenen Umzonungen mit einer Erhöhung der Einwohnerkapazität von 90 Personen ausgegangen.

Aussenentwicklung [A]

Die Reduktion des Entwicklungspotenzials im Zentrum von Rudolfstetten infolge der Umzonung von der Kernzone in die OeBA (Umzonung Nr. 20) soll mit der Einzonung im Gebiet "Hofacker" in die M3 (Umzonung Nr. 19) kompensiert werden. Das dafür notwendige Siedlungsgebiet wird durch die Auszonung der unbebauten OeBA bei der ARA¹ (Umzonung Nr. 18) mittels flächengleicher Direktumlagerung sichergestellt. In der Bilanz dieser drei Massnahmen werden die unüberbauten Wohn- und Mischzonen um 0,13 ha vergrössert. Diese Vergrösserung ist in der Gesamtbeurteilung des Fassungsvermögens nicht relevant.

Wohnschwerpunkt (WSP)

Überbaute Bauzonen

Gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 1.1, ist der WSP "Mutschellenknoten" festgesetzt. Die Gemeinden sorgen für die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten und setzen die Ergebnisse mit den Instrumenten der Nutzungsplanung um (Planungsanweisung 2.2).

Der WSP betrifft insbesondere die überbauten Gebiete rund um den Mutschellenknoten in den Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen. Auf dem Gemeindegebiet Rudolfstetten-Friedlisberg erstreckt sich der WSP über die Zentrumszone sowie die angrenzenden Wohnzonen.

Mit verschiedenen Umzonungen im Bereich des WSP Mutschellenknoten legt die Gemeinde die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung im WSP. Im engsten Bereich des WSP sind die Einwohnerdichten in weiten Teilen mit 80 bis 160 E/ha bereits überdurchschnittlich hoch. Mit verschiedenen Festlegungen (mitunter Gestaltungsplangebiete) wird eine weitere Steigerung der Einwohnerdichte ermöglicht.

Siedlungsgebiet "Faremoos"

Im Zusammenhang des WSP wurde im Gebiet "Faremoos" (Gemeinde Berikon) eine Fläche von rund 2,3 ha als Siedlungsgebiet im Richtplan festgesetzt, das noch nicht konkret zoniert wurde. Im Nutzungsplanverfahren können die Gemeinden das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte, noch nicht eingezonte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den beteiligten Repla räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2). Soweit auch die Anforderungen an WSP (Richtplankapitel S 1.9, insbesondere Planungsanweisung 2.3) sichergestellt werden können, ist eine Umlagerung des Siedlungsgebiets zu WSP zulässig.

Die aktualisierten Grundlagen zum Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad zeigen, dass Rudolfstetten-Friedlisberg nicht unmittelbar auf die Entwicklung des WSP angewiesen ist, um den Wohnraum für das notwendige Fassungsvermögen 2040 zu erreichen. Den WSP kommt jedoch eine

¹ Abwasserreinigungsanlage

überregionale Funktion zu, da sie einen besonderen Beitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums an sehr gut erschlossenen Lagen mit breitem Angebot an funktionalen Ausstattungen leisten.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.5.1) verfügen die Gemeinden Berikon, Widen und Rudolfstetten-Friedlisberg zurzeit über grössere Baulandreserven in der Entwicklung. Aus Sicht der Gemeinde besteht daher das Risiko einer Überlastung der kommunalen Infrastruktur (Sprungkosten).

Mit der überkommunalen Entwicklungsstudie zur Zentrumsentwicklung Mutschellen wurde die Grundlage für den regionalen Sachplan (rSP) "Zentrumsentwicklung Mutschellen" erarbeitet. Die Umsetzung der erforderlichen Massnahmen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung. Die vorliegend geplanten Festlegungen im Raum Mutschellen, insbesondere die Umzonungen in die Zentrumszone Mutschellen und Aufzonungen in die M3 und M5 sowie die Festlegung der Gestaltungsplanperimeter mit Zielvorgaben zu den Gebieten "Isleren", "Baugenossenschaft Im Michel", "Mutschellen Bolleri Nord und Süd" (2023 bereits genehmigt) sowie "Bellikonerstrasse" stimmen mit den im Richtplan festgesetzten Planungsgrundsätzen überein.

Die Umsetzung des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets im Gebiet "Farenmoos" bedarf der überkommunalen und regionalen Abstimmung. Im RES 2040 ist im Gebiet "Hofacker" der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg einer von drei möglichen Standorten für eine langfristige Siedlungsentwicklung bezeichnet. Diese erforderliche regionale Abstimmung ist noch nicht erfolgt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.5.1) beabsichtigt die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, einen kooperativen Planungsprozess anzustossen.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 [R-I-A]

Bis 2040 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 57,6 auf rund 66 E/ha gewährleistet. Dieser Wert übertrifft die kantonalen Richtwerte.

Insgesamt wird ein Fassungsvermögen von rund 5'330 E innerhalb der Wohn- und Mischzone eruiert (Planungsbericht, Kapitel 5.4.3, Tabelle 13) beziehungsweise total 5'480 E (5'330 plus 150 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen). Dieser Wert ist mit dem kantonalen Planwert von 5'360 Personen vereinbar.

Gegenüber dem Bevölkerungsbestand von 2022 (4'622 Personen) würde dies einen Zuwachs um rund 850 Personen bedeuten. Das Schlüsselgebiet trägt mit rund 340 Personen wesentlich zu dieser Entwicklung bei. Das übrige Wachstum von rund 500 Personen resultiert aus den Entwicklungspotenzialen innerhalb der übrigen, bebauten und unbebauten Wohn- und Mischzonen.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Handlungsprogramm Innenentwicklung

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal nicht abschliessend definiert. Darunter ist Folgendes zu verstehen:

Die gemäss revidiertem RPG und Richtplan geforderte Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Die hochwertige Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen. Dieser ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften (siehe Kapitel 1 des Planungswegweisers).

Die Gemeinde verzichtet mit Verweis auf das REL auf die Erarbeitung eines konkreten Handlungsprogramms. Die Gemeinde hat in ihrer Funktion als Planungsbehörde in den vergangenen Jahren in verschiedener Hinsicht eine (pro)aktive Rolle eingenommen und wichtige Prozesse angestossen.

Verschiedene Festlegungen im vorliegenden Nutzungsplan stärken diese bereits gelebte Bau- und Planungskultur für eine qualitative Entwicklung der Gemeinde.

Demografie

Die Altersentwicklung von 2017 bis 2021 sieht wie folgt aus:

Altersklasse	2017	2018	2019	2020	2021
00–19	943	980	968	991	999
20–64	2'764	2'758	2'778	2'786	2'788
65–79	595	593	590	577	585
80–95+	173	176	184	197	206
Rudolfstetten-Friedlisberg	4'475	4'507	4'520	4'551	4'578

In den letzten Jahren stieg vor allem die Zahl der Menschen im oberen Rentenalter und die Zahl der Jungen an. Die erwerbsfähige Bevölkerung nahm zahlenmässig nur leicht zu.

Die Altersstruktur von 2021 bis 2036 und bis 2040 wird sich schätzungsweise etwa wie folgt verändern:

Altersklasse	2021	2021 %	2036	2036 %	Δ 2021–2036	Δ 2021–2036 %	2040	2040 %
00–19	999	22 %	960	18 %	-39	-4 %	940	18 %
20–64	2'788	61 %	2'980	57 %	192	7 %	3'020	56 %
65–79	585	13 %	840	16 %	255	44 %	900	17 %
80+	206	4 %	460	9 %	254	123 %	500	9 %
Total	4'578	100 %	5'240	100 %	662	14 %	5'360	100 %

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat für eine Gemeinde an einer ländlichen Entwicklungsachse im Vergleich zur Richtplan-Annahme ein etwas tieferes Bevölkerungswachstum und ist geprägt von einer deutlichen Alterung der Bevölkerung.

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über-64-Jährigen bis 2036 stark ansteigen wird (ca. +509 Personen, von 791 auf 1'300 Personen). Für die Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der unter-20-Jährigen abnehmen wird, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich leicht ansteigen.

Die Gemeinde ist an der Realisierung einer Überbauung mit drei bis vier Mehrfamilienhäusern auf der gemeindeeigenen Parzelle 1329 im Zentrum beim Gemeindehaus, die flexible Wohneinheiten für altersgerechtes und Mehrgenerationenwohnen bieten soll. Für das Gestaltungsplangebiet "Isleren" wird in § 6 Abs. 1 BNO vorgegeben, dass das Wohnangebot zu einen angemessenen Anteil familienbeziehungsweise altersgerecht auszugestalten ist.

3.3.3 Arbeitsplätzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Arbeitsplätzonen

Die Arbeitsplatzsituation wird von der Gemeinde als zufriedenstellend beurteilt. Es wird festgestellt, dass die Anzahl der Betriebe sowie die Anzahl Arbeitsplätze gegenüber 2011 leicht zugenommen haben. Die bestehenden Gewerbebezonen reichen gemäss Gemeinde für eine moderate und nachhaltige Entwicklung des Gewerbes aus. An der Abgrenzung der Gewerbebezonen sowie der Zonensystematik (Unterteilung in die Gewerbebezonen A, B und C) wird festgehalten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Gemeinde hat die Verhältnisse betreffend die OeBA unter Berücksichtigung des zukünftigen Bedarfs mitunter hinsichtlich Schulräume, Flächenbedarf und anderweitigen Sprungkosten überprüft.

Gestützt auf diese Untersuchung erfolgen verschiedene Anpassungen an der Abgrenzung der OeBA innerhalb des Siedlungsgebiets.

Im Zentrum der zukünftigen Gemeindeentwicklung stehen die Entwicklungsabsichten zwischen der Bahnhaltestelle Rudolfstetten und dem Gemeindehaus. Für das Areal beim Gemeindehaus wurde eine ortsbauliche Entwicklungsstudie erstellt. Das Gemeindehaus sowie angrenzende Flächen für den neuen Werkhof mit Entsorgungsstelle werden neu als OeBA festgelegt. Die Reserveflächen bei der ARA in der OeBA werden aufgrund des fehlenden Bedarfs ausgezont (Massnahme Nr. 18).

3.3.4 Wichtigste Umzonungen

Nr. 1 – Umzonung Mutschellen

Die Kernzonen Dorf und Mutschellen werden mit der Festlegung der Zentrumszone vereinheitlicht. Dies ist grundsätzlich sachgerecht. Die der Zentrumszone überlagerte Zone Zentrum Mutschellen sowie der Stadtplatz wurden in einer der Gesamtrevision vorgelagerten Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung festgelegt und am 3. Mai 2023 genehmigt. Diese Festlegungen werden unverändert übernommen.

Nr. 2 und 7 – Umzonung "Isleren"

Als Grundlage für die Entwicklung der Parzelle 1112 (Eigentümerin Einwohnergemeinde) wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss SIA² durchgeführt. Das Siegerprojekt sieht Bauvolumina vor, die gestützt auf die rechtskräftige BNO nicht realisierbar sind. Geplant ist die Umzonung grosser Bereiche der Parzelle 1112 sowie bereits bebauter Nachbarparzellen in die M5.

Inzwischen wurde durch einen Investor über die Parzellen 1100, 1112 und 1114 ein Projektwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, die Grundstücke im fraglichen Areal gesamtheitlich zu planen und zu bebauen. Das entsprechende Richtprojekt beruht auf dem seinerzeitigen Siegerprojekt aus dem Studienauftrag. Die Gemeinde steht mit dem Investor in Kontakt.

Innerhalb eines speziell gekennzeichneten, 0,27 ha grossen Bereichs sind gestützt auf § 56 Abs. 4 BNO in Abstimmung mit dem Konzept "Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser" Gebäude mit acht Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von 27 m zulässig. Die M5 wird mit angrenzenden Flächen in der M3 der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Mit dem Gestaltungsplan kann nicht von der maximalen Anzahl Vollgeschossen gemäss § 56 Abs. 4 BNO abgewichen werden.

Nr. 12 – Umzonung Am Mühlebach

Mit der Umzonung des Quartiers an der Bahnhaltestelle Rudolfstetten von der Kernzone in die Zentrumszone erfolgt auch die Erweiterung des bestehenden Gestaltungsplanperimeters auf die nördlich daran angrenzenden bebauten Flächen zwischen der Strasse "Am Mühlebach" und dem Gleistrasse. Für den erweiterten Gestaltungsplanperimeter wird anstelle der Festlegung von gebietsspezifischen Zielvorgaben auf die in den Zonenbestimmungen zur überlagerten Bauzone "Zone Areal Bahnhof" festgelegten Zielvorgaben verwiesen. An diese Form der Regelung wird bewusst festgehalten. Die Änderungen gegenüber den Festlegungen im Rahmen der Teiländerung "Zone Areal Bahnhof" vom 10. November 2017 sind geringfügig und daher hinsichtlich der Planbeständigkeit unproblematisch.

Nr. 18 – Auszonung OeBA Abwasserreinigungsanlage (ARA)

Gemäss Konzept Abwasserreinigung des Kantons Aargau soll die ARA Rudolfstetten an die ARA Límeco in Dietikon ZH angeschlossen werden. Das Anschlussprojekt wurde erarbeitet und steht zur Realisierung bereit. Nach dem Anschluss an die ARA in Dietikon ZH wird die bestehende Anlage

² Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

künftig weiterhin zur Regenwasserrückhaltung genutzt. An der rechtskräftigen Zonierung der bestehenden Anlage wird festgehalten. Die nicht mehr notwendigen Reserveflächen innerhalb der OeBA werden ausgezont und als Landwirtschaftszone festgelegt.

Gemäss der landwirtschaftlichen Eignungskarte sind im fraglichen Bereich bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (FFF) im Umfang von 0,31 ha ausgewiesen (0,14 ha übriges Landwirtschaftsgebiet). Die FFF werden im Situationsplan dargestellt. Das anfallende Siedlungsgebiet wird innerkommunal für die Einzonung im Gebiet "Hofacker" (Umzonung Nr. 19) umgelagert.

Nr. 19 – Einzonung Hofacker

Die Umzonung Nr. 20 im Zentrum von Rudolfstetten beziehungsweise die Verkleinerung der Kernzone beziehungsweise Zentrumszone um 0,32 ha zugunsten der OeBA soll mit der Einzonung einer 0,45 ha grossen Fläche im Gebiet "Hofacker" in die M3 kompensiert werden. Das erforderliche Siedlungsgebiet wird von der Auszonung der Reserveflächen bei der ARA (Massnahme Nr. 18) gemeindeintern umgelagert.

Bedarfsnachweis, Erschliessung und Baufrist

Das Areal ist über die angrenzenden Bauzonen zweckmässig erschlossen und sehr gut an den öffentlichen Verkehr (öV; Bahnhaltstellen Rudolfstetten und Hofacker; öV-Erschliessungsgüte B) angebunden. Der Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG betreffend die Wohn- und Mischzonen ist gestützt auf die Darlegungen zur Innenentwicklung und zum Fassungsvermögen plausibilisiert. Die Bauzonenreserven sind gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.4.3) sofort verfügbar. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.7 und 4.1.8) wird für das Gebiet "Hofacker" eine Frist zur Überbauung von 12 Jahren gemäss § 28i BauG verfügt.

Abgrenzung gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet und Verhältnis zu den Fruchtfolgeflächen

Die Abgrenzung der M3 erfolgt unter Berücksichtigung eines Freiraums für das Hochwasserschutzprojekt am Islerenwaldbächli und Hinterrütibächli.

Die Einzonung betrifft sehr gute und bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (FFF1 und FFF2). Die FFF können innerkommunal durch Anerkennung der FFF (Massnahme Nr. 18) im Umfang von 0,31 ha bis auf 0,14 ha kompensiert werden.

Eignung/Lärmschutz

Das Gebiet "Hofacker" grenzt im Nordwesten an das Trasse der Bahnlinie der Aargau Verkehr AG (AVA) und an die Kantonsstrasse K127 (Bernstrasse). Die Einzonungsfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 35 m zur K127. Die K127 weist einen Emissionspegel von 74,6 dB(A) am Tag und 67,8 dB(A) in der Nacht auf. In der Mehrfamilienhauszone M3 gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

Gemäss Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Das Lärmgutachten "Einzonung Hofacker, Überprüfung der Lärmsituation" der suisseplan Ingenieure AG Zürich vom 23. Mai 2024 zeigt die zu erwartenden Immissionen im Einzonungsgebiet "Hofacker" anhand eines Bebauungsmusters. Es wurden Lärmberechnungen gemacht für zwei Mehrfamilienhäuser, die im südöstlichen Bereich und somit im weiter von der Kantonsstrasse entfernten Bereich des Einzonungsgebiets platziert wurden. Für die kantonsstrassenzugewandten schmalen Gebäudefassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 55.9 dB(A) am Tag und 49.0 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Damit sind die PW, die gemäss Anhang 3 LSV für die ES II 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, nicht eingehalten. Selbst auf den Seitenfassaden treten im kantonsstrassennahen Bereich Grenzwertüberschreitungen von bis zu einem Dezibel auf.

Wie im Lärmgutachten korrekt ausgeführt wird, lässt sich wegen der Topografie des Geländes (K127 liegt höher als Bebauungsperimeter) mit baulichen Massnahmen an den strassenseitigen Fassaden nur eine geringe Lärmreduktion erreichen, deshalb sind an diesen strassenseitig angeordneten Räumen keine lärmempfindlichen Nutzungen (Treppenhaus, Küche, Bad etc.) zu planen. Auf den Seitenfassaden können die Grenzwerte allenfalls mit der Anordnung von Loggien eingehalten werden.

Mit diesen Abklärungen wird zumindest für den kantonsstrassenentfernteren Bereich aufgezeigt, dass eine zweckmässige Überbauung unter Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV möglich ist.

Die Einzonungsfläche wird der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben gemäss § 12 BNO unterstellt. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen durch geeignete Anordnung beziehungsweise bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 24 dB(A) gegenüber der Bernstrasse (K127) aufweisen (§ 21 Abs. 9 BNO). Mit dieser Festlegung ist gewährleistet, dass die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten werden.

Die zweckmässige Überbauung der Einzonungsfläche ist unter Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen grundsätzlich möglich (AZ 0.9, viergeschossige Bebauung). Die lärmrechtlichen Anforderungen führen dazu, dass die strassennahen Bereiche vor der Überbauung freigehalten werden müssen und als ökologisch wertvoller Freiraum gestaltet werden könnten (Planungsbericht, Kapitel 4.1.8). Die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen sind im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts, das als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgearbeitet werden muss, nachzuweisen.

Im § 12 Abs. 1 lit. g) BNO ist bezüglich der Anforderungen an den Gestaltungsplan "Hofacker" festgelegt, dass im Rahmen des Gestaltungsplans mit dem Richtprojekt die Einhaltung der dann zumal geltenden lärmrechtlichen Rahmenbedingungen gemäss LSV nachzuweisen sei. Diese Vorgabe ist nicht vollzugstauglich, da zu einem späteren Zeitpunkt niemand mehr weiss, was für lärmrechtliche Rahmenbedingungen dazumal gegolten haben. Deshalb ist direkt auf § 21 Abs. 9 BNO zu verweisen.

- § 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. (**Vorbehalt**)

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Neue Bauzonen dürfen nur dort ausgeschieden werden, wo der Anlagengrenzwert (AGW) eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann (Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV]). Die Fahrleitungen der Bahnlinie der AVA werden mit Gleichstrom betrieben, weshalb sie keine relevanten elektromagnetischen Felder verursachen. Die Anforderungen von Art. 16 NISV sind erfüllt.

Fazit Einzonung Hofacker

Im Grundsatz ist die Einzonung Hofacker im Kontext der Massnahmen Nr. 18 und 20 sehr gut nachvollziehbar. Die Einzonungsfläche ist verfügbar, liegt zentrumsnah und ist optimal an den öV angeschlossen. Die Beanspruchten FFF können weitgehend kompensiert werden. Die lärmrechtlichen Vorgaben setzen der Entwicklung dieses Gebiets jedoch enge Grenzen. Eine zweckmässige Überbauung der Einzonungsfläche mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität ist aus fachlicher Sicht möglich.

Nr. 20 – Umzonung Buechholzstrasse

Zur Entwicklung des Areals um das Gemeindehaus hat die Planungsbehörde eine Studie erstellt. In diesem Ortsteil soll ein Werkhof, eine Entsorgungssammelstelle, ein Gemeindesaal, ein Dorfplatz so-

wie drei bis vier Mehrfamilienhäuser mit flexiblen Wohneinheiten für altersgerechtes und Mehrgenerationenwohnen erstellt werden. Die Bautätigkeiten für den Gemeindesaal und den Dorfplatz in der angrenzenden Zentrumszone sind bereits gestartet. Für die Realisierung des Werkhofes wird eine Fläche von 0,32 ha von der Kernzone in die OeBA umgezont.

Die Initiative der Gemeinde zur Stärkung des Zentrums rund um das Gemeindehaus und in der Nähe zur Bahnhaltestelle wird begrüsst. Gegen die Umzonung und die Aufhebung des Volumenschutzes (Gebäude ist bereits abgebrochen) sprechen keine übergeordneten Interessen.

Nr. 23/25 – Umzonung Untere Dorfstrasse

Die rechtskräftig festgelegte M3 im Bereich der Unteren Dorfstrasse wird von der Gemeinde als Sanierungsgebiet mit grossem Erneuerungs- und Entwicklungspotenzial vor allem bei den höheren Gebäuden aus den Jahren 1946 bis 1970 eingestuft (Handlungsgebiet). Der hohe Grünflächenanteil prägt das Quartier und ist gemäss Gemeinde unbedingt zu erhalten. Die Freiflächen sind hinsichtlich der Verbesserung der Aufenthaltsqualität aufzuwerten.

Das rund 3 ha grosse Teilgebiet, wo bereits höhere Gebäude mit sechs bis acht Vollgeschossen beziehungsweise einer Gesamthöhe von bis zu 22 m bestehen, soll von der M3 in die M5 umgezont werden. Rund 6 ha der M3 und M5 an der Unteren Dorfstrasse werden mit der Erhaltungs- und Erneuerungszone überlagert und der Gestaltungsplanpflicht mit gebietsspezifischen Zielvorgaben unterstellt. Damit soll das Weiterbauen nach einheitlichen Grundsätzen zur architektonischen Qualität sowie zur Wahrung und Aufwertung der Freiräume ermöglicht werden. Die Strassenräume sind in ihrer Funktion als Aufenthalts- und Bewegungsräume einzubeziehen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist unter Federführung der Gemeinde in einem qualitätssichernden Verfahren ein wegleitendes Richtprojekt zur Überbauung und zum Freiraum zu erarbeiten. Das Verhältnis betreffend die Bestandesbauten wird in den Zielvorgaben geregelt.

Die Festlegung der Zone M5 stimmt mit den Eignungsgebieten gemäss Konzept "Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser" überein. Die Absicht der Gemeinde für eine qualitativ positive Veränderung dieses Quartiers kommt insgesamt gut zum Ausdruck.

Übrige Umzonungen

Die übrigen Umzonungen sind sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Die Gemeinde sieht gestützt darauf die Arrondierungen (Einzonungen) Nr. 21 "Bernstrasse" mit 244 m² und Nr. 27 "Maiackerstrasse" mit 78 m² (beide Anpassungen an Parzellengrenzen) sowie Nr. 28 Im Aemmet (in den 1980er-Jahren bewilligter Tennisplatz) mit 1'642 m² vor. Von den Einzonungen sind keine FFF betroffen. Die bestehenden Bauten und Anlagen befinden sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstands.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Grundvoraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG³
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Auszonung Nr. 18 ARA Einzonung Nr. 19 Hofacker	0,00 ha	0,00 ha	-0,14 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Arrondierungen Nr. 21 Bernstrasse und Nr. 27 Maiackerstrasse Einzonung Nr. 28 Im Aemmet	+0,20 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,20 ha	0,00 ha	-0,14 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.3.5 Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Baubegrenzungslinien

Der rechtskräftige BZP bezeichnet an drei Stellen an der Peripherie des Siedlungsgebiets von Friedlisberg Baubegrenzungslinien. Diese Linien entsprechen der Bauzonengrenze gemäss den Nutzungsplänen aus den 1970er-Jahren. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Bauzone über diese Baubegrenzungslinien hinaus an die Parzellengrenze angepasst beziehungsweise auf bereits mit Gartengestaltungen genutzte Bereiche ausgeweitet. Die Gemeinde hebt diese Baubegrenzungslinien mit der Begründung auf, dass in den fraglichen Bereichen eine Erweiterung der Bauten ermöglicht werden soll.

Die heutige Bebauung mit den vorgelagerten Gärten und Umgebungsgestaltungen stellt einen sanften Übergang zum Landwirtschaftsgebiet dar. Die Begrenzung entspricht im Grundsatz auch den Zielsetzungen des ISOS⁴ (Umgebungsrichtung "Hochplateau", Erhaltungsziel "a"). Zusätzliche Gebäude auf den Parzellen könnten das Bild dieses Siedlungsrandes belasten.

Die Gemeinde hält an der Aufhebung der Baubegrenzungslinie fest und verzichtet auf die Schärfung der Bestimmungen zum Siedlungsrand.

Baulinien

In beiden Ortsteilen werden verschiedene Gebäude mit der Festlegung von Baulinien gegenüber dem Strassenraum von Gemeindestrassen gefasst. Sie sichern die für das Ortsbild wichtigen Fassadenfluchten. Die Festlegung aus dem rechtskräftigen BZP wurde überprüft und angepasst (Planungsbericht, Kapitel 4.1.5). Gebäude dürfen ungeachtet der Abstandsvorschriften bis an die Baulinien gestellt werden (§ 51 BNO).

Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen

³ Landwirtschaft Aargau

⁴ Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Für die Vorprüfung müssen alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke in die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" aufgenommen und bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe sind im Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Die Gemeinde regelt in § 16 BNO die vertragliche Mehrwertabschöpfung. Mitunter sollen Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der AZ) sowie Umzonungen mit einem Abgabesatz von 20 % abgeschöpft werden. Die Regelung wird begrüsst.

Baupflicht

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde hat kein Erschliessungsprogramm erstellt, auf das die Baupflicht abgestützt werden könnte. Für die Einzonungsfläche "Hofacker" verfügt der Gemeinderat nach der Genehmigung der vorliegenden Planung eine Baupflicht gemäss § 28i BauG mit einer Frist von 12 Jahren (Planungsbericht, Kapitel 3.7).

3.3.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Mit der Festlegung von acht Gestaltungsplanperimetern sollen gezielt Entwicklungen und Erneuerungen im unbebauten Areal im Gebiet "Isleren" und "Hofacker" sowie in bereits bebauten Arealen initiiert werden. Die entsprechenden Planungen haben sich gemäss §§ 6 bis 13 BNO nach gebietsspezifischen, differenzierten qualitativen Zielvorgaben zu richten. Für die Areale "Isleren" und "Baugenossenschaft Im Michel" wird die AZ massgeblich erhöht. In bestimmten Gebieten sind die Grundlagen für die Entwicklung im Rahmen eines qualifizierten Varianzverfahrens zu eruieren. Für bestimmte Areale ist die Begleitung des Prozesses sowie die Beurteilung der Einhaltung der Zielvorgaben unter Beizug einer Fachkommission verpflichtend. Die Vorgaben des rSP "Zentrumsentwicklung Mutschellen" wurden sachgerecht umgesetzt.

Ortsbildentwicklung

Umsetzung ISOS

Gemäss ISOS weist der Ortsteil Friedlisberg ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Verschiedene Ortsbildteile sind in der Kategorie "Erhaltungsziel A" aufgeführt. Die der E2 zugeteilten Flächen

im Ortsteil Friedlisberg liegen in der Umgebungsrichtung (U-Ri III) Hochplateau mit Erhaltungsziel "a".

Im Planungsbericht (Kapitel 2.3.1) werden die Veränderungen des Ortsbilds zwischen der Aufnahme von 1976 und den heutigen Verhältnissen dargelegt. Gemäss der Auswertung der Gemeinde wird ersichtlich, dass nur noch ein geringer Teil des seinerzeitigen Gebäudebestands besteht. Ein Grossteil der Gebäude wurde entweder abgebrochen oder erheblich um- und ausgebaut. In den Umgebungs-zonen und Umgebungsrichtungen (mit Erhaltungsziel "a" und "b") innerhalb der Bauzone fand seit 1976 eine starke bauliche Entwicklung statt.

Durch die Anpassung der Zonenbestimmungen zur Kernzone Friedlisberg, das Beibehalten der Baulinien und des Volumenschutzes für bestimmte Gebäude wird gemäss der Gemeinde dem Ortsbild von regionaler Bedeutung, sofern noch vorhanden, Rechnung getragen.

Die Zonenbestimmungen zur Kernzone Friedlisberg (§ 23 BNO) sind aus fachlicher Sicht auf einen umsichtigen Umgang mit dem historischen Bestand ausgelegt.

Freiraumentwicklung und Klima

Grundsatz

Gemäss Richtplankapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.1, sind die Gemeinden aufgefordert, mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen (SNP) für eine gute Siedlungsqualität, zu der auch die Freiraumqualität gehört, zu sorgen. In Art. 1 RPG wird hervorgehoben, dass in Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sein sollen. Der § 4 Abs. 1 lit d) BauV fordert zudem, dass die Gemeinden aufzeigen, wie die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung, Biodiversitätsförderung und Lärmsenkung verbessert werden.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Der Kanton und die Gemeinden setzen mit einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen sowie entsprechenden Verkehrsinfrastrukturen um. Sie tragen insbesondere zu einem angenehmen Lokalklima, einem klimaresilienten Wassermanagement und zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet bei (Richtplankapitel H 7, Strategie 7.2).

Die Klimakarten zeigen, dass in bestimmten Gebieten aufgrund der Wärmebelastungen im Siedlungsgebiet von hohen bioklimatischen Belastungen auszugehen ist.

Die Grundsätze zur Freiraumentwicklung sowie zum Klimaschutz und zur Klimaadaptation fliessen in §§ 3 und 4 BNO ein. In den Vorschriften zu bestimmten Zonen und in den Zielvorgaben zu einzelnen Gestaltungsplangebieten sind mehrheitlich allgemeingültige, qualitative Vorgaben zur Gestaltung von Freiräumen enthalten. Für die Zentrumsentwicklung auf dem Mutschellen wurde gestützt auf den rSP ein Masterplan Freiraum erarbeitet. Diese Grundsätze zur Freiraumentwicklung werden begrüsst.

In den Zielvorgaben zu den Gestaltungsplangebieten "Isleren", "Untere Dorfstrasse" und "Hofacker" wird aufgrund der bestehenden Kaltluftströme festgelegt, dass die Bauten hinsichtlich ihrer Gebäudetypologie und Stellung auf die Kaltluftbahnen abzustimmen sind. Als weitere Massnahme für eine hitzangepasste Siedlungsentwicklung wird die Vorgabe gemäss § 71 Abs. 2 BNO aufgeführt, wonach mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen als Grünflächen zu gestalten sind. Für die Gewerbezone A gilt eine Grünflächenziffer von 0.2. Die Dachflächen der Flachdächer

sind im Grundsatz zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden. Die Siedlungsränder sind durchlässig und naturnah zu gestalten und die Spielplätze mit Bäumen zu beschatten.

Mit der Planungsvorlage werden verschiedene Massnahmen im Sinne der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung festgelegt.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die kommunalen Kulturobjekte wurden basierend gestützt auf das aktualisierte Bauinventar überprüft und umgesetzt. Die Gemeinde setzt, mit Ausnahme der Zehntenscheune RUF902 (bereits abgebrochen), alle Inventarobjekte als Substanzschutzobjekte um. Vier Gebäude mit Volumenschutz werden von den Schutzfestlegungen entbunden.

Die Kulturobjekte wurden anhand des aktualisierten Bauinventars überprüft. Dies hat zur Folge, dass vier Objekte neu als Schutzobjekte in den Nutzungsplan aufgenommen werden (Planungsbericht, Kapitel 4.1.4).

ICOMOS

Die acht Objekte der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) wurden im Rahmen der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft. Aufgrund der substanziellen Veränderung dieser Gärten oder da einzelne Gärten nicht mehr vorhanden sind, wird auf die Festlegung von Massnahmen verzichtet.

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht (Kapitel 3.4.1) werden die Erschliessungsqualität des Motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öV sowie des Fuss- und Veloverkehrs dargelegt. 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 von keinen gravierenden negativen Auswirkungen ausgegangen. Bei Arealüberbauungen, in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und mit hohen Häusern sowie in der Zentrumszone Mutschellen werden Mobilitätskonzepte mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung verlangt.

Die zweckmässige Erschliessung ist in den Schlüssel- und Handlungsgebieten im Rahmen der jeweiligen Gestaltungsplanungen aufzuzeigen.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Parallel zur Gesamtrevision wurde ein KGV erarbeitet und im Juli 2024 zur vorläufigen Beurteilung durch die kantonale Fachstelle eingereicht. Die Aspekte des Mobilitätsmanagements sowie des Agglomerationsprogramms werden im KGV berücksichtigt. Darauf abgestützt werden Bestimmungen zur Parkierung, Parkfelderbewirtschaftung und zum Mobilitätskonzept in der BNO festgelegt. Die Planungsunterlagen wurden aufeinander abgestimmt.

Mobilitätskonzept

Bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag kann die Gemeinde ein Mobilitätskonzept einfordern. In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und mit hohen Häusern, in der Zentrumszone Mutschellen sowie im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten (§ 65 Abs. 2 BNO). Diese Festlegungen sind sachgerecht.

Im Zusammenhang mit dem rSP "Zentrumsentwicklung Mutschellen" haben die drei Gemeinden am Mutschellen ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Die Vorgaben dieses Mobilitätskonzepts werden in § 65 BNO verankert.

Parkierung

Bei Mehrfamilienhäusern sind, im Rahmen der Verhältnismässigkeit, die erforderlichen Parkfelder unterirdisch zu erstellen (§ 64 Abs. 1 BNO). Gemäss § 64 Abs. 2 BNO kann die Gemeinde die Anzahl Pflichtparkfelder für Wohnen reduzieren sowie von der Erstellung von Pflichtparkfeldern befreien oder die Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern über den Pflichtbedarf hinaus untersagen. In der Zentrumszone Mutschellen wird die Anzahl der Parkfelder auf den Pflichtbedarf gemäss der einschlägigen Norm begrenzt (§ 64 Abs. 3 BNO). Gemäss § 66 Abs. 1 BNO kann der Gemeinderat in Zentrumszonen und Gewerbebezonen eine Parkfelderbewirtschaftung verfügen. § 64 Abs. 4 und 5 BNO enthalten Bestimmungen zu den Möglichkeiten und zum Vorgehen bei der Reduktion der Anzahl Parkfelder.

Die Regelungen sind aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss Raumkonzept befindet sich Rudolfstellten-Friedlisberg im Grenzgebiet urbaner Entwicklungsraum (Gebiet Mutschellen) und ländlicher Entwicklungsachse. Mittलगrosse Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen setzen in den Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume kein Richtplanverfahren und keine besonderen Festlegungen in der Nutzungsplanung voraus. In den ländlichen Entwicklungsachsen werden Festlegungen im Nutzungsplan für mittelgrosse Verkaufsnutzungen jedoch vorausgesetzt.

Gemäss BNO sind in verschiedenen Zonen Verkaufsnutzungen zulässig. Für die Zone Areal Bahnhof sowie Zentrum Mutschellen wird die Verkaufsfläche auf 500 m² beziehungsweise 800 m² pro Gebäude beschränkt. Für den Detailhändler beim Dorfplatz wurden die planungsrechtlichen Vorgaben für die Verkaufsnutzung im Rahmen des Gestaltungsplans "Dorfplatz" festgelegt (9. Mai 2019 genehmigt). Die Gemeinde verzichtet bewusst auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche in der Zentrumszone, da keine grösseren Flächen zur Verfügung stehen (Planungsbericht, Kapitel 4.3.2).

Erschliessungsprogramm

Da sämtliche Bauzonen bereits erschlossen sind, verzichtet die Gemeinde auf die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Das im Richtplan festgesetzte Landwirtschaftsgebiet wird mittels der Festlegung der Landwirtschaftszone gesichert. Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt -0,14 ha; sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Gemäss der aktuellen Betriebsdatenerhebung befinden sich zwei aktive Landwirtschaftsbetriebe innerhalb Bauzone (Kernzone Friedlisberg). Die landwirtschaftliche Nutzung ist in der Kernzone Friedlisberg zugelassen (§ 23 Abs. 1 BNO).

3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Das im Richtplan festgesetzte Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) wird vollständig als Naturschutzzone im KLP umgesetzt.

Sämtliche Naturschutzzonen im Kulturland sowie die Naturobjekte (wie Hecken, Einzelbäume, Baumreihen) wurden gestützt auf das aktualisierte Landschaftsinventar überprüft. Die Hecken in den Gebieten "Schürmatt", "Runacher", und "Weiersmatt" werden nicht mehr als Naturschutzobjekte festgelegt. Diese Hecken wurden nicht mehr als vollwertige Hecken eingestuft. Neu werden die im Landschaftsinventar erfassten Hochstamm-Obstgärten als Naturschutzobjekte festgelegt.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.4.3 Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG)

Familiengartenzone

Die rechtskräftig festgelegten Familiengartenzonen in den Gebieten "Obertilli" und "Buholzacher" werden unverändert übernommen. Auf die Festlegung der Familiengartenzone im Gebiet "Wuhrenberg" wird mangels Bedarfs verzichtet. Diese Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet "Buholzacher" sind Gebäude oder Kleinbauten nicht zulässig (§ 46 Abs. 3 BNO). Mit den geplanten Festlegungen wird die in Art. 15 bis 17 RPG geschaffene Ordnung nicht unterlaufen. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Kompostierzone

Die Kompostierzone im Gebiet "vordere Chapf" wird nach rund zehn Jahren seit der Aufgabe der Kompostiertätigkeit aufgehoben. Die betroffene Fläche wird seit längerem landwirtschaftlich genutzt. Die Umzonung in die Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die von der Umzonung betroffenen Flächen gelten nicht als FFF.

Die Fläche ist im Kataster der belasteten Standorte als belasteter Ablagerungsstandort erfasst, bei dem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (AA4075.0001-1). Die Gemeinde steht bezüglich des weiteren Vorgehens / der erforderlichen Untersuchungen mit der zuständigen kantonalen Fachstelle im Kontakt (Planungsbericht, Kapitel 4.2.5).

3.4.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)

Die im Richtplan festgesetzten Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) werden im Nutzungsplan mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt.

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb und unmittelbar angrenzend an die Landschaftsschutzzone werden mit dem Symbol "L" gekennzeichnet. An diesen Standorten ist die Entwicklung dieser Betriebe mit neuen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der erhöhten Anforderungen zur Einpassung in die Landschaft zulässig. Die Beurteilung der Einpassung erfolgt im Baugesuchverfahren unter Abwägung sämtlicher Interessen.

Wildtierkorridor (WTK)

Der WTK von kantonaler Bedeutung AG-R10 "Bergdietikon" wird im KLP mit der Festlegung eines die Grundnutzungszone überlagerten Perimeters in Verbindung mit § 40 BNO sachgerecht umgesetzt.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Im BZP und KLP sind die öffentlichen Gewässer (offene und eingedolte) im Orientierungsinhalt vollständig dargestellt. Die Überprüfung der Lagegenauigkeit ist Sache der Planungsbehörden und wird durch die kantonale Fachstelle nicht im Detail überprüft.

Runggelenbach

Das Gerinne südlich des Südikwegs ist nicht im kantonalen Bachkataster verzeichnet, somit handelt es sich nicht um ein öffentliches Gewässer.

Pflanzerbächli

Die Überprüfung der Verhältnisse am Pflanzerbächli im Bereich der Parzelle 9 durch die Gemeinde hat ergeben, dass sich an dieser Stelle weder ein offenes Gerinne noch eine Dolung befindet, weshalb keine Gewässerraumzone in diesem Bereich umgesetzt wird. Die Ausführungen der Gemeinde sind aus fachlicher Sicht plausibel.

Darstellung Gewässer

Verschiedene Gewässer (zum Beispiel Friedlisbergbächli, Grossmattbächli, Grossmattbach, Chilebach) sind nach wie vor mit der gewählten Darstellungsart im Plan nicht erkennbar, da diese durch andere Elemente wie Hecken/Ufergehölze vollständig überdeckt werden. Die Ufervegetation innerhalb des Gewässerraums ist gemäss übergeordnetem Recht geschützt und wird nicht mehr in den Situationsplänen dargestellt.

- ▶ Auf die Darstellung von Ufergehölzen innerhalb des Gewässerraums ist zu verzichten. Die Gewässer sind im Situationsplan erkennbar darzustellen. (**Vorbehalt**)
- ▶ Damit das Pflanzerbächli (4.00.434) aus dem kantonalen Bachkataster entfernt werden kann, wird die Gemeinde gebeten, einen entsprechenden Antrag an die Sektion Wasserbau, Silvan Kaufmann, zu stellen, die den Bachkataster pflegt. (Hinweis)

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg setzt die Gewässerräume für alle Bäche mit einer flächenhaften, überlagernden Gewässerraumzone um. An den künstlich angelegten Gewässern ohne ökologische Bedeutung sowie im Wald wird auf die Umsetzung einer Gewässerraumzone verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 3.9.1)

Gewässer mit ≥ 2 m Breite der natürlichen Gerinnesohle

Rummelbach

Die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite von 4 m für die wenig bis stark beeinträchtigten Gewässerabschnitte erfolgt anhand der Breite natürlicher Vergleichsstrecken im Norden und Süden der Gemeinde. Die Erwägungen im Planungsbericht sind plausibel. Die Festlegung einer durchgehenden Gewässerraumbreite von 17 m ist sachgerecht.

- ▶ 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. (Empfehlung).

Gewässer mit < 2 m Breite der natürlichen Gerinnesohle und eingedolte Gewässer

Die Gewässerraumzonen der weiteren kleinen offenen und eingedolten Gewässer sind mit nachstehender Ausnahme sachgerecht umgesetzt.

Am Chilebach (Bereich Parzelle 1839) verläuft die Gewässerraumzone asymmetrisch. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um einen Darstellungsfehler.

- ▶ Am Chilebach ist die Gewässerraumzone symmetrisch festzulegen. Abweichungen sind im Planungsbericht zu begründen. (**Vorbehalt**).

Künstlich angelegte Gewässer (Mühlebächli)

Beim Mühlebächli handelt es sich um einen künstlich angelegten Wasserwerkkanal. Gestützt auf § 127 Abs. 1^{bis} lit. a BauG wird für ein künstlich angelegtes Gewässer kein Gewässerraum festgelegt, wenn es ohne besondere ökologische Bedeutung ist. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.9.2) führt der Kanal kein Wasser (die Zufuhr ist blockiert). Der Weiher verfügt aktuell über keinen Wasserstand. In Sachen Hochwasserschutz erfüllt das Mühlebächli keinerlei Funktion. Der ehemalige offen verlaufende Bereich quert ein Waldstück und wird so durch die Waldgesetzgebung geschützt. Der Schutz der Leitung sowie des offenen Gerinnes obliegt somit der Gemeinde beziehungsweise dem Leitungseigentümer. Der Verzicht auf die Festlegung der Gewässerraumzone ist sachgerecht.

Fliessgewässerzone

Entlang verschiedener Bäche im Siedlungsgebiet wird die Fläche innerhalb der Gewässerparzelle als Schutzzone "Fliessgewässerzone" festgelegt. Gemäss der Auswertung der fachlichen Stellungnahme handelt es sich dabei nicht um eine materielle Enteignung, da diese Flächen bisher nicht als Bauzone, sondern als Hecken, Feldgehölze und Ufergehölz (Schutzobjekte) flächenhaft festgelegt waren. Die Flächen ausserhalb der Gewässerparzellen werden der angrenzenden Bauzonen zugewiesen. Die Fliessgewässerzone wird vollständig von der Gewässerraumzone überlagert. Die Festlegungen liegen im Ermessen der Planungsbehörde.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist der Generelle Entwässerungsplan 2 (GEP 2). Generation geplant. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP 2 aufzuzzeigen. Die Zusicherung eines entsprechenden Staatsbeitrags von der Abteilung für Umwelt liegt mit Schreiben vom 29. März 2022 bereits vor.

3.5.2 Hochwassergefahren

In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind zurzeit verschiedene wasserbaulichen Massnahmen in Planung beziehungsweise in Ausführung (zum Beispiel Grossmattbächli und Islerenwaldbächli), die einen Einfluss auf die Hochwassergefahrensituation in den nächsten fünf Jahren haben. Der Hochwasserschutz sowie der Schutz vor Oberflächenwasser ist in § 36c BauV übergeordnet geregelt.

Auf dem Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg sind die Freihaltegebiete Hochwasser ausserhalb der Bauzone klein und nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt oder den Hochwasserabfluss.

Im BZP und KLP sowie in der BNO wird auf Festlegungen zum Hochwasserschutz verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.5.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den BZP und KLP übernommen.

Naturschutz im Wald

Die im Richtplan festgesetzten Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden vollständig als "Naturschutzzonen im Wald" festgelegt. Die Abgrenzung der Altholzinseln Buholz, Buholz-Reppischtal sowie Cholgrueb ist korrekt.

Wertvolle Waldränder

Die Festlegung der Naturschutzobjekte "Geschützte Waldränder" mit entsprechenden Schutzzielen und Massnahmen gemäss § 42 BNO wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im KLP kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Bei den Einzonungen Nr. 21 Bernstrasse und Nr. 27 Maiackerstrasse handelt es sich um Arrondierungen bestehender Bauzonen. Hier müssen die Anforderungen von Art. 29 LSV nicht eingehalten werden.

Die lärmrechtliche Auseinandersetzung betreffend die Einzonung im Gebiet "Hofacker" erfolgt vorstehend (siehe Bauzonenabgrenzung im Einzelnen).

Störfallvorsorge

Das Thema Störfallvorsorge wird im Planungsbericht (Kapitel 4.3.2 / § 75 BNO) zweckmässig dargelegt. Mit den Bestimmungen in § 77 BNO wird den Störfallrisiken Rechnung getragen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind keine risikorelevanten Änderungen vorgesehen.

Energie

Das Thema Energie und Energieeffizienz ist im Planungsbericht zweckmässig dargelegt und in verschiedenen Bestimmungen der BNO verankert.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet Rudolfstetten-Friedlisberg sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS) sieben belastete Standorte eingetragen. Die Lage der Standorte kann unter (www.kataster-aar-gau.ch) eingesehen werden. Nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- Der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Abfallbehandlungsanlagen

In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verfügt einzig die Biodiesel Kraftstoff Technologie AG (Grossmatrain 2) über eine abfallrechtliche Betriebsbewilligung. Der Betrieb liegt in der Gewerbezone A grundsätzlich zonenkonform.

3.5.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften nur indirekt

betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich (www.geoportal.ag.ch). Auf die Bezeichnung von archäologischen Fundstellen wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 3.15) sind zweckmässig.

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Der historische Verkehrsweg AG 26.1.2-AG 26.1.3 von nationaler Bedeutung sowie die Wanderwege sind zweckmässig dargestellt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Empfehlungen und Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

Katrin Oser
Sektionsleiterin

Jürg Frey
Kreisplaner