

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

1. März 2018

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.09.166 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Oberrohrdorf

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 7. März 2016 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

Am 24. März 2015 hat der Grosse Rat die Revisionsvorlage des kantonalen Richtplans (unter anderem Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und Kapitel S 1.9 Wohnschwerpunkte) beschlossen. Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans und die Anpassung des Kapitels Siedlung genehmigt. Sie bildet damit Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne (vgl. § 27 Abs. 2 BauG). Entsprechend haben die Gemeinden die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen der neuen Richtplankapitel S 1.2 und S 1.9 zu berücksichtigen und die geforderten Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beizubringen, namentlich:

- Kapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2
- Kapitel S 1.9, Planungsanweisungen 2.1 bis 2.3
- Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.3 bei Neueinzonungen

Seit Mai 2017 ist das neue Baugesetz in Kraft. Damit gelten die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Mehrwertabgabe und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland. Dies ist in den weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan vom 6. April 2017
- Kulturlandplan vom 6. April 2017
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 6. April 2017

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 6. April 2017
- Leitbild zur räumlichen Entwicklung vom Februar 2011
- Entwicklungsleitlinien vom 11. Juni 2013
- Wegleitung/Anhang zur Bau- und Nutzungsordnung vom 6. April 2017
- Interventionsplan vom 6. April 2017

- Landschaftsinventar Oberrohrdorf inklusive Plan vom August 2006
- Übersichtstabelle zur Behandlung von Anträgen und Einwendungen vom 13. Januar 2013
- Mitwirkungsbericht vom 29. November 2017
- Übersichtstabelle zur Behandlung von Anträgen aus der Vorprüfung vom 6. April 2017
- Diverse statistische Materialien (Einwohnerdichte / Stand der Überbauung / Berechnungen)

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde Oberrohrdorf hat im Vorfeld der Revision in Zusammenarbeit mit Fachleuten und der interessierten Bevölkerung ein Leitbild zur räumlichen Entwicklung erarbeitet und dieses im April 2011 verabschiedet. Das Leitbild enthält die wesentlichen Zielsetzungen der vorliegenden Gesamtrevision der Zonenplanung (Bauzonenplan, Kulturlandplan und BNO) in den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsentwicklung, Nutzungen, Soziales, Landschaft und Verkehr. Die Erarbeitung eines griffigen und guten Leitbilds ist eine wichtige Vornutzungsplanung, welche die Grundvoraussetzungen schafft für die anzustrebenden Zielsetzungen und die dafür notwendigen Planungsmassnahmen. Das Leitbild 2011 wird seitens Kantons als ausgezeichnete Grundlage beurteilt. Es kann als Vorzeigebispiel für eine sehr gute, den heutigen Anforderungen entsprechende Analyse und darauf aufbauende Leitideen bezeichnet werden.

Die rechtskräftige Zonenplanung stammt von 1999 (Bauzonenplan/Bauordnung) beziehungsweise von 2007 (Kulturlandplan und Nutzungsordnung). Der durch das RPG vorgegebene Planungshorizont ist bereits überschritten. Zudem haben sich seither die übergeordneten Gesetze (insbesondere das neue Raumplanungsgesetz und die darauf basierende Richtplanung Siedlungsgebiet) deutlich verändert. Mit der Gesamtrevision sollen sowohl die übergeordneten Vorgaben wie auch die kommunalen Ziele des Leitbilds umgesetzt werden.

2. Gesamtbeurteilung

Oberrohrdorf ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum. Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Der kantonale Richtplan sieht für die Gemeinde Oberrohrdorf kein neues Siedlungsgebiet vor; damit erhält die Siedlungsentwicklung nach innen eine noch stärkere Bedeutung.

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert von rund 4'350 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) bis 2030 aus. Im Planungsbericht weist die Gemeinde eine künftige Gesamtkapazität (inklusive realisierte Innenentwicklung / Zielwert 2030) von rund 4'540 Personen (Berechnungstabelle Einwohnerdichte) aus. Damit sollten die Zielwerte erfüllt werden können.

Die Gemeinde zeigt aber auch, dass die vorgesehenen Massnahmen vollständig ausgeschöpft werden müssten, um die Zielsetzungen gemäss Raumkonzept Aargau zu erreichen. Die Innenentwicklung ist mit der vorliegenden Zonenplanung nicht abgeschlossen. Konkret soll eine Strategie zur Innenentwicklung gemeinsam mit Niederrohrdorf erarbeitet werden. Dabei sollen auch direkte Gespräche mit Grundeigentümern Bestandteil sein.

Die Gemeinde nimmt einzelne innere Umzonungen vor (vgl. Ziffer 3.3.4). Diese sind nachvollziehbar und sachgerecht. Insbesondere die Schaffung einer Zentrumszone wird begrüsst. Die Zielsetzungen in § 7 BNO werden als sachgerecht erachtet.

Als Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung können die drei Gebiete in der Dorf- und Zentrumszone genannt werden. Für diese Gebiete werden in §§ 2 und 3 spezifische Vorgaben formuliert.

Wichtige Gebiete für die angestrebte Innenentwicklung, insbesondere in der Zentrums- und Dorfzone, wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die grundsätzlichen Anforderungen für die Ge-

staltungspläne sind in § 3 BNO festgelegt. Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2015, wird grossmehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Die Gemeinde hat diverse Gebiete mit einheitlich gewachsener Struktur und relativ hohem Wohnwert mit einer "Erhaltung Quartierstruktur" überlagert. Die gebietsspezifischen Regelungen in den §§ 14 und 15 BNO bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung beziehungsweise Ergänzung der nach einheitlichen Kriterien entstandenen Quartierstruktur.

Gesamthaft vermögen die Massnahmen zu überzeugen.

Der für die Abstimmung Siedlung und Verkehr nach BauG vorgesehene kommunale Gesamtplan Verkehr soll später erstellt werden. Dies wird seitens Kantons bedauert. Die grundsätzlichen planerischen Massnahmen bezüglich Abstimmung die Umgang mit der Parkierung oder die Festlegungen bezüglich den verkehrsintensiven Nutzungen sind jedoch sachgerecht.

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Die Vorlage erfüllt auch die Anforderungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes.

Auch der Gewässerraum wie ebenso der Hochwasserschutz wurden sachgerecht umgesetzt.

Die BNO unterstützt die Bestrebungen und Zielsetzungen der Gemeinde.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen (Planungsbericht nach Art. 47 RPV) sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Wir haben der Gemeinde am 22. Oktober 2009 die kantonalen Grundlagen für die vorgesehene Revision zugestellt. Diese sind aufgrund der deutlich veränderten Rahmenbedingungen (siehe Ziffer 1.2) teilweise veraltet. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Gemeinde in diversen Gesprächen auf die neuen Anforderungen hingewiesen und bezüglich der konkreten Umsetzung der Anforderungen erste Abklärungen getroffen.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat 2013 bereits ein Vor-Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht vom 13. Januar 2014 ist öffentlich. Zu Beginn der offiziellen Mitwirkung fand am 4. Mai 2017 eine Informationsveranstaltung statt. Vom 24. April bis 23. Mai 2017 wurde das offizielle Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Auch dazu wurde ein Bericht erstellt, welcher öffentlich ist.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Oberrohrdorf ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplanvorgaben ist die hohe Lebensraumqualität zu stärken. Die räumliche Entwicklung der Gemeinde ist auf diese Grundzielsetzung auszurichten. Die Gemeinden sorgen gemäss Raumkonzept Aargau dafür, dass der semiurbane Charakter erhalten bleibt und weiterentwickelt wird, dass die Ortskerne und die Ortsbilder aufgewertet werden, dass eine ortsbezogene sanfte Nachverdichtung (innere Siedlungsentwicklung) unter Beachtung der bestehenden Siedlungs- und Freiraumqualität vorgenommen werden kann und dass die Landschaft aufgewertet wird. Ein gemäss Raumkonzept vorzusehendes Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum soll in den gut erschlosse-

nen Räumen entlang der Kantonsstrasse stattfinden. Die anzustrebende Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan (und gestützt auf die aktuelle Einwohnerentwicklung im Kanton) liegt im Bereich von +14 % zwischen 2012 und 2040 beziehungsweise +0,47 %/a.

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Der kantonale Richtplan sieht für die Gemeinde Oberrohrdorf kein neues Siedlungsgebiet vor; damit erhält die Siedlungsentwicklung nach innen eine noch stärkere Bedeutung.

Bei den vorgesehenen Korrekturen der Bauzonengrenze handelt es sich um Einzonungen ausserhalb des im Richtplankapitel S 1.2 festgesetzten Siedlungsgebiets. Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 regelt den Umgang mit Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Wir beurteilen die Anpassungen wie folgt:

- Bei den Korrekturen 4.3 und 4.4 (Interventionsplan) handelt es sich um die Einzonung von Zonenrandstrassen. Sie sind gemäss Planungsanweisung 3.5, Buchstabe d mit dem Richtplan vereinbar.
- Die Korrektur 4.2 ist gemäss Aussage der Gemeinde auf einen Fehler in einer früheren Nutzungsplanungsrevision zurückzuführen. Die Begründung ist nachvollziehbar; aus Sicht des Richtplans steht dieser Einzonung nichts entgegen.

Hinweis: Von den geplanten Einzonungen 4.2, 4.3 und 4.4 sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

3.2 Regionale Abstimmung

Die kommunalen Nutzungspläne sind regional abzustimmen (vgl. §§ 11 und 13 Abs. 1 BauG). Die Gemeinde hat im Planungsbericht auf den regionalen Kontext hingewiesen, insbesondere auf das durch Baden Regio am 28. November 2013 verabschiedete regionale Entwicklungskonzept REK. Baden Regio hat mit Bericht vom 9. Juni 2017 Stellung genommen. Die Planung und die vorgesehenen Massnahmen zur Innenentwicklung werden aus regionaler Sicht begrüsst. Baden Regio weist auf die diversen regionalen Grundlagen und Arbeitshilfen hin. Diese sollen in den weiteren Verfahren möglichst berücksichtigt werden.

Ausdrücklich begrüsst wird die Absicht, eine gemeinsame Strategie zur Innenentwicklung mit der Gemeinde Niederrohrdorf zu erarbeiten.

Ebenfalls positiv beurteilt wird die überlagernde Zone "Erhaltung Quartierstruktur". Mit diesem Instrument wird ein grösserer Spielraum für die Erhaltung, Erneuerung und baulichen Erweiterung der Grundstücke ermöglicht. Auch die Zentrumszone und die Kernzone, in welchen für die zukünftige bauliche Entwicklung der Zentrumsfunktionen ein grösserer Spielraum festgelegt wird, werden begrüsst.

Für die Erarbeitung des geplanten kommunalen Gesamtplan Verkehrs sind die regionalen Grundlagen zu berücksichtigen und Baden Regio wieder einzubeziehen.

3.3 Baulandhortung und Mehrwertabschöpfung

Das revidierte Baugesetz legt die rechtliche Grundlage für die Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen fest (§ 28a Abs. 1 BauG / 20 %). Die Gemeinde kann den Abgabesatz auf höchstens 30 % anheben (§ 28a Abs. 2 BauG). Die Gemeinde legt in § 45 Abs. 1 BNO eine Planungsmehrwertabgabe von 30 % fest. Dieser gilt jedoch nur für Einzonungen oder gleichwertige Umzonungen (vgl. § 28a BauG) und betrifft die beiden Parzellen 315 (OeBA → WA3) und 582 (OeBA → Z). Will die Gemeinde auch für Aufzonungen einen Mehrwert verlangen, kann sie dies gemäss § 28a Abs. 2 BauG nur mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen.

Wie in praktisch jeder Gemeinde sind auch in Oberrohrdorf einzelne Bauparzellen nicht verfügbar. Es wird ausdrücklich auf § 28i des neues Baugesetzes hingewiesen, welcher dem Gemeinderat die

Möglichkeit gibt, für bereits eingezontes Bauland eine Frist für die Überbauung festzulegen. Das neue BauG legt auch Mittel fest zur Durchsetzung dieser Forderung (vgl. § 28j BauG). In den Berechnungen nicht berücksichtigt ist eine fehlende Verfügbarkeit von Bauland. Die Gemeinde wird gebeten, dieses Mittel gezielt einzusetzen.

3.4 Nutzungsplanung Siedlung

3.4.1 Bisherige Entwicklung und Ausblick

Seit 2009 hat sich die Bevölkerungszahl von Oberrohrdorf kontinuierlich erhöht (+0,95 % pro Jahr):

<u>Jahr</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Bevölkerung	3'808	3'880	3'901	3'925	3'983	4'001	4'030

Das bisherige Wachstum liegt damit über den Zielsetzungen gemäss Raumkonzept Aargau, welcher den ländlichen Gemeinden ein Wachstum von 0,47 % / Jahr zuspricht. Die kantonale Planungsannahme für Oberrohrdorf als eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 4'350 Personen im Jahr 2030 und ca. 4'480 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,47 % pro Jahr). Will die Gemeinde stärker wachsen, hat sie aufzuzeigen, wie sie die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Bauzone durch hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen sichern will. Zudem ist mit konkreten Massnahmen ein nachhaltigerer Umgang mit der Mobilität sicherzustellen.

3.4.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die (neuen) Bauzonen weisen eine Fläche von total über 90,99 ha auf. Davon sind ca. 88,67 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 2,32 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 1,67 ha Wohn- und Mischzonen und 0,65 ha Arbeitsplatzzonen.

3.4.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert von rund 4'350 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) bis 2030 aus. Im Planungsbericht weist die Gemeinde eine künftige Gesamtkapazität (inklusive realisierte Innenentwicklung / Zielwert 2030) von rund 481 Personen (Berechnungstabelle Einwohnerdichte) aus. Damit sollten die Zielwerte erfüllt werden können.

Zu Recht weist die Gemeinde im Planungsbericht (Kapitel 3.5.1) auf verschiedene Trends hin, welche zu einer weiteren Verdünnung (Abnahme der E/ha) führen wie Abnahme der Personenzahl pro Haushalt, Zunahme des durchschnittlichen BGF/Einwohner, demografische Alterung usw. und dass bereits diese Trends zu einem Wohnflächenzuwachs von rund 20'150 m² Geschossflächen führen.

Die Gemeinde erachtet die Möglichkeiten für bauliche Anreize mit den vorgesehenen Massnahmen als ausgeschöpft. Sie zeigt anschaulich, dass die vorgesehenen Massnahmen vollständig ausgeschöpft werden müssten, um die Zielsetzungen gemäss Raumkonzept Aargau zu erreichen. Die Innenentwicklung ist mit der vorliegenden Zonenplanung nicht abgeschlossen. Die Gemeinde ist angehalten, Massnahmen nach der Planungsrevision aktiv weiterzuverfolgen. Zu Recht weist die Gemeinde auf die überkommunalen Anstrengungen hin. Konkret soll eine Strategie zur Innenentwicklung gemeinsam mit Niederrohrdorf erarbeitet werden (Planungsbericht Kapitel 3.4.3). Dabei sollen auch direkte Gespräche mit Grundeigentümern Bestandteil sein. Diese Strategie wird sehr begrüsst und entspricht auch den Anforderungen der regionalen Betrachtung gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG.

3.4.4 Planungsrechtliche Umsetzung des Innenentwicklungspfads

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete "Bänkli", "Zentrum Süd" und "Steig". Für diese Gebiete wurden in der BNO konkrete Zielvorgaben festgelegt. Für weitere Gebiete besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (Anhang I BNO).
- Umzonung einer Arealfläche der W2, der WG3-Zone und der Kernzone Erhaltung in eine Zentrumszone. Diese Zone dient der baulichen Entwicklung (Erweiterung und Neugestaltung) im Zentrum von Oberrohrdorf.
- Umzonung einiger ausgewählter Areale der W2 in dreigeschossige Zonen (W3/WG3)
- Umzonung eines Areals der Wohnzone W2 in die Zentrumszone.
- Umzonung eines Areals der öffentlichen Zone in die Zentrumszone (Gestaltungsplanpflicht)
- Reduktion der Grenzabstände in den meisten (Wohn-)Zonen
- Flexibilisierung der Gebiete "Erhalt der Quartierstruktur" für Erneuerung und Ergänzung unter Einhaltung der Quartierstruktur (§§ 14/15 BNO)
- Erhöhung der Bebauungsdichte (AZ) bei Gesamtlösungen unter gewissen Rahmenbedingungen (§ 16 Abs. 2 BNO)
- Nutzungsbonus bei Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WA2 (§ 16 Abs. 3 BNO)
- Verkleinerung der Mindestgrösse bei Arealüberbauungen und Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosses.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die wenigen noch grösseren unüberbauten Areale sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In § 3 der BNO werden konkrete Zielsetzungen (unter anderem auch die Nutzungsvorgaben gemäss Richtplan) festgelegt. Bei den restlichen Gebieten handelt es sich um "Restflächen" (Einzelparzellen). Insgesamt dürften aber die Dichtevorgaben gemäss Richtplan erreicht werden.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato ca. 50 E/ha; die diesbezüglichen Richtplanvorgaben sind bereits erreicht. Die Gemeinde wird gestützt auf den Planungsanweisung 2.2 des Richtplankapitels S 1.2 beauftragt, eine weitere Erhöhung der Einwohnerdichte (unter Beachtung der Siedlungsqualität) anzustreben. Die Gemeinde schätzt das Innenentwicklungspotential für die nächsten 15 Jahre auf rund 480 Einwohnerinnen und Einwohner. Ein Teil davon dürfte aber durch die weitergehende "Verdünnung" (siehe Ziffer 3.3.3 oben) verloren gehen.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I]

Auffallend ist bei Oberrohrdorf der sehr tiefe Ausbaugrad in fast allen Zonen. Gemäss Planungsbericht ist dieser eine Folge der BNO-Revision 1999 beziehungsweise der damaligen Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ). Bei den aktuellen Werten wird die AZ zu einer nicht mehr bestimmenden Grösse. Bei den 1999 festgelegten AZ sind auch Anreize zur Innenentwicklung zum Beispiel mit Bonus gestützt auf konkrete Qualitätskriterien kaum mehr wirksam.

Verschiedene wichtige Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Fazit:

- Die Gemeinde Oberrohrdorf hat für eine ländliche Gemeinde aufgrund der Lagequalität ein sehr dynamisches Bevölkerungswachstum gegenüber dem Planwachstum gemäss Richtplan. Ein derartiges Wachstum ist raumplanerisch aufgrund der Erschliessungs- und Versorgungslage und anderen Infrastrukturen sowie dem Raumkonzept Aargau nicht erwünscht. Die Zielvorstellungen der Gemeinde decken sich jedoch in etwa mit derjenigen gemäss Raumkonzept Aargau. Mit den vorgesehenen Massnahmen zur Innenentwicklung dürften diese Vorstellungen umgesetzt werden können. Die geplante gemeinsame Strategie mit Niederrohrdorf dürfte vor allem im Hinblick auf die mittel-/längerfristige Entwicklung wichtig werden.
- Die Gemeinde Oberrohrdorf hat für eine ländliche Gemeinde eine hohe Einwohnerdichte in den Wohn-/Mischzonen (aktuell ca. 50 E/ha). Diese Entwicklung ist weiterhin zu fördern und mit einer gezielten Qualitätssicherung zu koppeln. Mit den vorgesehenen Massnahmen dürfte sich die Dichte auf rund 56 E/ha erhöhen. Aufgrund der "Verdünnungstendenzen" sind die Anstrengungen zur Erreichung dieser Zielsetzung aktiv weiterzuverfolgen (Innenentwicklungspfad).
- Die Gemeinde Oberrohrdorf wird längerfristig keine neuen Bauzonen einzonen können, da sie über kein zusätzliches Siedlungsgebiet und über keinen Wohnschwerpunkt verfügt. Die Massnahmen zur qualitativen Innenentwicklung sind deshalb für die Gemeinde von zentraler Bedeutung.
- Mit den getroffenen Massnahmen dürfte sich der aktuell sehr tiefe Ausbaugrad leicht erhöhen.
- Die Gemeinde Oberrohrdorf hat fast keine Reserven in der Wohnzone W3, also für mehrgeschossigen Wohnungsbau. Durch einzelne Aufzonungen (W2, WG2 in WG3 respektive W3) wird dieses Manko verringert. Dies ist vor allem im Hinblick auf die demografischen Änderungen wichtig.
- Die Anstrengungen zur Innenentwicklung sind auch nach der Revision der Zonenplanung weiterzuverfolgen. Insbesondere ist auf die Qualitätssicherung zu achten (hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen).

3.4.5 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Schulraumplanung erfolgt ist und die Gemeinde keinen Bedarf für weitere Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erkennt. Wir gehen davon aus, dass die Grösse sachgerecht ist und den mittel-/langfristigen Bedarf abdeckt.

Die Arbeitsplatzzone ist mehrheitlich gefüllt. Lediglich 0,6 ha stehen noch zur Verfügung. Ein gewisses Arbeitsplatzwachstum kann noch in der Dorf- oder Zentrumszone erwartet werden; das Ausmass ist jedoch beschränkt.

3.4.6 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Im Interesse des einfachen Vollzugs des Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht sind im Grenzbereich von Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet eindeutige zonenplanerische Verhältnisse zu schaffen. Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist dort sachgerecht, wo diesem mit Art. 16 RPG vereinbar ist.

Verschiedene Parzellen liegen nur teilweise in der Bauzone. Dies hat teilweise zur Folge, dass nicht zonenkonforme Gartengestaltungen ausserhalb der Bauzone zu liegen kommen. Die Gemeinde hält an der Bauzonenabgrenzung fest und wird bezüglich der illegalen Bauten aktiv.

Es wird auch festgestellt, dass Bauten in die Grünzone hineinragen. Diese stehen unter Besitzstandsschutz. Bei Neubauten ist die Grünzone zu berücksichtigen.

Wichtigste Umzonungen

Die Gemeinde nimmt einzelne innere Umzonungen vor (vgl. Ziffer 3.3.4). Diese sind nachvollziehbar und sachgerecht. Insbesondere die Schaffung einer Zentrumszone wird begrüsst. Die Zielsetzungen in § 7 BNO erachten wir als sachgerecht.

Als Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung können die drei Gebiete in der Dorf- und Zentrumszone genannt werden. Für diese Gebiete werden in §§ 2 und 3 spezifische Vorgaben formuliert.

3.4.7 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung, Unterstützung und Qualitätsentwicklung einer Siedlungserneuerung, Umstrukturierung oder kraftvollen Innenentwicklung kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit nämlichen Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Wichtige Gebiete für die angestrebte Innenentwicklung, insbesondere in der Zentrums- und Dorfzone, wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies ist sachgerecht. Die grundsätzlichen Anforderungen für die Gestaltungspläne sind in § 3 BNO festgelegt. Auch diese sind sachgerecht.

Ortsbildentwicklung / Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2015, wird grossmehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Die Gemeinde erachtet die Unterschutzstellung des Bauinventars OBR910 als nicht begründet. Das Objekt weise einen zu geringen Zeugenwert auf. Zudem befinde sich das Gebäude in der Mitte eines künftigen Entwicklungsgebiets Zentrum. Ob das Objekt erhalten werden kann, wird im Rahmen der Entwicklungsstudie geprüft (Planungsbericht Seite 17). Aus kantonaler Sicht sollte die Entwicklung des Areals durch einen Erhalt nicht ernsthaft beeinträchtigt werden.

Im Hinweisinventar des ICOMOS sind in der Gemeinde Oberrohrdorf sieben Objekte aufgelistet. Seitens Kantons wird bedauert, dass keine Massnahmen zur Erhaltung wertvoller Gärten und Freiräume geprüft und umgesetzt worden sind. Wir weisen darauf hin, dass mit den aktuellen Anforderungen an die Innenentwicklung (Verdichtung) die Erhaltung und Aufwertung der Siedlungsqualität, und dazu gehören als wesentliche Elemente die Freiräume, wichtige Bestandteile sind.

Bei der Umsetzung des Substanzschutzes in der Beratung und im Baubewilligungsverfahren bewährt es sich, wenn die Gemeinde Fachleute beizieht, damit können falsche und kostspielige Vorarbeiten von Architekten und Bauherren verhindert werden. Unter diesem Aspekt wird § 14 Abs. 6 begrüsst, in welchem eine Fachberatung verankert wird.

Der sogenannte "Einpassungsparagraf" (§ 27 BNO) wurde ausgebaut und präzisiert. Dies erachten wir als gut und zielführend. Aus rechtlichen Gründen ist es wichtig, dass die Gemeinde eine klare Praxis bei der Beurteilung im Einzelfall etabliert.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde verzichtet auf die Beibehaltung des Ortsbildschutzperimeters. Dieser entspricht dem Perimeter des rechtskräftigen kommunalen Überbauungsplans Dorfkern Oberrohrdorf, welcher nach der vorliegenden Zonenplanrevision gesamthaft überprüft und gegebenenfalls angepasst werden soll. Dies ist verständlich.

Die Gemeinde hat diverse Gebiete mit einheitlich gewachsener Struktur und relativ hohem Wohnwert mit einer "Erhaltung Quartierstruktur" überlagert. Die gebietsspezifischen Regelungen in den §§ 14 und 15 BNO bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung beziehungsweise Ergänzung der nach einheitlichen Kriterien entstandenen Quartierstruktur. Die Vorgabe in den §§ 14 und 15 sind sachgerecht und zielführend.

Freiräume, Strassenräume / stark belastete Verkehrsachsen

Mit der Innenentwicklung werden der Umgang und die Aufwertung der öffentlichen und auch der privaten Freiräume immer wichtiger. Dazu gehören auch die Strassenräume. Der kantonale Richtplan (Kapitel S 1.1) beauftragt die Gemeinden, an Strassenabschnitten mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 15'000 Mfz/Tag durch planerische und bauliche Massnahmen die belastete Verkehrsachse ortsbaulich aufzuwerten (Planungsanweisung 1.4). Insbesondere im Zentrum der Gemeinde ist die Aufwertung des Strassenraums ein wichtiger Standortfaktor auch für die angestrebte Entwicklung (siehe Umzonung in Zentrumszone).

Im 2010 wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Kantonsstrasse erarbeitet. Dieser soll schrittweise umgesetzt werden. Generell werden bei den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten eine hohe Aufenthaltsqualität der Vorplätze sowie ein Bezug zum Strassenraum gefordert. Ein BGK im Ortsteil Staretschwil wird noch angestrebt.

Natur im Siedlungsgebiet

Im Leitbild zur räumlichen Entwicklung wurden verschiedene Aspekte wie zum Beispiel grüne Ränder, Wege im Ort, Wasserläufe, Bezug zum Strassenraum, grüne Fugen thematisiert. Einzelne spezifische Anforderungen wurden in die BNO integriert.

Der Planungsbericht enthält ein paar wenige Ausführungen zu diesem wichtigen Thema. Mit den Paragrafen zur Erhaltung der Quartierstruktur (§§ 14 und 15 BNO) werden für wesentliche Räume qualitative Festlegungen gemacht, welche auch die Freiräume betreffen. Auch in den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht müssen mit den Anforderungen von § 21 BauG die Qualitäten der Freiräume im Grundsatz gesichert werden (vgl. auch § 3 BNO). Die bestehenden Bachläufe beziehungsweise Geländeeinschnitte prägen die Landschaft von Oberrohrdorf auch im überbauten Gebiet. Mit den Gewässerfreiräumen (vgl. Ziffer 3.5.1) müssen diese Freiräume überprüft und den neuen Anforderungen gerecht werden. Die Gemeinde hat noch keinen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erstellt. Dieser ist für eine Gemeinde wie Oberrohrdorf aus kantonaler Sicht von hoher Bedeutung. Der KGV löst die kommunalen Strassenrichtpläne ab, welche die Funktion (und damit auch die Finanzierung) der Strassen im Gemeindegebiet festlegen. Zudem ist der KGV ein wichtiges im Baugesetz verankertes Instrument für die Abstimmung Siedlung und Verkehr (§ 13 Abs. 1 BauG).

Aus kantonaler Sicht wird die Verschiebung der Erarbeitung des KGV bedauert.

3.4.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr / kommunaler Gesamtplan Verkehr

Für einen zentralen Bereich der Kantonsstrasse wurde 2010 ein Entwurf eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts erarbeitet (Planungsbericht Seite 6). Dieses bezweckt die Steuerung der abschnittsweise zu erneuernden Kantonsstrasse in Oberrohrdorf. Die Ausführungen im Planungsbericht sind zweckmässig.

Im Kapitel 3.5 des Planungsberichts wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr behandelt.

Es wird zutreffen, dass der mit der angestrebten inneren Verdichtung einhergehende Mehrverkehr die Verkehrsinfrastruktur nicht übermässig belastet. Die Gemeinde wird jedoch angehalten, aktiv Massnahmen zur Unterstützung einer nachhaltigen Mobilität vorzusehen.

Für die Anzahl der Parkplätze gilt gestützt auf § 56 BauG respektive § 43 BauV die entsprechende VSS-Norm. Bei der Berechnung ist die örtliche öV-Erschliessungsqualität mit entsprechender Reduktion der Richtwerte (siehe Tabelle 2 der VSS-Norm) zwingend. Gemäss § 25 BNO dürfen nicht mehr als das Maximum des jeweiligen Standort-Typs nach VSS-Norm erstellt werden. Da keine über § 56 BauG hinausgehende Begrenzung erfolgt, ist dies auch ohne einen KGV möglich. Dem Planungsbericht nach will die Gemeinde eine weitere Plafonierung im Rahmen der künftig vorgesehenen KGV-Erarbeitung prüfen. Dieses Vorgehen ist sachgerecht. Da der KGV nicht direkt grundeigentumsverbindlich wirkt, wird die Plafonierung der Parkfelder eine Teilrevision der Nutzungsplanung bedingen.

Im Rahmen der Gestaltungsplanung für die geplanten verkehrsintensiven Nutzungen wird gestützt auf die kantonalen Anforderungen ein möglichst nachhaltiger Umgang mit der Mobilität notwendig sein (Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts / Umsetzung von Massnahmen gemäss Richtplankapitel S 3.1 [Planungsgrundsatz B]).

Die Gemeinde weist darauf hin, dass gegebenenfalls eine weitere Plafonierung der Parkfelder im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) zu prüfen sei. Ebenfalls ist das regionale Parkierungskonzept zu berücksichtigen. Zusammen mit der Überarbeitung des kommunalen Überbauungsplans Dorfkern soll die Erarbeitung des KGV und die Überprüfung des Umgangs mit den Parkfeldern geprüft werden.

Die bereits in die BNO aufgenommenen Vorschriften sind unter den gegebenen Umständen sachgerecht.

Aufhebung Sondernutzungsplanungen

Eine Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne wird begrüsst.

Verfahrensrechtlich ist der Gemeinderat zuständig für die allfällige Aufhebung von Sondernutzungsplanungen. Das Verfahren für eine Aufhebung ist das Gleiche wie das Verfahren für die Erstellung eines neuen Sondernutzungsplans; die Verfahren sind nach BauG zu durchlaufen (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage mit Einwendungsmöglichkeiten, Beschluss Gemeinderat mit Publikation und Beschwerdemöglichkeiten, Genehmigung Departementsvorsteher). Gemäss Auskunft der Gemeinde wird dieses Verfahren separat, aber möglichst koordiniert durchgeführt.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die Ausgangslage gemäss behördenverbindlichem Richtplan sieht wie folgt aus:

- Die Gemeinde Oberrohrdorf gilt als Gemeinde des ländlichen Entwicklungsraums gemäss Raumkonzept Aargau. Bezogen auf Verkaufsnutzungen bedeutet das, dass für neue Standorte mit mehr als 500 m² Nettoladenfläche eine Grundlage in der Nutzungsplanung nötig ist.
- Ein Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen umfasst ein Gebiet mit allen Anlagen, welche eine räumlich und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse erschlossen sind. Ein Standort kann mehrere Parzellen umfassen (Richtplankapitel S 3.1 Planungsanweisung 3.3 und Planungsgrundsatz C).
- Die Kriterien zur Beurteilung neuer Standorte sind im Richtplankapitel S 3.1 Planungsgrundsatz B geregelt und in Planungsanweisung 3.3 geregelt. Sie umfassen im Wesentlichen die zweckmässige Erschliessung mit MIV, öV und LV sowie den Bezug zum gewachsenem Zentrum.

Gemäss Eingabe (vgl. § 22 BNO) sind in der Dorfkernzone, in der Kernzone, in der Zentrumszone sowie in den Wohn- und Arbeitsplatzzone WA2 und WA3 Verkaufsgeschäft bis maximal 300 m² zuzulassen. In der Zentrumszone sind max. 500 m² Nettoladenflächen pro Ladengeschäft zulässig.

In der Arbeitszone A sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen als Nebennutzungen von gewerblichen oder industriellen Betrieben bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Geschäft zulässig (zum Beispiel Autohandel, Treibhäuser, Verkauf von lokal produzierten Produkten). Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind ausgeschlossen.

In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht "Bänkli" und "Zentrum Süd" gemäss Signatur "mittelgrosse Verkaufsnutzungen" sind zusammengefasst Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche von insgesamt maximal 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig. Eine hinreichende Strassenkapazität sowie eine einwandfreie Erschliessung und Parkierung ist nachzuweisen.

Die Verkaufsflächen liegen alle zentral bis sehr zentral. Das wird ausdrücklich begrüsst und entspricht den grundsätzlichen Richtplanzielsetzungen.

Das Gebiet Bänkli und die östlich davon liegende Zentrumszone bilden eine räumliche und verkehrliche Einheit, es handelt sich also um denselben Standort im Sinne des Richtplans. Die Obergrenze für alle Verkaufsflächen in diesem Gebiet liegt bei 3'000 m² Nettoladenfläche.

Die Festlegungen bezüglich verkehrsintensiver Nutzungen sind sachgerecht und unterstützen die kantonalen Zielsetzungen gemäss Richtplan.

In den weiteren Verfahren (Gestaltungsplanung) ist mittels Gutachten aufzuzeigen, dass die zweckmässige Erschliessung mit MIV/öV/LV vorliegt. Insbesondere die übergeordnete Erschliessungsqualität für Fussgänger und Velofahrer ist aufzuzeigen beziehungsweise in den nachfolgenden Verfahren zu optimieren. Grundsätzlich können die Kriterien aus Sicht des Richtplans aufgrund der zentrumsnahen Lage erfüllt werden.

3.5 Nutzungsplanung Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Gemäss den Grundlagen und Kenntnissen von aktuellen Bauvorhaben besteht kein zwingender Bedarf für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone zum heutigen Zeitpunkt.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung von Landschaften, von Gebieten und Objekten des Natur- und Heimatschutzes ist eine zentrale Aufgabe der kommunalen Nutzungsplanung (vgl. insbesondere die Anforderungen von § 40 BauG und Richtplankapitel L 1.1 und L 2.5).

Oberrohrdorf gehört zu den Gemeinden, deren Landschaft infolge einer Güterzusammenlegung stark ausgeräumt wurde und arm an Naturwerten geworden ist.

Der aktuelle Kulturlandplan stammt vom Dezember 2007; er ist somit noch relativ jung. Trotzdem kann es durchaus Sinn machen, die Festlegungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die Gemeinde übernimmt die Naturschutzzonen und -objekte aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan.

Gemäss kantonaler Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD]) angelegt wurden, nicht

in den Kulturlandplan zu übernehmen. Den Vertragspartnern wird im Rahmen der Ausarbeitung der Verträge jeweils zugesichert, dass die Beteiligung freiwillig und die Verträge kündbar sind.

Gemäss Aussage der Gemeinde wurden die ökologischen Ausgleichsflächen nicht in den Kulturlandplan übernommen.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die zwei im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungstrenngürtel und die Landschaft von kantonaler Bedeutung nach Richtplan sind mit Festlegung einer Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt. Die Ausscheidung der Landschaftsschutzzone ist sachgerecht. Betroffene Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einer symbolhaften Abgrenzung versehen.

Wie die Erfahrung zeigt, ist der Erhalt von Hochstammobstbeständen und für das Landschaftsbild wertvollen Baumbeständen allein durch die Unterschutzstellung nicht gewährleistet. Ist der Gemeinde am Schutz der Restbestände wirklich gelegen, so muss dies mit einem klaren Bekenntnis für die finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten zum Ausdruck kommen.

Ausdrücklich begrüsst wird unter diesem Aspekt der neue § 47 BNO, in welchem der Gemeinderat die Rechtsgrundlage schafft für Beiträge an die Pflege und den Unterhalt (als Kann-Formulierung). Ebenso zweckmässig ist Abs. 7, worin festgehalten wird, dass der Gemeinderat gegebenenfalls Ersatzvornahme (mit Abwälzung der Kosten) bei ungenügendem Unterhalt beschliessen kann.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) darzustellen. Dies ist korrekt erfolgt.

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Der Kanton hat die Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und setzt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz (§ 127 BauG) um. Für die Gemeinde Oberrohrdorf bedeutet dies, dass die Gewässerräume aller Bäche grundsätzlich direkt durch die Vorschriften in § 127 BauG definiert werden. Einzig im untersten Abschnitt des Mülibachs ist gemäss Gewässerraumkarte eine Umsetzung erforderlich. Die Gemeinde hat im Planungsbericht erläutert, dass der Mülibach in diesem Abschnitt in seinem theoretisch natürlichen Zustand eine Sohlenbreite von weniger als 2 m aufweist. Entsprechend wird der Gewässerraum des Mülibachs auch in diesem Abschnitt gestützt auf § 127 BauG definiert. Dieser Festlegung der Gewässerräume kann zugestimmt werden.

Die Haltung des Verwaltungsgericht des Kantons Aargau bezüglich Umgang mit § 127 Abs. 1 BauG ist aufgrund von bisher 2 unterschiedlichen Urteilen noch unklar. Möglicherweise bedarf es einer grundeigentümergebundenen Umsetzung in Nutzungsplänen. Mit der Konkretisierung von § 40 BNO trägt die Gemeinde Oberrohrdorf dieser Unsicherheit Rechnung.

Die Gewässerräume und deren Nutzung werden in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der Bau- und Nutzungsordnung vorschriftsgemäss umgesetzt.

Grundwasser

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen. Die Nutzungsplanung ist auf die Vorschriften der einzelnen Schutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen so abzustimmen, dass sie diesen nicht widerspricht.

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen sind in den Plangrundlagen darzustellen (orientierender Planinhalt, § 27 Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer, V EG UWR).

Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Schutzzonen der Quelle Hinterriedere und der Grundwasserfassung Rüsler sind in den letzten Jahren überarbeitet und verfügt worden. Die übrigen Quellen mit Schutzzonenpflicht (Lindehof, Zizimoos, Ifang, Luxene, Haufroos, Haufroos neu, Obermatte, Ramsig) müssen aber ebenfalls überarbeitet werden. Daher empfiehlt sich diese parallel mit der Revision der Nutzungsplanung zu revidieren (§ 26 V EG UWR). Gemäss Aussage der Gemeinde wird eine Überarbeitung vorgenommen. Dürfte aber noch einige Zeit beanspruchen. Sofern die Arbeiten rechtzeitig fertig gestellt werden, wäre eine Korrektur in den Plänen angezeigt.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers). Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

3.6.2 Naturgefahren

Im Planungsbericht wurde das Thema Hochwasser umfassend abgehandelt.

Die Gefahrenkarte wurde gemäss dem Delegationsmodell umgesetzt. Das hochwassergefährdete Gebiet wurde korrekt dargestellt und in den Genehmigungsteil der Legende aufgenommen. Die Vorschriften in der BNO sind sachgerecht und entsprechen den Vorgaben der Muster-BNO.

Die entsprechenden Vorschriften zum Oberflächenwasser wurden vollständig und sachgerecht in die BNO aufgenommen. Es wird empfohlen, die durch Oberflächenwasser gefährdeten Gebiete auf den Plänen im Orientierungsinhalt auszuweisen.

Das Freihaltegebiet wurde ebenfalls korrekt in die BNO aufgenommen und auf dem Kulturlandplan im Genehmigungsinhalt ausgeschieden.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Die rechtskräftigen Waldgrenzen im Gebiet Obermatt und Jfang wurden korrekt als Informationsinhalt in den Bauzonenplan übernommen. Im Gebiet Hofmatt wurden die rechtskräftigen Waldgrenzen korrekt übernommen.

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Dieses Verfahren nach § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstandes von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann. Die vorliegenden Einzonungen betreffen keinen Wald. Ein entsprechender Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts wurde der Gemeinde bereits zugestellt. Er ist koordiniert mit der Nutzungsplanungsrevision öffentlich auszuschreiben und aufzulegen. Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwin-

gend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. AWaV).

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Die Waldausscheidung wurde korrekt übernommen.

Naturschutzzonen im Wald / Waldränder

Das Eichenwaldreservat und die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden korrekt in den Kulturlandplan im Massstab 1:4'000 vom 6. April 2017 übernommen und sind in der BNO unter § 34 beschrieben.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die geplanten Korrekturen an der Bauzonengrenze Nr. 4.3 und 4.4 werden lärmrechtlich als Arrondierung des bestehenden Baulands und nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen betrachtet. Somit muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Bei der geplanten Korrektur an der Bauzonengrenze Nr. 4.2 sind in der näheren Umgebung keine Lärmquellen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten sind.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Bei den geplanten Umzonungen kommt es auch zu keinen Veränderungen der Lärmempfindlichkeitsstufen. Dies wird begrüsst.

Störfallvorsorge

Im Gemeindegebiet gibt es einen Störfallbetrieb (Humbel, Biodiesel), aber ohne Konsultationsbereich. Es sind keine Massnahmen notwendig.

Energie

Der Regierungsrat hat bereits 2006 eine Gesamtenergiestrategie beschlossen. Die Hauptausrichtungen der kantonalen Energiepolitik bestehen in der Reduktion des Ausstosses von Kohlendioxid, in einer nachhaltigen Ressourcenbewirtschaftung usw. Für die Sicherung der Ziele der kantonalen Energiepolitik ist der Regierungsrat auf die Gemeinde angewiesen. Die Gemeinden haben gestützt auf das kantonale Energiegesetz verschiedene Möglichkeiten, die nachhaltige Energiepolitik des Kantons zu unterstützen (vgl. zum Beispiel den Leitfaden "Energiezukunft in den Gemeinden" des schweizerischen Gemeindeverbands), auch im Rahmen der Zonenplanung. Erfreulich unter diesem Aspekt ist § 24 BNO.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen verschiedene belastete Standorte. Die Lage der Standorte kann unter "www.kataster-aargau.ch" eingesehen werden. Die zulässige Nutzung ist auf die belasteten Standorte abzustimmen (Zonenplan, BNO). In erster Linie betrifft dies bei Umnutzungen Betriebsstandorte (frühere industrielle oder gewerbliche Nutzungen). Nach Art. 3 der Altlastenverordnung (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.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und alllastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

3.6.5 Archäologie

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen direkt betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung des Siedlungsgebietes bei Bodeneingriffen bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss Kulturgebiet (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

Die "Archäologische Fundstellen" werden in der BNO nicht angesprochen. Das ist korrekt, da dieses Thema durch übergeordnetes Recht geregelt ist.

Die archäologischen Fundstellen wurden in den Zonenplänen als Informationsinhalt aufgenommen. Aufgrund einer Praxisänderung sind archäologische Fundstellen nicht mehr im **Bauzonenplan** und **Kulturlandplan** einzutragen. Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch). Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

Es ist aber der Gemeinde überlassen, den Eintrag in den Plänen zu belassen.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Oberrohrdorf ist in seiner Grundstruktur gut erhalten und enthält trotz weitgehender Modernisierung verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung, insbesondere am Heitersbergpass (IVS AG 41.1.3). Diese sind im Planungsbericht Kap. 3.15 angemessen behandelt. Ihre IVS-relevante Substanz wird mit einem Eintrag im Kulturlandplan planerisch gesichert und einem darauf abgestimmten neuen Artikel der BNO (§ 42 Abs. 2) zweckmässig geschützt.

Das Wanderwegnetz ist im Kulturlandplan korrekt dargestellt und in den Informationsinhalt der Legende aufgenommen worden.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.7.1 Anwendbares Recht

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) übernimmt die Gemeinde Oberrohrdorf die neuen Baubegriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB).

Für die BNO gelten daher die Bestimmungen des Titels 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV).

3.7.2 Bestimmungen

Die BNO orientiert sich an der aktuellen Muster-BNO und unterstützt die Ziele der Zonenplanrevision in angemessener Art und Weise.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen). Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

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

Martin Schneider
Sektionsleiter

Reto Candinas
Kreisplaner