



Kanton Aargau

Gemeinde Oberrohrdorf



Objekt **Teiländerung Nutzungsplanung (BNO, BZP, KLP)
Familiengartenzone Staretschwil**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



planora

AARAU | MURI | WOHLLEN

Doku Nr.:

13.01.02

Erstellung:

Datum:

05.01.2026

Verfasser:

jaf / DUS

Änderungen:

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Oberrohrdorf
Ringstrasse 2
5452 Oberrohrdorf

Auftragnehmer: Planora AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
info@planora.ch

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
Janine Frei, MSc OST Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage</i>	5
1.1	Planungsgegenstand	5
1.2	Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung	7
2	<i>Projektorganisation</i>	8
2.1	Auftraggeber	8
2.2	Projektteam.....	8
2.3	Verfahren.....	8
3	<i>Bestandteile der Teiländerung</i>	9
4	<i>Grundlagen</i>	10
4.1	Rechtliche Grundlagen	10
4.2	Rahmenbedingungen	10
5	<i>Überprüfung Werkhofstandort und Bedürfnisse</i>	20
5.1	Bestehender Standort und Anlass zur Überprüfung	20
5.2	Regionale Organisation des Werkhofs	23
5.3	Übersicht bestehende OeBA	24
5.4	Evaluation neuer Werkhofstandort.....	28
5.5	Verhältnis zu bestehender Familiengartennutzung und -zonierung.....	29
5.6	Machbarkeitsstudie.....	29
6	<i>Zentrale Sachthemen</i>	34
6.1	Verhältnis zu Gesamtrevision Nutzungsplanung.....	34
6.2	Umlagerung Siedlungsgebiet gemäss kantonaler Richtplanung	35
6.3	Mehrwertabgabe und Baupflicht	36
6.4	Fruchtfolgeflächen (FFF).....	36
6.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	38
6.6	Hochwasserschutz	39
6.7	Lärm.....	40
6.8	Ortsbild, Einbettung in Landschaft und Umgebung sowie Klimaanpassung.....	41
6.9	Qualitätssicherung.....	43
7	<i>Inhalt der Teiländerung Nutzungsplanung Familiengartenzone</i>	45
7.1	Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan.....	45
7.2	Änderung der Bau- und Nutzungsordnung	50

8	<i>Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren</i>	52
8.1	Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)	52
8.2	Regionale Abstimmung	56
8.3	Mitwirkung	56
8.4	Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	56
8.5	Beschlussfassung / Genehmigung	56
9	<i>Gesamtwürdigung und Interessenabwägung</i>	57
9.1	Interessenabwägung	57
9.2	Schlussfolgerung	59
10	<i>Beilagen</i>	59
11	<i>Anhang</i>	60
11.1	Standortevaluation neuer Werkhof	60
11.2	Anforderungen kommunaler Werkhof	61

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand

Die Familiengartenzone Staretschwil liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Oberrohrdorf. Sie ist eingebettet zwischen Gebieten der Wohnzonen W2 und W3 sowie der Landwirtschaftszone und wird südlich durch die Dorfstrasse bzw. östlich durch den Rebbergweg begrenzt. Auf den anderen beiden Seiten definiert die Familiengartenzone die Bauzonengrenze.

Die Familiengartenzone ist auf der Parzelle Nr. 838 festgelegt. Diese Parzelle ist im nördlichen Bereich zudem der Landwirtschaftszone zugewiesen. Sie befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberrohrdorf. Die Familiengartenzone selbst ist nur zu einem Teil als Familiengärten genutzt. Westlich der Parzelle Nr. 838 trennen die Parzellen Nrn. 199 und 839 das Gebiet von der Kantonsstrasse K411. Jene beide Parzellen sind der Landwirtschaftszone zugewiesen. Bis auf die Erschliessung der Familiengärten sowie dem ehemaligen Schützenhaus, welches sich auf der Parzelle Nr. 199 befindet, ist das Gebiet nicht bebaut.

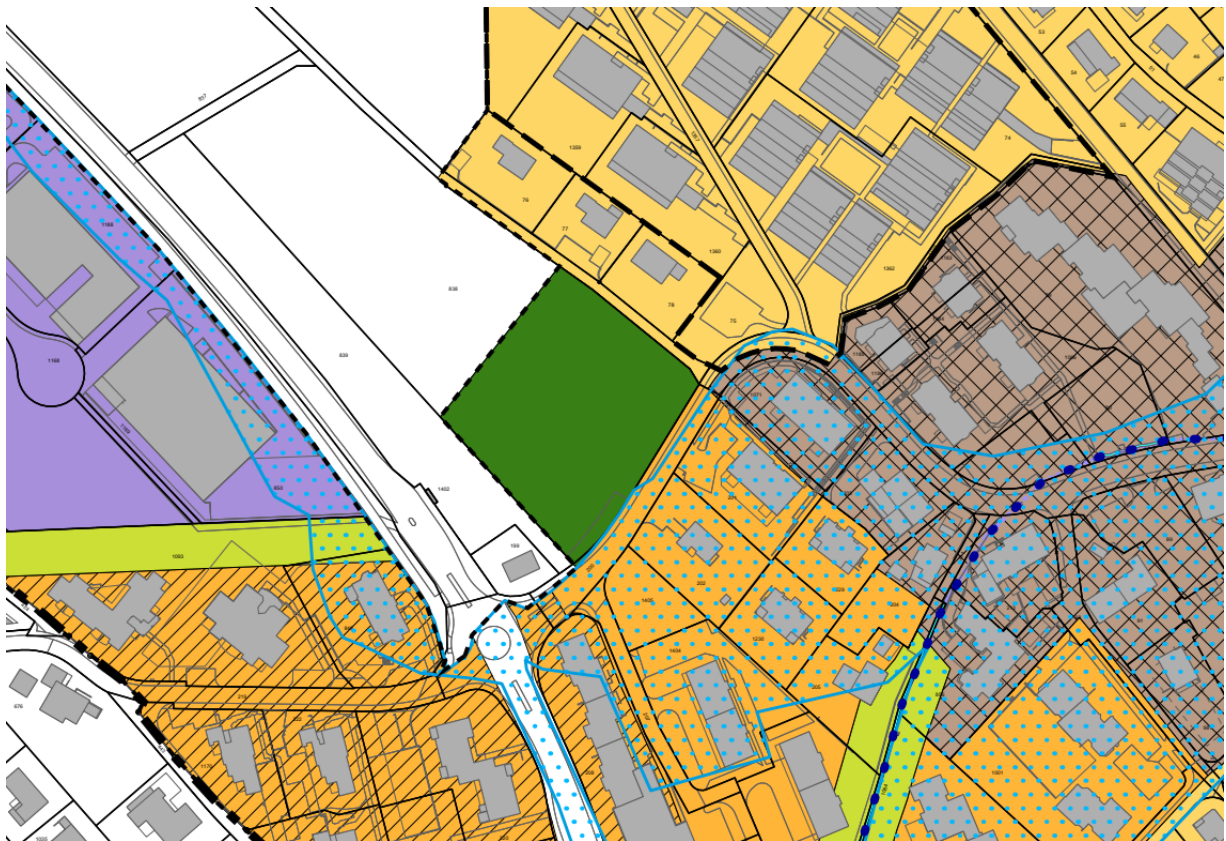


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Bauzonenplan vom 16. April 2019 der Gemeinde Oberrohrdorf

Die Familiengartenzone Staretschwil ist für den Verkehr über die Badenerstrasse (Kantonsstrasse K411) sowie die Dorfstrasse (im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberrohrdorf) erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Beim Kreisels, bei dem die Dorf- und die Badenerstrasse sich kreuzen, befindet sich zudem die Bushaltestelle „Oberrohrdorf, Staretschwil“.



Abbildung 2 Orthofoto mit dem hinterlegten Bauzonenplan aus dem Jahre 2023 (Quelle: AGIS, 2024)



Abbildung 3 Situationsbild (Aufnahme: KIP Siedlungsplan AG)

1.2 Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung

Der Werkhofbetrieb der Gemeinde Oberrohrdorf stösst am aktuellen Standort an seine Kapazitätsgrenzen. Ein optimaler Betrieb kann nicht mehr gewährleistet werden. Zudem sind die Infrastrukturen des Werkhofs aktuell auf dem gesamten Gemeindegebiet verteilt, was dazu führt, dass der Betrieb nicht effizient abgewickelt werden kann. Der heutige Standort auf dem Schulhausareal ist denkbar ungünstig und führt immer wieder zu gefährlichen Situationen. Einerseits befindet sich der Haupteingang zur Schulanlage beim Werkhof-Vorplatz, andererseits zirkulieren zahlreiche Fussgänger und Schüler auf dem Strassenabschnitt.

Nun soll eine gesamtheitliche Lösung für sämtliche Werkhof-Dienstleistungen angestrebt werden. Vertiefte Analysen haben gezeigt (vgl. Kapitel 5), dass der Standort Staretschwil der Gemeinde Oberrohrdorf die einzige sinnvolle Möglichkeit darstellt, einen neuen Werkhof zu realisieren. Dabei ist nicht nur eine Umzonung erforderlich, sondern gemäss den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie (vgl. Kapitel 5.6) auch eine Anpassung der Zonenabgrenzung.

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung soll die zonenrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Werkhofs am Standort Staretschwil, auf der Fläche der Familiengartenzone, geschaffen werden. Mit der Teiländerung Nutzungsplanung Familiengartenzone Staretschwil wird insbesondere angestrebt:

- Zonendefinition und -abgrenzung für kommunalen Werkhofstandort in Abstimmung mit der bestehenden Nutzung innerhalb der Familiengartenzone (Familiengärten), auf Basis einer Machbarkeitsstudie
- Zonendefinition und -abgrenzung für Realisierung B+R- sowie P+R-Standort nahe der Bushaltestelle in Abstimmung mit der Werkhofansiedlung

2 Projektorganisation

2.1 Auftraggeber

Der Auftraggeber für die Teiländerung der Nutzungsplanung ist die Einwohnergemeinde Oberrohrdorf als Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 838, 839 und 199.

2.2 Projektteam

Zuständig für die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Teiländerung der Nutzungsplanung ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind die folgenden Stellen und Vertreter:

Frau Vizeammann	Monika Locher
Gemeindeschreiber	Thomas Busslinger
Bauverwalter	Bernhard Haller
BVU ARE Kreisplaner/innen	Oliver Hager

Die fachliche Erarbeitung der Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt durch KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen:

- Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ
- Janine Frei, MSc OST Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Für die Machbarkeitsstudie zum Werkhof am Standort Staretschwil ist das Büro Urs Müller Architekten und Planer AG zuständig:

- Urs Müller, Architekt FH
- Sonja Senn, Architektin FH MA

2.3 Verfahren

Gemäss Beilage zu den Richtlinien und Empfehlungen Nutzungsplanung (Stand: Sommer 2023) sind für die Teiländerung der Nutzungsplanung folgende Planungsschritte notwendig:

- Erarbeitung Entwurf zur Teiländerung der Nutzungsplanung (§ 15 BauG)
- Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)
- Öffentliche Mitwirkung (§ 3 BauG)
- Bereinigung des Entwurfs zur Teiländerung der Nutzungsplanung
- Öffentliche Auflage über 30 Tage (§ 24 BauG)
- Entscheid über Einwendungen (§ 24 BauG)
- Beschluss Gemeindeversammlung (§ 25 BauG)
- Publikation über 30 Tage (§ 26 BauG)
- Genehmigung sowie allfälliger Entscheid über Beschwerden durch den Regierungsrat (§ 27 BauG)
- Publikation über 30 Tage (§ 28 BauG)

Die Teiländerung hat keine regionalplanerische Auswirkung, weshalb eine Abstimmung mit dem Regionalplanungsverband „Baden Regio“ gemäss § 13 BauG nicht erforderlich ist.

3 Bestandteile der Teiländerung

Verbindliche Bestandteile:

- Änderungsplan zu Bauzonenplan und Kulturlandplan 1:1'000 vom 05.01.2026
- Synopse zur Änderung der Bau- und Nutzungsordnung vom 05.01.2026

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 05.01.2026
- Machbarkeitsstudie von Urs Müller Architekten vom 03.11.2025
- Lärmgutachten von Conrad Akustik vom 17.09.2024
- Abschliessender Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung vom 10.07.2025
- Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 16.12.2025

4 Grundlagen

4.1 Rechtliche Grundlagen

Die Nutzungsplanung ist gemäss §§ 13ff Baugesetze (BauG) geregelt. Die Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023)
- Bauzonenplan Mst. 1:2'000 der Gemeinde Oberrohrdorf vom 16. April 2019
- Kulturlandplan Mst. 1:2'000 der Gemeinde Oberrohrdorf vom 16. April 2019
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Oberrohrdorf vom 16. April 2019

4.2 Rahmenbedingungen

Die Teiländerung Nutzungsplanung wird von Rahmenbedingungen auf den Ebenen Bund, Kanton, Region und Gemeinde beeinflusst. Nachfolgend werden diejenigen Inhalte aufgearbeitet, welche für die vorliegende Planung von Bedeutung sind.

4.2.1 Bund

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Oberrohrdorf weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Bei der Erfassung 1975 wurde Oberrohrdorf als Dorf eingestuft. Oberrohrdorf liegt am Hang sowie an der Strasse nach Baden.

Die dichte Bebauung entlang eines Strassenrings sowie der grösseren Freifläche in der Mitte wurde besonders hervorgehoben. Allerdings wurden auch die grösseren Veränderungen durch den Ersatz von Altbauten und der Bebauung der Hanglage festgestellt, welche das ursprüngliche Bild verwischen.

Trotz der Verbauung des Hanges sind gewisse Lagequalitäten zu erkennen, vor allem durch den intakten Bebauungsrand hin zum Talboden. Durch den mehrheitlich zusammenhängenden Strassenraum entlang der Ringstrasse sowie die kurze Gasenbildung bei der Kirche sind gewisse räumliche Qualitäten erkennbar. Besondere architektur-historische Qualitäten sind nicht vorhanden.

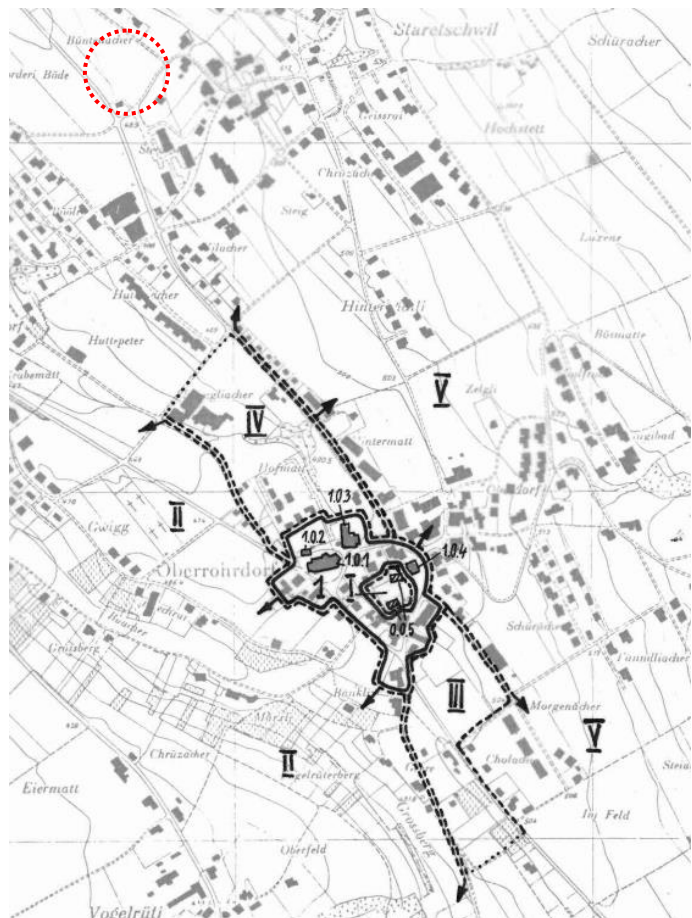


Abbildung 4 Auszug aus ISOS-Karte (Bearbeitungsperimeter in rot) (Quelle: ISOS abgerufen von AGIS, 2024)

Der Standort Staretschwil in der ehemals eigenständigen Gemeinde Staretschwil ist keinem ISOS-Perimeter zugewiesen. Entsprechend gibt es durch die vorliegende Planung keine, dem ISOS gegenlaufende Auswirkungen.

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Südlich des Gebiets auf der Dorfstrasse verläuft ein historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung (AG 837) mit historischem Verlauf. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Weg.

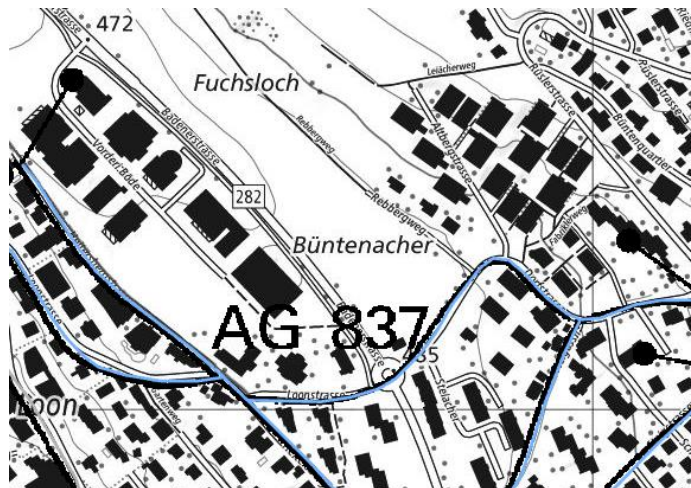


Abbildung 5 Der historische Verkehrsweg AG 837 verläuft südlich des Betrachtungsperimeter auf der Dorfstrasse. (Quelle: AGIS, 2024)

4.2.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Gemäss dem Raumkonzept Aargau liegt die Gemeinde Oberrohrdorf im ländlichen Entwicklungsraum. Entsprechende Gemeinden zeichnen sich durch eine hohe Lebensqualität aus und dienen vor allem dem Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung.

Gemäss der Richtplankarte liegt die aktuell rechtskräftige Familiengartenzone im Siedlungsgebiet gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A und Planungsanweisung 1.1. Das Siedlungsgebiet umfasst Flächen, in denen rechtskräftige Bauzonen ausgeschieden sind oder neue Bauzonen ausgeschieden werden können. Gemäss Richtplankapitel S 1.2 kann das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet räumlich kommunal oder überkommunal anders angeordnet werden. Voraussetzung ist unter anderem eine flächenneutrale Umlagerung.

Die die Bauzone angrenzenden Flächen sind dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen und, mit Ausnahme des begrenzten Gebiets um das alte Schützenhaus, als Fruchtfolgefläche (FFF) festgesetzt. Diese sind nach Richtplankapitel L 3.1, Planungsgrundsätze A und B grösstmöglich zu schonen und eine Verminderung bei raumwirksamen Tätigkeiten gering zu halten. Eine Verminderung um mehr als 3ha setzt gemäss Planungsanweisung 2.2 einen Richtplanbeschluss voraus. Eine Verminderung bedingt zudem Nachweise nach Planungsanweisung 2.4 im Rahmen einer Interessenabwägung.

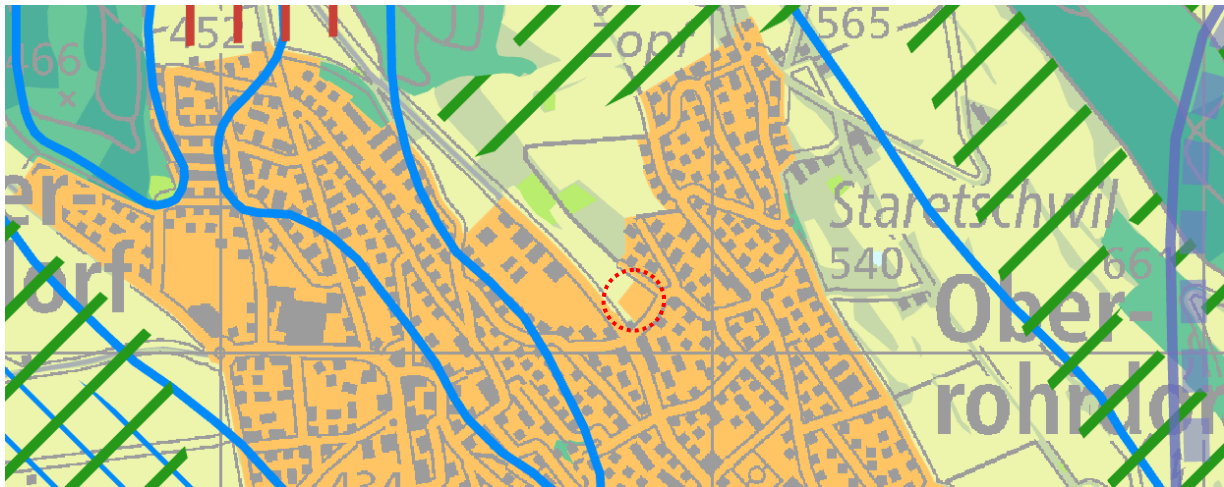


Abbildung 6 Ausschnitt aus der Richtplankarte, Bearbeitungssperimeter in rot. (Quelle: AGIS, 2024)

Gemäss Planungsanweisung des Richtplankapitels S 1.1 "Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung" sorgen die Gemeinden mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen u.a. für eine:

- gute Siedlungsqualität
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten

Nach Richtplankapitel S 1.4 „Arealentwicklung“ sind weiter die innerhalb der Bauzonen verfügbaren, bedürfnisgerecht nutzbaren Areale zur Baureife zu entwickeln. Gemäss Planungsanweisung 1.6 ist dabei auf die dem Zweck entsprechende Erschliessung durch den MIV, den öV und den Langsamverkehr sowie auf die Auswirkungen auf die Verkehrskapazitäten zu achten.

Grundwasservorkommen

Die Parzellen Nr. 199, 838 und 839 werden von einem Grundwasservorkommen geringer Mächtigkeit oder geringer Durchlässigkeit tangiert. Das Gebiet ist allerdings nicht von Gewässerschutzbereichen oder -zonen betroffen.



Abbildung 7 Das Grundwasservorkommen im Gebiet der Familiengartenzone Staretschwil. (Quelle: AGIS, 2024)

Gefahrenkarte Hochwasser

Die Parzelle Nr. 199 und kleine Teile der Parzellen Nrn. 838 und 839 werden von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser tangiert. Schutzdefizite bestehen keine.

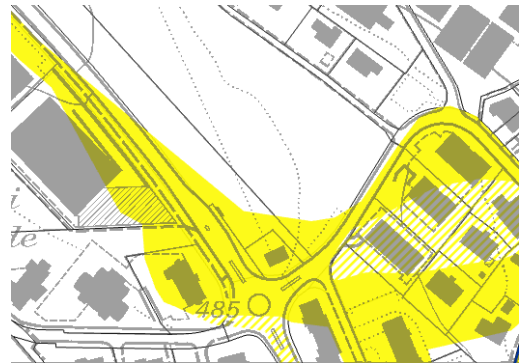


Abbildung 8 Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Hochwasser. (Quelle: AGIS, 2024)

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

Entlang der Dorf- und der Kantonsstrasse sowie im süd-westlichen Gebiet des Betrachtungsperimeters wird eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgewiesen. Innerhalb des Betrachtungsperimeters werden mehrheitlich Abflussmengen zwischen 0 und 0.25 m erreicht.



Abbildung 9 Ausschnitt aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss. (Quelle: map.geo.admin.ch, 2024)

Strassenlärm

Im gesamten Gebiet sind aufgrund des Strassenlärms der Kantonsstrasse die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II kritisch. Entlang der Kantonsstrasse ist bereits der Grenzwert ES III kritisch.

Bei den meisten Gebäuden rund um das Gebiet herum werden die Immissionsgrenzwerte (grüner Punkt) eingehalten. Einzig bei den Gebäuden direkt rund um den Kreisverkehr herum sind die Immissionsgrenzwerte überschritten (oranger Punkt)



Abbildung 10 Ausschnitt aus dem Strassenlärm-Kataster mit den Grenzwerten ES II (gelb) und III (rot). (Quelle: AGIS, 2024)

Klimaanalysekarte

Gemäss der Klimaanalysekarte ist ein Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet und bei den Verkehrsflächen zu erkennen. Die Temperaturabweichung um 4 Uhr gegenüber den unbebauten Grün- und Freiflächen beträgt maximal 3 Kelvin (dunkelorange). Entsprechend besteht vereinzelt eine ungünstige, hohe nächtliche Überhitzung. Im Gegenzug ist das Kaltluftvolumen im Gebiet der Familiengartenzone hoch (dunkelblau).

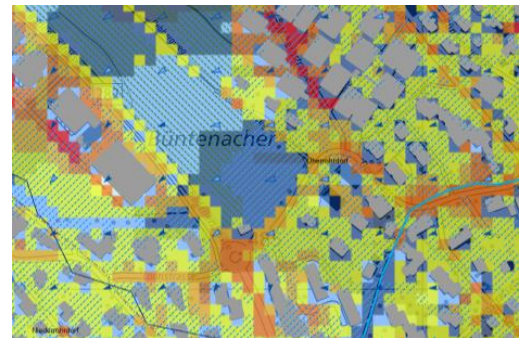


Abbildung 11 Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte. (Quelle: AGIS, 2024)

Prüfperimeter Bodenaushub

Im Prüfperimeter Bodenaushub sind die ersten 10m vor dem Schützenhaus der ehemaligen Schussrichtung als Verdachtsfläche enthalten. Zudem weist die Kantonsstrasse K411 einen DTV von rund 10'000 Fahrzeugen auf. Daher sind die ersten 10m seitlich ab dem Fahrbahnrand ebenfalls im Prüfperimeter Bodenaushub enthalten.

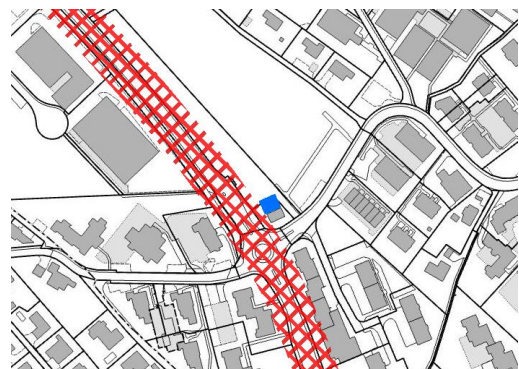


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem Prüfperimeter Bodenaushub (Quelle: AGIS, 2025)

4.2.3 Region

Regionales Entwicklungskonzept

Das REK 2013 inkl. Ergänzungen 2016 enthält keine für die vorliegende Planung relevanten Inhalte. Die in diesem Bereich definierte Siedlungsbegrenzungslinie wird durch die beabsichtigte lokale Bauzonenumlagerung (vgl. spätere Kapitel) nicht in Frage gestellt.

Regionales Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung

Im GVK der Region Baden und Umgebung sind keine für die vorliegende Planung relevanten Inhalte enthalten. Die aus den Zielen abgeleiteten Massnahmen reichen nicht bis in die Gemeinde Oberrohrdorf hinein.

Regionales Velokonzept Baden Regio

Entlang der Kantonsstrasse K411 (nördlich des Kreisels) führt ein kantonaler Radweg (dunkelblau). Die Weiterführung südlich des Kreisels als Radstreifen war 2013 geplant (hellblau) und ist mittlerweile umgesetzt. Weiter werden mehrere Netzergänzungen auf bestehenden Strassen / Wegen (violett) angestrebt. Langfristig ist die Schliessung einer Netzlücke via Rebbergweg (violett gestrichelt) zu realisieren. Seitens Gemeinde Oberrohrdorf wird diese Netzlückenschliessung jedoch als wenig realistisch beurteilt. Das Gelände ist teilweise sehr steil. Zudem wird der nördliche Netzanschluss infrage gestellt, denn gemäss Konzept würde die neue Verbindung quer



Abbildung 13 Ausschnitt aus dem regionalen Velokonzept Baden Regio (Quelle: Reg. Velokonzept Baden Regio 2013)

durch das Kulturland führen. Inwiefern diese zusätzliche Verbindung eine Entlastung resp. einen Mehrwert bietet, ist ebenfalls unklar. In unmittelbarer Nähe befindet sich schliesslich der kantonale Radweg entlang der Kantonsstrasse. Die vorliegende Planung beeinflusst keine entsprechenden Ausbauvorhaben.

4.2.4 Gemeinde

Leitbild zur räumlichen Entwicklung

Im Februar 2011 wurde das Leitbild zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Oberrohrdorf verabschiedet (Basis für Gesamtrevision der Nutzungsplanung). Für das von der Teiländerung betroffene Gebiet sind folgende Inhalte im Leitbild relevant:

- **Brennpunkte des öffentlichen Lebens**

Zentrum und Subzentren A3, Nordkreuz:

- Am Südkopf des Gewerbekopfs und auf den Büntenächern bietet die Chance für einen Brennpunkt des Quartierlebens. Zugleich kann der Ort die Funktion eines Torplatzes übernehmen. Es gilt einen attraktiven Nutzungsmix zu stärken.

- **Gestaltung auf Schlüsselgrundstücken**

Prägende Bauten gestalten A5, Staretschwiler Kreuz - Neubauten:

- Die Gebäude an zentralen Lagen sind für das Ortsbild wichtig. Grösse, Lage, Ausrichtung und Nutzung sind mit der Gemeinde abzustimmen. Besonderen Fokus liegt auf der Nutzung des Erdgeschosses und den Öffnungen zum öffentlichen Raum.

Öffentlichen Raum schaffen B3, Platzraum Nordkreuz:

- Für belebte Strassenräume ist eine Interaktion des öffentlichen Raums und den Erdgeschossnutzungen wichtig. An wichtigen Orten sollen integrale Konzepte entwickelt werden.

- **Neues Bauland einzonen?**

Büntenächer als Ortseingang A

- Die Bebauung des Raumes Büntenächer / Fuchsloch begründet den Ortsrand und bildet gleichzeitig den Ortseingang von Baden her. Die Lage Kreuzung (mittlerweile ein Kreisel) ist zur Bildung eines Subzentrums zu nutzen, Staretschwil und das Gewerbegebiet besser ins Ortsgefüge einzubinden. Das Gebiet ist als Zentrumszone einzustufen.

Umgang in vorliegender Teilrevision der Nutzungsplanung:

In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde das Gebiet Büntenächer / Fuchsloch zum REL abweichend behandelt. Das Gebiet wurde nicht wie im Leitbild vorgesehen als Zentrumszone ausgewiesen, sondern in der Familiengartenzone belassen. Zudem wurde kein Landwirtschaftsland eingezont.

Im REL sind im Gebiet Büntenacher Ausweitungen des Wohngebiets in Betracht gezogen worden. Im Sinne von RPG 1 (Inkrafttreten nach Genehmigung REL) und dem bereits im REL gewünschten Wachstum in den bestehenden Bauzonen, musste auf die Einzonung verzichtet werden.

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung stützt sich auf die aktuell rechtskräftige Nutzungsplanung.

Allgemeine Nutzungsplanung

Das Gebiet der Familiengartenzone Staretschwil nördlich der Dorfstrasse und westlich des Rebbergwegs liegt gemäss rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan mit Genehmigungsdatum vom 12. Februar 2020 mehrheitlich in der Landwirtschaftszone (Parzellen Nr. 199, 838 (Teilgebiet) und 839). Das andere, südliche Teilgebiet der Parzelle Nr. 838 ist der Familiengartenzone (FG) zugewiesen. Entsprechend liegt die Bauzonengrenze der Gemeinde Oberrohrdorf direkt an der nördlichen und westlichen Grenze der Familiengartenzone.

Das Gebiet wird von der Freihaltezone Hochwasser (FZH) überlagert (Kulturlandplan). Dies betrifft die Parzellen Nrn. 199 und 839.

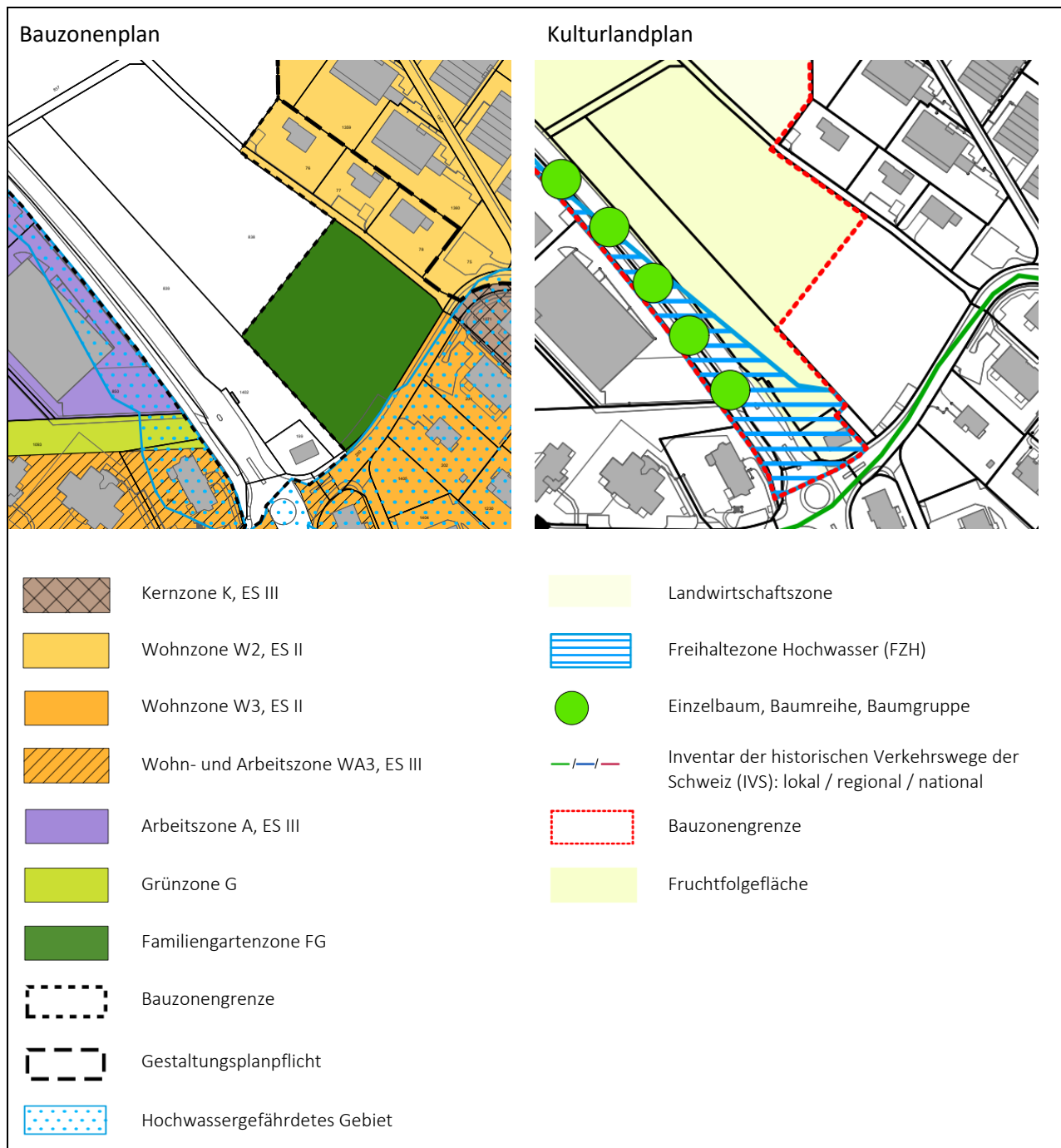


Abbildung 14 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonen- und dem rechtsgültigen Kulturlandplan der Gemeinde Oberrohrdorf

Die vorgesehene Bauzonenumlagerung betrifft die Landwirtschaftszone, die Familiengartenzone FG und die Freihaltezone Hochwasser FZH im Kulturland. Folgende Bestimmungen sind dazu in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) enthalten:

- Die Familiengartenzone FG ist für Kleingärten bestimmt, wobei Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und Unterflurcontainer zulässig sind. (vgl. § 13 BNO)

- Die Freihaltezone Hochwasser FZH dient der Sicherstellung des erforderlichen Raumes für den natürlichen Hochwasserabfluss und -rückhalt. Da es sich um eine Überlagerung handelt, richtet sich die Nutzung nach der Grundnutungszone (Landwirtschaftszone). Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt der Besitzstandsschutz. Neue Bauten und Anlagen dürfen nur bei umgesetzten Hochwasserschutzmassnahmen, fehlenden Alternativstandorten, keiner Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses oder -rückhalts sowie keinen nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger realisiert werden. (vgl. § 39 BNO)
- Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt. Innere Aufstockung und Energiegewinnung aus Biomasse sind zulässig. Weitere Produktionsmethoden richten sich nach übergeordnetem Recht und können gemäss den jeweiligen Bestimmungen zugelassen werden. (vgl. § 31 BNO)

Die benachbarten Zonen (Kernzone K, Wohnzone W2 und W3, Wohn- und Arbeitszone WA3, Arbeitszone A und Grünzone G) werden durch die Teiländerung Nutzungsplanung nicht tangiert.

- Die Kernzone K dient der baulichen Erweiterung des Ortskerns Staretschwil, in der Wohnen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Hotels und restaurants zulässig sind. (vgl. § 6 BNO)
- Die Wohnzonen W2 und W3 dienen der Wohnnutzung, in der auch nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Kleinbetriebe) zulässig sind. In der W3 sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als Neubauten ur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht als Mehrfamilienhäuser oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können. (vgl. § 8 BNO)
- In der Wohn- und Arbeitszone WA3 sind Wohnnutzung, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Restaurants zulässig. In der WA3 sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als Neubauten ur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht als Mehrfamilienhäuser oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können. (vgl. § 9 BNO)
- Die Arbeitszone A ist für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. In jedem Gebäude ist eine Wohnung zulässig, wenn sie betriebshalber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal notwendig ist. (vgl. § 10 BNO)
- Grünzonen G sind von Bauten freizuhalten und in einen naturnahen Zustand zu überführen resp. naturnah zu gestalten. Baumbestände, Gebüsche oder landschaftsbestimmende Elemente sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Werden Grünzonen als öffentliche Erholungsräume genutzt, sind Spazierwege und Erholungseinrichtungen zulässig, gleich wie bereits bestehende Zufahrten und unterirdische Bauten. (vgl. § 12 BNO)

Die Massvorschriften aus der BNO zu den im Bauzonenplan bezeichneten Bauzonen sind in der folgenden Abbildung ersichtlich. Als Ergänzungen sind beschrieben:

- a) Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Auf die angrenzenden Zonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.
- b) Diese Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.
- c) Diese Masse finden für die jeweilige Zone im Rahmen der Beurteilung keine Anwendung.
- d) Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50% gewerblich genutzt, darf die Erdgeschosshöhe auf 4.0 m und die Gesamthöhe um 1.0 m vergrössert werden.

- e) In Hanglagen mit mehr als 10% Neigung erhöht sich das Mass der maximal zulässigen Gesamthöhe um je 0.5 m. Ausgenommen davon sind die im Bauzonenplan mit empfindlicher Hanglage bezeichneten Gebiete.

Zone	Signatur	Vollgeschosse	Nutzungsziffer max.	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
							klein	gross		
Dorfkernzone	D braun	a	a	13.0 b d e	10.0 ^{d e}	a	4.0 ^b	6.0 ^b	III	§ 4 5
Kernzone	K braun gerastert	a	a	14.0 ^{d e}	12.8 ^{d e}	a	4.0 ^b	6.0 ^b	III	§ 5 6
Zentrumszone	Z hellbraun	a	a	14.0 b d e	12.8 d e	a	4.0 ^b	6.0 ^b	III	§ 7
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.55	11.2 ^e	10.0 ^e	40.0	4.0	6.0	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.75	14.0 ^e	12.8 ^e	40.0	4.0	6.0	II	§ 8
Wohn- / Arbeitszone 2	WA2 orange schraffiert	2	0.55	11.2 ^{d e}	10.0 ^{d e}	40.0	4.0	6.0	III	§ 9
Wohn- / Arbeitszone 3	WA3 rot schraffiert	3	0.75	14.0 ^{d e}	12.8 ^{d e}	40.0	4.0	6.0	III	§ 9
Arbeitszone	A hellrosa		c	15.0 ^e	15.0 ^e	a	a	a	III	§ 10
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA grau	a	c	a e	a e	a	a	a	II	§ 11
Grünzone	G grün	-	c	c	c	c	c	c		§ 12
Familiengartenzone	FG	c	c	c	c	c	c	c		§ 13

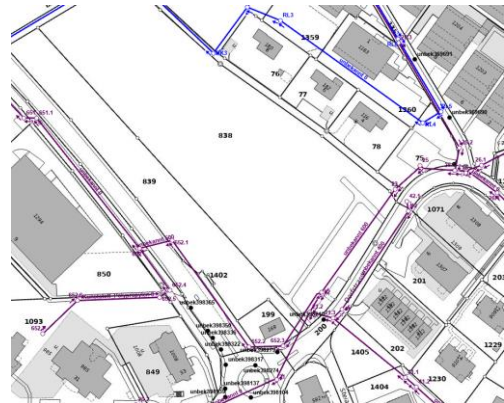
Abbildung 15 Die Massvorschriften aus der BNO zu den im Bauzonenplan bezeichneten Bauzonen. Die im Gebiet Staretschwil betroffenen Bauzonen sind gelb markiert.

Gemäss § 18 BNO ist gegenüber dem Kulturland ein Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten. Zudem ist ein 3.0 m breiter Streifen entlang des Kulturlandes als naturnaher Siedlungsrand auszugestalten.

Leitungskataster

Durch das Gebiet der Familiengartenzone verlaufen aktuell mehrere Mischwasserleitungen. Sie befinden sich noch in Betrieb und sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Abbildung 16 Ausschnitt aus dem Abwasserkataster.
(Quelle: AGIS, 2024)



5 Überprüfung Werkhofstandort und Bedürfnisse

5.1 Bestehender Standort und Anlass zur Überprüfung

Die Technischen Dienste mit aktuellem Werkhof sind in der OeBA am Standort des Schulhauses Hinterbächli situiert (Abbildung 17). Der Werkhof stösst jedoch an seine Kapazitätsgrenzen und entspricht nicht mehr den betrieblichen sowie gesetzlichen Anforderungen. Es fehlt insbesondere an Aufenthalts- und Büroräumlichkeiten, Sanitäreinrichtungen sowie Werkstatt- und Betriebsflächen. Im rund 50-jährigen Gebäude wird die Halle zurzeit vielfältig genutzt – eine Abtrennung zwischen den Nutzungen (u.a. Büro, Garderobe und Werkstatt) liegt nicht vor. Bezüglich Fluchtwege und Brandschutz genügt das Gebäude den gesetzlichen Vorgaben nicht. Im Sinne der Attraktivität als Arbeitgeberin ist es im Interesse der Gemeinde Oberrohrdorf, eine Infrastruktur zu bieten, welche praktikabel und modern ist.

Mittlerweile mussten weitere Standorte, z.B. für Materiallager oder Abstellmöglichkeiten, gesucht und gemietet werden. Dies führt zu einer Verzettelung und einem ineffizienten Betriebsablauf. Hinzu kommt, dass sich neben dem heutigen Werkhofstandort ein Hauptstandort der Schule Oberrohrdorf mit angrenzendem Sportplatz befindet. Der Werkhof- und der Schulbetrieb mischen sich aktuell stark, was zu gefährlichen Konfliktsituationen führt und für beide Nutzungen nicht ideal ist. Insbesondere der Werkhof-Vorplatz in der Nähe des Haupteingangs zur Schulanlage ist ungünstig gelegen. Weitere Konfliktsituationen ergeben sich auch durch die Lage des Werkhofs inmitten eines Wohngebiets.

Gleichzeitig besteht in der Gemeinde der dringende Bedarf für den Ausbau der Tagesstrukturen. Auch diese sind heute an besagtem Standort situiert. Es können hier jedoch aktuell und mit Blick in die Zukunft ebenfalls keine zufriedenstellenden Räumlichkeiten (Platzgebrauch) zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Nähe zur Schulanlage und der zentralen Lage in der Gemeinde drängt sich eine Beibehaltung am Standort Hinterbächli jedoch an. Es ist das erklärte Ziel des Gemeinderats, den Ausbau der Tagesstrukturen an diesem Standort zu realisieren.

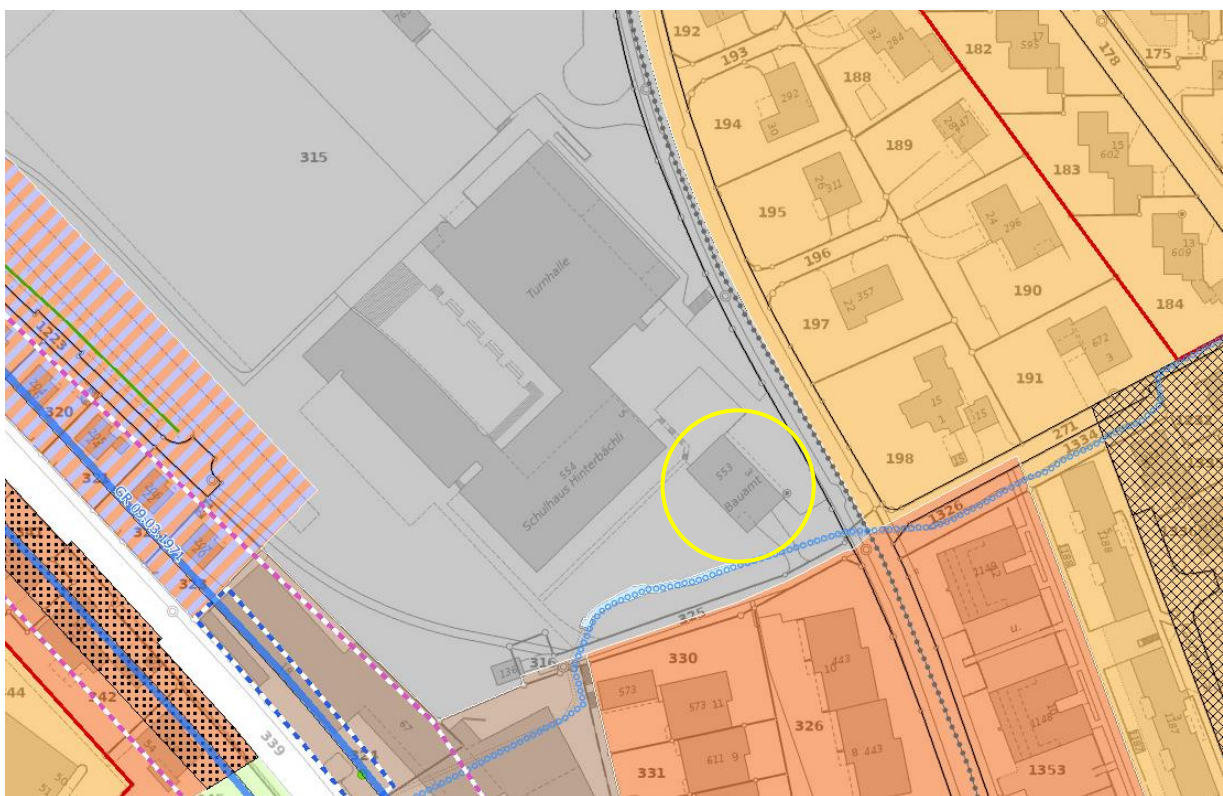
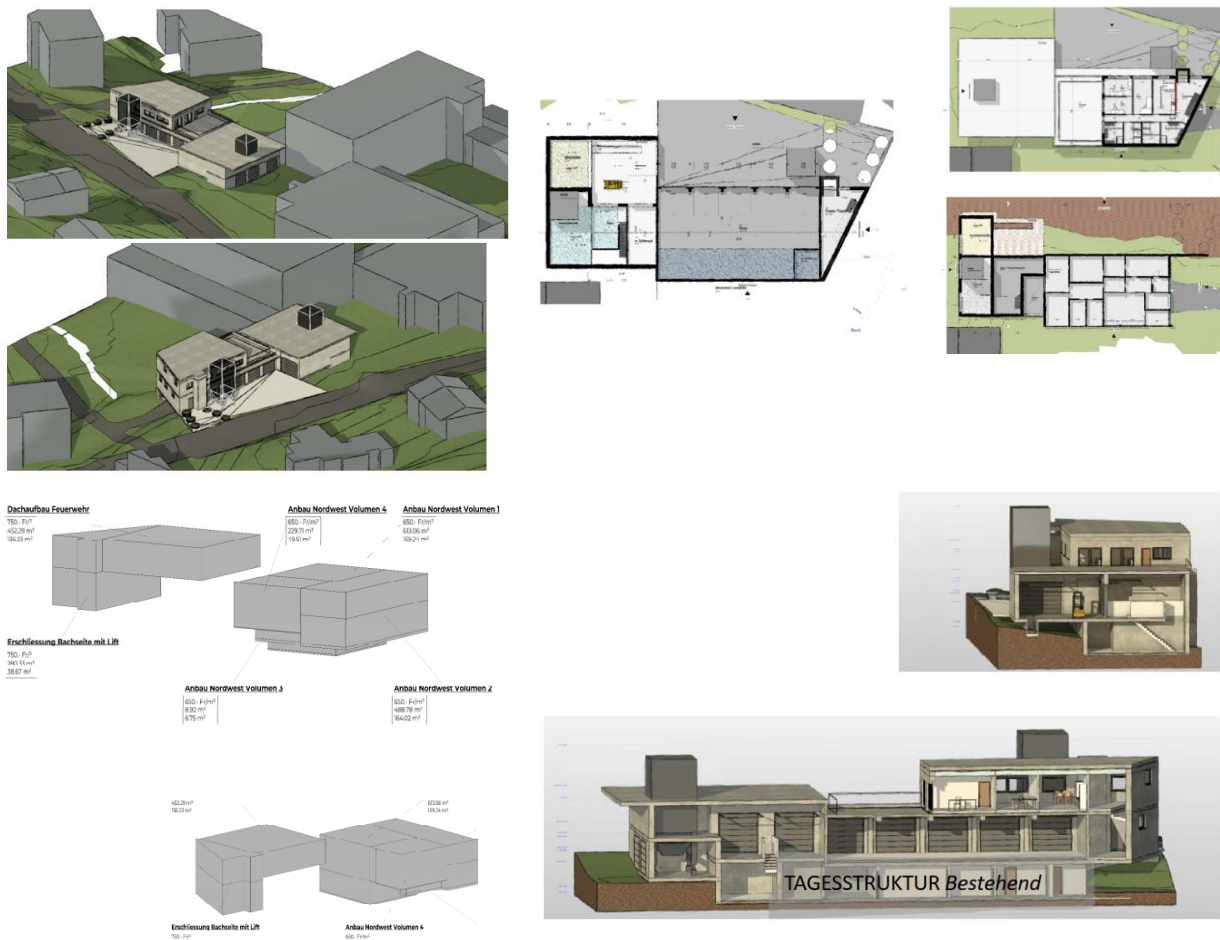


Abbildung 17 Bestehender Standort der Technischen Dienste und des Werkhofs. (Quelle: AGIS, 2024)

Trotz oben beschriebener Vorbehalte zum bestehenden Werkhofstandort wurden die daliegenden Möglichkeiten detailliert untersucht. Dies erfolgte anhand von zwei Varianten:

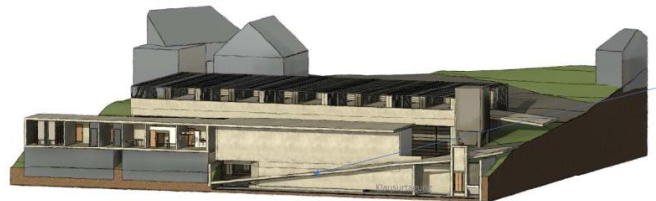
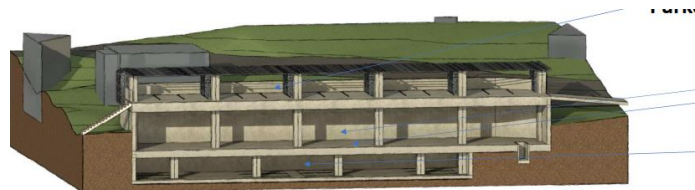
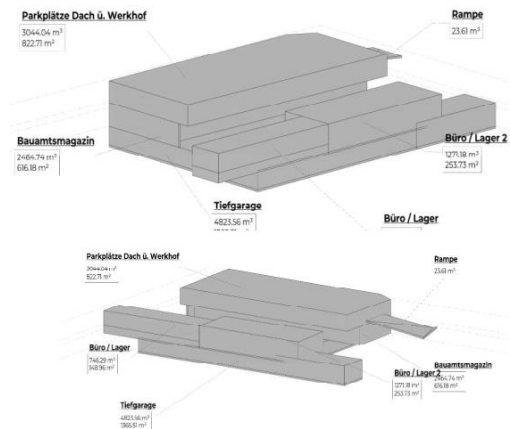
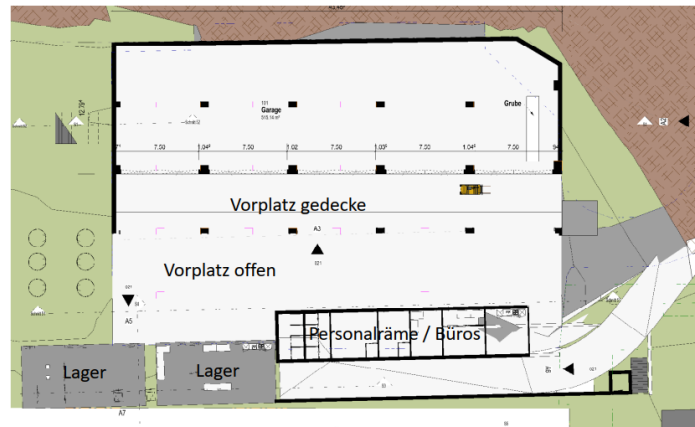
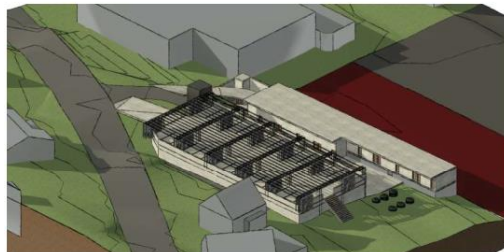
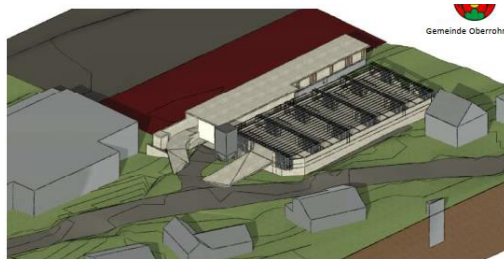
Variante 1: Erweiterung und Aufstockung

Die Tagesstrukturen und der Werkhofbetrieb würden im gleichen Gebäude weitergeführt. Die Platzverhältnisse sind trotz Erweiterung begrenzt und verhindern einen optimalen Betrieb. Die geprüfte Erweiterung ist die maximal mögliche Erweiterung am aktuellen Standort. Trotzdem bleiben die Platzverhältnisse beschränkt. So sind auch erneute Erweiterungen zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschlossen. Die Mischung von Schul- und Werkhofbetrieb bleibt bestehen. Eine Verbesserung resp. Behebung der gefährlichen Konfliktsituation ist daher ebenfalls nicht möglich.



Variante 2: Neubau

Der Neubau wurde am heutigen Parkplatz-Standort, nördlich der Turnhalle, geprüft. Ein Neubau würde die betrieblich notwendige Flexibilität gewährleisten. Allerdings müsste für die Parkplatzsituation eine Alternative gesucht werden, z.B. mittels Tiefgarage (Kosten-/Nutzenverhältnis wohl problematisch) oder Parkdeck (Widerstand zu erwarten). Weiter würden durch den Werkhof-Neubau die aktuell einzigen Flächen für eine Schulraumerweiterung aufgegeben. Die Mischung von Schul- und Werkhofbetrieb bleibt bestehen.



Fazit

Die Erweiterung wie auch ein Neubau am aktuellen Standort (Parzelle Nr. 315) konnte aus mehreren Gründen nicht überzeugen. Da zusätzlich die Konfliktsituation mit dem Schulbetrieb und den Tagesstrukturen bestehen bleibt, kommt für die Gemeinde die Realisierung eines erweiterten / neuen Werkhofs am bisherigen Standort bzw. an einem Alternativstandort auf der Parzelle Nr. 315 nicht in Frage. Der Gemeinderat Oberrohrdorf hat ferner entschieden, den Ausbau der Tagesstrukturen auf dem Areal der Schulanlage Hinterbächli voranzutreiben.

5.2 Regionale Organisation des Werkhofs

Im Zusammenhang mit der Anforderungsdefinition an den neuen Werkhof(-Standort) sowie mit der Überprüfung des bestehenden Standorts wurden auch regionale Lösungen überprüft. Konkret wurde auch eine Auslagerung des Werkhofs nach Niederrohrdorf resp. nach Remetschwil geprüft. Die Auslagerung hätte u.a. organisatorische Vorteile im Bereich Personal (Engpässe, Pikettdienst), aber auch bei der Auslastung und den Beschaffungskosten von Fahrzeugen und Maschinen.

5.2.1 Vor- und Nachteile einer regionalen Lösung

Die für eine regionale Organisation geprüften Werkhöfe weisen beide grundsätzlich eine gut ausgerüstete Infrastruktur auf. Allerdings weisen beide Werkhöfe auch Defizite aus. So entsprechen die Büro- und Personalräumlichkeiten, die sanitären Einrichtungen und die Raumhöhen teilweise nicht den gesetzlichen Vorgaben, sind ungenügend oder fehlen gänzlich. Zudem sind die Platzverhältnisse insbesondere in Niederrohrdorf wie am bisherigen Standort des Werkhofs Oberrohrdorf beschränkt oder sogar auf mehrere Standorte verteilt. Bei einer regionalen Organisation des Werkhofs reichen die Räumlichkeiten nicht mehr aus.

In Remetschwil ist ein Werkhof-Neubau ebenfalls ein Thema. Der dafür vorgesehene Standort ist für Oberrohrdorf weit weg von der Gemeindegrenze und befindet sich an einer sonst schon verkehrsbelasteten Achse. Da die Wegzeiten zur Arbeitszeit gehören, würde sich die Unproduktivität der Technischen Dienste von Oberrohrdorf massiv erhöhen. Zudem ist unbestritten, dass ein gemeinsamer Werkdienst weder eine Serviceverbesserung noch eine Qualitätssicherung zur Folge hat. Die finanziellen Einsparungen sind ebenfalls fraglich, denn in Remetschwil müsste für den neuen Werkhof der Landanteil mitfinanziert werden. Zusätzlich ist unklar, ab wann das benötigte Land in Remetschwil verfügbar wäre. Die Verhandlungen der Gemeinde Remetschwil zum Landkauf führten bisher zu keinem Ergebnis. Eine Realisierung des Werkhofs wird noch mehrere Jahre nicht möglich sein. Dies stellt eine hohe Planungsunsicherheit für die Gemeinde Oberrohrdorf dar.

Der Werkhof-Standort der Gemeinde Fislisbach befindet sich an der Bernardastrasse 10 in Fislisbach. Um zum Werkhof zu gelangen, sind aus Oberrohrdorf lange Anfahrtswege auf einer verkehrsbelasteten Strasse notwendig. Auch zum Bauamt der Gemeinde Stetten AG sind die Anfahrtswege lang. Zudem befindet sich der Standort des Bauamts in Stetten AG bei der Schule und bei der Feuerwehr. Die Platzverhältnisse sind begrenzt.

Organisatorisch weist ein regionaler Werkdienst nur wenige Vorteile für Oberrohrdorf auf, denn auch bei einer Auslagerung ist ein minimales Maschinen- und Materialdepot in Oberrohrdorf bereitzustellen. Jahresbedingt fallen ferner in jedem Werkhof die gleichen Hauptaufgaben an, sodass auch eine personelle, gegenseitige Entlastungsmöglichkeit nur begrenzt vorliegt. Das lokale Know-how kann bei einer Auslagerung geschwächt werden.

5.2.2 Vor- und Nachteile einer kommunalen Lösung

In Ergänzung zu Kapitel 5.1 gilt festzuhalten, dass die Technischen Dienste in Oberrohrdorf mit ihren vielfältigen Arbeiten und Dienstleistungen vollumfänglich ausgelastet sind. Über- oder Unterkapazitäten bestehen nicht. Aufgrund der Diversität der Arbeiten sind kurze Wege zwingend. Kürzlich wurden die Betriebsabläufe zwar optimiert, jedoch weisen diese weiteres Optimierungs- und Synergiepotenzial auf – ausschliesslich ausschöpfbar bei einer Zentralisierung der Infrastruktur innerhalb der Gemeinde Oberrohrdorf. Einsparungen sind ferner beim Unterhalt der Infrastruktur möglich. Zurzeit müssen acht Magazine (Zivilschutzanlage / Schulhaus, Werkhof, Salzsilo, Friedhof, Waldhütte Staretschwil, Garage Hintermatthof, Garage Vereinshaus, Oberried) durch die Gemeinde bewirtschaftet und unterhalten werden.

5.2.3 Fazit

Da die geprüften Standorte für eine regionale Organisation des Werkhofbetriebs nicht überzeugen konnten und eine kommunale Lösung Vorteile bringt, hat sich der Gemeinderat für eine kommunale Lösung ausgesprochen. Es wird ein Alternativstandort auf dem Gemeindegebiet Oberrohrdorf gesucht.

5.3 Übersicht bestehende OeBA

Bezogen auf den Zonenzweck sowie die Realisierungswahrscheinlichkeit drängt sich ein Alternativstandort des Werkhofs innerhalb der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA auf. In einem ersten Schritt wurde deshalb eine Übersicht über die Lage sowie aktuellen Nutzungen erstellt. Eine aktuelle Nutzung ist zudem immer im Zusammenhang mit den absehbaren künftigen Aufgaben und Nutzungsansprüchen seitens öffentlicher Hand zu betrachten.

5.3.1 Aktuelle Nutzungen innerhalb der rechtskräftigen OeBA

Die gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung vom 16. April 2019 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zugewiesenen Parzellen sind im untenstehenden Plan (Abbildung 18) dargestellt.



Abbildung 18 Übersicht sämtlicher rechtskräftiger Zonen für Bauten und Anlagen (Quelle Daten: AGIS, 2024)

Nachstehend werden die aktuellen Nutzungen sämtlicher OeBA in Oberrohrdorf beschrieben.

▪ **Parzelle Nr. 68**

Die Parzelle Nr. 68 befindet sich an der Hinterbächlistrasse, direkt neben dem Dorfbach Staretschwil und der Kreuzung Hinterbächlistrasse / Dorfstrasse. Die Parzelle liegt am Hang und mitten im Wohngebiet. Auf der Parzelle befindet sich die Trafostation der AEW.

▪ **Parzelle Nr. 69**

Die Parzelle Nr. 69 befindet sich an der Hinterbächlistrasse 54. Die Parzelle liegt am Hang und mitten im Wohngebiet. Das aktuelle Gebäude wird als Kindergarten genutzt und verfügt zudem

über einen grossen Grünraum inklusive eines Spielplatzes, welcher ebenfalls vom Kindergarten genutzt wird.

▪ **Parzelle Nr. 86**

Die Parzelle Nr. 86 befindet sich an der Hinterbächlistrasse 23. Die Parzelle liegt gegenüber der Parzelle Nr. 69, ebenfalls am Hang und mitten im Wohngebiet. Das aktuelle Gebäude ist das alte Schulhaus und wird von der Musikschule genutzt.

▪ **Parzelle Nr. 315**

Die Parzelle Nr. 315 liegt an der Hinterbächlistrasse 3 resp. 5. Nebst dem Schulhaus Hinterbächli, der Turnhalle sowie dem Spiel- und Sportplatz befinden sich die Technischen Dienste sowie der aktuelle Werkhof auf der Parzelle. Weiter befinden sich heute die Tagesstrukturen im Gebäude der Technischen Dienste.

▪ **Parzelle Nr. 414**

Die Parzelle Nr. 315 liegt am Gwiggweg 1. Die Parzelle befindet sich am Hang in Siedlungsmitte und direkt an der Gemeindegrenze zu Niederrohrdorf. Aktuell befindet sich das evangelisch-reformierte Kirchgemeindezentrum Rohrdorf auf der Parzelle. Die Bushaltestelle „Niederrohrdorf, Oberdorf“, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück.

▪ **Parzelle Nr. 424**

Die Parzelle Nr. 424 liegt am Buechraiweg. Am Hang und mitten im Siedlungsgebiet liegend handelt es sich bei der Parzelle um die zweitgrösste OeBA in der Gemeinde Oberrohrdorf. Genutzt wird die Parzelle zurzeit als Friedhof. Die Parzelle ist mit der Bushaltestelle „Oberrohrdorf, Friedhof“ direkt an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

▪ **Parzelle Nr. 528**

Die Parzelle Nr. 528 befindet sich an der Ringstrasse 17 resp. 19. Die Parzelle liegt im Ortszentrum und ist Teil des Planungssperimeters vom Masterplans Oberrohrdorf Zentrum. Mitten im Siedlungsgebiet liegend befindet sich die Kirche St. Martin sowie weitere Gebäude der römisch-katholischen Kirchgemeinde Rohrdorf auf dem Grundstück.

▪ **Parzelle Nr. 533**

Die Parzelle Nr. 533 befindet sich an der Ringstrasse 2. Die Parzelle liegt im Ortszentrum und ist Teil des Planungssperimeters vom Masterplans Oberrohrdorf Zentrum. Aktuell befindet sich das Gemeindehaus auf der Parzelle Nr. 533. Nebst dem Gemeindehaus- und dem Buchenplatz befindet sich auch ein Spielplatz und die Bushaltestelle „Oberrohrdorf, Post“ auf dem Grundstück.

▪ **Parzelle Nr. 537**

Die Parzelle Nr. 537 befindet sich ebenfalls an der Ringstrasse (Nr. 12). Die Parzelle liegt im Ortszentrum und ist Teil des Planungssperimeters vom Masterplans Oberrohrdorf Zentrum. Im Gebäude, welche sich auf der Parzelle Nr. 537 steht, befindet sich der Kindergarten Ring.

▪ **Parzelle Nr. 552**

Die Parzelle Nr. 552 liegt an der Cholacherstrasse. Die Parzelle wird aktuell vielseitig genutzt: Zum einen wird die grosse Rasenfläche als Sportplatz genutzt, andererseits befinden sich im nördlichen Bereich Familiengärten, Parkplätze, eine Entsorgungsstelle sowie ein Quartierplatz. Die Parzelle liegt mitten im Wohngebiet.

▪ **Parzelle Nr. 1269**

Die Parzelle Nr. 1269 befindet sich an der Bergstrasse 8. Das Gebäude, welches sich auf der Parzelle befindet, ist mit jenem Gebäude der Parzelle Nr. 1274 zusammengebaut. Die Parzelle liegt in Siedlungsmitte in der Nähe des Ortszentrums. Im Gebäude befinden sich Alterswohnungen.

- **Parzelle Nr. 1274**

Die Parzelle Nr. 1274 befindet sich an der Morgenacherstrasse 3A und 3B. Das Gebäude, welches sich auf der Parzelle befindet, ist mit jenem Gebäude der Parzelle Nr. 1269 zusammengebaut. Die Parzelle liegt in Siedlungsmitte in der Nähe des Ortszentrums. Im Gebäude befinden sich Alterswohnungen.

Einzig die Parzellen Nr. 315 und 552 lassen in der Grobbeurteilung eine Werkhofnutzung zu. Entsprechend werden sie nachfolgend detailliert behandelt.

- **Parzelle Nr. 315**

Die vorhandenen Optionen auf der Parzelle Nr. 315 werden im Kapitel 5.1 ausführlich behandelt.

- **Parzelle Nr. 552**

Die Überbauung des Sportplatzes und der Familiengärten möchte seitens Gemeinde vermieden werden, da diese rege genutzt werden. Zudem würde durch den Verzicht auf den Sportplatz ein Angebot gekürzt und der einzige grössere Freiraum in der Gemeinde aufgegeben werden, was nicht im Sinne der Gemeinde ist. Ein Werkhofneubau im Bereich der Parkplätze würde zwar eine gute Kombination mit der vorhandenen, ebenfalls regelmässig genutzten Entsorgungsstelle bieten, jedoch müssten die Parkplätze reorganisiert oder allenfalls aufgehoben werden. Durch den Verkehr und den zusätzlichen Lärm des Werkhofbetriebs würde eine Mehrbelastung für das zentrumsnahe Quartier erfolgen. Auf der angrenzenden Parzelle Nr. 552 befinden sich Alterswohnungen, deren Attraktivität durch den Werkhof erheblich geschmälert würden. Ferner würde die Gemeinde eine zentrumsnahe Baulandreserve aufgeben.

5.3.2 Absehbarer künftiger Bedarf an OeBA

Im Planungsbericht nach Art. 47 zur letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Oberrohrdorf sind keine Erläuterungen / Bedarfsnachweise zu den Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen zu finden. Es ist davon auszugehen, dass die damaligen Abklärungen ergeben haben, dass alle öffentlichen Infrastrukturen am bisherigen Standort genügend Erweiterungsmöglichkeiten aufweisen.

Mittlerweile haben sich diese Gegebenheiten jedoch geändert. Gemäss Aussagen des Gemeinderats besteht zurzeit nebst einem neuen Werkhof insbesondere Bedarf nach zusätzlichen resp. neuen Räumlichkeiten für den Ausbau der Tagesstrukturen. Am aktuellen Standort der Tagesstrukturen (Parzelle Nr. 315) können die notwendigen Erweiterungen, auch im Sinne der Effizienz, realisiert werden. Im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 315 befinden sich zudem noch weitere Flächen, welche die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt für Schulhauserweiterungen verwenden möchte. Stand heute ist kein weiterer Bedarf bekannt.

5.3.3 Fazit Situation und Bedarf OeBA

Aus den Erläuterungen in den Kapiteln 5.3.1 und 5.3.2 lässt sich schliessen, dass die aktuellen OeBA der Gemeinde Oberrohrdorf weitestgehend ausgenutzt sind. Gemäss der Abschätzung des Gemeinderats besteht zurzeit Bedarf insbesondere von Flächen für einen Werkhof sowie von Flächen für den Ausbau der Tagesstrukturen. Weitere Kapazitätsengpässe oder weiterer Bedarf bei den OeBA wurden seitens des Gemeinderats nicht geäussert.

Aktuell beheimatet die Parzelle Nr. 315 den Werkhof wie auch die Tagesstrukturen. Aufgrund der Nähe zum Schulbetrieb hat der Gemeinderat sich entschieden, die Erweiterung der Tagesstrukturen am bisherigen Standort voranzutreiben, um mögliche Synergien zur Schule nutzen zu können. Die Erweiterung / der Neubau des Werkhofs soll an einem Alternativstandort umgesetzt werden.

5.4 Evaluation neuer Werkhofstandort

Die Gemeinde Oberrohrdorf hat als Folge der Erkenntnisse der Kapitel 5.1 und 5.3 eine ausführliche Standortevaluation vorgenommen. In dieser Standortevaluation wurden sämtliche, sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberrohrdorf befindenden Parzellen sowie alle Parzellen innerhalb der OeBA berücksichtigt. Nachstehende Kriterien fanden bei der Standortevaluation eine Anwendung. Die Definition der einzelnen Kriterien findet sich im Anhang (vgl. Kapitel 11.1.1).

- | | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ▪ Bauzone: | ja / nein |
| ▪ Nutzungszone OeBA: | ja / nein |
| ▪ Fläche Grundstück: | < 1'000 m ² / > 1'000 m ² |
| ▪ Inwertsetzung alternative Nutzung: | ja / nein |
| ▪ Terrain: | flach / Gefälle |
| ▪ Lage im Siedlungskörper: | Rand / Mitte |
| ▪ Nähe an übergeordnetes Strassennetz: | ja / nein |
| ▪ Verhältnis Kosten / Nutzen / Realisierbarkeit: | Gut / Schlecht |

Die detaillierte Bewertung der einzelnen Standorte ist ebenfalls in der Tabelle im Anhang ersichtlich. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich der Standort der Familiengartenzone Staretschwil (Parzelle Nr. 838) am besten für einen Werkhofneubau eignen.

Folgende Kriterien waren hauptausschlaggebend:

1. Die Fläche der Familiengartenzone ist für einen Werkhofneubau ausreichend.
2. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberrohrdorf.
3. Die der Parzelle Nr. 838 angrenzenden Parzellen befinden sich zwar in der Landwirtschaftszone, bieten jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, die Bauzone auf eigenem Land anders anzuordnen, was hinsichtlich Machbarkeit für einen Werkhof eine zusätzliche Flexibilität ermöglicht.
4. Die heutige Zonierung der Fläche als Familiengartenzone umfasst bereits eine Nutzung im öffentlichen Sinne.
5. Die direkte Nähe zum übergeordneten Strassennetz ist gegeben. Durch die Lage am Siedlungsrand werden Quartiere durch die Werkhofnutzung nur untergeordnet tangiert. So können negative Emissionen (z.B. Mehrverkehr, Lärm) für die Umgebung geringgehalten werden. Die Nähe zur Kantonsstrasse gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Gebiete innerhalb der Gemeinde, wodurch sich durch die im Vergleich zum heutigen Standort peripherere Lage keine verkehrstechnisch negative Situation ergibt.
6. Das Terrain liegt nicht in steiler Hanglage. Durch das leicht abfallende Gelände eröffnen sich gleichzeitig interessante Möglichkeiten zur Nutzung verschiedener Geschosse für den Werkhof zur Gewährleistung einer effizienten Bodennutzung und verhältnismässigen Höhenentwicklung der Gebäude.

5.5 Verhältnis zu bestehender Familiengartennutzung und -zonierung

Der in Kapitel 5.4 dargelegte am besten geeignete Standort für den Werkhofneubau liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Familiengartenzone. Der Standort wird auch entsprechend der Zonierung rund zur Hälfte der Zone effektiv als Familiengärten (Schrebergärten) genutzt. Die andere Hälfte (Richtung Kulturland) wird klassisch landwirtschaftlich genutzt. Ein neuer Werkhof steht sowohl in Konflikt mit einer Familiengartennutzung als auch mit der Zonierung. Eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist daher angezeigt. Wie die zweite, sich in der Gemeinde befindliche Familiengartenanlage an der Cholacherstrasse exemplarisch zeigt, ist eine Familiengartennutzung jedoch auch in einer OeBA möglich. Es ist daher im Rahmen der Machbarkeitsstudie (vgl. Kapitel 5.6) zu klären, inwiefern eine Kombination der Nutzungen weiterhin gewährleistet werden kann. Eine Gewährleistung alternativer Standorte wäre unabhängig zum vorliegenden Teiländerungsverfahren zu prüfen. Bezüglich Ausführungen zu Planbeständigkeit sei auf Kapitel 6.1 verwiesen.

5.6 Machbarkeitsstudie

Wie in Kapitel 5.5 bereits erwähnt, müssen die zonenrechtlichen Voraussetzungen für einen Werkhof am Standort Staretschwil geschaffen werden. Für den Werkhofneubau am Standort Staretschwil wurde von Urs Müller Architekten und Planer AG eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Ziel dieser Machbarkeitsstudie war einerseits der Nachweis der Realisierbarkeit eines Werkhofs an diesem Standort und andererseits die Klärung der Grösse und des am besten geeigneten Standorts des neuen Werkhofs. Dies als Grundlage für die inhaltliche als auch lagemässige Zonendefinition.

5.6.1 Flächen- und Nutzungsansprüche Werkhof

Die Machbarkeitsstudie erfolgte auf Basis eines detaillierten Anforderungskatalogs (Flächen- und Nutzungsansprüche) seitens der Technischen Dienste, welcher anlässlich von zwei Workshops zusammen mit den relevanten gemeindeinternen Anspruchsgruppen zu Beginn des Projekts hergeleitet wurde.

Am Standort Staretschwil sollen folgende Nutzungen realisiert werden (vgl. detaillierter Anforderungskatalog im Anhang):

- Werkhofgebäude (Fahrzeughalle, Waschplatz, Werkstatt, Lagerflächen)
- Bürotrakt (Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum mit Küche, 2 Büros, Archiv)
- Serviceräume (Garderobe, Toiletten, Sanitätsraum, Technik- und Serverraum)
- Aussenflächen für Werkhofbetrieb (Umschlagplatz, Aussenlager, Muldenflächen, Salzsilo)
- Öffentliche Aussenflächen (Unterflurcontainer, Entsorgungsstelle und -mulde, Entsorgungsraum, Parkplätze für PW und Zweiräder)

5.6.2 Variantenstudium Erschliessung

Das Gebiet der Familiengartenzone Staretschwil verfügt über einen Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Kantonsstrasse K411). Die Dorfstrasse und der Rebbergweg sind Erschliessungsstrassen, welche das Gebiet an die Badenerstrasse (Kantonsstrasse) anbinden.

Gemäss § 33 Abs. 1 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, Bauzonen zeitgemäss und nach den Vorgaben von § 32 Abs. 1 lit. b BauG zu erschliessen. Infolge direkter Lage der heutigen wie auch künftigen Bauzone an der Dorfstrasse, wird das Gebiet als verkehrstechnisch erschlossen betrachtet. Der Zustand und die Nutzbarkeit der vorhandenen und notwendigen Anlagen (Trinkwasser, Energieversorgung, Abwasser) ist im weiterführenden Verfahren zu klären. Infolge vorhandener Leitungen in der Dorfstrasse kann jedoch insgesamt von einer erschlossenen Fläche ausgegangen werden.

Bevor verschiedene Varianten zum genauen Werkhof-Gebäude geprüft wurden, erfolgte eine Prüfung verschiedener Erschliessungsvarianten der Bauzone, d.h. der Zufahrt zum zukünftigen Werkhof. Es wurden 3 Varianten betrachtet:

1. Erschliessung über Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse (Badenerstrasse) im Bereich der Parzelle Nr. 839.
2. Erschliessung über Ein- und Ausfahrt im Bereich Rebbergweg
3. Erschliessung über Ein- und Ausfahrt im Bereich der Dorfstrasse (ähnlich aktueller Situation)

Grundsätzlich ist der Erschliessungspunkt im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zu klären. Jedoch scheint die Erschliessung via Dorfstrasse am geeignetsten. Die Variante 1 hat den Nachteil, dass ein Direktanschluss an die Kantonsstrasse im Bereich der Bushaltestelle zu realisieren wäre, was aufgrund vorhandener Alternativen nicht bewilligungsfähig ist. Bei der 2. Variante sind im Bereich des Rebbergwegs bauliche Anpassungen an der Strasse (Verbreiterung, Verstärkung und Kofferung) notwendig, um den Werkhofbetrieb zu sichern.

Für die Machbarkeitsstudie und die Variantenprüfung des Gebäudes (vgl. Kapitel 5.6.3) wird daher die Variante 3 mit einer Ein- und Ausfahrt im Bereich der Dorfstrasse favorisiert. Diese Variante hat zudem den Vorteil, den Werkhofverkehr möglichst früh von der Dorfstrasse ableiten zu können und nicht in (unnötigem) Mass über den Rebbergweg ins Siedlungsgebiet hineinzuführen.

5.6.3 Variantenstudium Gebäude

Im Variantenstudium zum eigentlichen Werkhof-Gebäude wurden insgesamt 6 Varianten auf ihre Vor- und Nachteile überprüft.

Variante 1 – Gebäude längs entlang Strasse



Vorteile

- Lärmschutz zur Strasse und Nachbarn
- Viel Platz für Familiengärten

Nachteile

- Aufreihung auf einer Länge nicht ideal
- Einsicht von Nachbarn oberhalb
- Umfang mit Gefälle im Terrain
- Gebäudehöhe

Variante 2 – Gebäude längs mit Platz Richtung Strasse



Vorteile

- Viel Platz für Familiengärten

Nachteile

- Aufreihung auf einer Reihe nicht ideal
- Einsicht von Nachbarn von oberhalb
- Umgang mit dem Gefälle im Terrain
- Gebäudehöhe

Variante 3 – Gebäude längs parallel zur Strasse mit Platz dazwischen



Vorteile

- Lärmschutz zur Strasse und Nachbarn
- Wenig Einsicht von Nachbarn oberhalb
- Kompakt

Nachteile

- Gebäudehöhe
- Gefälle im Terrain nicht genutzt

Variante 4 – Gebäude in U-Form quer zur Strasse



Vorteile

- Kompakt
- Keine Einsicht von Nachbarn oberhalb

Nachteile

- Gefälle im Terrain nicht genutzt
- Gebäudehöhe
- Familiengärten nur hinter Werkhof

Variante 5 – Gebäude in U-Form abgewinkelt zur Strasse



Vorteile

- Kompakt
- Keine Einsicht von Nachbarn oberhalb

Nachteile

- Gefälle im Terrain nicht genutzt
- Gebäudehöhe
- Zu viel Platz / unnötiger Platz vor dem Werkhof

Variante 6 – Gebäude in U-Form parallel zur Strasse



Vorteile

- Kompakt
- Gefälle im Terrain genutzt
- Keine Einsicht von Nachbarn oberhalb
- Tiefere Gebäudehöhe

Nachteile

- Höhe Salzsilo

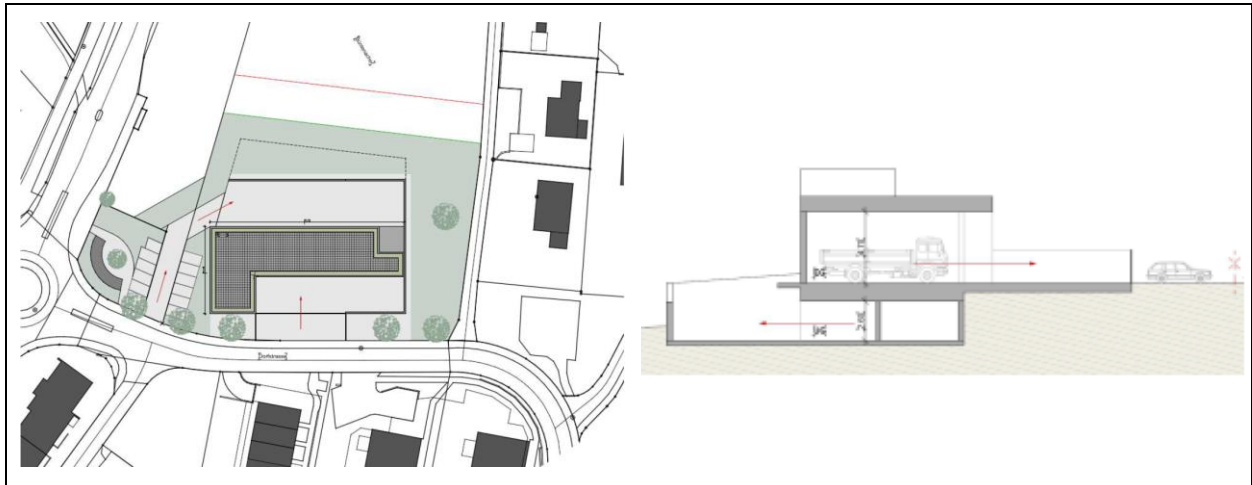
5.6.4 Haupterkenntnisse und Bestvariante

Das Variantenstudium führte zu folgenden Haupterkenntnissen:

- Ein Neubau eines Werkhofs am Standort Staretschwil ist machbar. Dies sowohl hinsichtlich vorhandener Bauzonenfläche als auch der räumlichen Voraussetzungen.
- Eine Gewährleistung einer Familiengartennutzung in Kombination mit einem neuen Werkhof erscheint möglich. Dabei sind verschiedene Ausbaustadien zu berücksichtigen.
- Die Nutzung des Terrains ermöglicht Synergien und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.
- Im Sinne der Flexibilität für das spätere Bauprojekt, die Ermöglichung von Familiengärten sowie zur Gewährleistung von Erweiterungsmöglichkeiten in späteren Etappen, bedarf es auch weiterhin einer «minimalen Tiefe» der Bauzone, von der Dorfstrasse her gesehen. Eine Festlegung von Bauzone (Umlagerung) entlang der Dorfstrasse mit durchwegs gleicher Tiefe zur Dorfstrasse (bspw. im Sinne kompakter Bauzonenabgrenzung) ist nicht zielführend.
- Der Platz-/Flächenbedarf für den Werkhof erlaubt eine teilweise Umlagerung von Bauzone hin zum Kreisell zur Realisierung ergänzender kommunaler Infrastrukturen (MIV-/Veloparkierung) in direkter Nähe zur Bushaltestelle.

Als Bestvariante auf Stufe Machbarkeitsstudie hat sich folgendes Konzept gezeigt:

Bestvariante – Gebäude in L-Form mit Platz beidseitig des Gebäudes



Das Gebäude ist als L-förmiges Gebäude konzipiert, welches parallel zur Dorfstrasse ausgerichtet wird. Zur Strasse hin ist eine eingezäunte Rangierfläche vorgesehen, welche gleichzeitig die direkte Zufahrt zum Werkhof ab Dorfstrasse ermöglicht. Durch die leichte Zurückversetzung des Gebäudes können entlang der Dorfstrasse bspw. Besucher-Parkplätze oder öffentlich zugängliche Entsorgungsinfrastrukturen angeordnet werden. Durch die Wahl dieser Variante können zudem die meisten der bestehenden Bäume erhalten werden.

Die Zufahrt zur zweiten Rangierfläche Richtung Kulturland ist westlich / seitlich des Gebäudes angedacht. Diese Fläche dient der Zufahrt des unteren Geschosses des Gebäudes und kann bspw. auch im Rahmen der Papiersammlung genutzt werden. Die Zufahrtsmöglichkeit kann weiter gleich auch für die angedachten P+R-Parkfelder genutzt werden.

Vom unteren Platz des Werkhofes sind Lagerräume, Salzsilo, Büroräumlichkeiten etc. zugänglich. Durch die Wahl einer zweiteiligen Erschliessungsstruktur (zwei Ebenen) kann auf das gewachsene Terrain ideal Rücksicht genommen werden. Die Einbettung des Werkhofs in die Landschaft wird daher begünstigt. Die Gesamthöhe des Gebäudevolumens kann ferner auch reduziert werden.

Ein weiteres Kriterium, welches für diese Variante spricht, ist die Erweiterungsmöglichkeit (zusätzliche Gebäude). In Richtung Landwirtschaft könnte zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Erweiterung des Werkhofs realisiert werden. Dabei kann ein Anschluss an bestehende Erschliessungsflächen gewährleistet werden. Bei einer Erweiterung werden somit keine weiteren Erschliessungsflächen notwendig. In einer Zwischenphase können auf der möglichen Erweiterungsfläche Familiengärten realisiert werden, welche gleichzeitig eine Integration in die Landschaft gewährleisten. Mit der Bestvariante gemäss Machbarkeitsstudie könnten bis zu 14 Familiengärten (aktuell: 20 Familiengärten) erhalten werden. Die Einbettung in die Landschaft wird in der Machbarkeitsstudie durch die Begrenzung der Höhe der Gebäude, durch die angedachte zurückhaltende Materialisierung und Farbgebung (Erdtöne, Holzelemente, etc.) als auch die Berücksichtigung des bereits über die rechtskräftige Nutzungsplanung gesicherten, ökologisch wertvollen Kulturlandabstand von 6 m gewährleistet.



Abbildung 19
Visualisierung Werkhof aus nordwestlicher Richtung

6 Zentrale Sachthemen

6.1 Verhältnis zu Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Oberrohrdorf wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. April 2019 beschlossen. Mit Genehmigung durch den Regierungsrat am 12. Februar 2020 erlangte die Nutzungsplanung ihre Rechtskraft. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Oberrohrdorf wurde 2020 genehmigt. Der Planungshorizont einer Nutzungsplanung beträgt gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) 15 Jahre. Anpassungen sind zudem möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, sodass die Planung überprüft werden muss.

Es ist anzunehmen, dass zum Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung mehr als fünf Jahr nach Rechtskraft der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung liegen werden. Eine Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung ist damit noch nicht angezeigt, Anpassungen infolge geänderter Verhältnisse sind jedoch unter Einhaltung des Grundsatzes der Planbeständigkeit denkbar.

Der Ursprung der Schaffung und Zuweisung einer Familiengartenzone am Standort Staretschwil liegt in einer Planung, welche vor der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung liegt. In der Nutzungsplanungsrevision 1989 wurde die Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, welche in der darauffolgenden Nutzungsplanung von 1998 in eine Pflanzgartenzone umgezont wurde. Gemäss Angabe der Gemeinde wurde die Zuweisung der Familien- resp. Pflanzgartenzone im Rahmen der letzten Gesamtrevision nicht in Frage gestellt, nicht geändert aber auch nicht im Detail diskutiert. Zum damaligen Zeitpunkt bestanden jedoch auch keine alternativen Bedürfnisse für die Fläche. Die Fläche in Staretschwil ist die einzige als Familiengartenzone definierte Fläche im Gemeindegebiet von Oberrohrdorf. Im Gemeindegebiet lassen sich aber zwei Familiengärten-Anlagen finden. Neben jener in Staretschwil befindet sich die zweite Anlage an der Cholacherstrasse und liegt in einer OeBA. Die Familiengarten-Anlage im Gebiet Staretschwil besteht schon seit längerer Zeit. Das Bedürfnis für Familiengärten an der Cholacherstrasse kam erst in den letzten Jahren auf. Auf eine Festlegung als Familiengartenzone wurde im Sinne der Flexibilität für öffentliche Nutzungen verzichtet. Nachfolgend sind die beiden Familiengärten-Anlagen im rechtskräftigen Bauzonenplan verortet (gelbe Markierung).

Ausschnitt Bauzonenplan Gebiet Staretschwil



Ausschnitt Bauzonenplan Cholacherstrasse



Seit der letzten Revision der Nutzungsplanung haben sich die Bedürfnisse zu Flächen im Sinne einer öffentlichen Nutzung insbesondere hinsichtlich der Klarheit betreffend Werkhofstandort und auch Räumlichkeiten zu Tagesstrukturen geändert. Die Darlegungen in Kapitel 5 machen deutlich, dass hierfür eine Anpassung der Zonierung am Standort Staretschwil notwendig ist. Es bestehen keine zweckmässige Alternativstandorte für den Neubau des Werkhofs. Da es sich um eine Umzonung von der

Familiengartenzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen handelt und der Werkhof eine öffentliche Infrastruktur ist, dürfte das öffentliche Interesse zudem gegeben sein. Eine Zonierung mittels OeBA, wie sie am Standort Cholacherstrasse bereits für Familiengärten besteht, ist vereinbar mit der bestehenden Nutzung.

Aufgrund obiger Argumente wird der Grundsatz der Planbeständigkeit für die vorliegende Planung als gegeben erachtet.

6.2 Umlagerung Siedlungsgebiet gemäss kantonaler Richtplanung

Zur Realisierung des Werkhofs sowie der Veloabstellmöglichkeiten und P+R-Parkmöglichkeiten am Standort Staretschwil sind Umlagerungen der Bauzone notwendig.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 können Gemeinden im Nutzungsplanverfahren das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet anders anordnen, sofern für räumlich kommunal oder überkommunal (in Abstimmung mit den beteiligten regionalen Planungsverbänden) eine insgesamt bessere Lösung erreicht werden kann. Eine Umlagerung des Siedlungsgebiets muss den Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 lit. a-d entsprechen. Diese sind nachstehend dargelegt und auf die vorliegende Fragestellung eingeschätzt.

- a) die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets darf nicht vergrössert werden;

Die Ein- und Auszonung hat keine Netto-Vergrösserung des Siedlungsgebiets zur Folge. Die Flächen, welche auf den Parzellen Nrn. 199 und 839 eingezont werden, werden flächengleich auf der Parzelle Nr. 838 ausgezont.

- b) die Bedeutung gemäss Raumkonzept Aargau ist zu berücksichtigen, die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets sowie die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr müssen erhalten oder verbessert werden;

Die Gemeinde Oberrohrdorf wird im Raumkonzept als ländlicher Entwicklungsraum eingestuft. Dabei ist ihr ländlicher Charakter zu erhalten und gleichzeitig die Siedlungs- und Wohnqualität wie auch die Ortskerne und Ortsbilder aufzuwerten. Durch die vorliegende Planung kann der Standort des Werkhofs mitten im Siedlungsgebiet an den Siedlungsrand verschoben werden. Es erfolgt keine Veränderung des Raumtyps gemäss Raumkonzept Aargau.

Durch den Standortwechsel wird der Werkhof künftig nicht mehr an allen 4, sondern nur noch an 2 Seiten vom Siedlungsgebiet umschlossen sein. Durch den Wegzug des Werkhofs am bisherigen Standort verbessert sich zudem die Standortqualität des Schulstandorts Hinterbächli und der dort ansässigen Tagesstrukturen.

Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr bleibt identisch (Gütekategorie D). Gleiches gilt für die Fuss- und Velowege, welche durch die Planung nicht tangiert werden. Durch die Schaffung der Möglichkeit für eine Bike+Ride- sowie einer Park+Ride-Anlage in der Nähe der Bushaltestelle „Oberrohrdorf, Staretschwil“ wird das Angebot des öffentlichen Verkehrs zudem attraktiver.

- c) es muss eine raumplanerisch mindestens gleichwertige Lösung erreicht werden;

Der Boden ist gemäss RPG häuslicher zu nutzen und die Landschaft zu schonen. Durch die vorliegende Planung mit der entsprechenden Umzonung und Umlagerung des Siedlungsgebiets kann die Fläche der bestehenden Familiengartenzone bestmöglich ausgenutzt und zielgerichtet verwendet werden. Die planungsrechtliche Umsetzung orientiert sich an den Erkenntnissen der fundierten Machbarkeitsstudie, in der eine platzsparende, jedoch auch betriebseffiziente Lösung angestrebt wurde.

- d) es darf keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und keine Beeinträchtigung von Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel oder Schutzgebieten erfolgen.

Durch die vorliegende Planung werden keine Landschaften von kantonaler Bedeutung, kein Siedlungstrenngürtel oder anderweitige Schutzgebiete tangiert. Durch die neue Anordnung des Siedlungsgebiets werden jedoch Fruchtfolgeflächen auf der Parzelle Nr. 839 beansprucht. Nähere Ausführungen zu den Fruchtfolgeflächen sind im Kapitel 6.4 zu finden.

6.3 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, welche durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete dazu am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV). Gemäss § 28a Abs. 1 BauG sind Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen (Umzonung von einer Zone, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist) mehrwertabgaberelevant. Gemäss § 45 BNO der Gemeinde Oberrohrdorf beträgt der Satz für die Mehrwertabgabe nach § 28a BauG 30%.

Keine Abgabe erhoben wird gemäss § 28a Abs. 4 BauG u.a. gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden und Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Unter öffentliche Aufgaben fallen sämtliche Nutzungen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als zulässig gelten, aber auch Strassen der öffentlichen Hand.

Der Gemeinderat sieht nach § 1 Abs. 1 MWAV zudem von der Verfügung ab, wenn die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.- beträgt oder die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80m² und der Mehrwert unter Fr. 100'000.- liegt. Liegen zudem Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück und im Rahmen derselben Änderung der Nutzungsplanung, wird gemäss § 1 Abs. 2 MWAV eine Mehrwertabgabe nur erhoben, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert hat.

Da die Einzonung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient und die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, wird keine Mehrwertabgabe fällig.

Auf die Festlegung einer Baupflicht wird verzichtet (Umlagerung einer bestehenden Zone).

6.4 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Teil der Parzelle Nr. 839, welcher von der Einzonung betroffen ist, liegt innerhalb des im Richtplankapitel L 3.1 festgesetzten Gebiets von Fruchtfolgeflächen (FFF).

Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist, nach Planungsgrundsatz B, Richtplankapitel L 3.1, die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, vor allem aber der FFF, gering zu halten. Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit höher gestellten Interessen dient, auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann oder durch Umzonungen, Bodenaufwertungen, Kompensation oder Neuerhebung ausgeglichen oder vermindert werden kann.

Gemäss dem Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.4 ist die vorübergehende oder dauerhafte Verminderung von Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Interessensabwägung zu begründen und muss den Anforderungen gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.4 lit. a-g entsprechen. Diese sind nachstehend dargelegt und auf die vorliegende Fragestellung eingeschätzt. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass

- a) der Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen langfristig erhalten bleibt;

Durch die vorliegende Planung wird die Fläche der FFF auf der Parzelle Nr. 839 um 86 m² reduziert. Insgesamt erfolgt jedoch keine Netto-Reduktion, sondern sogar eine Zunahme der FFF-Flächen. Die FFF gemäss kantonalem Richtplan reichen bis an die rechtskräftige Zonengrenze der Familiengartenzone. In diesem Bereich wird eine Fläche von 637.46 m² von der Familiengarten-

zone in die Landwirtschaftszone rückgezont. Im Luftbild ist ersichtlich, dass diese Fläche heute landwirtschaftlich gleich bewirtschaftet wird, wie die angrenzende FFF-Fläche in der Landwirtschaftszone. Es wird davon ausgegangen, dass auch die ausgezonte Fläche FFF-Qualität aufweist. Im Kulturlandplan wird die ausgezonte Fläche von 637.46 m² daher orientierend als FFF ausgewiesen. Zu einer Netto-Zunahme an FFF-Flächen kommt es ohnehin, weil ein Teil der Bauzonenumlagerung auf Parzelle Nr. 199 erfolgt, auf welchem das bestehende Schützenhaus steht und auf welcher keine FFF festgesetzt sind.

- b) der beabsichtige Nutzungszweck ohne die Inanspruchnahme der Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann;

Die aktuelle Anordnung des Siedlungsgebiets lässt aufgrund ihrer Grösse grundsätzlich ein Werkhofbetrieb zu. Allerdings würde die aktuelle Anordnung keinen optimalen und betriebseffizienten Werkhofneubau erlauben (siehe Kapitel 5.6 zur Machbarkeitsstudie). Ohne die Inanspruchnahme der FFF auf der Parzelle Nr. 839 kann der beabsichtigten Nutzungszweck nicht sinnvoll und effizient erreicht werden.

- c) der Umfang der beanspruchten Fruchtfolgeflächen auf das Notwendige beschränkt wird;

Die Ausdehnung der Inanspruchnahme der FFF beruht auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie (vgl. Kapitel 5.6) und der daraus abgeleiteten und notwendigen Neuordnung des Siedlungsgebiets. Durch den Einbezug der Parzelle Nr. 199, welche ausschliesslich als Landwirtschaftsland ohne FFF ausgewiesen ist, werden von der Parzelle Nr. 839 (mit FFF) weniger Flächen beansprucht.

- d) möglichst keine landwirtschaftlich nachteiligen Restflächen entstehen;

Auf der Parzelle Nr. 199 befindet sich aktuell das ehemalige Schützenhaus der Gemeinde Oberrohrdorf. Aufgrund des Gebäudes ist die landwirtschaftliche Nutzung aktuell eingeschränkt und die landwirtschaftliche Nutzung neben den bestehenden Familiengärten erschwert resp. verunmöglicht. Im direkten Umfeld des ehemaligen Schützenhauses ist keine landwirtschaftliche Nutzung möglich. Durch die Neuordnung kann eine ideale Grenze zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsland gezogen und somit eine Verbesserung der aktuellen Situation erreicht werden.

- e) die beanspruchte Fläche optimal genutzt wird, namentlich durch eine flächensparende Anordnung geplanter Bauten und Anlagen, eine dem Raumtyp angepasste hohe Nutzungsdichte und eine effiziente Erschliessung;

Die beanspruchte Fläche zeichnet sich durch eine Nutzungsdurchmischung aus und soll möglichst vollwertig ausgenutzt werden. Nebst dem Werkhofneubau soll eine B+R- sowie eine P+R-Anlage realisiert werden und zudem weiterhin Flächen für Familiengärten zur Verfügung gestellt werden. Das eigentliche Werkhofgebäude kann durch die vorliegende Planung bezüglich Erschliessung und Platzbedarf flächensparend und effizient angeordnet werden.

- f) bei einer Kompensation gemäss Planungsgrundsatz B eine raumplanerisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert;

Nebst der Einzonung, welche FFF beansprucht, wird auf der Parzelle Nr. 839 eine Auszonung vorgenommen. Diese Flächen sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Familiengartenzone und somit dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Aktuell werden jedoch nur die ersten rund 30m (angrenzend der Dorfstrasse) als Familiengärten genutzt. Die restlichen Flächen der Familiengartenzone werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass die ausgezonten Flächen ebenfalls FFF-Qualität aufweisen und damit eine Kompensation in direkter Nachbarschaft erfolgt. Die Lagegunst ist dieselbe.

g) bei temporären Nutzungen eine Wiederherstellung der Fruchtfolgeflächen sichergestellt ist (zum Beispiel Speziallandwirtschaftszonen, Materialabbau).

Die Beanspruchung der FFF ist dauerhaft. Entsprechend entfällt die Wiederherstellung von FFF aufgrund einer temporären Inanspruchnahme.

Mit der vorliegenden Planung werden Fruchtfolgeflächen im Umfang von 86 m² durch die Einzonung reduziert. Durch die gleichzeitige Auszonung werden gleichzeitig von 637.46 m² Flächen mit mutmasslicher FFF-Qualität neu dem Landwirtschaftsgebiet zugeschrieben. Aufgrund der geringen Reduktionsfläche und der langfristigen Gewährleistung des Mindestumfangs an FFF in der Gemeinde Oberrohrdorf (kompensierende Auszonung) wird auf eine Kompensation in Form von Aufwertungsmassnahmen verzichtet.

6.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Gebiet der Familiengartenzone ist mit der angrenzenden Kantonsstrasse (K411) sehr gut an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz angebunden. In der neu geschaffenen OeBA soll der Werkhof realisiert werden, welcher sich aktuell an der Hinterbächlistrasse neben dem Schulhaus befindet. Mit dieser künftigen Trennung des Werkhofbetriebs sowie der Schulinfrastruktur kann die Sicherheit am Schulstandort erhöht werden. Der neue Standort befindet sich zudem nicht mehr mitten im Siedlungsgebiet, sodass die Siedlungsqualität ebenfalls verbessert werden kann.

Die Wohnquartiere, welche (nord-)östlich und südlich der Familiengartenzone liegen, werden durch den Werkhofbetrieb in geringem Masse tangiert werden. Tagsüber werden die Emissionen, insbesondere bezüglich des Lärmes, zunehmen. Westlich des Gebiets liegt die Kantonsstrasse, dessen Emissionsgrenzwerte II und III als kritisch eingestuft sind und weiter nordöstlich liegt ferner noch die Arbeitszone. Die Emissionen, welche der Werkhof verursacht, werden entsprechend als verträglich eingestuft (vgl. Kapitel 6.7).

Der neue Werkhof wird deutlich näher an der Kantonsstrasse platziert als bisher. Da in der Gemeinde Oberrohrdorf bereits ein Werkhof besteht, wird nicht neuer, zusätzlicher Verkehr generiert. Der Verkehr wird ausschliesslich von der Hinterbächlistrasse an die Dorfstrasse transferiert. Es ist jedoch nicht zu verkennen, dass der Werkhof an der Dorfstrasse zu Mehrverkehr führen wird. Gemäss Schätzungen der Technischen Dienste werden pro Woche 1 LKW-Fahrt sowie täglich 4 Hin- und Wegfahrten der Mitarbeitenden, rund 10-15 Fahrten von Bauamtsfahrzeuge sowie rund 20 Fahrten von Privaten für Entsorgungszwecke erwartet. Dies wird als quatierveträglich beurteilt. Die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur vermag diesen Mehrverkehr aufzunehmen.

Direkt westlich des Gebiets liegt die Kantonsstrasse mit der Bushaltestelle „Oberrohrdorf, Staretschwil“, welche der ÖV-Gütekategorie D zugewiesen ist. Die Bushaltestelle ist an die Linien Mellingen Heitersberg, Bahnhof – Dättwil AG, Kantonsspital sowie Berikon-Widen, Bahnhof – Baden, Postautostation angeschlossen. In Kombination mit der Bushaltestelle sollen im Gebiet der künftigen OeBA Bike+Ride-Abstellplätze für Velos und Park+Ride-Parkfelder für Autos realisiert werden. Bereits heute bestehen Parkfelder entlang der Dorfstrasse, welche ursprünglich dem Schützenhaus dienten und heute als Dauerparkfelder genutzt werden. Die im regionalen Velokonzept erwähnte Schliessung der Netzlücke entlang des Rebbergwegs (vgl. Kapitel 4.2.3) gilt es im nachgelagerten Verfahren ebenfalls zu berücksichtigen.

Für den Fussverkehr befinden sich auf allen 4 Zubringern des Kreises Fussgängerstreifen. Entlang der Dorfstrasse befindet sich ein Gehweg auf der nördlichen Strassenseite, welcher entlang der Kantonsstrasse bis zur Bushaltestelle weitergeführt wird. Diese Verbindung zur Bushaltestelle muss erhalten und wo möglich gestärkt werden. Da die Erschliessung des neuen Werkhofs womöglich über die Dorfstrasse realisiert wird, wird der Gehweg künftig stärker überfahren als bisher. Es gilt, die Sicherheit in diesem Bereich auch künftig zu gewährleisten.

6.6 Hochwasserschutz

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU bietet eine grobe Gesamtübersicht, hat aber keine Rechtsverbindlichkeit. Gemäss § 36c BauV ist der Schutz vor Hochwasser für Bauten und Anlagen im gefährdeten Gebiet nachzuweisen. Schutzmassnahmen sind im Minimum auf ein 100-jähriges Ereignis auszurichten. Der Hochwasserschutz ist in der Nutzungsplanung zu sichern.

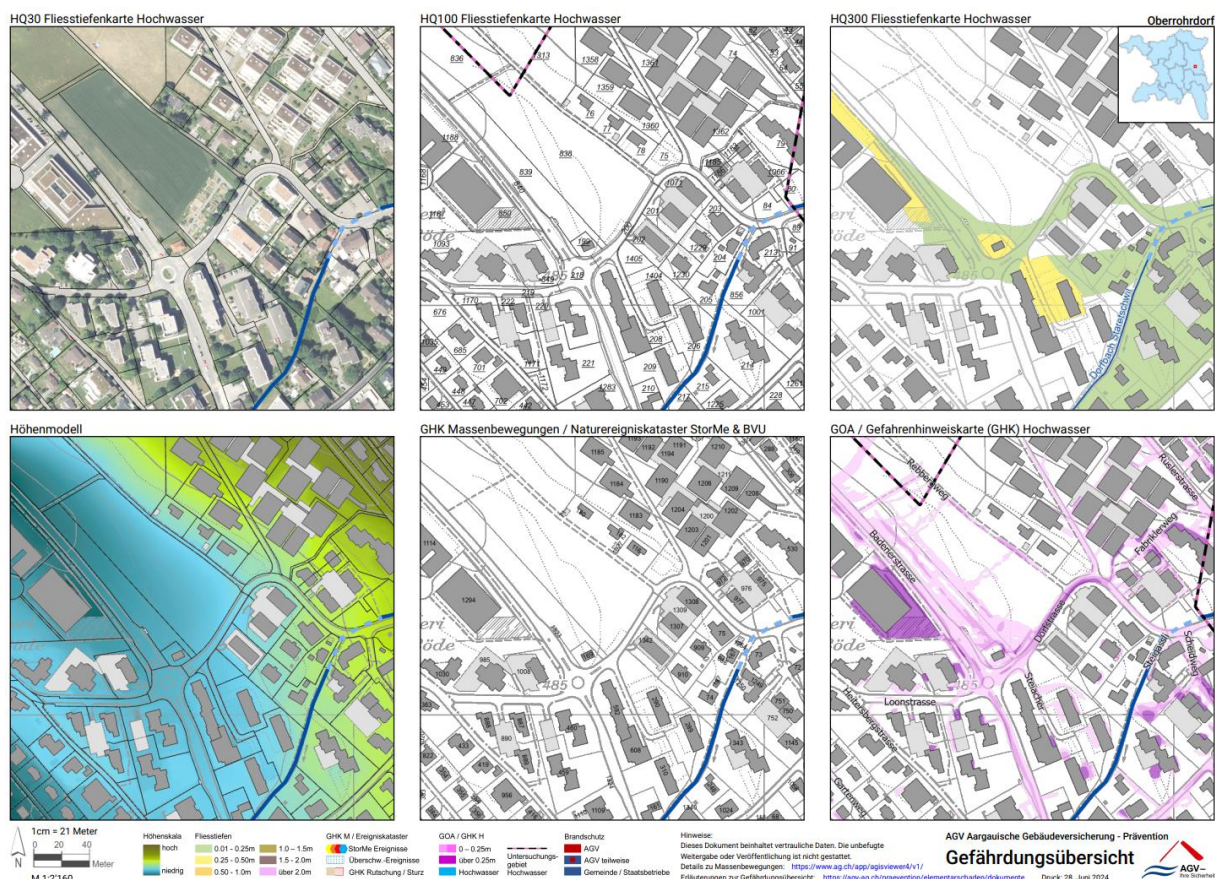


Abbildung 20 Gefährdungsübersicht der Aargauischen Gebäudeversicherung (Quelle: agv-ag.ch, 2024)

Da im vorliegenden Fall keine wasserbaulichen Massnahmen geplant sind, werden die geeigneten Massnahmen anhand der Fliesstiefenkarten und des Vorschriftenmodells festgesetzt (Abbildung 20, oben Mitte, oben rechts). Während bei einem HQ₁₀₀ keine Fliesstiefen ausgewiesen sind, sind bei einem HQ₃₀₀ Fliesstiefen bis 0.5 m ausgewiesen. Dem Vorschriftenmodell entsprechend handelt es sich

somit um Flächen mit einer Restgefährdung, bei denen kein Schutzdefizit gegeben ist. Im Bauzonenplan sind die Flächen im Orientierungsinhalt auszuweisen.

Das Bauen von Bauten und Anlagen ist in Gebieten mit einer Restgefährdung gestattet. Da sich das Gebiet jedoch in der Gefahrenstufe gelb befindet, erklärt die Bauherrschaft, im vorliegenden Fall die Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, eine „Selbstdeklaration Hochwasserschutz“. Damit nimmt sie die Restgefährdung zur Kenntnis und in eigener Verantwortung Massnahmen zum Objektschutz trifft.

Die von Hochwasser gefährdeten Flächen sind im Bauzonenplan als „Hochwassergefährdetes Gebiet“ auszuweisen. Dies wurde in der rechtskräftigen Nutzungsplanung grundsätzlich umgesetzt. In der rechtskräftigen Familiengartenzone wurde auf die Festlegung der Überlagerung „Hochwassergefährdetes Gebiet“ verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass dies aufgrund nicht vorhandener Bebauungsmöglichkeiten (Zonenzweck) so erfolgte. Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wird das hochwassergefährdete Gebiet konsequent umgesetzt resp. aktualisiert. § 36 BNO schreibt zudem bei Projekten im hochwassergefährdeten Gebiet vor, im Baugesuchsverfahren den Nachweis für entsprechende Massnahmen darzulegen.

6.7 Lärm

6.7.1 Empfindlichkeitsstufe

Gemäss der BNO der Gemeinde Oberrohrdorf gilt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (vgl. § 4 Abs. 1 BNO). Grundsätzlich können der OeBA die ES II oder die ES III zugewiesen werden, je nach Zweckbestimmung der OeBA. So gelten u.a. Gemeindezentren, Schulen, Altersheime, Kirchen, kulturelle Nutzungen etc. als wenig störende öffentliche Bauten und Anlagen und sind daher in einer OeBA ES II zulässig. Für mässig störende öffentliche Bauten und Anlagen, u.a. Werkhof, Feuerwehr, Sport- und Mehrzweckanlagen, Sportplätze etc., ist die Zuweisung einer ES III zu empfehlen.

Im vorliegenden Fall soll die ES-Stufe auf die lokal, spezifischen Anforderungen reagieren und für die Fläche und die eng umschriebene zulässige Nutzung spezifisch festgelegt werden. Auf eine allgemeine Anpassung der ES in sämtlichen OeBA wird u.a. auch aufgrund der divers verteilten Nutzungen (u.a. Schulen, etc.) verzichtet. Um für die Realisierung des Werkhofs betreffend Empfindlichkeitsstufe klare zonentechnische Voraussetzungen zu schaffen, wird für die OeBA im Gebiet Staretschwil eine ES III festgelegt. Auf die Festlegung einer überlagernden Aufstufung wird aufgrund der bereits zahlreichen Überlagerungen verzichtet und stattdessen direkt der Zone in der BNO zugewiesen.

6.7.2 Lärmemissionen Werkhof

Zur Prüfung der lärmtechnischen Realisierbarkeit eines Werkhofs am Standort Staretschwil wurde durch Conrad Akustik, Niedergösgen eine lärmrechtliche Beurteilung vorgenommen. Im Lärmgutachten wird die zukünftige Nutzung als Werkhof-Standort mit sämtlichen Annahmen zu Nutzungszeiten, Mehrverkehr etc. als machbar eingestuft. Als zwingend zu erhaltende Vorgaben im weiterführenden Verfahren wird die Ausführung der Sammelstelle als Unterflurcontainer, die Beibehaltung der Öffnungszeiten der Sammelstelle, die Realisierung der Entsorgungsmulden im Gebäudeinnern und die Beschränkung der Nutzungszeiten erwähnt.

6.7.3 Grobkataster Strassenlärm

Die K411, welche durch Oberrohrdorf/Staretschwil führt, ist im kantonalen Grobkataster Strassenlärm enthalten. Der Emissionspegel beträgt 75.1 dB(A) am Tag und 67.4 dB(A) in der Nacht (Erhebungsjahr 2011, hochgerechnet auf 2022).

Nach Art. 29 Abs. 1 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

ten werden. Wie oben beschrieben wird der OeBA Staretschwil die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Die geltenden Planungswerte für gewerbliche Nutzungen betragen 65 dB(A) am Tag. Anderweitige Nutzungen (Schule, Kita, etc.) sind im Zonenzweck ausgeschlossen.

Gemäss der Grobbeurteilung mit Abstandsämpfung können die Planungswerte in einer Distanz von rund 10 m ab Quelle (Strassenmitte) eingehalten werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Distanz von 10.2 m zu einer Lärm-Dämpfung von 10.1 dB(A) führt, sodass der Planungswert von 65 dB(A) eingehalten werden könnte.

In der vorliegenden Situation entspricht der Strassenrand nicht der Parzellengrenze. Die Parzellengrenze der Kantonsstrasse liegt rund 9.5 m von der Quelle (Strassenmitte) entfernt. Die Differenz zwischen der Parzellengrenze und der Position, wo mit der Abstandsämpfung der Planungsgrenzwert eingehalten werden kann, beträgt entsprechend rund 0.5 m. Mit der vorliegenden Planung ist sicherzustellen, dass innerhalb dieses Differenzabstands von 0.5 m keine Bauten und Anlagen realisiert werden, um die Planungswerte einhalten zu können. Gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG müssen Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen (Strassenmark) 6 m Abstand aufweisen. Der Kantonsstrassenabstand schliesst den zu sichernden Differenzabstand von 0.5 m mit ein. Entsprechend kann auf die Festlegung einer Baulinie o.ä. sowie Vorschriften in der BNO verzichtet werden.

6.8 Ortsbild, Einbettung in Landschaft und Umgebung sowie Klimaanpassung

Die Gemeinde Oberrohrdorf weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf (vgl. Kapitel 4.2.1). Das Gebiet Staretschwil sowie der Perimeter der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung tangieren das ISOS allerdings nicht.

Obschon dem Gebiet im ISOS keine nennenswerte Bedeutung zugewiesen wird, befindet sich das Gebiet für Oberrohrdorf grundsätzlich an einem wichtigen Ort. Aus Fislisbach kommend stellt das Gebiet den Ortseingang westlich der Kantonsstrasse dar. Bisher befinden sich das ehemalige Schützenhaus sowie 20 Familiengärten vor Ort. Das Schützenhaus sowie die östlich der Dorfstrasse liegenden Wohngebäude prägend damit heute den Ortseingang. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde auch ein Erhalt und damit die Umnutzung des bestehenden Schützenhauses geprüft. Für die Gemeinde ist das Schützenhaus hinsichtlich Identitätsstiftung von untergeordneter Bedeutung. Deutlich höher gewichtet wird das Potenzial zur betrieblich optimalen Gewährleistung anderer öffentlicher Interessen wie die Erstellung einer gestalterisch hochwertigen Veloanlage. Die Prüfung der Umnutzung des Schützenhauses als solche zeigte, dass dies nur mit grossem Aufwand und Einschränkungen der Funktionalität möglich wäre. Der Entscheid fiel daher zugunsten einer identitätsstiftenden Neugestaltung und -interpretation des Ortseingangs.

Neue Bauten und Anlagen, welche durch den Werkhofneubau geplant sind, bilden den künftigen Ortseingang von Oberrohrdorf. Das Erscheinungsbild der Bauten und Anlagen sowie deren Einbettung in die Landschaft und die Umgebung ist daher von grosser Relevanz und besitzt nennenswertes und öffentliches Interesse.

§ 18 Abs. 1 BNO schreibt für Bauten und Anlagen einen Abstand von 6 m gegenüber dem Kulturland vor. Darin muss gemäss § 18 Abs. 2 BNO ein 3 m breiter Streifen entlang des Kulturlandes naturnah gestaltet werden. Der gegenüber der übergeordneten Gesetzgebung vergrösserte Kulturlandabstand bewirkt einen ersten grünen Puffer zu den späteren Gebäuden des Werkhofs. Es ist davon auszugehen, dass nicht die gesamte Fläche der OeBA für den Werkhof verwendet wird. Wie in der Machbarkeitsstudie vorgesehen, sollen nach Möglichkeit Familiengärten entlang der nördlichen und östlichen Zonengrenze platziert werden, welche das Erscheinungsbild des Siedlungslands ebenfalls aufwerten können. Eine weitergehende Begrünung der Randflächen mit optisch wirksamen Grünstrukturen ist im Rahmen des späteren Verfahrens zu prüfen. Mit dem Baugesuch sind denn auch ein Umgebungskonzept sowie ein Farb- und Materialkonzept einzureichen, welche die Einbettung der Bauten und Anlagen

in die Landschaft und die Umgebung ebenfalls stärken sollen. Qualitative Zielsetzungen werden für die nachgelagerten Verfahren in der BNO stufengerecht formuliert. Teil dieser Zielsetzungen ist auch die Vorgabe nach dem Erhalt der bestehenden Baumreihe (Abbildung 21) entlang der Dorfstrasse (vgl. § 11 Abs. 3 Entwurf BNO), als Massnahme zur Einbettung als auch Klimaanpassung. Sofern bestehende Bäume zugunsten des Werkhofneubaus zu roden sind, sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.



Abbildung 21 Blick entlang der Dorfstrasse aus nordöstlicher Sicht mit bestehender Baumreihe

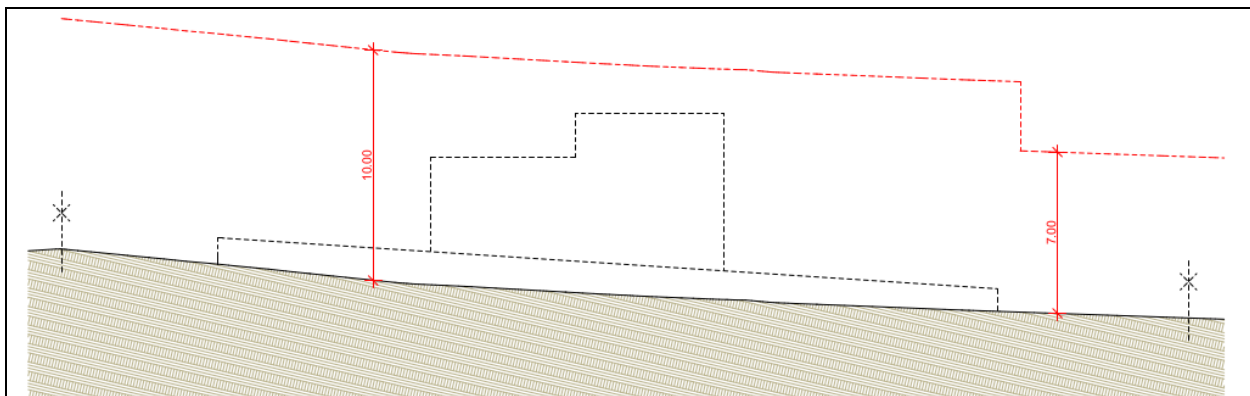
Der OeBA in Oberrohrdorf sind heute keine Höhengvorgaben zugewiesen. Die Masse sind durch den Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festzulegen. Dabei ist auf die angrenzenden Zonen angemessen Rücksicht zu nehmen. Aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der Nähe zu umliegenden Wohngebieten sollen für die spezifische OeBA in Staretschwil jedoch diese Zielvorgaben in konkrete Masse übersetzt und festgelegt werden. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Abstufung der Höhen der Gebäude gegen das Kulturland hin
- Rücksichtnahme bei Höhenentwicklung gegenüber hangseitsliegende Wohngebäude
- Verhältnismässige Höhenwirkung der Gebäude aus Sichtrichtung Kantonsstrasse

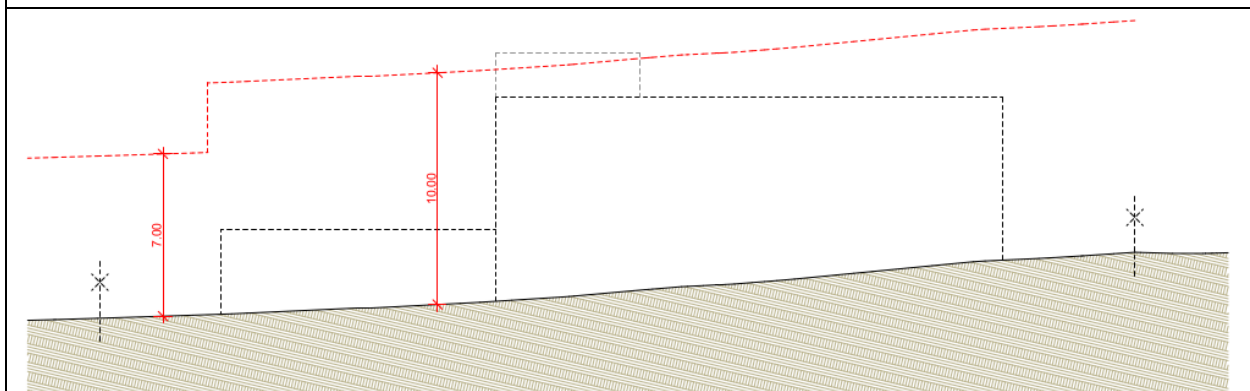
Zur Umsetzung wurde die Festlegung einer maximalen Höhenkote für die gesamte Zone diskutiert. Dies hätte jedoch, ohne ergänzende Regelung einer Gebäude- oder Gesamthöhe talseits zu hoch in Erscheinung tretende Gebäude ermöglicht. Es wird daher der Ansatz mit der Festlegung einer maximalen Gesamthöhe verfolgt, welche auch auf den Topographieverlauf Rücksicht nimmt. Als Bezugsrahmen wurde dabei die angrenzende Wohnzone 2 genommen, in welcher eine Gesamthöhe bei Flachdachbauten von 10m festgelegt ist. In Abgrenzung zur Wohnzone soll in der OeBA Staretschwil jedoch keine maximale Geschoszahl vorgegeben werden. Die Vorgabe einer maximalen Gesamthöhe beschränkt damit die maximale Höhe eines Gebäudes unabhängig der Realisierung eines Attikas. Die im kantonalen Recht in § 22 BauV geregelte mittlere Geschosshöhe kommt nicht zum Tragen, weil die Gesamthöhe vorgegeben ist. Der entsprechende Paragraph greift nur, wenn die Gemeinde weder eine Gesamt- noch eine Fassadenhöhe festlegt und somit ausschliesslich die Geschoszahl der Höhenbestimmung dient. Überhohe Geschosse sind damit möglich und im Sinne der Werkhofnutzung auch sinnvoll. Im Sinne der Abstufung der Höhen gegenüber dem Kulturland und in Rücksichtnahme gegenüber den obenliegenden Liegenschaften wird ab Bauzonengrenze in einer Distanz von 16.77 m zudem ein Bereich mit Höhenbegrenzung festgelegt. Es gilt dort eine um 3 m verringerte Gesamthöhe von 7

m. Für weitere Schnitte, ergänzend zu Abbildung 22 sei auf die beigelegte Machbarkeitsstudie verwiesen.

Die Machbarkeitsstudie zeigt einen Standort für das Salzsilo, welcher ideal in die Topographie und die innere Organisation des Werkhofs integriert wird. Die Be- und Entladung erfolgt rückwärtig ab tieferem Terrain. Das eingefasste Silo tritt so höhenmässig nur sehr geringfügig über der restlichen Dachfläche in Erscheinung. Sollte der Werkhof im späteren Bauprojekt jedoch ein anderes Layout aufweisen, wäre auch eine anderweitige Situierung des Silos möglich, welche ein stärkeres Herausragen des Silos zur Folge hat. Gerade wenn dies jedoch näher zur Kantonsstrasse hin der Fall ist, ist eine punktuelle Überschreitung der Gesamthöhe von 10m in Respekt zu den umliegenden Wohngebieten jedoch relativiert. In der BNO wird daher die Möglichkeit gegeben, punktuell, unter Abwägung sämtlicher Interessen eine Überschreitung für entsprechende Einrichtungen zu ermöglichen.



Ansicht der Nordfassade der Bestvariante der Machbarkeitsstudie (von Rebbergweg)



Ansicht der Südfassade der Bestvariante der Machbarkeitsstudie (von der Kantonsstrasse)

Abbildung 22 Ansichten der Nord- und Südfassaden inkl. der Darstellung des Bereichs mit Höhenbeschränkung
(Quelle: Machbarkeitsstudie)

6.9 Qualitätssicherung

Wie im Kapitel 6.8 beschrieben, kommt dem Gebiet mit dem zukünftigen Werkhof grosse Wichtigkeit als neu gestalteter Ortseingang von Oberrohrdorf zu. In der vorliegenden Teilrevision werden daher Massnahmen vorgesehen und Vorschriften erlassen, um im nachgelagerten Verfahren die gewünschte Qualität zu sichern.

§ 11 Abs. 3 Entwurf BNO sieht für die Entwicklung der OeBA im Gebiet Staretschwil ein qualitätssicherndes Verfahren vor. Auf eine Pflicht für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens wird bewusst verzichtet, da auch alternative Verfahren des kooperativen Planens denkbar sind. Mit dem qualitätssichernden Verfahren kann ein für die Entwicklung der OeBA geeignetes Verfahren gewählt wer-

den, welches optimal auf das geplante Vorhaben (Neubau Werkhof) abgestimmt werden kann. Denkbar wäre bspw. auch die Durchführung eines Workshopverfahrens, in welchem dialogorientiert und mittels fachlicher Unterstützung seitens Gemeinde die Projektentwicklung vorangetrieben werden kann. Wichtig ist, dass das qualitätssichernde Verfahren die Entwicklung der ganzen Zone inkl. sämtlicher vorgesehener Nutzungen aufzeigt. Nur so kann für den prominenten Ort eine abgestimmte Entwicklung mit klarem Gestaltungswillen sichergestellt werden. Ergänzend sind Ziel- und Qualitätsvorgaben in der BNO enthalten, welche zur Qualitätssicherung im nachgelagerten Verfahren beitragen. Unter den Zielvorgaben lassen sich u.a. Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Einbettung der Bauten und Anlagen in die Umgebung sowie zu deren Anordnung betreffend Erschliessung und Lärm finden. Weitere Zielvorgaben betreffen die Baumreihe entlang der Dorfstrasse sowie einzureichende Unterlagen im Baugesuchsverfahren (Umgebungsplan, Farb- und Materialkonzept).

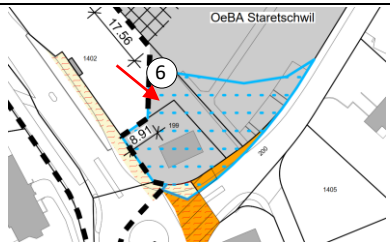
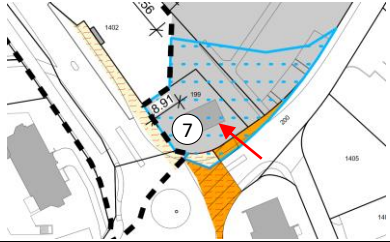
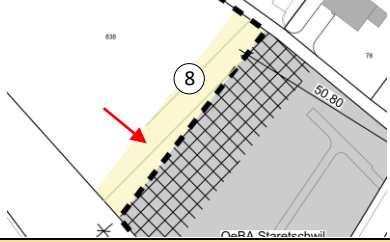
Ergänzende Aspekte zur Vorgabe (bspw. erweiterte Solarpflicht, erweiterte Energievorgaben, extensive Dachbegrünung, Aussenraum-/Umgebungsgestaltung als Teil des Bauprojekts, Reduktion Versiegelung) wurden geprüft sind aber in der rechtskräftigen BNO als allgemeine Vorgaben bereits genügend berücksichtigt. Auf die erweiterte Vorgabe von Solaranlagen wurde verzichtet, da aufgrund der Einsehbarkeit der Dachfläche durch die in Hanglage liegenden Gebäude im Norden eine reine Begrünung vorstellbar ist und die Blendwirkung einer Anlage anhand des konkreten Bauprojekts im Detail geprüft werden muss.

7 Inhalt der Teiländerung Nutzungsplanung Familiengartenzone

7.1 Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan

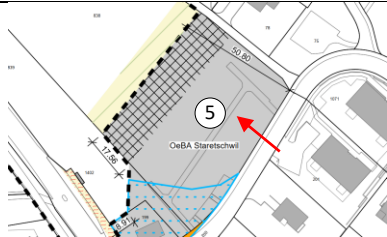



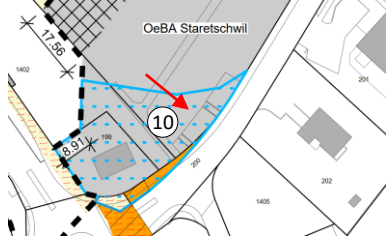

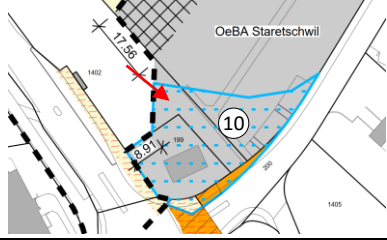
7.1.1 Bauzonenumlagerung

Die neue Anordnung des Siedlungsgebiets gemäss dem Richtplankapitel 1.2, Planungsanweisung 1.2 hat keine Vergrösserung des Baugebiets zur Folge. Durch die vorliegende Planung wird eine Gesamtfläche von 636.18 m² in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont und gleichzeitig eine Gesamtfläche von 637.46 m² in die Landwirtschaftszone ausgezont. Mit der Teiländerung resultiert eine geringe Netto-Veränderung bei der Grösse des Siedlungsgebiets. Nachfolgend die Ein- und Auszonung im Überblick.

Planungsmassnahme, Parzelle, Änderungsnummer	Planausschnitt	Zonenveränderung	Veränderung Bauzone
Einzonung Parzelle Nr. 839 Nr. 6		Zone alt: Landwirtschaftszone Zone neu: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	+ 243.05 m ²
Einzonung Parzelle Nr. 199 Nr. 7		Zone alt: Landwirtschaftszone Zone neu: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	+ 393.13 m ²
Auszonung Parzelle Nr. 838 Nr. 8		Zone alt: Familiengartenzone Zone neu: Landwirtschaftszone + FFF	- 637.46 m ²
		Differenz:	- 1.28 m²

7.1.2 Umzonung Familiengartenzone und Überlagerungen

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird im Bereich der bestehenden Familiengartenzone eine Umzonung von 3'776.96 m² umgesetzt. Diese Umzonung sowie die im Kapitel 7.1.1 erwähnten Bauzonenumlagerungen führen zu weiteren Anpassungen im Bereich der Überlagerungen (u.a. Schutzzonen). Diese Massnahmen führen zu keiner Veränderung der Grösse des Siedlungsgebiets resp. der Bauzone. Nachfolgend die Umzonung sowie die Änderung bei den Überlagerungen im Überblick.

Planungsmassnahme, Parzelle, Änderungsnummer	Planausschnitt	Zonenveränderung	Betroffene Fläche
Umzonung Parzelle Nr. 838 Nr. 5		Zone alt: Familiengartenzone Zone neu: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3'776.96 m ²
Umzonung Parzelle Nr. 199 Nr. 10		Überlagerte Zone alt: Freihaltezone Hochwasser Überlagerte Zone neu: Hochwassergefährdetes Gebiet	393.1 m ²
Neue Festlegung + Umzonung Parzelle Nr. 200 (Strassenparzelle) Nr. 10		Überlagerte Zone alt: - Überlagerte Zone neu: Hochwassergefährdetes Gebiet	62.2 m ²
Umzonung Parzelle Nr. 218 (Strassenparzelle) Nr. 10		Überlagerte Zone alt: - Überlagerte Zone neu: Hochwassergefährdetes Gebiet	28.3 m ²
Neue Festlegung Parzelle Nr. 838 Nr. 10		Überlagerte Zone alt: - Überlagerte Zone neu: Hochwassergefährdetes Gebiet	349.7 m ²
Neue Festlegung Parzelle Nr. 838 Nr. 12		Überlagerte Zone alt: - Überlagerte Zone neu: Bereich mit Höhenbegrenzung	1'109.4 m ²
Umzonung Parzelle Nr. 839 Nr. 10		Zone alt: Freihaltezone Hochwasser Zone neu: Hochwassergefährdetes Gebiet	219.4 m ²

Im Gebiet der bisherigen Familiengartenzone wurde in der rechtskräftigen Nutzungsplanung auf die Festlegung des hochwassergefährdeten Gebiets verzichtet. Aufgrund der Umzonung in die OeBA wird nun in diesem Bereich das hochwassergefährdete Gebiet ausgeschieden.

7.1.3 Bereinigungen

Im Rahmen der Erarbeitung der Teiländerung Nutzungsplanung Familiengartenzone wurden im Bauzonplan und im Kulturlandplan Unstimmigkeiten festgestellt. Sie hängen vorwiegend mit der Festlegung unterschiedlicher Bauzonengrenzen zusammen. Nach Konsultation der kantonalen Geodaten wird im Änderungsplan beim rechtsgültigen Zustand die Bauzonengrenze des Bauzonplans abgebildet (vgl. Kapitel 4.2.4). Die davon abhängigen Festlegungen (z.B. die Freihaltezone Hochwasser im Kulturlandplan) werden entsprechend der verwendeten Bauzonengrenze ausgeschieden. Sie sind daher nicht kongruent mit dem rechtskräftigen Kulturlandplan.

Zudem wurden im Perimeter der Teiländerung weitere Unstimmigkeiten im Bereich der Dorfstrasse und der Kantonsstrasse festgestellt (mutmasslich infolge späterem Kantonsstrassenausbau). Im Sinne einer Bereinigung werden diese Unstimmigkeiten in der vorliegenden Teiländerung behoben. Es werden ausschliesslich Bereinigungen im Bereich des Knotens Dorfstrasse / Kantonsstrasse sowie im Bereich der Bushaltestelle „Oberrohrdorf, Staretschwil“ vorgenommen. Weitere festgestellte Unstimmigkeiten (z.B. beim Knoten Loonstrasse / Kantonsstrasse oder entlang der Kantonsstrasse Richtung Ortszentrum), werden aufgrund der nicht direkten Betroffenheit durch die vorliegende Planung nicht behoben.

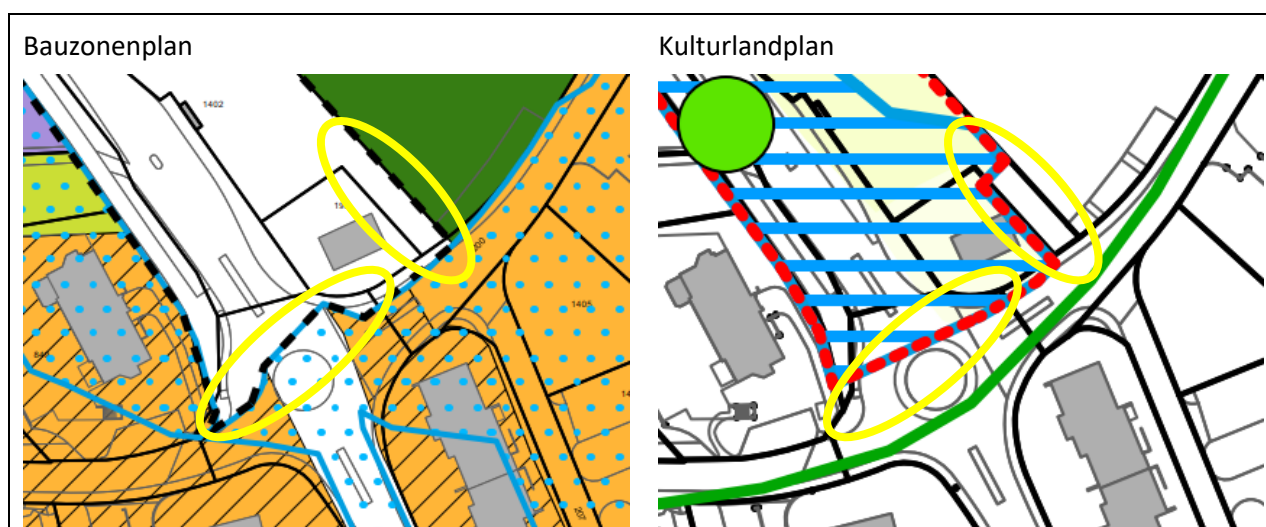


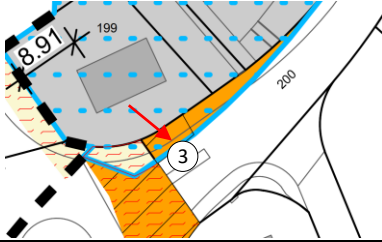
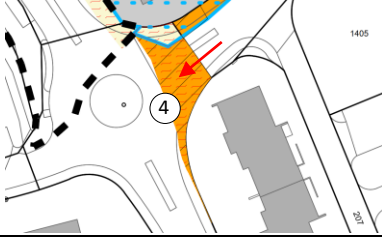
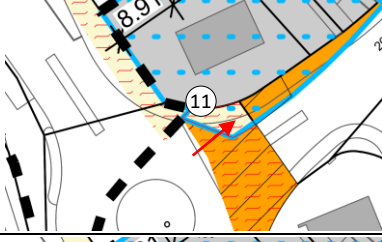
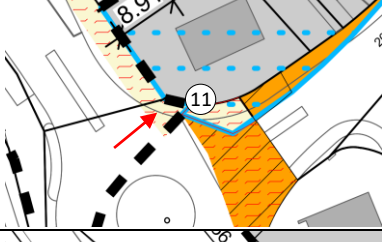

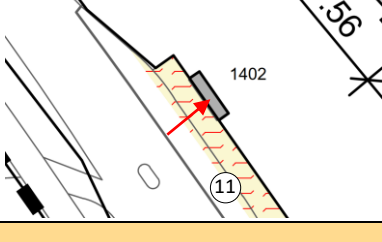


Abbildung 23 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzon- und dem rechtsgültigen Kulturlandplan der Gemeinde Oberrohrdorf mit zusätzlicher Markierung (gelb) der Bereiche mit Abweichungen

Nachfolgend sämtliche Bereinigungen im Überblick.

Planungsmassnahme, Parzelle, Änderungsnummer	Planausschnitt	Zonenveränderung	Veränderung Bauzone / Fläche Umzonung
Bereinigung Parzelle Nr. 200 (Strassenparzelle) Nr. 1		Zone alt: Familiengartenzone Zone neu: Wohnzone W3	Keine Umzonung beträgt 14.12 m ²

Bereinigung Parzelle Nr. 200 (Strassenparzelle) Nr. 2		Zone alt: Landwirt- schaftszone Zone neu: Wohnzone W3	+ 27.42 m ²
Bereinigung Parzelle Nr. 200 (Strassenparzelle) Nr. 3		Zone alt: Landwirt- schaftszone Zone neu: Wohn- und Arbeitszone WA3	+ 23.39 m ²
Bereinigung Parzelle Nr. 218 (Strassenparzelle) Nr. 4		Zone alt: Wohn- und Arbeitszone WA3 Zone neu: keine Zone (Kantonsstrassen- parzelle)	Keine Umzonung be- trägt 154.94 m ²
Bereinigung Parzelle Nr. 218 (Strassenparzelle) Nr. 11		Zone alt: Landwirt- schaftszone Zone neu: keine Zone (Kantonsstrassen- parzelle)	+ 29.22 m ²
Bereinigung Parzelle Nr. 218 (Strassenparzelle) Nr. 11		Zone alt: Landwirt- schaftszone Zone neu: keine Zone (Kantonsstrassen- parzelle)	Keine Umzonung be- trägt 19.13 m ²
Bereinigung Parzelle Nr. 840 (Strassenparzelle) Nr. 11		Zone alt: Landwirt- schaftszone Zone neu: keine Zone (Kantonsstrassen- parzelle)	Keine Umzonung be- trägt 146.88 m ²
Bereinigung Parzelle Nr. 1402 Nr. 11		Zone alt: Landwirt- schaftszone Zone neu: keine Zone (Kantonsstrassen- parzelle)	Keine Umzonung be- trägt 6.66 m ²
		Differenz:	+ 80.03 m²

Zur Verbesserung wird die Symbolisierung der Wohn- und Arbeitszone WA3 aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan angepasst und mit einer Randlinie ergänzt. Aufgrund der Bauzonenumlagerung (vgl. Kapitel 7.1.1) nimmt die Bauzone um insgesamt 1.28 m^2 ab. Die Bereinigungen, welche im Rahmen der vorliegenden Teiländerung vorgenommen werden, führen zu einer Zunahme des Siedlungsgebiets von insgesamt 80.03 m^2 . Daher beträgt die Netto-Zunahme des Baugebiets 78.75 m^2 . Die Zunahme erfolgt im Rahmen des kantonalen Richtplankapitels S 1.2, Planungsanweisung 3.5 für kleinflächige Einzonungen, welche direkt der Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet jedoch nicht erweitern (bereits erfolgter Kantonsstrassenausbau). Die Anforderungen nach Beschluss 3.2, lit. d – h werden als gegeben erachtet. Auf eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesen Punkten wird aufgrund der offensichtlichen Bereinigung und den Beschreibungen in den vorangehenden Kapiteln zur Nutzbarkeit der angrenzenden OeBA-Flächen verzichtet.

7.1.4 Zweckmässige Bauzonenabgrenzung

Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG schreibt die Schaffung von kompakten Siedlungen als Massnahme der Raumplanung vor. Entsprechend ist die Festsetzung der Bauzonengrenze von grosser Bedeutung. Die bisherige Bauzone konzentriert sich im Gebiet auf eine mehr oder weniger quadratische Fläche Familiengartenzone entlang der Dorfstrasse auf der Parzelle Nr. 838. Die Fläche zwischen der besagten Bauzone sowie der nahe gelegenen Kantonsstrasse wird landwirtschaftlich genutzt. Erschwerend für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dieser Flächen ist das ehemalige Schützenhaus.

Mit der Umlagerung der Bauzone wird einerseits auf Basis der Machbarkeitsstudie (vgl. Kapitel 5.6) eine zweckmässige Entwicklung der OeBA ermöglicht. Andererseits verbessert die neue Bauzonenabgrenzung die Fläche, welche landwirtschaftlich bewirtschaftet werden kann (neu ohne Hindernisse). Im Bereich des bestehenden Schützenhauses verändert sich die landwirtschaftlich nutzbare Fläche nur marginal. Die Bauzone gemäss Änderungsplan ist ebenfalls entlang der Dorfstrasse positioniert und ermöglicht weiterhin die Schaffung einer kompakten Siedlung. Die Ziele nach RPG können durch die vorliegende Teilrevision erfüllt werden.



Abbildung 24 Ausschnitt aus dem Änderungsplan der Teiländerung Nutzungsplanung Familiengartenzone

7.2 Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Aufgrund der Umzonung der Familiengartenzone FG in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA wird künftig im Zonenplan der Gemeinde Oberrohrdorf keine Familiengartenzone ausgeschieden sein. Der entsprechende § in der BNO (§ 13 Familiengartenzone FG) wird gestrichen. Die nachfolgenden Paragraphen werden betr. Nummerierung nicht angepasst. In einer bereinigten BNO soll der Paragraph als gestrichener Paragraph ersichtlich und somit die Nummerierung der weiteren Paragraphen verständlich sein.

Für die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA im Gebiet Staretschwil werden ergänzende Bestimmungen erlassen. Der neue Abs. 3 in § 11 BNO widmet sich ausschliesslich der OeBA im Gebiet Staretschwil. Im Vergleich zur rechtskräftigen OeBA werden für die OeBA Staretschwil zusätzliche Massvorschriften (u.a. Gesamthöhe) erlassen. Von dieser Gesamthöhe kann punktuell abgewichen werden, sofern dies unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen möglich ist. Eine Abweichung soll vor allem für die Realisierung eines Salzsilos und dgl. möglich sein. Mit der entsprechenden Formulierung wird sichergestellt, dass anstelle eines Salzsilos ein Silo mit einem vergleichbaren Inhalt resp. Granulat realisiert werden kann, welches für den Winterdienst notwendig ist. Eine abschliessende Definition von «dgl.» ist aus beschriebenen Grund nicht sinnvoll.

Weiter werden die zulässigen Nutzungen festgehalten (Werkhof, P+R-Parkplätze, Veloparkierungsanlage, kommunale Entsorgungsinfrastrukturen, Kleingärten). Für die Kleingärten wird ergänzend festgehalten, dass untergeordnete Bauten und Anlagen in direktem Nutzungszusammenhang mit den Klein-

gärten vom Gemeinderat genehmigt werden können. Sie sind idealerweise in Werkhofnähe zu realisieren, sodass der Siedlungsrand von Bauten und Anlagen freigehalten werden kann. Die untergeordneten Bauten und Anlagen sollen sich an folgenden spezifischen Standortanforderungen orientieren (im Sinne der Umsetzungsflexibilität nicht in BNO festgeschrieben):

- Die Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Dem Standort am Ortseingang von Oberrohrdorf ist gebührend Rechnung zu tragen.
- Die Bauten und Anlagen müssen sich mit geringem Aufwand beseitigen lassen. Sie dürfen in entsprechendem Masse befestigt resp. verankert werden.
- Es dürfen keine Bauten und Anlagen zum Aufenthalt realisiert werden (z.B. Gartenhaus). Die realisierbaren Bauten und Anlagen dienen ausschliesslich der für die Nutzung der Kleingartenflächen notwendigen Infrastrukturen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuschen). Ferner nicht zulässig sind Fahnenstangen und Fahnen im Allgemeinen. Durch die Nutzungsbestimmungen werden entsprechende Bauten und Anlagen ausgeschlossen. § 49 Abs. 1 lit. f BauV ist nicht anwendbar.

Andererseits wird für die Entwicklung der OeBA Staretschwil ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben. Als Resultat ist ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches folgende Bestandteile aufweist und den ganzen Perimeter der Zone umfasst:

- Werkhof-Gebäude (Dimensionierung, Verortung notwendige Infrastrukturen für Betrieb und Personal, Farb- resp. Materialwahl für Fassaden)
- Entsorgung (Verortung notwendige Infrastrukturen)
- Parkierung (Anzahl Parkfelder, Anordnung, Bewirtschaftung, Unterhalt)
- Velo (Anzahl Abstellplätze, Beschattung, Unterhalt)
- Etappierung (Varianten für Erweiterungen, sofern nicht direkte Vollaussnutzung erfolgt).

Ergänzend werden Zielvorgaben zur Einbettung der Bauten und Anlagen in die Umgebung und zur Anordnung der Nutzungen betreffend Lärm und Erschliessung erlassen. Aufgrund der Einstufung des Werkhofbetriebs als mässig störender Betrieb wird zudem die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III festgesetzt. In allen anderen OeBA's in der Gemeinde Oberrohrdorf gilt weiterhin die ES II.

8 Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)

Die Vorprüfung gemäss §23 BauG dient der Abstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den kantonalen Anforderungen, damit das beschliessende Gemeindeorgan und die Genehmigungsbehörde über eine ausgereifte, widerspruchsfreie und rechtmässige Vorlage entscheiden können.

Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat am 9. Dezember 2024 wurden die Planungsunterlagen zur Prüfung bei der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau eingereicht. Mit Schreiben vom 10. Juli 2025 wurde dem Gemeinderat Oberrohrdorf der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zugestellt. Zudem hat die Abteilung Raumentwicklung zur Qualität der abgegebenen Daten im Prüfbericht Geodaten vom 16. Januar 2025 Stellung genommen.

Nachstehende Anmerkungen sind in diesen Dokumenten enthalten und werden wie folgt umgesetzt:

Anmerkung	Charakter	Umsetzung
Situativ wäre es angemessen, die Bauzonengrenze gesamthaft auf die Parzellengrenze des Kreisels zu legen und die der Planungsmassnahme gegenüberliegenden Flächen der Verkehrsinfrastruktur der Bauzone zuzuweisen. Im vorliegenden Fall wäre dies weder Richtplan- noch Mehrwertabgaberelevant. Da sich damit keine nutzungsrelevanten Änderungen ergeben, kann auch darauf verzichtet werden und die Planung wie vorliegend beschlossen werden.	Hinweis	<p>Nachvollziehbar. Die Bereinigungen würden zur Klarheit betr. Umfang der Bauzone führen, lassen sich allerdings nicht einfach auf den Bereich des Kreisels beschränken. Es sind Abweichungen auf der ganzen Länge der Kantonsstrasse zu finden.</p> <p>Es wird daher auf eine weitergehende Anpassung verzichtet. Die Bereinigungen beschränken sich auf den Bereich, welcher im Rahmen der TÄ ohnehin Änderungen erfährt.</p> <p>Keine Umsetzung</p>
Um die gewünschte Qualität im weiteren Verfahren zu sichern, werden Zielvorgaben festgehalten. Es sollte geprüft werden, ob zusätzliche Bestimmungen für die gestalterische Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume, die Bepflanzung entlang des Siedlungsrandes sowie für Stützmauern ergänzt werden müssen.	Wichtiger Hinweis	<p>Nachvollziehbar.</p> <p>Die Zielvorgaben werden insb. betreffend der Fassadengestaltung (Farbgebung), der Begrünung (Stützmauern und Einfriedungen) sowie des Siedlungsrandabschlusses angepasst. Der Umgebungsplan wird zwingend eingefordert. Zudem wird die Fernwirkung in die Zielvorgaben aufgenommen.</p> <p>Anpassung BNO & Planungsbericht</p>
Das ehemalige Schützenhaus könnte ein identitätsstiftendes Element darstellen. Es wird empfohlen, die Bedeutung im Kontext zu prüfen und allenfalls den Erhalt und die Umnutzung im Rahmen der geplanten Bauabsichten zu erwägen.	Hinweis	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Gemeinde hat das Schützenhaus eine untergeordnete Bedeutung. Bei einem Erhalt werden grosse Aufwände für den Unterhalt sowie Einschränkungen für die künftigen Funktionen und Nutzungen erwartet.</p>

		Auf einen Erhalt und damit Umnutzung des alten Schützenhauses wird verzichtet. Ergänzung Planungsbericht
Im Planungsbericht wird unter den Rahmenbedingungen im Kapitel 4.2.3 ein regionales Velokonzept erwähnt. Es ist unklar, um welches regionale Velokonzept es sich handelt. Bestehende und geplante Veloverbindungen werden beschrieben, aber es fehlt ein Kartenausschnitt, um die Beschreibungen nachvollziehen zu können.	Hinweis	Zustimmung. Die fehlenden Vermerke sowie ein Ausschnitt des regionalen Velokonzepts werden ergänzt. Ergänzung Planungsbericht
Die FFF sind im Kulturlandplan als orientierende Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt, was im zur Auszonung vorgesehenen Bereich noch zu ergänzen ist.	Wichtiger Hinweis	Kenntnisnahme. Bisher wurde auf eine entsprechende Kennzeichnung verzichtet, da nicht nachgewiesen ist, dass die betroffenen Flächen eine entsprechende Qualität aufweisen. Anpassung KLP
Es ist wichtig, wie im Lärmgutachten korrekt ausgeführt wird, dass die geplante Sammelstelle mit Unterflurcontainern ausgeführt wird, die Öffnungszeiten der Sammelstelle so festgelegt werden, wie sie im Lärmgutachten berücksichtigt wurden, die Aufstellung der Entsorgungsmulden im Gebäudeinnern erfolgt und die Nutzungszeiten des Werkhofs auf die Tagperiode (07:00 – 19:00 Uhr) an Werktagen (Montag bis Samstag) beschränkt werden.	Wichtiger Hinweis	Kenntnisnahme. Die entsprechenden Aussagen sind bereits im Lärmgutachten enthalten. Kein Handlungsbedarf
Die Parzelle 199 ist im Prüfperimeter Bodenaushub als Verdachtsfläche Strasse und Schützenhaus eingetragen.	Hinweis	Kenntnisnahme. Ergänzung Planungsbericht (Grundlagen)
Für die rechtskräftige BNO massgebend ist das Datum der Beschlussfassung und nicht dasjenige der Genehmigung.	Vorbehalt	Zustimmung. Anpassung BNO
BNO: Der Titel Ziffer 3 lautet „Zonenvorschriften“, nicht Bauvorschriften.	Vorbehalt	Zustimmung. Anpassung BNO
In § 11 Abs. 3 wird das Gebiet Staretschwil erwähnt, welches jedoch nirgends im BZP als solches bezeichnet wird. Für nicht ortskundige ist nicht ersichtlich, welche OeBA mit der Bestimmung gemeint ist. Im Hinblick auf die Rechtssi-	Wichtiger Hinweis	Zustimmung. Die OeBA im Gebiet Staretschwil wird mit einem entsprechenden Zusatz im BZP bezeichnet. Auf die Schaffung einer eigenen OeBA-Zone „OeBA Staretschwil“ wird

cherheit sollte die entsprechende OeBA im BZP als „OeBA Staretschwil“ bezeichnet werden.		verzichtet. Ergänzung BZP
Bis anhin waren in der Familiengartenzone Kleinbauten mit einer Grundfläche bis max. 4 m ² zulässig. Neu sollen untergeordnete Bauten im Zusammenhang mit der Nutzung der Kleingärten zulässig sein. Im Hinblick der Rechtssicherheit sollten weiterhin Masse (Höhe, Grundfläche) festgelegt werden. Zumindest wäre im Planungsbericht auszuführen, was unter untergeordneten Bauten und Anlagen verstanden wird.	Vorbehalt	Grundsätzlich nachvollziehbar. Die Gemeinde möchte auf eine Massangabe in der BNO verzichten, da die OeBA Staretschwil in erster Linie dem Werkhof-Neubau und nicht den Familiengärten dient. Für eine zweckmässige Nutzung der Familiengärten sollen untergeordnete Bauten jedoch weiterhin möglich sein. Eine entsprechende Präzisierung inkl. Umschreibung der spezifischen Standortanforderungen wird im Planungsbericht vorgenommen. Anpassung Planungsbericht
Es ist vorgesehen, dass als Grundlage für die bauliche Entwicklung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist. Im Hinblick auf die verschiedenen zulässigen Nutzungen stellt sich die Frage, was unter „bauliche“ Entwicklung verstanden wird und was nicht. Zurzeit ist in Ermangelung einer Präzisierung davon auszugehen, dass jede bauliche Veränderung, auch jene im Zusammenhang mit den Familiengärten als „bauliche Entwicklung“ verstanden werden müsste. Es wird empfohlen, zu klären, welche Art(en) von baulichen Entwicklungen nur mittels eines qualitätssichernden Verfahrens realisiert werden würden und welche ohne entsprechendes Verfahren zulässig sind.	Wichtiger Hinweis	Zustimmung. Es macht Sinn, ein Gesamtkonzept mit sämtlichen Bestandteilen (Entsorgung, Werkhof, Parkierung, Velos) zu erarbeiten, welches, sofern nicht die direkte Vollaussnutzung in erster Etappe angestrebt wird, auch gleich die Varianten für Erweiterungen des Werkhofs (Etappeierung) berücksichtigt. Die BNO Bestimmung wird entsprechend formuliert. Zudem wird bestimmt, welche Bestandteile das Gesamtkonzept zu thematisieren hat. Anpassung BNO & Planungsbericht
Der erste Aufzählungsstrich in Bezug auf die zulässige Höhe ist keine Zielvorgabe, sondern Teil der Zonenvorschriften für die „OeBA Staretschwil“.	Vorbehalt	Zustimmung. Anpassung BNO
In Bezug auf die Formulierung „Salzsilos und dgl.“ ist nicht offensichtlich, was mit dergleichen gemeint ist. Zumindest im Planungsbericht ist zu präzisieren, welche Bauten als mit Salzsilos vergleichbar eingestuft werden.	Wichtiger Hinweis	Grundsätzlich nachvollziehbar. Es kann nicht abschliessend geklärt werden, ob tatsächlich ein Salzsilo oder ein Silo mit vergleichbarem Inhalt/Granulat realisiert wird (daher Formulierung „Salzsilo und dgl.“). Technisch bedingte Aufbauten sind ohnehin über die Gesamthöhe hinaus möglich. Eine entsprechende Präzisierung wird im Planungsbericht vorgenommen.

Anpassung Planungsbericht		
Der letzte Aufzählungsstrich ist keine Zielvorgabe für das qualitätssichernde Verfahren, sondern eine Vorgabe für das Baubewilligungsverfahren. Bitte Formatierung bzw. Formatierung anpassen.	Vorbehalt	Zustimmung. Anpassung BNO
Die Vermassung zur Festlegung des Zonenverlaufs der OeBA muss Teil des Genehmigungsinhalts sein.	Vorbehalt	Kenntnisnahme. Anpassung BZP & KLP
Die Nummerierung im zu genehmigenden Plan dient dem Nachvollzug des Planungsberichts und gehört in den Planungsbericht. Im Plan sind sie wegzulassen.	Wichtiger Hinweis	Kenntnisnahme. Anpassung BZP, KLP; In Planungsbericht bereits enthalten
Die Zonengrenzverlaufslinie zwischen W3 und WG3 ist im Änderungsbereich der Pläne nicht ersichtlich.	Hinweis	Kenntnisnahme. Darstellung entspricht jener im rechtskräftigen Bauzonenplan. Die Symbolisierung der WG3 wird angepasst. Es wird eine Randlinie eingefügt. Anpassung BZP, KLP und Planungsbericht
Im Titel der BNO-Änderung sollte erkenntlich werden, dass es sich um eine Anpassung der BNO handelt.	Hinweis	Kenntnisnahme. Anpassung BNO
Genehmigungsinhalt der BNO-Teiländerung soll nur der rot markierte Teil sein.	Vorbehalt	Kenntnisnahme. Ergänzung BNO, dass nur rot markierter Teil den Genehmigungsinhalt darstellt. Anpassung BNO
Im Hinblick auf eine aussagekräftige Bezeichnung des Geschäfts und eine unmissverständliche Publikation ist zu prüfen, ob die Bezeichnung der Teiländerung unmissverständlich (genug) ist (Um- und Einzonung sowie Änderung der Bestimmungen). Die beschwerdebefugten Personen müssen sich anhand der Veröffentlichung Rechenschaft über die Tragweite der Vorlage geben können.	Wichtiger Hinweis	Kenntnisnahme. Die Bezeichnung der Teiländerung wird angepasst in Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung (BNO, BZP, KLP) Familiengartenzone Staretschwil Anpassung BNO, Änderungsplan und Planungsbericht

8.2 Regionale Abstimmung

Die Planungsmassnahme dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung des Werkhofs der Gemeinde Oberrohrdorf. Aufgrund des kaum vorhandenen Einflusses der Änderung auf die regionale Entwicklung wird keine Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes eingeholt.

8.3 Mitwirkung

Die Planungsdokumente wurden nach erfolgter kantonalen Stellungnahme bereinigt und in konsolidierter Form in die Mitwirkung gegeben. Die Gemeinde legte die Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§24 Abs. 1 BauG). Die Information und Mitwirkung gemäss §3 BauG diente dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand zwischen dem 03. November 2025 und dem 02. Dezember 2025 statt. Im Rahmen der Mitwirkung wurde eine Eingabe eingereicht. Die Abhandlung / Beurteilung erfolgte im separaten Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 16. Dezember 2025 (vgl. Beilagen).

8.4 Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG erfolgt während 30 Tagen. Im Falle eines schutzwürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

8.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch die Gemeindeversammlung (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung der Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau (§ 27 BauG).

9 Gesamtwürdigung und Interessenabwägung

9.1 Interessenabwägung

In der nachfolgenden Tabelle werden sämtliche für die geplante Umzonung und Flächenumlagerung von der Familiengartenzone in die OeBA relevanten Interessen identifiziert und bewertet. Die Gewichtung orientiert sich anhand der jeweiligen Staatsebene der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, bestehen unterschiedliche Interessen auf allen Planungsebenen (national, kantonal, kommunal).

Nr.	Interesse; Ursprung; Gewichtung	Beschreibung Heutige Einschätzung	Verweis im Planungsbe- richt
1	Einordnung in Landschaft ge- währleisten; RPG; National	Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einordnen. Dieser Grundsatz wird mit § 11 Abs. 3 der angepassten BNO gewährleistet. Für die Entwicklung der OeBA im Gebiet Staretschwil ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Zudem müssen sich sämtliche Bauten und Anlagen sehr gut in die Umgebung (Kulturland, Wohngebiete, Topographie) einfügen. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept sowie ein Umgebungskonzept einzureichen.	6.8
2	Kompakte Siedlungen schaffen; RPG; National	Die aktuelle Familiengartenzone lässt eine Bebauung mit einem Werkhof sowie eine Realisierung bushaltestellennaher ergänzender Infrastrukturen für Parkierung und Veloinfrastruktur nicht nur aus zonenrechtlicher Sicht nicht zu, sondern erschwert die relative Lage. Durch die flächenneutrale Umlagerung am bisherigen Standort wird ein zweckmässiger Neubau des Werkhofs sowie der Verkehrsinfrastrukturen innerhalb der bestehenden Bauzone möglich. Gleichzeitig muss das Siedlungsgebiet nicht erweitert werden. Die kompakte Siedlungsstruktur bleibt bestehen bzw. wird leicht verbessert beeinflusst.	5.6.1 5.6.2 5.6.4
3	Sachgerechte Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen; RPG; National	Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein. Der aktuelle Werkhofstandort liegt mitten im Siedlungsgebiet und verursacht Nutzungskonflikte mit dem Schulbetrieb und den Tagesstrukturen. Mit dem Standort Staretschwil können diese Nutzungskonflikte aufgehoben und gleichzeitig Flächen für allfällige Erweiterungen freigegeben werden. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse am bisherigen Standort sind die aktuellen Werkhofinfrastrukturen in der gesamten Gemeinde verteilt. Dies ist nicht nur aus betrieblicher Sicht ineffizient, sondern verursacht auch Mehrfahrten. Am neuen Standort Staretschwil kann eine zentrale Werkhofinfrastruktur nahe an der Kantonsstrasse und direkt am Siedlungsrand realisiert werden, sodass das gesamte Siedlungsgebiet entlastet werden kann.	5.4 6.5
4	Fruchtfolgeflächen erhalten; RPG; National	Fruchtfolgeflächen sind zu sichern. Gemäss kantonalem Richtplan dürfen keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und keine Beeinträchtigung von Landschaften von kantonalen Bedeutung, Siedlungstrenngürteln oder Schutzgebieten erfolgen. Das heisst, die für die Einzonung benötigten Fruchtfolgeflächen sind vollumfänglich zu kompensieren. Durch die flächengleiche Umlagerung mit teilweiser Einzonung bereits bebaute Gebiete werden Flächen mit mutmasslich gleicher FFF-Qualität wieder dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Landschaften von kantonalen Bedeutung, Siedlungstrenngürtel oder Schutzgebiete sind von der Einzonung nicht betroffen.	6.4
5	Raumplanerische	Einzonungen müssen gemäss Planungsanweisung 3.1 im Richtplankapi-	-

	Kriterien Einzonungen; BauV; Kantonal	tel S 1.2 im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung erfolgen und innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets liegen. Die Gemeinde Oberrohrdorf hat ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) aus dem Jahre 2011 sowie eine rechtskräftige Nutzungsplanung (Genehmigung 2020). Damit bestehen auf konzeptioneller Ebene konkretisierte Vorstellungen zur zukünftigen Gemeindeentwicklung. Angesichts der Planbeständigkeit der rechtskräftigen Nutzungsplanung, der Grössenordnung der Einzonung mit flächendeckender Kompensation sowie der im Planungsbericht beschriebenen Dringlichkeit, wird auf eine Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung verzichtet. Eine Teiländerung der Nutzungsplanung ist zielführend und vertretbar. Entsprechend genügt eine Einzelbetrachtung der im Rahmen der vorliegenden Teilrevision relevanten Themen.	
6	Siedlung und Verkehr abstimmen; BauV, Richtplan S 1.1; Kantonal	Die Siedlungsentwicklung nach innen soll insbesondere an Orten mit guter öV-Erschliessung erfolgen. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sorgt für ein nachhaltigeres Mobilitätsverhalten und schont damit Raum und Umwelt.	6.5
7	Siedlungsqualität; Richtplan S 1.1; Kantonal	Mit der Umlagerung des Werkhofstandorts in das Gebiet Staretschwil und dem BNO-Absatz für eine optimale Entwicklung der umgelagerten, neuen OeBA wird gegenüber heute eine verbesserte Siedlungsqualität geschaffen, insbesondere am bisherigen Werkhofstandort.	-
8	Substanz- und Strukturertalt; ISOS; Lokal	Das Gebiet Staretschwil ist wird vom ISOS-Perimeter der Gemeinde Oberrohrdorf nicht tangiert. Entsprechend gibt es durch die vorliegende Planung keine, dem ISOS gegenlaufende Auswirkungen.	4.2.1
9	Zuordnung von Nutzungen gegeneinander; RPG; national	Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG sind Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Durch die Verlagerung des Werkhofs werden zentrale Wohngebiete entlastet. Am neuen Standort kann eine Abstimmung gewährleistet werden. Durch die Nähe zur Bushaltestelle Oberrohrdorf Staretschwil ergibt sich sogar eine verbesserte Erschliessung mit dem öV.	6.5, 6.7, 6.8
10	Wohngebiete schützen; RPG; National	Gemäss Art. 3, Abs. 3 lit. b RPG sind Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen. Siehe Ausführungen oben Am neuen Standort können die Emissionen des neuen Werkhofs gering gehalten werden (vgl. auch Lärgutachten).	
11	Grünflächen und Bäume in Siedlungen; RPG; National	Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Mit der vorliegenden Planung werden die bis dato nicht geschützten Bäume entlang der Dorfstrasse geschützt.	

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen des Gemeinderats wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht im Kapitel 4 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Revision sind in den Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten sowie in den zentralen Sachthemen in den Kapiteln 5 und 6 dargelegt.

Am bestehenden Standort kann der Werkhof nicht erweitert resp. neu gebaut werden. In Rahmen einer ausführlichen Standortevaluation zeigte der Standort Staretschwil die meisten Vorzüge auf. Durch die Umlagerung kann eine zweckmässige und zielführende Entwicklung der OeBA ermöglicht werden. Gleichzeitig wird das kompakte Siedlungsbild nicht geschwächt. Die Siedlungsqualität am bisherigen Standort verbessert sich stark, wobei am neuen Standort aufgrund der Lage am Siedlungsrand weniger Beeinträchtigungen der Siedlungsqualität erwartet werden. Mit den ergänzenden BNO-Vorschriften wird u.a. der Einbettung in die Umgebung und der Bedeutung als Ortseingang besondere Gewichtung verliehen. Aufgrund der Vorschrift für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens wurde auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet. Sämtliche raumplanerischen Kriterien an eine Einzonung werden erfüllt. Damit wird ein gesamthaft besseres Ergebnis erreicht.

9.2 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ein fundiertes Planungsinstrument dar, das mit der Einzonung der OeBA und der Auszonung der FG die notwendigen Voraussetzungen für eine zweckmässige Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur im Gebiet Büntenächer sichergestellt werden können. Die Realisierbarkeit am neuen Standort wurde mittels einer Machbarkeitsstudie dargelegt, welche zusammen mit den relevanten Akteuren robust hergeleitet wurde.

Die Gemeinde Oberrohrdorf und die Planer sind überzeugt, mit dem vorliegenden Verfahren eine haushälterische und zweckmässige Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets zu ermöglichen, welche die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.

10 Beilagen

1. Machbarkeitsstudie Werkhof Oberrohrdorf von Urs Müller Architekten, Wohlen, vom 03.11.2025
2. Lärmrechtliche Beurteilung von Conrad Akustik, Niedergösgen, vom 17.09.2024
3. Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 16. Dezember 2025

11 Anhang

11.1 Standortevaluation neuer Werkhof

11.1.1 Beschreibung Kriterien

- **Bauzone: ja / nein**

Für die Realisierung des Werkhofs muss die Parzelle einer Bauzone zugewiesen sein. Das Kriterium ist erfüllt, wenn die Parzelle in einer der folgenden Nutzungszonen liegt: Dorfkernzone, Kernzone, Zentrumszone, Wohnzone, Wohn- und Arbeitszone, Arbeitszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzone oder Familiengartenzone.

- **Nutzungszone OeBA: ja / nein**

Der Werkhof ist eine öffentliche Infrastruktur und eine Baute im öffentlichen Interesse. Entsprechend ist die idealer Nutzungszone eine OeBA. Eine Umsetzung in einer alternativen Nutzungszone wird ausgeschlossen. Eine Parzelle in einer OeBA-fremden Nutzungszone hätte eine Teiländerung der Nutzungsplanung zur Folge. Das Kriterium ist erfüllt, wenn die Parzelle in einer OeBA liegt.

- **Fläche Grundstück: < 1'000 m² / > 1'000 m²**

Für einen Werkhof-Neubau ist eine gewisse Parzellengrösse notwendig, um einen einwandfreien und zeitgemässen Betrieb gewährleisten zu können. Aufgrund der Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie wurde eine Grösse von 1'000 m² festgelegt. Das Kriterium ist erfüllt, wenn die Parzelle im Minimum eine Fläche von 1'000 m² aufweist.

- **Inwertsetzung alternative Nutzung: ja / nein**

Der Werkhof ist eine Baute, welche die Gemeinde Oberrohrdorf zwingend benötigt. Ein Werkhof benötigt zudem eine grosse Fläche, welche für eine alternative Nutzung blockiert wird. Wird der Werkhof auf einer Parzelle realisiert, welche betreffend einer Inwertsetzung Potenzial aufweist, würde durch einen Werkhof-Neubau unverhältnismässiges Inwertsetzungspotenzial aufgegeben werden. Dies gilt es zu vermeiden. Das Kriterium ist erfüllt, wenn kein Inwertsetzungspotenzial durch eine alternative Nutzung vorliegt.

- **Terrain: flach / Gefälle**

Es gibt Terrain, welches für eine Überbauung geeigneter oder eben weniger geeignet ist. Eine Parzelle in einem mehrheitlich ebenen / flachen Terrain wird im Gegensatz zu einer Parzelle mit einem Gefälle bevorzugt. Das Kriterium ist erfüllt, wenn das Terrain als flach eingeschätzt wird.

- **Lage im Siedlungskörper: Rand / Mitte**

Nebst Werkverkehr verursacht ein Werkhofbetrieb Lärmemissionen. Durch eine Lage mitten im Siedlungskörper (z.B. nahe einer Wohnzone) wird die Beeinträchtigung der umliegenden Parzellen als gross eingeschätzt. Eine Platzierung des Werkhofs am Rand des Siedlungskörpers ist zu bevorzugen. Das Kriterium ist erfüllt, wenn die Parzelle am Rand des Siedlungsgebiets liegt.

- **Nähe zu übergeordnetem Strassennetz: ja / nein**

Ein Werkhofbetrieb verursacht Werkverkehr. Entsprechend ist anzustreben, dass eine Nähe zum übergeordneten Strassennetz besteht, um (unnötigen) Verkehr durch das Siedlungsgebiet zu vermeiden. Das Kriterium ist erfüllt, wenn die Nähe zum übergeordneten Strassennetz gegeben ist.

- **Verhältnis Kosten / Nutzen / Realisierbarkeit: Gut / Schlecht**

Seitens Gemeinde besteht eine Notwendigkeit für eine zeitnahe Realisierung. Faktoren wie keine Zonenkonformität (z.B. keine OeBA > Teiländerung NZP), das Eigentum, welches nicht bei der Einwohnergemeinde liegt oder fehlende Voraussetzungen (z.B. zu kleine Fläche > Aufwändiger Neubau mit Mehrkosten / fehlende Erschliessung > Mehrkosten für zusätzliche oder geänderte

Erschliessungsstrassen) beeinträchtigen eine kostengünstige und zeitnahe Realisierung. Das Kriterium ist erfüllt, wenn das Verhältnis zwischen Kosten, Nutzung und Realisierbarkeit als gut eingeschätzt wird.

11.2 Anforderungen kommunaler Werkhof

Bezeichnung	Räume	Nettofläche m ²	Hinweise
Werkhof		570	Raumhöhe = min. 4.50 m
Fahrzeughalle	1	200	4 Garagen für Kommunalfahrzeug 10 m x 4 m Torhöhe 4.20 m / unbeheizt
Fahrzeughalle	1	50	1 Garage für Fahrzeug Brunnenmeister 10 m x 4 m Torhöhe 4.20 m / unbeheizt
Waschplatz	1	50	10 m x 5 m Torhöhe 4.20 m / unbeheizt 3-seitig geschlossen
Fahrzeuggasse Werkstatt	1	50	Torhöhe 4.20 m / Torbreite 4 m gute Zufahrt / beheizt
Werkstatt	1	50	Torhöhe 4.20 m / Torbreite 4 m gute Zufahrt / beheizt
Lagerfläche innen	1	200	In Verbindung mit Werkstatt / unbe- heizt
Lagerfläche Gefahrgut		20	unbeheizt
Bürotrakt		115	Raumhöhe = min. 2.60 m
Sitzungszimmer /Aufenthalt	1	25	Pausenraum für Mitarbeiter / in Nähe von Büro und von aussen gut erreich- bar
Küche	1	25	für Mitarbeiter / in Nähe von Büro und von aussen gut erreichbar / beheizt
Büro Werkhof	1	20	2 Arbeitsplätze in 1 Büro. Muss in Sicht- kontakt bzw. in Verbindung mit dem Werkhof (Werkstatt, Garagen) sein
Büro Brunnenmeister	1	15	1 Arbeitsplatz mit Besprechungstisch
Archiv	1	30	Langzeitarchiv für Gemeinde mit Regal- en und einem Tisch
Serviceräume		60	Raumhöhe = min. 2.60 m
Garderobe	1	20	Zwingend in Verbindung zum Werkhof inkl. 1 Dusche, mit Trocknungsbereich (Secomat)
Toiletten Frauen	1	5	
Toiletten Herren	1	5	Für Werkhofmitarbeiter zwingend in Verbindung zum Werkhof / von aussen gut erreichbar
Hauswarts- Sanitätsraum	1	10	

Haustechnik	1	15	Lüftungsinstallation, Gasheizung
Serverraum	1	5	
Tagesgarderobe	1	5	In Verbindung mit Fahrzeughalle

Aussenfläche		160	Werkhofräumlichkeiten eingezäunt
Umschlagplatz		projektabhängig	Min. 13 m tief für Papiersammlung / 6 Container à 40 m ³
Aussenlager gedeckt	1	40	Auch für Fahrzeuge / Anhänger zugänglich / Unterfahrhöhe 4.20 m
Aussenlager ungedeckt	1	50	Gute Zufahrt
Wischgutmulde	1	10	6 m ³ Mulde versenkt / 3.60 m x 1.80 m / gute Zufahrt
Kies, Splitt, Sand	1	10	6 m ³ Mulde versenkt / 3.60 m x 1.80 m / gute Zufahrt
Salzsilo	2	25	2 Stück à 30 m ³ / 4 m x 4 m / Unterfahrhöhe 4 m / evtl. in Bau integriert / gute LKW-Zufahrt

Öffentliche Aussenfläche		217	Separat eingezäunt, öffentlich zugänglich, behindertengerecht
Unterflurcontainer	1	80	8 Unterflurcontainer à 3 m x 2 m: 3 x Kehricht, 4 x Glas, 1 x Alu / gute Zugänglichkeit für Entsorger / min. lichte Höhe von 7.0 m für Hebekranen (Entl.)
gedeckte Entsorgungsstelle	1	8	8 Unterflurcontainer à 3 m x 2 m: 3 x Kehricht, 4 x Glas, 1 x Alu / gute Zugänglichkeit für Entsorger / min. lichte Höhe von 7.0 m für Hebekranen (Entl.)
Entsorgungsmulde	1	18	Abroll-Container für Kunststoff / 7.00 m x 2.50 m / stirnseitiger Zugang für Entsorger / stirnseitige freie Fläche von 20 m für Ab- und Aufladen von LKW
Entsorgungsraum	1	20	Abgeschlossener Raum für Lagerung von Öl, Leuchtstoffröhren / mit Einwurfmöglichkeit / gut zugänglich
Abstellplätze PW	6	13	Abgeschlossener Raum für Lagerung von Öl, Leuchtstoffröhren / mit Einwurfmöglichkeit / gut zugänglich
Velo- / Rollerabstellplätze	1	13	Für Mitarbeiter und Besuch Werkhof

Total Innenraum		745	
Total Aussenraum		377	

11.2.1 Standortevaluation

Die detaillierte Standortevaluation mit dem Kriterienraster sowie der Beurteilung ist in der nachfolgenden Übersicht zu finden.

Standortevaluation Werkhof Gemeinde Oberrohrdorf

Kriterienraster inkl. Beurteilung



Im Kriterienraster wurden jegliche Parzellen berücksichtigt, welche aktuell rechtskräftig als OeBA ausgeschieden sind sowie alle Parzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberrohrdorf.													
Parzelle Nr. Grundeigentümer/in	Aktuelle Nutzung	Kriterien								Beurteilung			
		Bauzone	Nutzungszone	Fläche Grundstück in m ²	Inwertsetzung alternative Nutzung	Terrain	Lage Siedlungskörper	Nähe übergeordnetes Strassennetz	Verhältnis Kosten / Zeit / Realisierbarkeit	Anzahl erfüllte Kriterien	Aktuelle Nutzung grundsätzlich mit Werkhof verträglich	Entscheid: Werkhof (-neubau) möglich	Begründung Entscheid (ausschlaggebende Faktoren):
66 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Dinkelwiese	Ja	K	810	Ja	Gefälle	Mitte	Nein	Schlecht	1	Nein	Nein	Die Parzelle weist eine zu geringe Grösse auf. Zudem liegt innerhalb der Parzelle der Dorfbach Staretschwil, welcher durch den notwendigen Gewässerraum die nutzbare Fläche verkleinert. Zudem ist eine Umzonung der Parzelle von einer Kernzone zu einer OeBA notwendig (Wertminderung Parzelle).
68 <i>AEW Energie AG, Aarau</i>	Trafo-Station AEW	Ja	OeBA	118	Nein	Gefälle	Mitte	Nein	Schlecht	3	Nein	Nein	Die Parzelle weist eine zu geringe Grösse auf und liegt zudem nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberrohrdorf (Landerwerb wäre notwendig). Die Nutzungszone ist für mit der Werkhof-Nutzung kompatibel. Weiter liegt auf der Parzelle eine Trafo-Station, welche für die Stromversorgung essenziell ist.
69 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Kindergarten	Ja	OeBA	2'467	Ja	Gefälle	Mitte	Nein	Schlecht	3	Nein	Nein	Die Parzelle weist grundsätzlich eine geeignete Grösse auf und liegt zudem in einer passenden Nutzungszone. Allerdings befindet sich der Kindergarten mit entsprechenden Umgebungsnutzungen auf der Parzelle, welche mit einer Werkhofnutzung nicht kompatibel ist. Weiter liegt die Parzelle inmitten des Siedlungskörpers und weit entfernt vom übergeordneten Strassennetz.
86 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Altes Schulhaus (Musikschule)	Ja	OeBA	654	Ja	Gefälle	Mitte	Nein	Schlecht	2	Nein	Nein	Die Parzelle ist der OeBA zugewiesen, welche mit der Werkhof-Nutzung kompatibel ist. Allerdings wird das Gebäude heute als Schulanlage genutzt. Die Parzelle weist eine zu geringe Grösse auf und liegt ebenfalls mitten im Siedlungskörper. Eine nahe Erschliessung an das übergeordnete Strassennetz ist zudem ebenfalls nicht gegeben
89 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Parkplatz, Sammelstelle, Salzsilos	Ja	K	942	Ja	Gefälle	Mitte	Nein	Gut	2	Ja	Nein	Die Parzelle weist fast die notwendige Grösse auf und weist heute bereits einige Werkhof-Nutzungen auf (z.B. Silo, Sammelstelle). Die Parzelle ist jedoch der Kernzone zugewiesen und mitten im Siedlungskörper. Die Nähe zum übergeordneten Strassennetz ist nicht gegeben. Aufgrund der Nutzungszone besitzt die Parzelle grosses Inwertsetzungspotenzial, welches durch die Werkhof-Nutzung und die Umzonung in eine OeBA massiv an Wert verlieren würde. Durch die OeBA-Umzonung würde zudem ein "Loch" in dem Gebiet entstehen, welche als Kernzone zoniert ist (rund um die Parzelle herum alles Kernzone).
199 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Landwirtschaft, altes Schützenhaus	Nein	Lw	393	Nein	Flach	Rand	Ja	Schlecht	4	Ja	Ja	Die Parzelle befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone ohne Überlagerung einer FFF. Das alte Schützenhaus wird aktuell nicht genutzt und könnte einem Werkhof weichen. Das Terrain ist flach, was eine Überbauung begünstigen würden. Da sich die Parzelle ausserhalb, jedoch am Rand des Baugebiets befindet, wäre eine Werkhof-Nutzung ideal. Begünstigt wird diese Situation zudem durch die Nähe zum übergeordneten Strassennetz, welche sowieso mehrheitlich betreffend Lärmbelastung ES III als kritisch eingestuft wird. Obschon die Parzelle 199 eine für den Werkhof zu geringe Grösse aufweist, kann mit den benachbarten Parzellen 838 und 839 eine genügend grosse Fläche OeBA erreicht werden. Für die OeBA ist eine Umzonung notwendig, wobei die Bauzonengrenze verschoben werden muss. Die Umzonung in eine OeBA ist jedoch realisierbar, ohne die Bauzone zu vergrössern.
315 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Schulanlage Hinterbächli, Sportplatz, Spielplatz, aktueller Werkhofstandort	Ja	OeBA	25'888	Ja	Gefälle	Mitte	Nein	Gut	4	Nein	Nein	Die Parzelle weist eine ausreichende Grösse auf und liegt in der OeBA. Zudem befindet sich der aktuelle Werkhof-Standort auf dieser Parzelle. Jedoch grenzt die Schulanlage Hinterbächli aktuell an den Werkhof an, wodurch es zu einer Mischung der beiden, grundsätzlich nicht verträglichen Nutzungen (Werkhof vs. Schule) kommt. Die Parzelle befindet sich mitten im Siedlungsgebiet. Im nördlichen Gebiet hat die Gemeinde eine Werkhof-Realisierung geprüft (auf heutiger PP-Fläche), allerdings kann eine Nutzungsdurchmischung mit der Schule weiterhin nicht vermieden werden.
414 <i>Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Mellingen, Mellingen</i>	Kirchgemeindezentrum Rohrdorf	Ja	OeBA	2'133	Ja	Gefälle	Mitte	Ja	Schlecht	4	Nein	Nein	Die Parzelle liegt mitten im Siedlungsgebiet an der Gemeindegrenze zu Niederrohrdorf. Aktuell befindet sich das Kirchgemeindezentrum Rohrdorf auf der Parzelle, deren Nutzung die gesamte Parzelle in Anspruch nimmt. Obschon die Nähe zum übergeordneten Strassennetz gegeben ist, befindet sich die Parzelle mitten im Siedlungsgebiet. Die Parzelle befindet sich nicht im Besitz der Gemeinde Oberrohrdorf (Landerwerb nötig).
424 <i>Friedhofverband Rohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Friedhof	Ja	OeBA	13'128	Ja	Gefälle	Mitte	Ja	Schlecht	4	Nein	Nein	Die Parzelle weist eine ausreichende Grösse auf und liegt in der OeBA. Aktuell befindet sich der Friedhof auf dieser Parzelle. Eine Werkhof-Nutzung wird aufgrund der aktuellen Nutzung ausgeschlossen. Ferner liegt die Parzelle mitten im Siedlungsgebiet. Die Parzelle befindet sich nicht im Besitz der Gemeinde Oberrohrdorf, sodass ein Landerwerb nötig wäre.

528 <i>Römisch-Katholische Kirchgemeinde Rohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Kirche St. Martin	Ja	OeBA	5'597	Ja	Flach	Mitte	Ja	Schlecht	5	Nein	Nein	Die Parzelle weist eine ausreichende Grösse auf und liegt in der OeBA. Die Parzelle liegt mitten im Ortszentrum und ist an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Die geschützte Kirche St. Martin befindet sich auf dieser Parzelle, welche nicht im Eigentum der Gemeinde Oberrohrdorf ist. Ein Landerwerb wäre notwendig.
533 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Gemeindehaus, Gemeindehausplatz, Buchenplatz	Ja	OeBA	5'513	Ja	Flach	Mitte	Ja	Schlecht	5	Nein	Nein	Diese Parzelle weist eine ausreichende Grösse auf und liegt in der OeBA. Zudem befindet sich die Parzelle im Eigentum der Gemeinde Oberrohrdorf. Allerdings liegt die Parzelle mitten im Ortskern und somit mitten im Siedlungsgebiet. Das Gemeindehaus wie auch die Zehntenscheune, welche sich auf der Parzelle befinden, sind geschützt. Die Parzelle ist Teil des Masterplans Zentrum. Mit der angedachten Entwicklung ist eine Werkhof-Nutzung nicht vereinbar.
537 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Kindergarten Ring	Ja	OeBA	755	Ja	Flach	Mitte	Ja	Schlecht	4	Nein	Nein	Die Parzelle liegt mitten im Siedlungsgebiet und in der Nutzungszone OeBA. Allerdings weist die Parzelle eine zu geringe Grösse auf, um einen Werkhof-Betrieb gewährleisten zu können. Ist befindet sich ferner ebenfalls im Perimeter des Masterplans. Das sich aktuell auf der Parzelle befindende Gebäude ist geschützt.
552 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Sportplatz, Familiengärten, Sammelstelle, Parkplatz	Ja	OeBA	5'128	Ja	Flach	Mitte	Nein	Gut	5	Ja	Nein	Die Parzelle weist eine ausreichende Grösse auf und liegt in der OeBA. Zudem befinden sich bereits heute mit der Sammelstelle Werkhof-ähnliche Nutzungen / - Dienstleistungen vor Ort. Allerdings liegt die Parzelle mitten im Siedlungsgebiet und liegt nicht direkt am übergeordneten Strassennetz. Die grosse Grünfläche wird aktuell als Sportplatz genutzt und stellt neben den Familiengärten und der kleinen Platzsituation eine wichtige Treffpunktmöglichkeit dar. Obschon ein Werkhof-Neubau grundsätzlich realisierbar wäre, würde seitens Gemeinde eine zentral gelegene, wichtige Baulandreserve aufgegeben werden. Durch einen Werkhof-Neubau würde der Wert der Parzelle geschmälert werden.
838 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Familiengärten, Landwirtschaft	Teilweise	FG / Lw	10'586	Nein	Flach	Rand	Ja	Schlecht	5.5	Ja	Ja	Die Parzelle befindet sich aktuell in der Familiengarten- sowie in der Landwirtschaftszone. Sie liegt entsprechend teilweise im Baugebiet und teilweise nicht. Die Parzelle weist eine ausreichende Grösse auf und liegt aufgrund der Bauzonengrenze zudem am Siedlungsrad. Die Parzelle befindet sich teilweise im kritischen Bereich betreffend Lärmemissionen ES III und ganzheitlich im kritischen Bereich betreffend ES II (aufgrund Kantonsstrasse). Die Nähe zum übergeordneten Strassennetz ist gegeben. Da die Parzelle nur teilweise im Baugebiet und zudem nicht der Nutzungszone OeBA zugewiesen ist, ist eine Umzonung notwendig. Das flache Terrain begünstigt eine Bebauung. In Kombination mit den Parzellen 199 und 839 ist entlang der Dorfstrasse eine Umzonung OeBA realisierbar, ohne die Bauzonengrösse zu verändern (einzig Verschiebung Bauzonengrenze notwendig).
839 <i>Einwohnergemeinde Oberrohrdorf, Oberrohrdorf</i>	Landwirtschaft	Nein	Lw	3'476	Nein	Flach	Rand	Ja	Schlecht	5	Ja	Ja	Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone und befindet sich deshalb ausserhalb Baugebiet. Für eine Werkhof-Nutzung ist eine Umzonung und eine Verschiebung der Bauzonengrenze notwendig. Die Bauzonengrösse muss nicht verändert werden. Die Parzelle weist eine genügend grosse Fläche auf, in Kombination mit den Parzellen 199 und 838 ist die minimale Grösse sowieso gegeben. Das flache Terrain begünstigt eine Bebauung. Die Parzelle ist von einer kritischen Belastung ES III fast vollständig betroffen (kleiner Bereich = kritisch betreffend ES II).
1269 <i>STW Oberrohrdorf</i>	Alterswohnungen	Ja	OeBA	1'460	Ja	Flach	Mitte	Nein	Schlecht	4	Nein	Nein	Die Parzelle hat eine ausreichende Grösse und liegt in der OeBA. Allerdings befindet sich die Parzelle mitten im Siedlungsgebiet und nicht in direkter Nähe zum übergeordneten Strassennetz. Aktuell befinden sich Alterswohnungen auf der Parzelle, welche die Parzelle komplett ausnutzen. Für den Werkhof-Neubau können keine Flächen freigegeben werden (ohne Abbruch und dieser steht nicht zur Diskussion). die Parzelle befindet sich zudem nicht im Besitz der Gemeinde Oberrohrdorf, sodass Landerwerb notwendig wäre (kompliziert aufgrund STW).
1274 <i>Alterswohnungen Oberrohrdorf-Staretschwil, Oberrohrdorf</i>	Alterswohnungen	Ja	OeBA	2'140	Ja	Flach	Mitte	Nein	Schlecht	4	Nein	Nein	Die Parzelle hat eine ausreichende Grösse und liegt in der OeBA. Allerdings befindet sich die Parzelle mitten im Siedlungsgebiet und nicht in direkter Nähe zum übergeordneten Strassennetz. Aktuell befinden sich Alterswohnungen auf der Parzelle, welche die Parzelle komplett ausnutzen. Für den Werkhof-Neubau können keine Flächen freigegeben werden (ohne Abbruch und dieser steht nicht zur Diskussion). die Parzelle befindet sich zudem nicht im Besitz der Gemeinde Oberrohrdorf, sodass Landerwerb notwendig wäre.