

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

10. Juli 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.24.288 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Oberrohrdorf
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung Nutzungsplanung Familiengartenzone
Staretschwil, Oberrohrdorf

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) "Familiengartenzone Staretschwil" vom 14. November 2024
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Familiengartenzone Staretschwil" vom 2. Dezember 2024

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. Dezember 2024
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 14. November 2024

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der über die gesamte Gemeinde verteilte Werkhofbetrieb der Gemeinde Oberrohrdorf ist ineffizient und stösst an seine Kapazitätsgrenzen. Eine gesamtheitliche Lösung für sämtliche Werkhof-Dienstleistungen soll einen optimalen Betrieb gewährleisten. Hierzu soll die Familiengartenzone Staretschwil in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umgezont und den Erfordernissen entsprechend am Ort besser arrondiert werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die Vorlage wurde gründlich erarbeitet und ist vorbildlich gut dokumentiert. Materiell ist die Vorlage sachgerecht, bedarf jedoch noch diverser kleiner formeller Anpassungen.

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan und Regionale Abstimmung

Die vorliegende Planung tangiert den kantonalen Richtplan kaum beziehungsweise entspricht den Vorgaben hinsichtlich Siedlungsgebietsumlagerung (vgl. nachfolgende Ziffern). Auch sind keine regionalen Auswirkungen der Planung offensichtlich, weshalb auf eine Abstimmung mit dem Regionalplanungsverband Baden Regio verzichtet wurde (vgl. Kapitel 2.3 Planungsbericht). Dies ist sachgerecht.

3.2 Nutzungsplanung Siedlung

3.2.1 Siedlungsgebiet

Planbeständigkeit

Die letzte Gesamtrevision wurde erst im Februar 2020 genehmigt. Die erheblich geänderten Verhältnisse und die Dringlichkeit der Planungsmassnahme wird sachgerecht in Kapitel 6.1 des Planungsberichts hergeleitet.

Umlagerungen Bauzone

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,06 ha zur Einzonung in die Zone für OeBA vor. Das Gebiet liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gemäss den Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet neu angeordnet werden. Dabei wird eine gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Fläche im Ausmass von ebenfalls 0,06 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Gemeinden zeigt im Planungsbericht nachvollziehbar auf, dass die massgeblichen Anforderungen erfüllt werden. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Arrondierung

Der Kreiselbau 2015 ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung vom 16. April 2019 durch Übernahme der amtlichen Vermessung zwar eingetragen, jedoch wurde die Zonierung damals nicht mehr angepasst. Entsprechend sind die Zonenabgrenzungen im Kreuzungsbereich, angrenzend an die vorliegende Umzonung und Umlagerung nicht nachvollziehbar und werden teilweise angepasst.

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die beantragten Arrondierungen im Kreuzungsbereich erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Grundsätzlich wäre es situativ angemessen, die Bauzonengrenze gesamthaft auf die Parzellengrenze des Kantonsstrassenkreises zu legen und auch die der Planungsmassnahme gegenüberliegenden Flächen der Verkehrsinfrastruktur der Bauzone zuzuweisen. Dies wäre im vorliegenden Rahmen weder Richtplan- noch Mehrwertabgaberelevant. Da sich damit aber auch keine nutzungsrelevanten Änderungen ergeben, kann auch darauf verzichtet und die Planung wie vorliegend beschlossen werden. **(Hinweis)**

Umzonung

Die als Familiengartenzone zonierte Fläche auf der Parzelle 838 soll – soweit sie nicht wie vorstehend erläutert umgelagert wird – in die Zone für OeBA umgezont werden. Im Planungsbericht wird der Bedarf für die Planungsmassnahme sachgerecht und plausibel hergeleitet.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Die Prüfung der eingereichten Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ist sachgerecht. Da die Einzonung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient und die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, wird keine Mehrwertabgabe fällig.

3.2.2 Siedlungsqualität

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

Oberrohrdorf ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als lokal bedeutend eingestuft. Das Gebiet "Staretschwil" wird darin zwar nicht besonders hervorgehoben, bildet jedoch den westlichen Ortseingang. Die geplanten Bauten und Anlagen des neuen Werkhofs prägen künftig dieses Eingangsbild und beeinflussen die Wahrnehmung der Gemeinde aus dem Landschaftsraum. Daher sind deren Gestaltung, Einbettung in die Landschaft und Wirkung auf das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand am Übergang zur Landschaft trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Positiv zu werten ist daher, dass die geplante bauliche Entwicklung einem qualitätssichernden Verfahren unterliegen soll.

Um die gewünschte Qualität im weiteren Verfahren zu sichern, werden in § 11 Abs. 3 BNO erste Zielvorgaben festgelegt. Der Planungsbericht setzt sich mit den Aspekten des Ortsbilds und des Siedlungsrandes auseinander. Es sollte unbedingt geprüft werden, ob zusätzliche Bestimmungen über die Anforderungen nach § 42 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) hinaus für die gestalterische Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume, die Bepflanzung entlang des Siedlungsrandes sowie für Stützmauern ergänzt werden müssen. **(Wichtiger Hinweis)**.

Das ehemalige Schützenhaus könnte ein identitätsstiftendes Element darstellen. Der Gemeinde wird empfohlen, die Bedeutung des Schützenhauses im Kontext zu prüfen und allenfalls den Erhalt und die Umnutzung im Rahmen der geplanten Bauabsichten zu erwägen. **(Hinweis)**

3.2.3 Erschliessung

In Bezug auf die verkehrlichen Belange kann der Teiländerung zugestimmt werden.

Der Planungsbericht beziffert den geschätzten durch den Werkhof verursachten Mehrverkehr mit 1 LKW-Fahrt pro Woche sowie täglich 4 Hin- und Wegfahrten der Mitarbeitenden, rund 10 bis 15 Fahrten von Bauamtsfahrzeugen sowie rund 20 Fahrten von Privaten für Entsorgungszwecke. Das entspricht maximal 44 Fahrten pro Betriebstag. Die nächstgelegene Zählstelle auf der K411 am Kreis Busslingerstrasse (Nr. 1306) zählte 2024 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 10'725 Fahrten.

Die Absicht, im Gebiet der künftigen OeBA Bike+Ride-Abstellplätze für Velos (in Kombination mit der nahegelegenen Bushaltestelle) zu realisieren, wird begrüsst. Der Bedarf an Park+Ride-Parkfeldern liegt im Ermessen der Gemeinde.

Im Planungsbericht wird unter den Rahmenbindungen im Kapitel 4.2.3. ein regionales Velokonzept erwähnt. Es ist unklar, um welches regionales Velokonzept es sich handelt (Vermutung: Velokonzept von Baden Regio, 2013). Bestehende und geplante regionale Veloverbindungen werden beschrieben, aber es fehlt ein Kartenausschnitt, um die Beschreibungen nachvollziehen zu können. (**Hinweis**)

3.3 Nutzungsplanung Kulturland

3.3.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die verschiedenen Einzonungen gehen zu Lasten von rund 50 m² FFF und 586,18 m² übrigem Landwirtschaftsgebiet. Die Auszonung betrifft 637,46 m² FFF. Die Planung in der vorliegenden Form hat somit eine Zunahme von 587,46 m² FFF zur Folge. Die FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Hinweis Regulierungs- beziehungsweise Meliorationsgebiet und Entwässerungsanlagen

Es handelt sich um Meliorationsgebiet, betrifft aber keine subventionierten Drainagen.

Die Einzonungen liegen im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot und die Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Rückerstattungspflicht von 20 Jahren ist abgelaufen.

Fruchtfolgeflächen

Die FFF sind im Kulturlandplan (KLP) als orientierende Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt, was im zur Auszonung vorgesehenen Bereich noch zu ergänzen ist. (**Wichtiger Hinweis**)

3.4 Weitere materielle Hinweise

3.4.1 Hochwassergefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht in der südwestlichen Ecke der Parzelle 838 eine Hochwassergefährdung bei einem dreihundertjährigen Hochwasserereignis (HQ₃₀₀). Gemäss der Fliesstiefenkarte HQ₃₀₀ werden Fliesstiefen von bis zu 25 cm erwartet. Die Gefährdung geht vom Dorfbach Staretschwil aus. Gemäss der kantonalen Schutzzielmatrix besteht jedoch kein Hochwasserschutzdefizit.

Gemäss dem rechtsgültigem Bauzonen- und Kulturlandplan vom 14. April 2019 wird für das Hochwassergefährdete Gebiet eine überlagerte Schutzzone "Hochwassergefährdetes Gebiet" gemäss dem Delegationsmodell festgelegt. Seit der BauV¹-Revision vom 25. August 2021 wird es als nicht mehr erforderlich erachtet hochwassergefährdetes Gebiet festzulegen. Das Delegationsmodell kommt heute nicht mehr zur Anwendung.

Da in Oberrohrdorf vor der besagten BauV-Revision eine entsprechende überlagerte Schutzzone im Baugebiet festgelegt und mittels BNO-Bestimmung geregelt wurde, erscheint es jedoch konsequent und zweckmässig, diese Festlegung in der vorliegenden Teiländerung soweit notwendig anzupassen.

¹ Bauverordnung

3.4.2 Umweltschutz

Lärm

Ausscheidung neue Bauzone

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

Gemäss § 11 Abs. 3 BNO wird der neu geschaffenen Zone OeBA im Gebiet Staretschwil die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Zudem ist diese Zone für den Neubau des Werkhofs bestimmt. Somit sind lediglich lärmempfindliche Betriebsräume zulässig. Wie im Planungsbericht korrekt ausgeführt wird, reicht der ordentliche Abstand zur Kantonsstrasse K411 (Emissionspegel von 75.1 dB(A) am Tag und 67.4 dB(A) in der Nacht) aus, damit der für Betriebsräume in der ES III massgebende Planungswert von 65 dB(A) am Tag ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten ist. Somit müssen keine lärmrechtlichen Bestimmungen in die BNO aufgenommen werden.

Lärm des geplanten Werkhofs

Wie im Lärmgutachten der Conrad Akustik, Niedergösgen vom 17. September 2024 korrekt ausgeführt wird, ist der Werkhof als Neuanlage nach Art. 7 LSV zu beurteilen. Im Lärmgutachten wird plausibel aufgezeigt, dass bei den nächstgelegenen Wohnhäusern in der Umgebung, die in einer Wohnzone liegen, die massgebenden PW der ES II eingehalten werden können. Dabei ist es, wie im Lärmgutachten korrekt ausgeführt wird, wichtig, dass die geplante Sammelstelle mit Unterflurcontainern ausgeführt wird, die zulässigen Öffnungszeiten der Sammelstelle so festgelegt werden, wie sie im Lärmgutachten berücksichtigt wurden, die Aufstellung der Entsorgungsmulden im Gebäudeinneren erfolgt und die Nutzungszeiten des Werkhofs auf die Tagperiode (07:00 bis 19:00 Uhr) an Werktagen (Montag bis Samstag) beschränkt werden (**wichtiger Hinweis**).

Im Lärmgutachten wird auch plausibel dargelegt, dass der durch den Betrieb des Werkhofs zu erwartende Mehrverkehr die Anforderungen von Art. 9 LSV problemlos einhält. Somit sind diesbezüglich keine weiteren Vorgaben notwendig.

Boden

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 7 Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) und der Vollzugshilfe Beurteilung von Boden im Hinblick auf seine Verwertung (Verwertungseignung von Boden, VHVB², BAFU³ 2021) die Gefahr, dass ungeeigneter, schadstoffbelasteter, fremdstoffhaltiger oder mit Neophyten belasteter Boden unkontrolliert verfrachtet und in der Folge bis anhin unbelastete Standorte verunreinigt werden, minimiert werden muss. Bei Verdacht ist der Boden vorgängig zu untersuchen.

Die Parzelle 199 ist im Prüfperimeter Bodenaushub als Verdachtsfläche Strasse und Schützenhaus eingetragen (siehe www.ag.ch/ppbakarte). (**Hinweis**)

Abwasserreinigung und Siedlungsentwässerung

Das Gebiet ist im generellen Entwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 2019 berücksichtigt. Die bestehenden Abwasserleitungen innerhalb des Planungsperrimeters wurden erkannt und die Notwendigkeit zur Rücksichtnahme im Rahmen der weiteren Planungsschritte ist sachgerecht dokumentiert.

² Vollzugshilfe Verwertungseignung von Boden

³ Bundesamt für Umwelt

3.4.3 Historische Verkehrswege

Der Planungsperimeter grenzt südöstlich an die Dorfstrasse Staretschwil (IVS⁴ AG 837, lokale Bedeutung, historischer Verlauf). IVS-relevante Bausubstanz ist nicht vorhanden, der historische Verlauf wird nicht verändert.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Deckblatt Für die rechtskräftige BNO massgebend ist das Datum der Beschlussfassung und nicht dasjenige der Genehmigung. Bitte entsprechend anpassen. **(Vorbehalt)**

Titel Der Titel Ziffer 3 lautet "Zonenvorschriften" nicht Bauvorschriften. Bitte korrigieren. **(Vorbehalt)**

§ 11 Abs. 3: Das Gebiet Staretschwil wird nirgends im BZP als solches bezeichnet. In den Online-Karten wird "Staretschwil" als Quartier in Oberrohrdorf geführt. Für nicht ortskundige ist nicht ersichtlich, welche OeBA mit der Bestimmung gemeint ist. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit sollte die OeBA auf dem BZP als "OeBA Staretschwil" bezeichnet werden. **(Wichtiger Hinweis)**

Bis anhin waren in der Familiengartenzone Kleinbauten mit einer Grundfläche bis maximal 4 m² zulässig. Neu sollen untergeordnete Bauten im Zusammenhang mit der Nutzung der Kleingärten zulässig sein. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit sollten weiterhin Masse (Höhe und Grundfläche) festgelegt werden. Zumindes wäre im Planungsbericht auszuführen, was unter untergeordneten Bauten und Anlagen verstanden wird. **(Vorbehalt)**

Es ist vorgesehen, dass als Grundlage für die bauliche Entwicklung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist. Im Hinblick auf die verschiedenen zulässigen Nutzungen (Neubau des Werkhofs, Park+Ride-Parkplätze, eine Veloparkierungsanlage, kommunale Entsorgungsinfrastrukturen sowie Kleingärten) 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 solche im Zusammenhang mit den Kleingärten, als "bauliche Entwicklung" verstanden werden müsste, die eines qualitätssichernden Verfahrens bedarf. Dies dürfte nicht verhältnismässig sein und ist vermutlich auch nicht beabsichtigt. Es wird empfohlen, zu klären, welche Art(en) von baulichen Veränderungen nur mittels qualitätssichernder Verfahren realisiert werden dürfen und welche baulichen Veränderungen ohne solches Verfahren zulässig sind. **(Wichtiger Hinweis)**

Der erste Aufzählungsstrich in Bezug auf die zulässige Höhe ist keine Zielvorgabe, sondern Teil der Zonenvorschriften für die "OeBA Staretschwil". Bitte Formulierung prüfen und anpassen. **(Vorbehalt)**

In Bezug auf die Formulierung "Salzsilos und dgl." ist nicht offensichtlich, was mit "dergleichen" gemeint sein könnte. Zumindes im Planungsbericht ist zu präzisieren, welche Bauten als mit Salzsilos vergleichbar eingestuft werden. **(Wichtiger Hinweis)**

Der letzte Aufzählungsstrich ist ebenfalls keine Zielvorgabe für das qualitätssichernde Verfahren, sondern eine Vorgabe für das Baubewilligungsverfahren; bitte Formulierung beziehungsweise Formulierung anpassen. **(Vorbehalt)**

3.6 Verschiedenes und Formelles

Die Vermassung zur Festlegung des Zonenverlaufs der OeBA muss Teil des Genehmigungsinhalts sein. **(Vorbehalt)**

Die Nummerierung im zu genehmigenden Plan dient dem Nachvollzug des Planungsberichts und gehört in den Planungsbericht. Im Plan irritieren die Zahlen unnötig und sind zu Gunsten der besseren Lesbarkeit wegzulassen. **(Wichtiger Hinweis)**

Die Zonengrenzverlaufslinie zwischen W3 und WG3 ist im Änderungsbereich der Pläne nicht ersichtlich. **(Hinweis)**

⁴ Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Im Titel der BNO-Änderung sollte erkenntlich werden, dass es sich um die Anpassung der BNO handelt. **(Hinweis)**

Genehmigungsinhalt der BNO-Teiländerung soll nur der rot markierte Teil sein. Bitte den Genehmigungsvermerk entsprechend anpassen. **(Vorbehalt)**

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)**

4. Weiteres Vorgehen

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

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter