

Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan / Bau- und Nutzungsordnung

Einzonung Buech

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



Orthofoto 2022 mit Landeskarte (Daten des Kantons Aargau und der swisstopo)

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

E-MAIL SCHEIDEGGER@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

FON +41 (056) 200 08 88

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

FON +41 (056) 675 39 00

Auftragsnummer
Status

S013.099.001.01
Mitwirkung

Verfasser

Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Fabian Meisser, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Verfassungsdatum
Dateiname

24. Juni 2024 Kontrolle 
be_013099_Einzonung Buech_M

Copyright

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI - 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	5
1.1	Anlass und Ausgangslage	5
1.2	Historie	5
1.3	Perimeter	6
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Vorgaben des Bundes	8
2.1.1	Gesetz und Verordnungen	8
2.1.2	Sachpläne	8
2.1.3	Inventare	8
2.2	Vorgaben des Kantons	9
2.2.1	Richtplan	9
2.2.2	Baugesetz und -verordnung	11
2.2.3	Kantonaler Nutzungsplan K 411	13
2.3	Vorgaben auf regionaler Ebene	13
2.3.1	Regionales Entwicklungskonzept (REK) / Entwicklungsstrategie (RES)	13
2.3.2	Agglomerationsprogramme	14
2.4	Vorgaben auf Gemeindeebene	15
2.4.1	Allgemeine Nutzungsplanung	15
2.4.2	Sondernutzungsplanung	15
2.4.3	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	17
2.4.4	Machbarkeitsstudie	17
2.5	Bestehende Verkehrserschliessung	18
3	Planungsinhalte	20
3.1	Einzonung	20
3.1.1	Rechtmässigkeit und Notwendigkeit	20
3.1.2	Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan	24
3.1.3	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	25
3.1.4	Flächenbilanz	29
3.1.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	30
3.1.6	Bodeneffizienz	35
3.1.7	Synergiepotential	35
3.1.8	Qualitätssicherung	36
3.1.9	Mehrwertabgabe	36
3.2	Weitere Sachthemen	37

3.2.1	Ökologischer Ausgleich	37
3.2.2	Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen	37
3.2.3	Lärm	37
3.2.4	Luftschadstoffe	38
3.2.5	NIS	39
3.2.6	Energie	39
3.2.7	Adaption an den Klimawandel	39
3.2.8	Grundwasserschutz	40
3.2.9	Hochwasser und Oberflächenwasser	41
3.2.10	Störfallvorsorge	42
3.2.11	Altlasten	42
3.2.12	Archäologische Fundstellen	42
4	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	43
5	Planungsverfahren	44
5.1	Regionale Abstimmung	44
5.2	Kantonale Vorprüfung	44
5.3	Mitwirkung	44
5.4	Einwendungsverfahren	44
5.5	Beschlussfassung / Genehmigung	44
	Beilagen	45
	Planungsakten	45
	Abbildungen	46
	Tabellen	46

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ausgangslage

Das Gebiet Buech liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Fislisbach zwischen dem Buechberg und der Oberrohrdorferstrasse (K411). Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Gebiet Buech der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es ist jedoch dreiseitig von Bauzonen umgeben und im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Die Fläche ist bereits seit einigen Jahren Diskussionsgegenstand einer allfälligen Einzonung (siehe Kapitel 1.2).

Die Gemeinde Fislisbach hat in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren und die Innenentwicklung im bestehenden Baugebiet so weit vorangerieben, dass die Bevölkerungsdichte deutlich über den kantonalen Vorgaben gemäss Richtplan liegt (siehe Beilage [2]). Der stetig zunehmende Bevölkerungsdruck, auch bedingt durch die Nähe zur Stadt Baden, macht sich in der Gemeinde Fislisbach spürbar, was sich in der Nachfrage nach Wohnungen resp. den Wohnungspreisen widerspiegelt. Aufgrund der beinahe vollständig ausgeschöpften Baulandreserven sowie Innenverdichtungspotenzialen ist es an der Zeit, das Gebiet Buech als Bauland zu aktivieren.

1.2 Historie

Das Gebiet Buech steht schon seit über 10 Jahren für eine Einzonung zur Diskussion. Die Gemeinde hat bis dato bereits detaillierte Abklärungen und Vorplanungen diesbezüglich veranlasst und zwei Planungsentwürfe in die Vorprüfung gegeben. Die Einzonung wurde jedoch aus diversen Gründen noch nicht zu Ende gebracht, sodass das Gebiet Buech heute nach wie vor in der Landwirtschaftszone liegt. Nachfolgende Auflistung fasst die Chronologie der Planungen kurz zusammen:

- **2013 Januar, Testplanung:** Vorgaben für die Revision werden eruiert.
- **2013 April, 1. Entwurf Teilzonenplanänderung:** Die Planungsunterlagen werden zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Einzonung kann jedoch aufgrund der laufenden Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) nicht erfolgen, da vorgängig eine Anpassung des Siedlungsgebiets im Richtplan erforderlich ist.
- **2015 März, Richtplananpassung:** Mit der Anpassung und Genehmigung durch den Bundesrat des kantonalen Richtplans wird das Gebiet Buech neu dem Siedlungsgebiet zugewiesen.
- **2016 April, Erschliessungs- und Überbauungsvertrag mit Begründung eines Kaufrechts:** Die Gemeinde nimmt die Planung wieder auf und sichert die Erschliessung, Überbauung sowie das Kaufrecht der einzuzonenden Parzellen mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag im Falle einer Einzonung. Das

Kaufrecht verfällt, falls die Fläche nicht bis zum 31. Dezember 2025 rechtskräftig eingezont ist.

- **2018 April, 2. Entwurf Teilzonenplanänderung:** Die Planungsunterlagen werden erneut zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Fachstellen beurteilen die richtplanerischen Grundvoraussetzungen für die Einzonung als erfüllt, es sind lediglich noch gewisse Anpassungen und vertieftere Abklärungen vorzunehmen. Der Regionalplanungsverband Baden Regio unterstützt das Vorhaben ebenfalls.
- **2019, Dezember, Planungsstopp:** Aufgrund diverser anderer Planungen in Fislisbach (Erarbeitung und Umsetzung mehrerer Gestaltungspläne) und des erwarteten starken Bevölkerungswachstums legt der Gemeinderat das Vorhaben vorerst auf Eis und stellt eine Wiederaufnahme Mitte 2022 in Aussicht.
- **2022, April, Wiederaufnahme Planung:** Das Geschäft «Einzonung Buech» wird wieder aufgenommen. Unter Beizug einer Begleitkommission werden ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) sowie eine Bebauungsstudie erarbeitet, welches übergeordnete Entwicklungsziele festlegen soll.
- **2023, April, Vortreibung der Einzonung:** Nach Erarbeitung des REL und einer Bebauungsstudie entscheidet der Gemeinderat, dass die Einzonung (des nördlichen Schilds) nun ernsthaft vorangetrieben werden soll. Die entsprechenden Planungsschritte werden eingeleitet.

1.3 Perimeter

Da das Gebiet Buech etappenweise eingezont und überbaut werden soll, wird in einem ersten Schritt resp. mit der vorliegenden Planung lediglich das nördliche Gebiet eingezont (siehe Abbildung 1). Das etappierte Vorgehen begründet sich darin, dass mit den Grundeigentümern des nördlichen Gebiets Verträge bestehen, welche die Verfügbarkeit des Bodens, eine rechtliche Voraussetzung für eine Einzonung (siehe Kapitel 3.1.1), sichern. Für den südlichen Teil existieren bisher keine vertraglichen Vereinbarungen. Mit der Aktivierung des nördlichen Teils ist der Gemeinderat ausserdem der Meinung, einen Entwicklungsschub in gut verkraftbarer Grösse zu initiieren. Zudem besteht bis zum Ablauf des Planungshorizonts des aktuellen Bauzonenplans kein nachweislicher Bedarf für die Einzonung des gesamten Gebiets Buech (siehe Kapitel 3.1.1), weshalb eine Einzonung der verbleibenden, südlichen Fläche im Zuge der nächsten Gesamtrevision geprüft werden soll.

Zum Planungssperimeter gehören die Parzellen Nrn. 86, 87, 88, 90, 91 und 1420 sowie der angrenzende Abschnitt des Tätschäckerwegs (Parzelle Nr.1235). Aufgrund der Zonensystematik des kantonalen Geodatenmodells ist ein Teil der angrenzenden Oberrohrdorferstrasse (K411, Parzelle Nr. 1282) ebenfalls Teil des Planungssperimeters, auf ihr erfolgt jedoch lediglich eine technische Änderung innerhalb des Datenmodells.

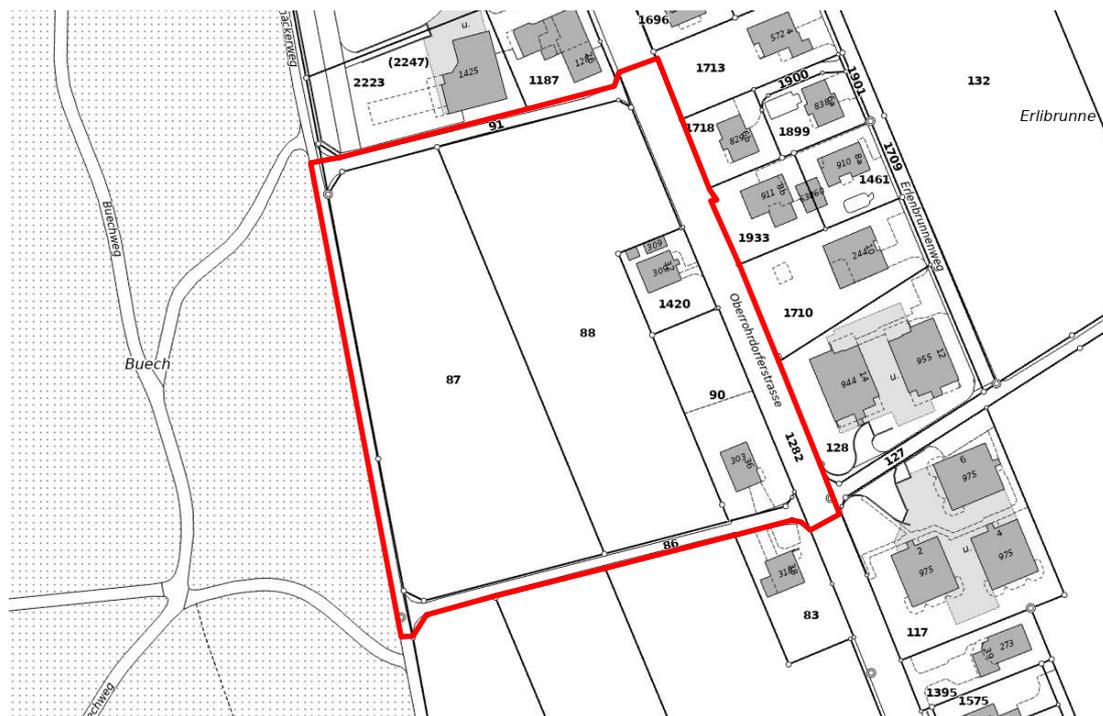


Abbildung 1: Der Planungsperimeter (rot) der vorliegenden Einzonung umfasst nur den nördlichen Teil des Gebiets Buech (Quelle Abbildung: Daten des Kantons Aargau)

2 Rahmenbedingungen

2.1 Vorgaben des Bundes

2.1.1 Gesetz und Verordnungen

Grundlegende Vorgaben sind dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sowie der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zu entnehmen. Für die vorliegende Teiländerung sind folgende Anweisungen von besonderer Relevanz:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs 1 RPG)
- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten (Art. 1 Abs 1 RPG / Art. 2 RPV)
- Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG)
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser und Landschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG)
- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (RPG Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis})
- Schaffung von kompakten Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Schaffung und Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit b^{bis} RGP)
- Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens der einzelnen Landesteile und Hinwirkung auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG)
- Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG)

Ferner listet Art. 15 Abs. 4 RPG Voraussetzungen für Einzonungen auf, siehe hierzu Kapitel 3.1.1.

2.1.2 Sachpläne

Der Planungssperimeter wird von keinem Sachplan tangiert.

2.1.3 Inventare

Das Ortsbild der Gemeinde Fislisbach ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild mit lokaler Bedeutung aufgeführt. Der Planungssperimeter ist auf der aus dem Jahr 1975 stammenden Karte zum ISOS nicht innerhalb des Betrachtungsbereichs, das Buech liegt sogar ausserhalb der Umgebungszonen. Aufgrund dessen kann festgehalten werden, dass sich keine Relevanz für den Planungssperimeter ergibt.

Der Planungssperimeter wird von keinem weiteren Bundesinventar tangiert.

2.2 Vorgaben des Kantons

Auf kantonaler Ebene sind in erster Linie die Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) massgebend.

2.2.1 Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument, um die räumliche Entwicklung im Kanton zu lenken. Es handelt sich um ein behördenverbindliches, themenübergreifendes Planungsinstrument. Gemäss dem Raumkonzept Aargau (Kapitel R1) zählt Fislisbach zu den «Ländlichen Entwicklungsachsen»:

LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSACHSEN verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.

Abbildung 2: Auszug aus dem kantonalen Richtplan (Daten des Kantons Aargau)

Siedlungsgebiet

Der Planungssperimeter ist gemäss der Richtplan-Gesamtkarte vollständig als Siedlungsgebiet festgesetzt (siehe Abbildung 3).

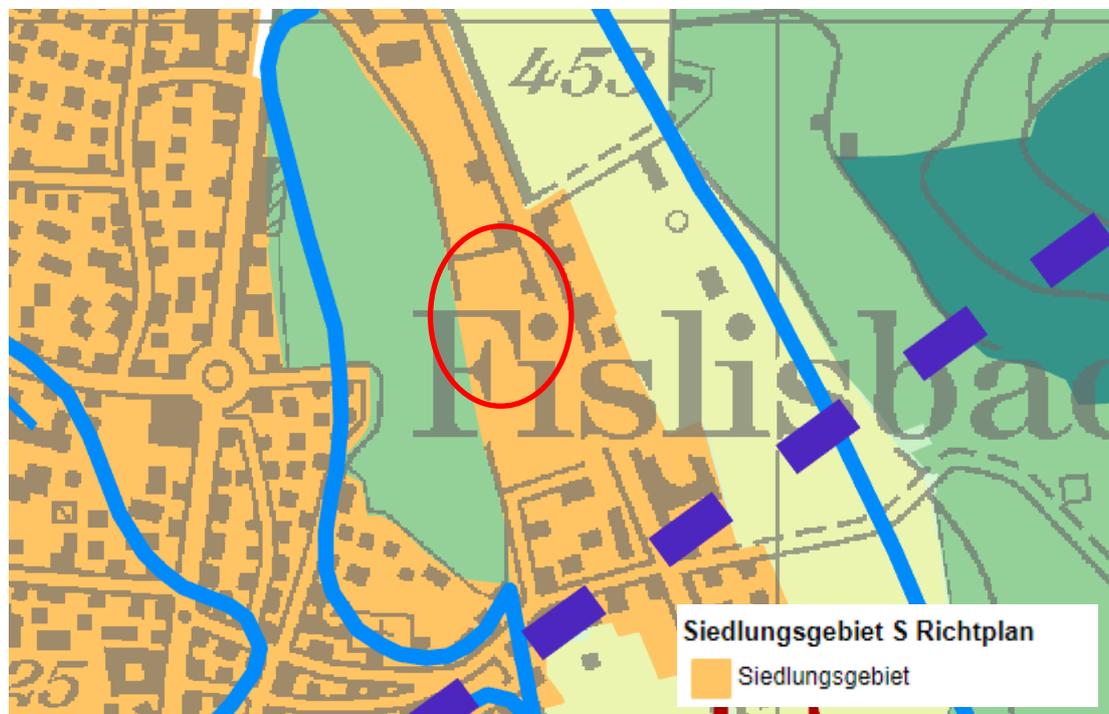


Abbildung 3: Auszug aus der Richtplan-Gesamtkarte, Planungssperimeter rot umkreist
(Quelle Abbildung: Daten des Kantons Aargau)

Innerhalb des Siedlungsgebiets darf die bauliche Entwicklung innerhalb des Richtplanhorizonts (25 Jahre bis 2040) stattfinden. Beim Gebiet Buech handelt es sich um eine Fläche, in welcher im Nutzungsplanungsverfahren neue Bauzonen ausgeschrieben werden können (Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A).

Unter nachfolgenden Voraussetzungen kann eine Gemeinde innerhalb des Siedlungsgebiets Einzonungen für die Wohnnutzung (Bedarf der nächsten 15 Jahre) vornehmen (Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 3.2):

1. Die erwartete Bevölkerungsentwicklung übersteigt unter Berücksichtigung der Mindestdichten das Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen.
2. Die Siedlungsentwicklung, der Verkehr sowie die Freiräume müssen aufeinander abgestimmt sein.
3. Die regionale Abstimmung der Nutzungsplanung muss gemäss § 13 Abs. 1 BauG sowie Art. 15 Abs. 3 RPG erfolgt sein.

Unter diesen Voraussetzungen müssen die Gemeinden folgendes ausweisen:

1. Das Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Mindestdichten
2. Den Einzonungsbedarf für die nächsten 15 Jahre unter Berücksichtigung des Fassungsvermögens der bestehenden Bauzonen
3. Die öV-Erschliessungsqualität der neuen Bauzone mit einer Erschliessungsgüteklasse C oder besser
4. Den Nachweis, dass das übergeordnete Strassennetz und der öV das verursachte Verkehrsaufkommen aufnehmen können
5. Ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG
6. Die Verfügbarkeit der neuen Bauzonen sowie deren Überbauung innert der Nutzungsplanperiode von 15 Jahren
7. Nachweis, dass die Einzonung nicht ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) sinnvoll erreicht werden kann (falls FFF tangiert)
8. Optimale Nutzung der beanspruchten Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse

Obwohl die erwartete Bevölkerungsentwicklung (gemäss Richtplan) das Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen theoretisch nicht übersteigt (siehe Beilage [2]), ist die Einzonung aus diversen Gründen angezeigt und notwendig (siehe Kapitel 3.1.1). Die weiteren Voraussetzungen und Nachweise werden in Kapitel 3.1 aufgezeigt.

Energie

Kanton und Gemeinden streben mit ihren Planungen gemäss Richtplankapitel E 1.1, Planungsgrundsatz B, energieeffiziente Siedlungsstrukturen an, das heisst insbesondere dichte Siedlungen an gut erreichbaren Standorten, eine gute Abstimmung von Siedlung und Verkehr, eine gute Vernetzung mit den Freizeit- und Naherholungsräumen und eine entsprechende architektonische Gestaltung (kompakte Bauweise).

2.2.2 Baugesetz und -verordnung

Für die Einzonung Buech sind insbesondere folgende Aussagen aus Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV) relevant:

§ 13 BauG Grundsatz

¹ Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.

[...]

^{2bis} Die Gemeinden zeigen auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

§ 15 BauG Ausscheidung von Nutzungszonen

[...]

³ Sie treffen für stark belastete kantonale Verkehrsachsen und die angrenzenden Bauzonen Massnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und können zur Aufwertung der Strassen- und Freiräume weitere Massnahmen vorsehen, wobei der Verkehrsfluss gewährleistet bleiben muss. Sie können namentlich eine geeignete Anordnung der Nutzungen sowie einen zweckmässigen Baustandard von Gebäuden festlegen.

§ 16 BauG Erschliessung

¹ Die Gemeinden stellen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete soweit nötig durch Erschliessungs- und Gestaltungspläne sicher. Soweit Landumlegungen und Grenzbereinigungen für die Erschliessung und Überbauung notwendig sind, werden sie in die Sondernutzungsplanung einbezogen.

[...]

³ Die Gemeinden können in den allgemeinen Nutzungsvorschriften vorsehen, dass im allgemeinen Nutzungsplan bezeichnete Gebiete nur überbaut werden dürfen, wenn von bestimmten Instrumenten der Sondernutzungsplanung Gebrauch gemacht oder eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt worden ist.

§ 28a BauG Mehrwertabgabe

¹ Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in einer Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. [...].

³ Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

[...]

§ 28i BauG Baupflicht

¹ Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

[...]

³ Der Gemeinderat verlängert die Frist, wenn die Einhaltung durch Rechtsmittelverfahren oder *andere Umstände erheblich erschwert wird, welche die pflichtige Person nicht zu verantworten hat.*

§ 40a BauG Ökologischer Ausgleich

¹ *Die Bauherrschaft leistet für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. Ein Ausgleich ist namentlich zu leisten für Infrastrukturanlagen, Eindolungen, Freizeitanlagen in Nichtbauzonen, Materialabbaustellen sowie landwirtschaftliche Aussiedlungen.*

² *Die Grösse der Ausgleichsfläche entspricht höchstens 15 % der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird.*

[...]

§ 42 BauG Einordnung von Bauten und Anlagen

¹ *Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.*

[...].

§ 4 BauV Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr (§ 13 BauG)

¹ *Die Gemeinde zeigt bei Gesamtrevisionen oder umfassenderen Teilrevisionen der Nutzungsplanung namentlich auf,*

- a) *welche Nutzungsreserven im Baugebiet bestehen,*
- b) *Massnahmen zur Erhöhung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven in den überbauten und unüberbauten Bauzonen*
- c) *wie die unüberbauten Bauzonen zeitgerecht und tatsächlich verfügbar gemacht werden,*
- d) *wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung, verbessert werden,*
- e) *mit welchen Konzepten und Massnahmen eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird, wenn das neu eingezonte Gebiet zusammenhängend grösser ist als 5000 m*

² *Sie stimmt Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar,*

- a) *welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird,*
- b) *wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Infrastrukturanlagen für den Langsamverkehr attraktiv gemacht werden,*
- c) *wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifischere Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezone, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt.*

[...].

2.2.3 Kantonaler Nutzungsplan K 411

Das Gebiet Buech in Fislisbach wird vom Kantonalen Nutzungsplan K 411, welcher am 19. Dezember 1995 vom Grossen Rat genehmigt wurde, tangiert. Jedoch wurden im Buech lediglich Baulinien aufgehoben, sodass auf der Stufe des Kantonalen Nutzungsplans keine Festlegungen mehr zum Planungsperimeter verankert sind.

2.3 Vorgaben auf regionaler Ebene

2.3.1 Regionales Entwicklungskonzept (REK) / Entwicklungsstrategie (RES)

Im Jahre 2013 genehmigte der Vorstand von Baden Regio die regionale Entwicklungsstrategie (RES) sowie das ergänzende regionale Entwicklungskonzept (REK). In den Handlungsfeldern Siedlungsentwicklung, Verkehrsentwicklung und Landschaftsentwicklung wurden Visionen für das Jahr 2030 ausgearbeitet. Fislisbach liegt dabei auf einer urbanen Entwicklungsachse und soll als Subzentrum fungieren. Ausserdem wird der nahen Lage zum Ballungsraum Zürich ein hohes Gewicht beigemessen.

Im Jahre 2020 wurde das RES aktualisiert, als Fortschreibung der im Jahre 2013 erarbeiteten Strategie. Konkrete Festlegungen für die einzelnen Gemeinden, die auf die kommunale Raumplanung direkte Anwendung finden können, enthält die Strategie nicht. Die Entwicklungsstrategie besteht aus sechs Handlungsfeldern (inkl. Leitsätze), einer Vision in sechs Zielbildern (inkl. Strategien und Schlüsselmassnahmen).

Für das vorliegende Projekt sind folgende zwei Handlungsfelder mit ihren Visionen und Strategien von besonderer Bedeutung:

- **Gesellschaft, Wohnen und Gesundheit:** *«Attraktive Wohnregion in allen Lebensphasen»*
 - ➔ Um qualifizierte Arbeitskräfte anzuziehen, sind ein hohes Bildungsangebot sowie eine hohe Lebensqualität, unter Berücksichtigung der klimaangepassten Siedlungsentwicklung nach Innen, zu fördern. Neben der Schaffung von Qualität und allgemeinem Wohnraum, sind zukunftsorientierte Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen für eine gesunde Durchmischung bereitzustellen.
- **Mobilität, Digitalisierung und Energie:** *«Digitale und nachhaltige Region mit ausgezeichneten Mobilitätsangeboten»*
 - ➔ Zukunftsorientierte Mobilitätsangebote werden unterstützt, wobei zukunftsfähige Verkehrsregime die Koexistenz der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer fördern.

In den sogenannten «Schlüsselmassnahmen» werden zudem die Förderung zukunftsfähiger und attraktiver Wohnräume für alle Lebensphasen und Lebensstile, klimaangepasste Siedlungsentwicklung nach Innen, Sicherstellung der Erreichbarkeit von Baden Regio, Steigerung der regionalen Identität.

Zwischen den Anliegen des REK resp. RES und der vorliegenden Planung sind keine Interessenkonflikte ersichtlich.

2.3.2 Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Fislisbach ist vom Agglomerationsprogramm Aargau-Ost betroffen. Die noch relevanten Massnahmen aus der 1. bis 3. Generationen des Agglomerationsprogrammes sind in der 4. Generation mitaufgeführt.

Gemäss dem Zukunftsbild 2040 (siehe Abbildung 4) ist die Gemeinde Fislisbach Teil der ländlichen Entwicklungsachse. Diese Entwicklungsachsen nehmen eine wichtige Funktion innerhalb der Agglomeration in Bezug auf das Wohnen ein. Aufgrund ihrer guten öV-Erschliessung und funktionsfähigen Verbindungsstrassen können die urbanen Entwicklungsräume gut erreicht werden, was wiederum für die Schaffung attraktiver Wohnquartiere spricht.

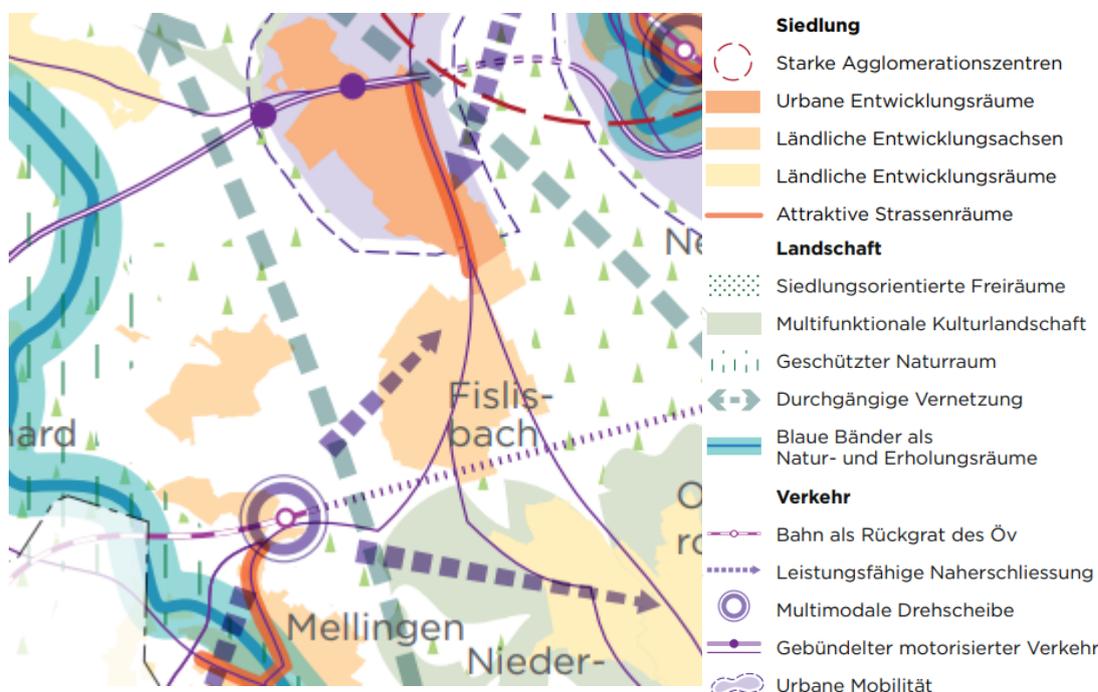


Abbildung 4: Auszug aus dem Zukunftsbild 2040 des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost

In der Teilstrategie Siedlung (siehe Abbildung 5) ist zudem festgehalten, dass sich die Entwicklung auf die Schwerpunkte konzentrieren soll. Das Gebiet Buech in Fislisbach ist dabei als ein sogenanntes «Handlungs- und Schlüsselgebiet» ausgewiesen.

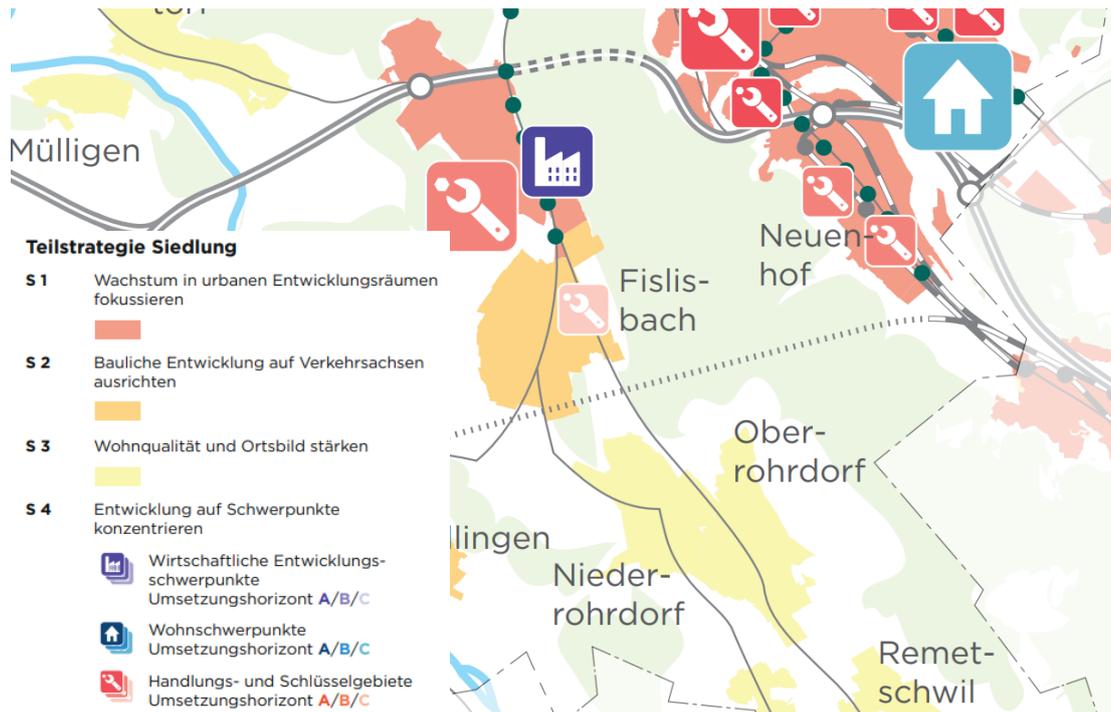


Abbildung 5: Auszug aus der Teilstrategie Siedlung des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost

Konkreter Handlungsbedarf für das Gebiet Buech ist keiner aufgeführt. Die geplante Einzonung widerspricht dem Agglomerationsprogramm nicht, es fördert die Teilstrategie Siedlung insofern, dass die bauliche Entwicklung auf die Verkehrsachse (K411) ausgerichtet wird.

2.4 Vorgaben auf Gemeindeebene

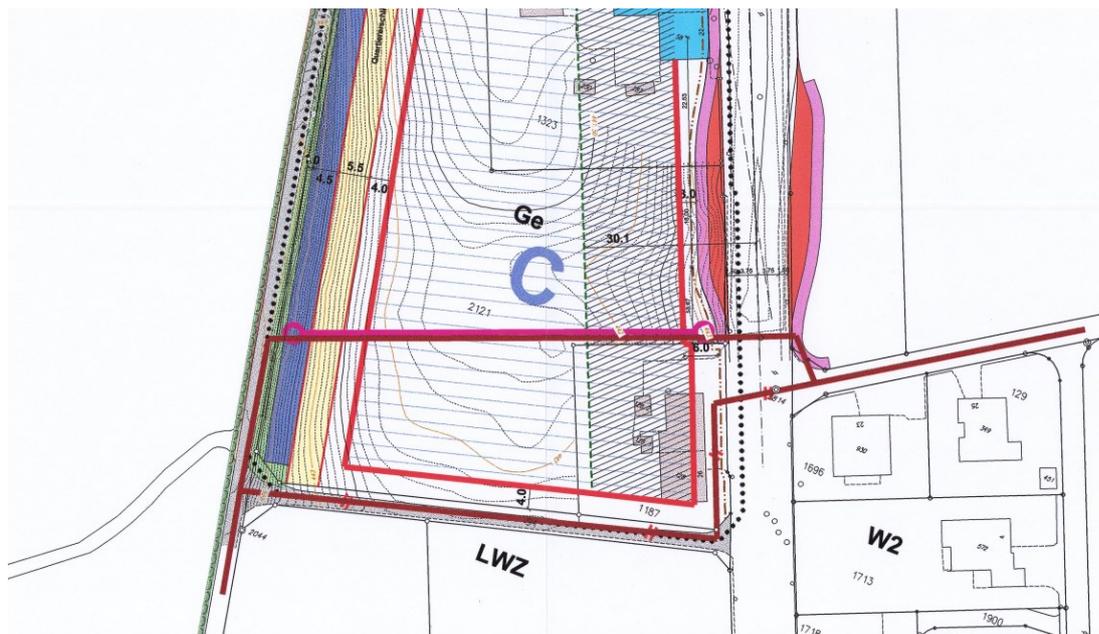
2.4.1 Allgemeine Nutzungsplanung

Die Gemeinde Fislisbach verfügt über eine allgemeine Nutzungsplanung, welche am 17. Juni 2015 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 17. August 2016 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

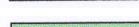
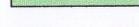
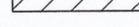
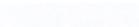
Das Gebiet Buech (inkl. Planungssperimeter) ist heute rechtskräftig der Landwirtschaftszone zugewiesen und dreiseitig von Bauzonen (Gewerbe- und Wohnzone W2/W3) umgeben. Auf der vierten Seite grenzt der Wald an, wobei er eine Insel im Siedlungsgebiet darstellt. Da in einem ersten Schritt lediglich der nördliche Schild eingezont werden soll, grenzt dieser streng genommen nur zweiseitig an Bauzonen; langfristig soll aber auch diese Lücke im Baugebiet geschlossen werden.

2.4.2 Sondernutzungsplanung

Nördlich grenzt der am 5. Juli 2006 in Rechtskraft erwachsene Erschliessungsplan «Winkel» an den Planungssperimeter (siehe Abbildung 6). Relevant für die vorliegende Planung sind insbesondere die Umlegung des kantonalen Wanderwegs sowie die geplante Bushaltestelle.



1. GENEHMIGUNGSINHALT

	rot	Baulinien gem. § 111 Abs. 1 lit a BauG
	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, Paragraph 132 BauG)
	hellgelb	Baubereiche für interne Quartierserschliessungsstrassen
	blau	Parkierungsbereiche mit versickerungsfähigem Belag
	hellgrün	Grünbereich (Ruderalstandort)
	violett	Baubereich für Fussweg, Breite 2.0 m. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt und servitutarisch gesichert.
	grün/schwarz schraff.	Eine Bewilligung von Wohnnutzungen in diesem Bereich setzt voraus, dass alle lärmempfindlichen Räume über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Beurteilungspegel mindestens 16 dB(A) tiefer liegen als der Quellenwert der Kantonsstrasse (Emissionswert Lr,e). Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Baugesuch einzureichen.
	blau schraff.	In den Bereichen C sind keine verkehrsintensive Nutzungen zugelassen. Oberirdische Pflichtparkplätze für Neubauten in den Bereichen C können entweder in diesen Bereichen oder auf den im Plan ausgewiesenen Parkierungsbereichen erstellt werden. Die Gesamtzahl der oberirdischen Pflichtparkplätze darf aber die maximal mögliche Anzahl der Parkfelder in den Parkierungsbereichen nicht überschreiten. Alle weiteren Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von dieser Regelung gewähren. Bei Bauvorhaben ist möglichst frühzeitig mit den kommunalen Behörden Kontakt aufzunehmen. Der Strassenraumgestaltung zur K411 ist besondere Beachtung zu schenken.
	hellbraun	Auf den Parz.-Nrn. 97 und 99 kann die Gebäudehöhe wahlweise nach den Bestimmungen gemäss § 4 BNO oder ab der K411 (Oberrohrdorferstrasse) ermittelt werden. In letzterem Fall beträgt die maximale Gebäudehöhe 13.00 m ab Strassenachse K411. Diese Höhe darf nur noch mit Liftaufbauten, Lichtkuppeln und Solareinrichtungen bis max. 1.5 m Höhe überschritten werden. Der Abstand solcher Bauteile von der Fassade muss mindestens 3 m betragen.
	hellblau	Volumenschutz gem. § 21 Abs. 5 BNO

2. ORIENTIERUNGSINHALT

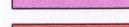
	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkung
	grau	bestehende Strassen
	rosa	Fusswege
	rot	Bushaltestelle

Abbildung 6: Auszug aus dem Erschliessungsplan «Winkel»

2.4.3 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Das am 24. Juli 2023 durch den Gemeinderat verabschiedete REL (siehe Beilage [1]) für das Gebiet Buech bildet eine behördenverbindliche Planungsgrundlage für die Entwicklung des Gebiets. Es ist evident, dass die darin enthaltenen Festlegungen nur realisiert werden können, sollte die vorliegende Einzonung in Rechtskraft erwächst. Aufgrund dessen sind die diversen Festlegungen bezüglich Verkehr, Parkierung, Waldnutzung usw. erst für die nachgelagerten Planungsschritte und -verfahren von Relevanz.

Aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie (vgl. nachfolgendes Kapitel) wurden die Einwohner-Zielwerte angepasst.

2.4.4 Machbarkeitsstudie

Um abzuklären, ob der Planungssperimeter resp. das gesamte Gebiet Buech in der angestrebten Einwohnerdichte mit einer eingepassten Bebauungsstruktur entwickelt werden kann, wurde das Architekturbüro Tschudin Urech Bolt AG, Brugg, mit einer Machbarkeitsstudie (Bebauungsstudie) beauftragt. Die Studie wurde parallel zum REL erarbeitet. Das Ergebnis findet sich in Beilage [3].

Die Bebauungsstudie wurde gemäss dem im REL definierten Zielwert damit beauftragt, Wohnraum für rund 500 Personen im gesamten Gebiet Buech (inkl. dem von der vorliegenden Teiländerung nicht betroffenen südlichen Bereich) zu schaffen. Das Variantenstudium hat jedoch aufgezeigt, dass sich die damit verbundene Einwohnerdichte von ca. 160 E/ha gegenüber den Vorgaben des kantonalen Richtplans kaum legitimieren lässt. Es wurde auch hinterfragt, ob die angestrebte hohe Qualität (Freiräume, Ortsbild usw.) mit diesen Vorgaben erreichbar ist.

In einem zweiten Schritt wurde deshalb die «Bestvariante» mit einem neuen Zielwert von gesamthaft ca. 360 Personen vertieft (vgl. Kapitel 3.7 bis 3.14 in Beilage [3]). Dem nördlichen Bereich wurde dabei eine Einwohnerdichte von ca. 100 E/ha vorgegeben, dem südlichen Bereich, welcher sich aufgrund der Arealgrösse und -form für eine etwas dichtere Bebauung anbietet, eine etwas höhere Dichte von ca. 130 E/ha. Diese Reduktion der angestrebten Einwohnerdichte resultierte in einer Reduktion der Höhen der Gebäude und deren Fussabdrücke, womit sich grössere Freiräume ergaben. In schematischer Weise wurde zudem die mögliche Gestaltung der Aussenräume überprüft. Das Ergebnis vermochte den Gemeinderat und die Begleitkommission vollständig zu überzeugen, dass mit den gewählten Vorgaben eine Bebauung und Gestaltung des Areals mit hoher Qualität möglich ist.

Damit ist aufgezeigt, dass das Gebiet Buech in der beabsichtigten Stossrichtung entwickelt werden kann. Die Bebauungsstudie dient zudem als Grundlage zur Definierung der Zonenvorschriften für die Einzonungsfläche.

2.5 Bestehende Verkehrserschliessung

Im Räumlichen Entwicklungsleitbild für das Gebiet Buech (siehe Beilage [1]) wurde die Verkehrsinfrastruktur (Fuss- und Radwege, öffentlicher und motorisierter Verkehr) bereits analysiert und die vorherrschende Situation dargelegt. Gleichzeitig wurden Ziele formuliert, mit welchen die zum Teil defizitäre Situation verbessert werden soll.

Die wichtigsten Erkenntnisse / Zielsetzungen aus dem REL verkehrstechnischer Art werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

Fusswege

- Die bestehende Fusswegverbindung Richtung Dorfkern durch den Wald ist für die Anbindung des Gebiets Buech zum Fislisbacher Ortskern von zentraler Bedeutung, weist aber aufgrund seiner Beschaffenheit Defizite auf und ist aufzuwerten / zu verbessern.
- Entlang der Kantonsstrasse K411 fehlt es beidseitig an einer Fusswegverbindung, was zu korrigieren ist.

Radwege

- Die Oberrohrdorferstrasse (K411) ist Teil einer kantonalen Radroute (Nr. 680), welche jedoch aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz unattraktiv ist. Mit der Entwicklung im Buech soll diese aufgewertet werden.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Gemäss der öV-Güteklassenkarte des Kantons Aargau sind Teile des Gebiets Buech der öV-Güteklasse B (gute Erschliessung) und Teile der Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) zugewiesen. Die Klassifizierung als «gute Erschliessung» wird aus fachlicher Sicht aber als nicht als korrekt beurteilt, da die sehr gut erschlossene Bushaltestelle «Gemeindehaus» durch den Buechberg vom Planungsgebiet getrennt ist.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gilt es zu verbessern, wofür die im Erschliessungsplan «Winkel» vorgesehene Bushaltestelle direkt nördlich des Gebiets Buech umgesetzt werden muss.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Das Gebiet Buech liegt an der Oberrohrdorferstrasse (K411) und verfügt heute theoretisch über drei Anschlüsse für den motorisierten Verkehr: Via Parzelle Nr. 86 (Verlängerung Erlenbrunnenstrasse) auf die Oberrohrdorferstrasse, via Flurweg Parzelle Nr. 91 südlich der Autowaschanlage auf die Oberrohrdorferstrasse sowie via Moosäckerstrasse auf die Dorfstrasse, wobei lediglich letztere eine rückwärtige Erschliessung darstellt.
- Gemäss dem Erschliessungsplan «Winkel» ist nach Süden die Führung einer Quartierserschliessungstrasse geplant. Damit wäre eine rückwärtige Erschliessung des Gebiets Buech über die Winkelstrasse rechtlich möglich,

aber für den Betrieb der bestehenden Gewerbenutzungen äusserst ungünstig.

- Aufgrund der Grösse des gesamten Gebiets Buech und der angestrebten Nutzerdichte sind die vorhandenen resp. geplanten Anschlussmöglichkeiten ungeeignet und eine rückwärtige Erschliessung wird als unzureichend beurteilt.
- Eine Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse wird für die angestrebte Entwicklung als gerechtfertigt beurteilt und auch im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung bzgl. Anlieferung und Auffindbarkeit für Kunden als unabdingbar betrachtet. Aufgrund der etappierten Entwicklung und Einzonung des Gebiets sollen allfällig zwei separate Direktanschlüsse möglich sein.

3 Planungsinhalte

3.1 Einzonung

Die vorliegende Planung beinhaltet die Einzonung des nördlichen Schilids des Gebiets Buech resp. die (Teil-)Umsetzung des im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets in der kommunalen Nutzungsplanung.

3.1.1 Rechtmässigkeit und Notwendigkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG darf Land nur unter den dort genannten Bedingungen neu einer Bauzone zugewiesen werden. Die genannten Bedingungen werden von der Einzonung Buech erfüllt:

- Das Land ist aufgrund seiner Beschaffenheit, Lage (Umgeben von Bauzonen, direkter Anschluss an das übergeordnete Strassennetz usw.) für eine Überbauung geeignet.
- Die inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen sind ausgeschöpft und weit über die Vorgaben der Richtplans hinaus aktiviert worden, was sich in der Einwohnerdichte, welche deutlich über dem Vorgabewert des Richtplans liegt (siehe Beilage [2]), widerspiegelt. Der Bedarf wird nachstehend näher erläutert.
- Das Kulturland wird nicht zerstückelt. Momentan zerstückelt das Kulturland das Baugebiet. Mit der Einzonung wird im Umkehrschluss eine Baugebietslücke geschlossen und dadurch eine kompakte Siedlung im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG geschaffen.
- Mit dem Erschliessungs- und Überbauungsvertrag (inkl. Begründung eines Kaufrechts) ist die Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt. Ergänzend wird der Gemeinderat nach Rechtskraft der Einzonung eine Baupflicht verfügen, um auch die Aktivierung der Fläche sicherzustellen. Vorgesehen ist eine Pflicht, dass die Fläche innert 8 Jahren zu überbauen ist. Mit 8 Jahren ist genügend Zeit für die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes und eines anschliessenden Bauprojektes gegeben und dennoch eine zeitnahe Aktivierung gewährleistet. Sollten die 8 Jahre nicht ausreichen, beispielsweise aufgrund von Verzögerungen im Gestaltungsplanverfahren, hat der Gemeinderat gemäss 28i Abs. 3 BauG die Möglichkeit, die Frist zu verlängern.
- Der Richtplan bezeichnet das Gebiet Buech als Siedlungsgebiet. Mit der Einzonung wird die Richtplanabsicht, die Siedlung zu arrondieren, umgesetzt.

Bevölkerungsentwicklung

Unter den in Kapitel 2.2.1 aufgeführten Voraussetzungen und Nachweisen kann eine Gemeinde innerhalb des Siedlungsgebiets Einzonungen für die Wohnnutzung vornehmen, sofern der Bedarf für die nächsten 15 Jahre resp. bis zur nächsten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung gegeben ist (siehe Richtplankapitel S1.2,

Planungsanweisung 3.2). Eine Berechnung der Baugebietskapazität wurde bereits für den Planungsentwurf 2018 erstellt und die Entwicklung von der Gemeindeverwaltung seither weiterverfolgt. Für die vorliegende Planung wurde die Berechnung im Detail aktualisiert (siehe Beilage [2]).

Bei der jüngsten Aktualisierung hat sich gezeigt, dass sich der bis anhin eindeutig konstatierte Bedarf für die Einzonung vor dem Hintergrund der starken Innenentwicklung in den Jahren 2021 und 2022 relativiert hat: Die gemäss Richtplan erwartete resp. zu erreichende Bevölkerungszahl übersteigt nicht das Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen, welche den Bedarf bis ins Jahr 2031 (Ablauf des Planungshorizonts von 15 Jahren der aktuell rechtskräftigen Nutzungsplanung) abdecken soll. Dabei übersteigt die Gemeinde bereits heute mit einer Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen von 74.5 E/ha (Einwohnende pro Hektare) auch deutlich die gemäss Richtplan bis ins Jahr 2040 zu erreichende Mindestdichte von 50 E/ha.

Aufgrund dieser Ausgangslage wäre gemäss Planungsanweisung 3.2 des Richtplankapitels S1.2 eine Einzonung nicht notwendig. Gleichzeitig fordert aber die Planungsanweisung 2.2 in demselben Richtplankapitel: *«Gemeinden, in welchen die Mindestdichte gemäss Ziffer 2.1 erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.»*

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen:

- Als direkte Nachbargemeinde der Stadt Baden verspürt die Gemeinde Fislisbach einen hohen Siedlungsdruck resp. eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies spiegelt sich in der sprunghaften Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2021 und 2022 durch Aktivierung mehrerer gestaltungsplanpflichtiger Gebiete, wobei die Leerwohnungsziffer nach einem Anstieg im Jahr 2021 im Jahr 2022 bereits wieder auf 2.32 gesunken ist und damit bei der letzten Erhebung nur wenig über dem kantonalen Durchschnitt lag.
- Die Gemeinde Fislisbach ist im Richtplan dem Raumtyp «ländliche Entwicklungsachse» zugewiesen. Wie erläutert, ist in diesem Raumtyp bis 2040 eine Mindest-Einwohnerdichte von 50 E/ha zu erreichen; die Gemeinde Fislisbach weist jedoch bereits heute in überbauten Wohn- und Mischzonen eine Dichte von 74.5 E/ha auf. Dieser Wert liegt sogar über der Mindestvorgabe von 70 E/ha für den Raumtyp «Urbane Entwicklungsräume». In diesem Raumtyp, welcher faktisch eher dem heutigen Charakter der Gemeinde Fislisbach entspricht, würde der Richtplan ein höheres Bevölkerungswachstum bis 2040 vorsehen. Folglich hätte die Gemeinde Fislisbach eine höhere Bevölkerungszahl zu erreichen (höheres jährliches Wachstum).
- Aufgrund der Nähe zur Stadt Baden und der guten Erreichbarkeit mittels öV oder motorisiertem Individualverkehr (MIV) ist ein Rückgang der Nachfrage

nach Wohnraum in Fislisbach nicht absehbar. Verstärkt wird die steigende Nachfrage auch durch den Einfluss des Ballungsraums Zürich, welcher durch Ausbau des öV-Angebots immer schneller erreichbar wird.

- Findet keine Weiterentwicklung des Fislisbacher Baugebiets statt, besteht für die Gemeinde die Gefahr, dass die Entwicklung in umliegenden Gemeinden stattfindet und die Gemeinde Fislisbach schliesslich nur durch Mehrverkehr belastet wird, ohne irgendwelche Vorteile vom Wachstum zu geniessen.
- Im Kanton Aargau wuchs die Bevölkerung in den letzten 40 Jahren stärker als der gesamtschweizerische Durchschnitt. Das Bevölkerungswachstum wurde dabei durch frühere Prognosen systematisch unterschätzt (siehe Abbildung 7). Dabei weist die Region des Planungsverbandes Baden Regio gemäss dem Bericht «Raumbeobachtung 2022» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom Mai 2023 mit Abstand die höchste Bevölkerungsdichte (66.5 E/ha) auf. Dies belegt, dass sich Fislisbach in einer Region mit hohem Bevölkerungsdruck befindet.

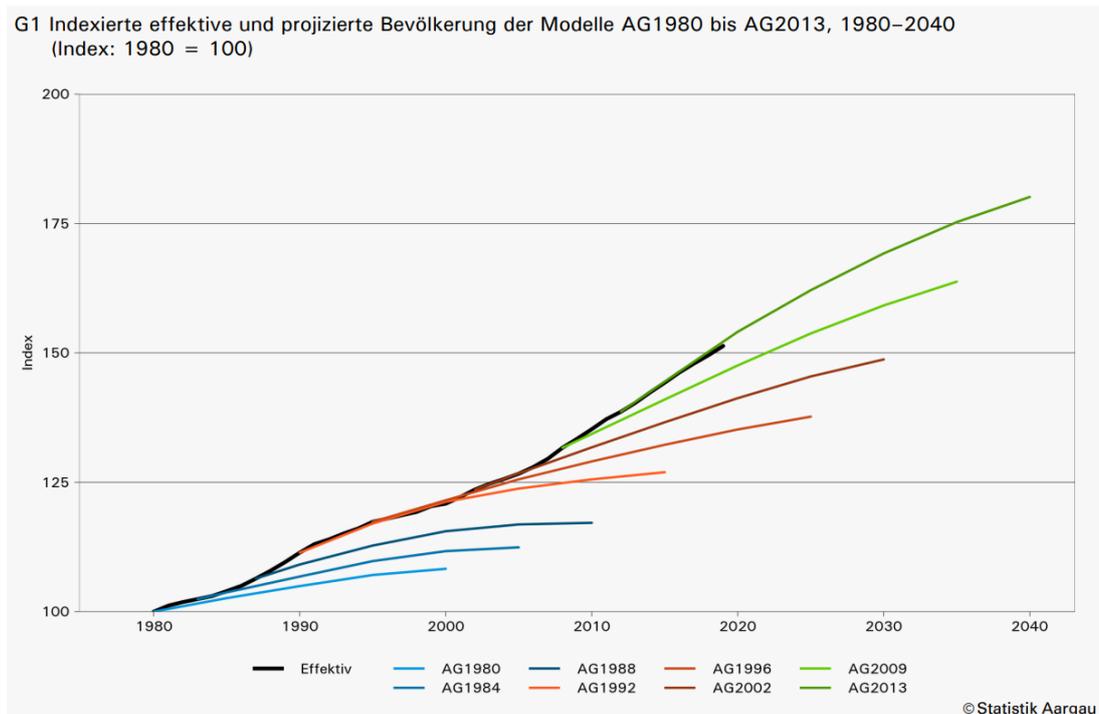


Abbildung 7: Aus dem Bericht «Aargauer Bevölkerungsprojektionen 2020 – 2050», Statistik Aargau, vom März 2022

Die nun vorgesehene Einzonung des nördlichen Gebiets Buech würde erlauben, vor 2031 (Ablauf Planungshorizont der aktuell rechtskräftigen Nutzungsplanung) eine grössere Fläche vollständig neu zu entwickeln, wobei die Qualität und Ausgestaltung der neuen Bebauung massgebend von der Gemeinde gelenkt werden könnte. Sie könnte damit einen entscheidenden Beitrag zu einer hochwertigen Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes leisten.

Aus diesen Gründen erachtet es der Gemeinderat Fislisbach als notwendig und angebracht, die nördliche Teilfläche des Gebiets Buech nun einzuzonen.

In einer ersten Stellungnahme hat der Kanton festgehalten, dass sich der Bedarf an der Einzonung aus Sicht des Richtplans überdies regional begründen lässt: Das 2015 festgesetzte Siedlungsgebiet falle in der Region Baden wesentlich kleiner aus als der effektive, rechnerische Bedarf bis 2040. Insbesondere in den Gemeinden Baden, Obersiggenthal, Wettingen und Neuenhof sei wesentlich weniger Siedlungsgebiet ausgeschieden worden, als eigentlich rechnerischer Bedarf bestehe. Die Einzonung sei in dieser Hinsicht gerechtfertigt.

Eine Analyse des gesamten Siedlungsgebiets auf Entwicklungspotential und damit zusammenhängend die Abwägung, ob der südliche Teil des Buech ebenfalls eingezont werden soll, ist jedoch Aufgabe der nächsten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung, welche um das Jahr 2031 wiederum ansteht.

Schulraumplanung

Eine in der Begleitkommission intensiv diskutierte Thematik betraf die Frage, welcher Bedarf an Infrastrukturbauten, insbesondere an neuen Schulräumen, durch die Einzonung des nördlichen Teils des Gebiets Buech und das damit erzeugte zusätzliche Bevölkerungswachstum erzeugen würden. Eine vertiefere Abklärung dieser Frage hat aber gezeigt, dass die vorgesehene Einzonung für die Planung und Umsetzung von Schulräumen für die Gemeinde sogar von Vorteil ist: Das in den letzten Jahren geschehene und in den nächsten Jahren (unabhängig der Einzonung Buech!) erwartete Bevölkerungswachstum löst einen Bedarf an zusätzlichen Schulräumen aus. Die Entwicklung (Abschätzung) der Einwohner- und Schülerzahlen zeigen folgendes Bild:

Tabelle 1: Entwicklung der Einwohner- und Schülerzahlen (Abschätzung der Gemeinde)

Einwohner	Ohne Buech	Mit vorliegender Einzonung Buech (nördlicher Teil)	Mit zusätzlicher Aktivierung südlicher Teil
Heute (Ende 2022)	6'040		
Ca. 2030	6'300	6'430	
2040	6'700	6'830	7'060

Schüler	Ohne Buech	Mit vorliegender Einzonung Buech (nördlicher Teil)	Mit zusätzlicher Aktivierung südlicher Teil
Heute (Ende 2022)	510		
Ca. 2030	575	585	
2040	620	630	650

Der bestehende Schulraum stösst bereits heute an seine Kapazitätsgrenzen. Aufgrund dessen fehlt bis ins Jahr 2030 sowieso Schulraum für rund 65 Kinder (Kindergarten- und Schulalter) und bis 2040 für rund 110 Kinder. Die Gemeinde Fislisbach ist deshalb, unabhängig von der Einzonung im Gebiet Buech und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum, angehalten, Schulraum zu schaffen. Die vorliegend

geplante Einzonung Buech würde dabei einen zusätzlichen Bedarf bis 2030 um knapp einen Sechstel (+75 anstatt +65 Kinder) auslösen. Würde bis 2040 zusätzlich der südliche Teil des Gebiets Buech aktiviert, würde sich aus dem gesamten Gebiet Buech ein zusätzlicher Bedarf um einen guten Viertel ergeben (+140 anstatt +110 Kinder).

Die Gemeinde Fislisbach muss also unabhängig von einer Einzonung im Gebiet Buech in neue Schulraumbauten investieren. Die sogenannte «Grundinvestition» ist dabei relativ hoch, die Zusatzinvestitionen nehmen hingegen pro zusätzlichem Kind ab (siehe Tabelle 2). Es lohnt sich daher finanziell, wenn gleich für eine grössere Schülerzahl neuer Schulraum in einem Zug erstellt werden kann.

Tabelle 2: Nötige Investition im Bildungsbereich (Abschätzung)

Investition [Mio. CHF]	Ohne Buech	Mit vorliegender Einzonung Buech (nördlicher Teil)	Mit zusätzlicher Aktivierung südlicher Teil
Heute (Ende 2022)	0		
Ca. 2030	2.6	3.0	
2040	4.4	4.8	5.6

Die Berechnung beruht auf Annahmen des DGS, welches pro Schulking mit einem Platzbedarf von 5 m² für Schulraum und nochmals 5 m² für Spezialräume, Verkehrsfläche, Lehrpersonen. Pro m² kann mit einem Betrag von ca. CHF 4'000.- gerechnet werden.

In Tabelle 2 ist ersichtlich, dass sich mit der vorliegend geplanten Einzonung bis 2030 ein zusätzlicher Investitionsbedarf um CHF 0.4 Mio. ergeben würde, welcher im Vergleich zu den bis 2030 ohnehin zu erwartenden Investitionskosten +15% und gegenüber den bis 2040 ohnehin zu erwartenden Kosten +9% beträgt. (Die vollständige Einzonung des Gebiets Buech würde zusätzliche Investitionen um CHF 1.2 Mio. auslösen, was gegenüber den bis 2040 ohnehin zu erwartenden Kosten +27% betragen würde).

Der Vorteil am Bedarf, welcher durch die Einzonung Buech ausgelöst wird, liegt darin, dass er zeitlich für die Gemeinde gut abschätzbar und damit planbar ist.

Ein entscheidender weiterer Vorteil, welcher sich aus der vorgesehenen Einzonung ergeben würde, ist die Tatsache, dass für die Einzonung durch die Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist (siehe Kapitel 3.1.9). Gemäss § 6 Abs. 6 BNO darf diese für «Infrastrukturaufgaben», also auch für den Bau von Schulräumen, verwendet werden. Ein beträchtlicher Teil der anfallenden Investitionskosten für den zusätzlich benötigten Schulraum dürfte durch diese Abgaben gedeckt werden.

3.1.2 Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Einzonung hat drei Änderungen im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan zur Folge. Es wird aufgrund des praktikablen Vollzugs grossmehrheitlich eine parzellenscharfe Zonierung vorgenommen. Es gelten unverändert die übergeordneten Abstandsregelungen bzgl. Waldabstand, Strassenabstand und dem Abstand gegenüber dem Kulturland.

1. Die Parzellen Nrn. 86, 87, 88, 90, 91 (in der Landwirtschaftszone liegende Teil) und 1420 werden der neuen «Wohn- und Gewerbezone Buech» zugewiesen. Dasselbe gilt für den westlich angrenzenden Tätschäckerweg (Teil der Parzelle Nr. 1235), wobei dieser bis an den Waldrand und bis auf die Höhe des Einlenkers der Parzelle Nr. 86 dem Baugebiet zugeführt wird. Damit wird die Bauzone von Norden her nahtlos gegen Süden erweitert, um keine nutzlose Restfläche zwischen Bauzonen und Wald zu generieren. Die Baugebietsgrenze erweitert sich um diese Flächen.
2. Die «Wohn- und Gewerbezone Buech» wird vollständig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit soll eine optimale Ausnützung des Gebiets und gleichzeitig die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Siedlung gemäss den BNO-Vorgaben gesichert werden.
3. Die Oberrohrdorferstrasse (Parzelle Nr. 1282) wird neu bis auf die Höhe des Einlenkers der Parzelle Nr. 86 dem Baugebiet zugewiesen. Hinsichtlich deren Nutzung hat dies keine Auswirkungen. Es dient lediglich der topologischen Bereinigung der Geodaten, da gemäss kantonaler Zonensystematik Kantonsstrassen, welche zwischen zwei Bauzonen liegen, ebenfalls dem Baugebiet zugewiesen werden müssen.

3.1.3 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Anforderungen an das Gestaltungsplangebiet «Buech»

Die Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet «Buech» werden in § 5 Abs. 5 BNO, abgestützt auf die Ziele des REL, definiert:

- Als erste Zielvorgabe wird der angestrebte Charakter für die neue Bebauung definiert.
- Mit der anzustrebenden Zieldichte von 100 E/ha wird das im REL definierte Ziel von ca. 130 Einwohnenden auf dieser Fläche umgesetzt. In einer ersten Fassung sah das REL eine Dichte von 125-166 E/ha vor. Diese Dichten würden aber sogar über den Einwohnerdichten liegen, welche der kantonale Richtplan für Wohnschwerpunkte (was Fislisbach nicht ist) in ländlichen Entwicklungsachsen liegen. Die Zieldichte wurde daher auf 100 E/ha reduziert, was der Vorgabe für unüberbaute Flächen in Wohnschwerpunkten des ländlichen Raums gemäss Richtplankapitel S. 1.9, Planungsanweisung 2.1 entspricht. Für ein neu einzuzonendes Areal erscheint es angemessen und notwendig, eine Dichte analog eines Wohnschwerpunkts anzustreben.
- Zusätzlich wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen gefordert, was für die Durchmischung und die langfristige Pflege des Gebiets als hilfreich erachtet wird.
- Die formulierten Anforderungen an den MIV tragen zu einer hohen Siedlungsqualität bei gleichzeitig guter Nutzbarkeit (oberirdische Anlieferung und Par-

kierung für Kunden und Besucher ermöglichen) bei. Die Parkierung hat generell unterirdisch zu erfolgen, was der haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss Art. 1 Abs 1 RPG dient.

- Aus lärmtechnischer sowie auch organisatorischer Sicht sollen Gewerbenutzungen an der Oberrohrdorferstrasse angeordnet werden. Mit der Adressierung zur Strasse hin erhält die Überbauung ein Gesicht gegenüber dem öffentlichen Raum. Zudem wird verhindert, dass Verkehrs- und Personenströme, welche das Gewerbe betreffen, in das Wohnquartier hinein geleitet werden und die Siedlungs- und Wohnqualität damit beeinträchtigen.
- Zu Fuss- und Radverbindungen hat das REL aufgezeigt, dass Defizite entlang der Kantonsstrasse bestehen. Neben der internen Fusswegverbindung soll im Gestaltungsplan auch diese Fuss- und Radverbindung im Zuge des Gestaltungsplans attraktiv gestaltet und aufgewertet werden.
- Bebauungsstruktur, Materialisierung und Aussenraumgestaltung sollen die zunehmende Hitzeentwicklung durch den Klimawandel berücksichtigen.
- Weitere Anforderungen an die Aussenraumgestaltung dienen der Förderung der Biodiversität (Forderung nach einem Mindestanteil an ökologisch hochwertigen Flächen von 15% des Fussabdrucks der Gebäude und versiegelten Flächen) sowie implizit der Minimierung an versiegelten Flächen. Ausserdem werden gute Bedingungen für Baumpflanzungen geschaffen und gleichzeitig die Versickerung von Regenwasser gefördert, indem mindestens 50 % der nicht versiegelten Flächen von Unterbauungen freizuhalten sind.
- Die Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers soll weiter damit aufgewertet werden, dass Gemeinschaftsflächen (Spiel- und Aufenthaltsflächen) mit hoher Nutzungsqualität lärmabgewandt anzuordnen sind. Weitere Anforderungen hinsichtlich dem Umgang mit dem Lärm erfordern eine detailliertere Erläuterung und sind daher in Kapitel 3.2.3 behandelt.
- Die Forderung nach einem sorgfältigen Übergang zum Wald sowie der gestalterischen Verbindung der Freiräume zum Wald soll einerseits die gute Einpassung der Bebauung in die bestehende Situation fördern und gleichzeitig ebenfalls der Hitzeminderung dienen. Letztendlich zielen diese Qualitätsvorgaben darauf ab, dass trotz Verdichtung Lebens- resp. Aufenthaltsqualität geschaffen wird und sich das Gebiet Buech bestmöglich in seine Umgebung (diverse Nutzungen, verschiedene Bebauungen, Wald, usw.) eingliedert.
- Mit der Forderung eines Minergie-A-Zertifikats (oder mindestens gleichwertig) wird dem Ziel einer Netto-Null-Siedlung bezüglich CO₂-Emissionen möglichst nahegekommen.
- Schlussendlich soll die Erreichung einer qualitativ hochwertigen Projektierungsgrundlage für den Gestaltungsplan mit einem qualitätsfördernden Verfahren erreicht werden. Das Format des Verfahrens wird bewusst offengelassen.

sen. Es bestehen somit die beiden Möglichkeiten der Durchführung eines Architekturwettbewerbs nach SIA 142 oder eines Architekturstudienauftrags nach SIA 143. Es sollen mindestens drei interdisziplinäre Teams am entsprechenden Verfahren teilnehmen, womit die Vielseitigkeit sowie auch eine ausreichende Qualität in Aussicht gestellt werden kann. Die Gemeinde kann ihre Interessen im Verfahren sichern, da sie zwingend am Verfahren beteiligt werden muss. Um die Bevölkerung nicht nur abzuholen, sondern auch effektiv mitwirken zu lassen und das Projekt breiter abzustützen, sind auch Vertreter aus der Bevölkerung ins Verfahren einzubinden.

- Schliesslich darf nicht von der festgelegten maximalen Gesamthöhe abgewichen werden, damit die in § 7 BNO definierten Masswerte ihren Zweck erfüllen können.
- Zur Verbesserung der öV-Erschliessung (siehe Kapitel 3.1.5) wird die mit der Bebauung koordinierte Erstellung und Inbetriebnahme der bereits seit längerem vorgesehenen Bushaltestelle als Ziel gesetzt. Mit dieser Zielsetzung werden Gemeinde und Kanton in die Pflicht genommen, die Erstellung anzugehen. Es wird deshalb lediglich die Koordination als Ziel gesetzt, da es nicht im Einflussbereich eines privaten Bauherren liegt, sicherzustellen, dass die neue Bushaltestelle erstellt und in Betrieb genommen wird.

Masswerte Wohn- und Gewerbezone Buech (WGB)

Die Masswerte in § 7 Abs. 1 BNO wurden gestützt auf die Machbarkeitsstudie definiert (siehe Beilage [3] resp. Kapitel 2.4.4). Eine Einschränkung auf eine einzelne Bebauungsvarianten wurde bewusst nicht vorgenommen, um Handlungsspielraum in den nachgelagerten Planungsverfahren (qualitätsförderndes Verfahren und Gestaltungsplan) offen zu lassen – einzig die «Variante fünf Hochhäuser» soll ausgeschlossen werden, da sie in der Beurteilung am schlechtesten abschnitt und auch Begleitkommission und Gemeinderat nicht zu überzeugen vermochte.

Die Bebauungsstudie arbeitet mit folgenden Masswerten (aufgerundete Werte):

	Gesamthöhe (aufgerundet)	Anzahl Voll- geschosse	Grenzabstand		
			Nord	Ost (zu Strasse)	Süd
V01 Riegel	25 m	8	5 m	min. 18 m	5 m
V02 Stadtkörper	22 m	7	19 m	min. 8 m	17m
V03 sieben Finger	22 m	7	10 m	min. 5 m	5 m
V06 fünf Hochhäuser	34 m	11	22 m	min. 31 m	15 m
Ausarbeitung Vari- ante sieben Finger	16 m	5	9 m	min. 10 m	5 m

Gestützt darauf werden die Masswerte in der BNO wie folgt definiert:

- **Max. Fassadenhöhe:** Auf die Definition einer Fassadenhöhe wird bewusst verzichtet, da sie voraussichtlich gar nicht zum Tragen kommen wird (keine Attika, keine Dachgeschosse). Eine gute Einpassung der Gebäudekörper wird über das qualitätsfördernde Verfahren und Gestaltungsplanverfahren gewährleistet.
- **Max. Gesamthöhe:** Die Gesamthöhe wird so gewählt, dass ausser der Variante «Fünf Hochhäuser» alle Bebauungsvarianten umsetzbar blieben, jedoch mit weniger hohen Gebäuden. Die Variante «Fünf Hochhäuser» wurde ausgeschlossen, weil sie am schlechtesten bewertet wurde und für diesen Ort als unpassende, zu städtische Bebauungsform beurteilt wird. Die übrigen Bebauungsformen sollen aber grundsätzlich möglich bleiben, die finale Definierung der passenden Bebauungsform soll erst im Rahmen des qualitätsfördernden Verfahrens erfolgen.

Mit der Begrenzung auf 19 m wird eine maximal 6-geschossige Bauweise ermöglicht. Damit wird die künftige Bebauung im Gebiet Buech weder die Gebäude im Moosacker noch die Baumkronen des Buechbergs überragen.

- **Min. Grenzabstand:** Aufgrund der erlaubten Gesamthöhe von 19 m wird im Sinne des Nachbarschaftsschutzes ein kleiner Grenzabstand von 8 m (im Gegensatz zu den in den übrigen Zonen üblichen 5 m) festgelegt. Um jedoch die Innenentwicklung zu fördern, soll mittels Gestaltungsplan eine Reduktion auf 5 m ermöglicht werden, sofern der Nachweis einer nicht übermässigen Beeinträchtigung der Nachbarsgrundstücke erbracht wird, womit dem Nachbarschaftsschutz Rechnung getragen werden soll. Keine der Varianten weist einen kleineren Grenzabstand als 5 m auf, womit aufgezeigt ist, dass ein Mindestabstand von 5 m auf jeden Fall eingehalten werden kann und soll.
- **Grosser Grenzabstand:** Auf dessen Definition kann verzichtet werden, da nach Osten der Kantonsstrassenabstand gilt, nach Süden der Strassenabstand zur Flurwegparzelle Nr. 86 (oder, falls diese im Zuge der weiteren Planung aufgehoben werden sollte, der kleine Grenzabstand gegenüber dem Kulturland) und nach Westen der Waldabstand. Da gemäss § 43 BNO nach Norden ausgerichtete Wohnungen nicht zulässig sind, ist der grosse Grenzabstand nach Norden nicht relevant.
- **Empfindlichkeitsstufe:** Für Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist gemäss Art. 43 LSV die Empfindlichkeitsstufe III anzuwenden.
- **Attikageschoss:** Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb Attikageschosse ausgeschlossen werden sollten. Sie werden daher zugelassen. Die Gesamthöhe ist auch durch Attikageschosse einzuhalten. Ob Attikageschosse eine volumetrisch überzeugende Lösung bieten, ist im Zuge der nachgelagerten Planungsverfahren zu eruieren.

Hinweis: Es wurde diskutiert, ob in § 7 Abs. 3 BNO der Begriff Erdgeschoss durch «erstes Vollgeschoss» ersetzt werden soll, weil die in die Aargauer Bauverordnung

integrierten, harmonisierten Baubegriffe gemäss Anhang 1 BauV kein Erdgeschoss, sondern nur den Begriff «Vollgeschoss» kennen. Es handelt sich hierbei um ein begriffliches Detail, welches bei der Einführung der IVHB im Zuge der letzten Gesamtrevision nicht beachtet wurde; auf eine Anpassung wird hier jedoch verzichtet, da der Begriff «Erdgeschoss» noch an weiteren Stellen in der BNO angepasst werden müsste. Dies wird Aufgabe der nächsten Gesamtrevision sein.

Zonenvorschriften Wohn- und Gewerbezone Buech (WGB)

Da es sich um eine Mischzone handelt, wird sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzung inkl. mässig störenden Betrieben zugelassen. Verkaufsgeschäfte werden auf 1'500 m² Verkaufsfläche begrenzt, damit verschieden Einzelgeschäfte oder ein bis zwei grössere Verkaufsgeschäfte ermöglicht würden, ohne dass der Grenzwert von 3'000 m² Verkaufsfläche für Standorte mit hohem Personenverkehr gemäss Richtplankapitel S 3.1 erreicht wird, auch unter Berücksichtigung der weiteren Nutzungen, welche zum selben Standort zählen. Es handelt sich also um einen Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen, für welchen in Fislisbach (= ländliche Entwicklungsachse) eine konkrete Aussage in den Zonenvorschriften erforderlich ist.

Fislisbach verfügt kaum über Reserven an Gewerbeflächen, weshalb ein Gewerbeanteil in dieser Zone erwünscht ist. Da gleichzeitig viele Gewerbeflächen in der Region schwierig zu vermarkten sind, soll der zwingend nötige Gewerbeanteil mit 10% auf einem geringen Mass gehalten werden. Eine Begrenzung nach oben wird hingegen bewusst nicht vorgenommen. Entlang der Kantonsstrasse ist aufgrund der Lärmproblematik eine gewerbliche Nutzung ohnehin so gut wie unumgänglich.

Gemäss § 28i Abs. 1 BauG ist bei einer Einzonung eine Frist zur Überbauung des Grundstücks zu definieren (vergleiche Kapitel 2.2.2). Mit der Festsetzung der Baupflicht in der BNO wird das öffentliche Interesse für die kommende Verfügung (siehe Kapitel 3.1.1) gefestigt.

3.1.4 Flächenbilanz

Die geplante Einzonung in die «Wohn- und Gewerbezone Buech» sowie der Kantonsstrasse erfordert im Bauzonen- und Kulturlandplan folgende Flächenverschiebungen:

Tabelle 3: Flächenbilanz

Zone	Zuwachs	Abgang	Saldo
Wohn- und Gewerbezone Buech	12'865 m ²		+12'865 m ²
Landwirtschaftszone		12'865 m ²	-12'865 m ²
Verkehrsfläche innerhalb Bauzone	1'380 m ²		+1'380 m ²
Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone		1'380 m ²	-1'380 m ²
Summe	14'245 m²	14'245 m²	0

Mit dem Teiländerungsbegehren werden insgesamt 1.42 ha eingezont.

3.1.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Wie in Kapitel 2.5 erläutert, weist die öV-Erschliessung heute nur scheinbar eine Güteklasse C auf. Gemäss den Vorgaben des Richtplans stellt die Erreichung einer Güteklasse C aber Voraussetzung für eine Einzonung dar. Die öV-Erschliessung ist daher im Zuge der Einzonung resp. für die nachfolgende Bebauung zu verbessern.

Wie in Kapitel 2.4.2 aufgezeigt, ist im rechtskräftigen Erschliessungsplan bereits eine Bushaltestelle unmittelbar nördlich des Planungssperimeters an der Oberrohrdorferstrasse auf Höhe der Winkelstrasse vorgesehen. Die im Erschliessungsplan für die Bushaltestelle definierte Fläche ist heute bereits abparzelliert und der Kantonsstrasse zugeschlagen. Die Umsetzung und Inbetriebnahme dieser Bushaltestelle soll im Zuge der ersten Bauetappe angegangen werden.

Diese neue Haltestelle auf Höhe Winkelstrasse wäre vom Planungssperimeter in 50 – 250 m Gehdistanz (ja nach Ausgangspunkt auf dem Perimeter) erreichbar.

Mit dieser unmittelbaren Erreichbarkeit dieser Haltestelle allein könnte aber nach den Vorgaben des Richtplankapitels M 3.1 noch keine öV-Güteklasse C erreicht werden, falls «nur» auf der bestehenden Buslinie ein zusätzlicher Halt eingefügt werden soll. Entlang des Perimeters verkehrt bis dato nämlich einzig die Buslinie 320, welche auch die Haltestelle Fislisbach, Sportanlage Esp bedient. Diese Haltestelle wird im 30-Minuten-Takt bedient, womit die Haltestelle nur die Haltestellenkategorie V erreicht:

Haltestelle Fislisbach, Sportanlage Esp			Distanz: ca. 380 – 550 m
Linie	Endhaltestelle	Fahrplan	Kursintervall
320	Berikon-Widen, Bahnhof	30-Min-Takt ohne Spitzenstundenverdichtung	→ 30-Min-Intervall
320	Baden, Postauto-station	30-Min-Takt mit 2 Zusatzkursen nach 7 Uhr	→ 28-Min-Intervall
Total 6.00 – 20.00 Uhr: 28 Abfahrten Richtung Baden/Dättwil			30-Min-Intervall = Haltestellenkategorie V
→ öV-Güteklasse D (resp. keine Zuweisung nach Richtplan)			

Die weiter südlich des Perimeters gelegene Bushaltestelle Fislisbach, Monopol wird zwar zusätzlich von der Linie 335 bedient und erreicht so die Haltestellenkategorie IV, dies verbessert die öV-Güteklasse des Planungssperimeters allerdings nicht:

Haltestelle Fislisbach, Monopol			Distanz: ca. 280 - 400 m
Linie	Endhaltestelle	Fahrplan	Kursintervall
320	Berikon-Widen, Bahnhof	30-Min-Takt	30-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 28 Abfahrten)
320	Baden, Postauto-station	30-Min-Takt mit 2 Zusatzkursen nach 7 Uhr	28-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 30 Abfahrten)

335	Mellingen Heitersberg, Bahnhof	30-Min-Takt morgens und abends, 60-Min-Takt von 10 bis 16 Uhr	38-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 22 Abfahrten)
335	Dättwil AG, Kantonsspital	30-Min-Takt morgens und abends, 60-Min-Takt von 10 bis 16 Uhr	42-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 20 Abfahrten)
Total 6.00 – 20.00 Uhr: 50 Abfahrten Richtung Baden/Dättwil			17-Min-Intervall = Haltestellenkategorie IV
→ öV-Güteklasse D			

Grundlegend anders zeigt sich die Ausgangslage allerdings unter Berücksichtigung der Bushaltestelle Fislisbach, Gemeindehaus, welche von 5 Buslinien bedient wird und damit äusserst gut erschlossen ist. Überdies ist zu berücksichtigen, dass mit den verschiedenen Buslinien ein Anschluss an nicht nur eine, sondern diverse interessante Destinationen gegeben ist: Baden, Mellingen-Heitersberg, Bremgarten, Dättwil, Bellikon / Berikon sowie Mägenwil:

Haltestelle Fislisbach, Gemeindehaus			Distanz: ca. 370 – 500 m
Linie	Endhaltestelle	Fahrplan	Kursintervall
321	Bellikon, Dorf	30-Min-Takt mit 3 Zusatzkursen in den Abendspitzenstunden	27-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 31 Abfahrten)
321	Baden, Postauto-station	30-Min-Takt	30-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 28 Abfahrten)
322	Bremgarten AG	30-Min-Takt	30-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 28 Abfahrten)
322	Baden, Postauto-station	30-Min-Takt	29-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 29 Abfahrten)
332	Bremgarten AG via Mellingen Heitersberg, Bahnhof	Abfahrt alle 9 – 30 Min	20-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 42 Abfahrten)
332	Baden, Postauto-station	Abfahrt alle 10 – 30 Min	20-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 43 Abfahrten)
334	Mägenwil, Gewerbepark via Mellingen Heitersberg, Bahnhof	Abfahrt alle 60 Min	→ 60-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 14 Abfahrten)
334	Baden, Postauto-station	Abfahrt alle 60 Min	→ 60-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 14 Abfahrten)

335	Mellingen Hei- tersberg, Bahnhof	30-Min-Takt morgens und abends, 60-Min-Takt von 10 bis 16 Uhr	38-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 22 Ab- fahrten)
335	Dättwil AG, Kan- tonsspital	30-Min-Takt morgens und abends, 60-Min-Takt von 10 bis 16 Uhr	42-Min-Intervall (6.00 – 20.00 Uhr: 20 Ab- fahrten)
Total 6.00 – 20.00 Uhr: 134 Abfahrten Richtung Baden/Dättwil			6-Min-Intervall = Haltestellenkategorie III
→ öV-Güteklasse C für Planungssperimeter, aber nur via Buechberg (Waldstrassen) erreichbar			

Obwohl der Planungssperimeter formell betrachtet damit eine öV-Güteklasse C erreicht, ist die Erreichbarkeit dieser Haltestelle nur bedingt gegeben, da sie heute nur über die Waldstrassen über den Buechberg mit Gefällsneigungen bis rund 23% erreichbar ist. Wie erwähnt kann der Perimeter daher nicht vorbehaltlos als mit der öV-Güteklasse C erschlossen beurteilt werden. Umgekehrt darf die Bushaltestelle Fislisbach, Gemeindehaus, aber auch nicht vollständig ausgeblendet werden, da sie von allen Personen, welche gut zu Fuss sind, bei Bedarf vom Planungssperimeter aus genutzt werden wird.

Die Gemeinde hat aus diesem Grund bereits mit der PostAuto AG Kontakt aufgenommen und angefragt, ob das Busangebot auf der Oberrohrdorferstrasse ausgebaut werden könnte. Die PostAuto AG hat mitgeteilt, dass eine zusätzliche Linie eher nicht in Frage komme. Ein Ausbau des Angebots sei mit dem Kanton zu besprechen. Die von der Gemeinde eingebrachte Idee, eine oder mehrere Buslinien über die Oberrohrdorferstrasse umzulegen, wurde von der PostAuto AG bisher nicht verworfen. Allerdings muss aus Sicht der PostAuto AG erst der Bedarf gegeben sein, bevor das Angebot angepasst werden kann.

Mit Erstellung der neuen Haltestelle Höhe Winkelstrasse (in behindertengerechter Ausführung), einer noch zu definierenden Verbesserung des Busangebots ist zusammen mit der bestehenden öV-Erschliessung in der Gesamtsicht festzuhalten, dass im Planungssperimeter eine öV-Güteklasse C erreicht werden kann. Die mit der Bebauung koordinierte Erstellung der neuen Bushaltestelle wird als Zielvorgabe in der BNO fixiert, wobei es nicht im Einflussbereich allfälliger privater Bauherren liegt, die Bushaltestelle zu erstellen. Für die koordinierte Erstellung sind daher Gemeinde und Kanton in der Pflicht.

Fuss- und Radverkehr

Wie in Kapitel 2.5 aufgezeigt, wurde bereits in der Erarbeitung des REL Handlungsbedarf ausgemacht. Mit den BNO-Vorschriften zum Gestaltungsplan ist sichergestellt, dass mit der Bebauung die Fuss- und Radverkehrserschliessung verbessert wird.

Motorisierter Individualverkehr

[Dieser Abschnitt ist ein Beitrag der Ballmer + Partner AG, Aarau]

Der Planungssperimeter liegt an der Oberrohrdorferstrasse (Kantonsstrasse K411), welche einen DTV von 9'220 Fahrzeugen pro Tag aufweist (2022) und einen Lastwagenanteil von 2.2%. Damit hat die K411 eine ausreichende Kapazität, um den zusätzlich anfallenden Verkehr aufzunehmen. In den letzten 20 Jahren hat der Verkehr auf der K411 nur moderat zugenommen (+5.5%) und gegenüber 2019 sogar abgenommen (-4.3%).

Für die Beurteilung des MIV wird das Gebiet Buech als Ganzes, d.h. der jetzige Planungssperimeter zusammen mit der südlichen Teilfläche, welche sich künftig zur Einzonung anbieten würde, betrachtet. Es bietet sich an, das Gebiet Buech in zwei Etappen an die Kantonsstrasse anzuschliessen (eine zusätzliche rückwärtige Erschliessung ist für den Radverkehr denkbar).

Bereits im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) sind zwei Direktanschlüsse an die Kantonsstrasse angedacht: Einen Anschluss bei Parzelle 91 für den aktuellen, nördlichen Einzonungssperimeter und eine für den südlichen, später einzuzonenden Bereich (siehe Abbildung 8). Einige oberirdische Parkfelder sind sinnvollerweise bei der heute bestehenden Direkterschliessung (Parzelle Nr. 86) anzuordnen. In der 1. Etappe (jetziger Planungssperimeter) soll der bestehende Direktanschluss bei Parzelle Nr. 86 für diese Parkfelder (Kunden- bzw. Besucherparkfelder) weiterverwendet werden; gleichzeitig bleibt so die Erschliessung der Parzelle Nr. 83 (Gebäude Nr. 318), welche weiterhin gewährleistet werden muss, erhalten. Die Tiefgarage für die 1. Etappe wird hingegen sinnvollerweise im Bereich der heutigen Erschliessungsparzelle Nr. 91 vorgenommen. So liegt sie am Nordende des Planungssperimeters und schränkt an dieser Lage die Entwicklung des Planungssperimeters am wenigsten ein, gleichzeitig kommt sie neben der wenig lärmempfindlichen Gewerbenutzung zu liegen.

Die Erschliessung der Tiefgarage für die 2. Etappe wird sinnvollerweise ebenfalls über den bestehenden Direktanschluss bei Parzelle Nr. 86 vorgenommen.

andererseits kann die Anzahl der Pflichtparkfelder gestützt auf ein Mobilitätskonzept reduziert werden (§ 5 Abs. 1 BNO). Weitergehende Vorschriften sind auf Stufe der Nutzungsplanung nicht notwendig, sie können im Gestaltungsplan verfeinert oder im Baugesuch umgesetzt werden.

Ein neuer Anschluss an die Kantonsstrasse bedarf der Zustimmung des Kantons. Im Gestaltungsplan wird die Verkehrserschliessung in einer Variantenstudie genauer zu prüfen und zu begründen sein. Dabei ist die mögliche spätere Einzonung der 2. Etappe (südlicher Teil des Gebiets Buech) zu berücksichtigen.

3.1.6 Bodeneffizienz

Eine Einzonung gestützt auf Richtplankapitel S1.2 innerhalb des im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets sind gemäss Planungsanweisung 3.2 an die Bedingung geknüpft, dass die beanspruchte Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.

Die optimale Nutzung des Buech wird in den nachgelagerten Verfahren (Gestaltungsplan inkl. qualitätsförderndem Verfahren) vertieft betrachtet und gesichert. Die Bebauungsstudie der Tschudin Urech Bolt AG (Beilage [2]) hat diesbezüglich in verschiedenen Varianten aufgezeigt, dass im nördlichen Schild Wohnraum für rund 130 Personen geschaffen werden kann (inkl. einem Gewerbeanteil). Die Mindest-Zieldichte gemäss BNO von 100 E/ha liegt deutlich über den Richtplanvorgaben. Damit wird eine für eine Einzonung angemessene, überdurchschnittliche Bodeneffizienz gesichert.

Die Machbarkeitsstudie hat ausserdem aufgezeigt, dass trotz dieser relativ hohen Dichte genügend Freiraum geschaffen werden kann, um eine hohe Siedlungsqualität erreichen zu können. Die Bodeneffizienz steht dadurch nicht im Widerspruch mit den Qualitätsanforderungen an den Planungssperimeter.

Damit auch hinsichtlich der optimalen Nutzung des Gebiets bereits auf der Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung gewisse Ziele und Kriterien grundeigentümerverbindlich gesichert werden, wird die BNO mit entsprechenden Anforderungen an den Gestaltungsplan ergänzt (bspw. unterirdische Parkierung).

3.1.7 Synergiepotential

Die Einzonung Buech bietet in verschiedener Hinsicht Synergiepotential für die Gemeinde:

- Die vorliegende Planung hat den Bedarf eines befestigten Fusswegs durch den Buechberg zutage gebracht, durch welchen das Buech direkter an den Dorfkern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Gemeindehaus usw. und insbesondere an die stark bediente Bushaltestelle beim Gemeindehaus angebunden werden soll. Dieser Fussweg schliesst aber nicht nur das Buech an den Dorfkern an, sondern es trägt zu einem besseren Anschluss des Dorfs an das Naherholungsgebiet Oberholz östlich der Oberrohrdorferstrasse K411 bei. Ein Anfragegesuch für einen Ausbau des Fusswegs

mit Belagseinbau und Beleuchtung bei der kantonalen Abteilung für Baubewilligungen wurde jedoch als nicht bewilligungsfähig beurteilt, da der Fussweg nicht standortgebunden sei. Auch ohne Ausbau wird der Weg jedoch fraglos genutzt werden, um den Dorfkern und insbesondere um die Bauhaltestelle beim Gemeindehaus zu erreichen.

- Die Schulraumplanung erhält durch die Einzonung mehr Planungssicherheit und durch die Mehrwertabgabe können gewisse Investitionskosten gedeckt werden (siehe Kapitel 3.1.1).
- Die Spitex Heitersberg ist auf Suche nach neuen Räumlichkeiten. Gewerberräume im Buech könnten sich dafür anbieten.

3.1.8 Qualitätssicherung

Die vorgesehene Einzonung ist deutlich grösser als 5'000 m², womit aufzuzeigen ist, mit welchen Massnahmen eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird (§ 4 Abs. 1 lit. e BauV).

Primär soll die Qualitätssicherung in den nachgelagerten Verfahren (Gestaltungsplan inkl. qualitätsförderndes Verfahren) sichergestellt werden. Die Anforderungen dafür werden allerdings bereits in der Nutzungsplanung öffentlich-rechtlich verbindlich gesichert, siehe Kapitel 3.1.3.

3.1.9 Mehrwertabgabe

Für Grundstücke, welche eingezont werden, ist eine Mehrwertabgabe zu leisten (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG, § 28a BauG).

Die mehrwertabgaberelevanten Grundstücke wurden in der beiliegenden «Liste Mehrwertabgabe» (siehe Beilage [4], aus Datenschutzgründen nur z.H. der Behörden) erfasst, deren Schätzung erfolgt über das kantonale Steueramt.

Vorgängig zur öffentlichen Auflage zum Einwendungsverfahren wird die Schätzung der Mehrwertabgabe für die betroffenen Grundstücke durch den Gemeinderat beim kantonalen Steueramt beantragt. Der Gemeinderat bestimmt die zu leistende Abgabe aufgrund dieser Schätzung. Die jeweiligen Grundeigentümer werden vor der öffentlichen Auflage über die Höhe der zu leistenden Abgabe oder allfällig noch ausstehende Schätzungen informiert.

Die zu erwartende Gesamthöhe der Mehrwertabgabe und welche Anteile davon der Gemeinde und dem Kanton zustehen, wird an dieser Stelle ergänzt, sobald die Schätzung des kantonalen Steueramtes vorliegt.

3.2 Weitere Sachthemen

3.2.1 Ökologischer Ausgleich

§ 40a Abs. 1 BauG fordert für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. Die Einzonung und Bebauung von Kulturland machen den ökologischen Ausgleich grundsätzlich erforderlich. Gemäss Abs. 2 hat die Ausgleichsfläche höchstens 15 % der durch das Bauvorhaben veränderte Fläche zu betragen. Diese Fläche ist entsprechend im Gestaltungsplan sicherzustellen und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

Im Hinblick auf die Waldrandsituation erscheint es sinnvoll, den ökologischen Ausgleich im Bereich des Übergangs in den Wald zu leisten. Eine entsprechende Zielvorgabe (sorgfältiger Übergang zum Wald) wird für das Gestaltungsplangebiet aufgenommen. Um jedoch Handlungsspielraum für den ökologischen Ausgleich offen zu lassen, wird der Bereich dafür auf dieser Planungsstufe noch nicht endgültig lokalisiert.

3.2.2 Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen

Das Gebiet Buech wird heute zwar landwirtschaftlich genutzt, beinhaltet jedoch keine Fruchtfolgeflächen (FFF) oder ist von übergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft. Das Gebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen, daher wird das Interesse der Bauzonenausscheidung und die damit verbundene etappenweise Arrondierung des Baugebiets höher gewichtet als die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2.3 Lärm

Der geplanten neuen Wohn- und Gewerbezone WGB ist die Empfindlichkeitsstufe ES III zuzuweisen. Nach Art. 29 LSV können Einzonungen nur erfolgen, wenn die Planungswerte eingehalten bzw. durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Der Planungswert für Verkehrslärm liegt in der ES III bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, wobei diese Werte für Räume von Betrieben um 5 dB(A) zu erhöhen sind. Die Abklärungen in der Bebauungsstudie hinsichtlich der Lärmsituation entlang der Kantonsstrasse K411 (Oberrohrdorferstrasse) hat gezeigt, dass die Grenzwertüberschreitungen bis in einer Distanz von rund 30 m zur Strassenachse zu erwarten sind.

Im Rahmen der Einzonung ist nun in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die geltenden Planungswerte eingehalten werden. In der BNO zu fordern, dass die Planungswerte einzuhalten sind, ist rechtlich jedoch nicht möglich, da im Baugesuchsverfahren gemäss LSV nur die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte eingefordert werden kann. Die Einhaltung der Planungswerte ist daher auf anderem Weg sicherzustellen.

Konkrete bauliche Vorgaben wären aufgrund der herausfordernden Ausgangslage hinsichtlich der Lärmbelastung zwar wünschenswert, sind aber aufgrund des noch

kommenden qualitätsfördernden Verfahrens im Rahmen des Gestaltungsplans noch nicht angezeigt.

Um die Einhaltung der Planungswerte dennoch sicherzustellen, werden in den BNO-Bestimmungen zum Gestaltungsplangebiet «Buech» Gesamtdämpfungswerte festgelegt, welche definieren, um wie viel dB(A) die Lärmemissionen von der Kantonsstrasse zu reduzieren sind. Die Reduktion kann durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erfolgen. Die definierten Gesamtdämpfungswerte ergeben sich aus der folgenden Gegenüberstellung von Emissionspegel und Planungswerten:

Lärmquelle	Emissions- pegel [dB(A)]		Planungswert ES III [dB(A)]				Gesamtdämpfungswert [dB(A)]			
	Lre ¹ Tag	Lre ¹ Nacht	Wohnen		Betriebs- räume		Wohnen		Betriebs- räume	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
K411	77.2	69.5	60	50	65	55	-18	-20	-13	-15

¹ «Lre» bezeichnet den Beurteilungspegel im Abstand von einem Meter zur Strassenachse inkl. Belagskorrektur resp. den korrigierten Lärmpegel an der Quelle.

Gemäss Art. 30 LSV sind grundsätzlich für kleine Teile der Bauzonen Ausnahmen möglich, weshalb in der BNO verankert werden soll, dass stärker belastete Zweitfenster zulässig sind. Die gleichzeitige Einhaltung der Anforderungen nach Art. 31 LSV wird durch die in der BNO ebenfalls geforderte lärmgerechte Bauweise sichergestellt. Das überwiegende Interesse an der Bebauung ist mit der Einzonung und dem nachfolgenden Gestaltungsplan genügend begründet.

Die Bebauungsstudie zeigt auf, dass auch innerhalb des problematischen 30m-Abstandes eine sinnvolle Bebauung möglich ist: Strassenseitig ist die Anordnung von Gewerberäumen möglich und Wohnnutzungen können mit geeigneten baulichen Massnahmen wie Belüftung über Loggias an den Seitenfassaden ebenfalls vorgesehen werden.

Unabhängig von der effektiven Lärmbelastung sind im Sinne der Vorsorge sämtliche technisch und betrieblich möglichen und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation vorzunehmen (Art. 11 Ans. 2 USG).

3.2.4 Luftschadstoffe

[Dieses Kapitel ist ein Beitrag der Ballmer + Partner AG, Aarau]

Der Kanton Aargau hat in seinem «Massnahmenplan Luft 2022» für vier Handlungsfelder Massnahmen ausgearbeitet. Es handelt sich um die Themenbereiche Mobilität, Feuerungen, Industrie und Gewerbe sowie die Landwirtschaft. Die Landwirtschaft ist nicht betroffen, die Massnahmen der übrigen drei Bereiche sind im Rahmen der Realisierung zu beachten.

3.2.5 NIS

In der Umgebung des Planungssperimeters befindet sich eine Freileitung von Axpo und SBB, welche direkt über das Baugebiet verläuft. Diese weist jedoch eine Distanz von über 185 m zum Perimeter auf und ist daher für die vorliegende Planung als nicht relevant zu beurteilen.

3.2.6 Energie

Kanton und Gemeinden streben mit ihren Planungen gemäss Richtplankapitel E. 11, Planungsgrundsatz B, energieeffiziente Siedlungsstrukturen an. Die Einzonung Buech erfüllt diese Anforderungen damit,

- dass sie eine Bauzonenlücke schliesst und damit eine kompakte Siedlung schafft,
- dass eine gute Abstimmung von Siedlung und Verkehr rechtlich verankert und damit die gute Erreichbarkeit des Standorts sichergestellt wird,
- dass sie die Vernetzung von bestehenden mit neuen Strukturen und Nutzungen fördert und Synergien nutzt.

Dass eine effiziente und nachhaltige Energielösung für die künftigen Bauten und Anlagen zu wählen ist, sichert im Grundsatz § 11 Abs. 1 des Energiegesetzes des Kantons Aargau (EnergieG). Mit der Vorgabe «mindestens Minergie-A oder gleichwertig» für das Gestaltungsplangebiet nach § 5 Abs. 5 BNO wurde dieser Grundsatz konkretisiert.

3.2.7 Adaption an den Klimawandel

Die Klimaanalysekarte des Kantons Aargau (siehe Abbildung 9) zeigt, dass sich das Gebiet Buech in einem Kaltluftströmungsfeld befindet, welches in der Nacht kalte Luft vom bewaldeten Gebiet östlich der Oberrohrdorferstrasse durch den Buechberg ins Siedlungsgebiet leitet. Ausserdem gilt der nördliche, in der vorliegenden Planung einzuzonende Schild, als «Kaltluftentstehungsgebiet».

Diese wertvolle Ost-West Kaltluftachse gilt es bestmöglich zu erhalten. Aufgrund dessen wird in der BNO eine «hitzeoptimierte Bebauungsstruktur und Aussenraumgestaltung» in § 5 Abs. 5 BNO gefordert, was u.a. eine entsprechende Ost-West Ausrichtung der Bebauung bedingen würde, insofern sie mit anderen Interessen vereinbar ist (z.B. Lärmschutz zur Kantonsstrasse). Die Funktionalität und Zweckmässigkeit einer solchen Bebauung wurde in der Machbarkeitsstudie (siehe Beilage [3]) aufgezeigt.

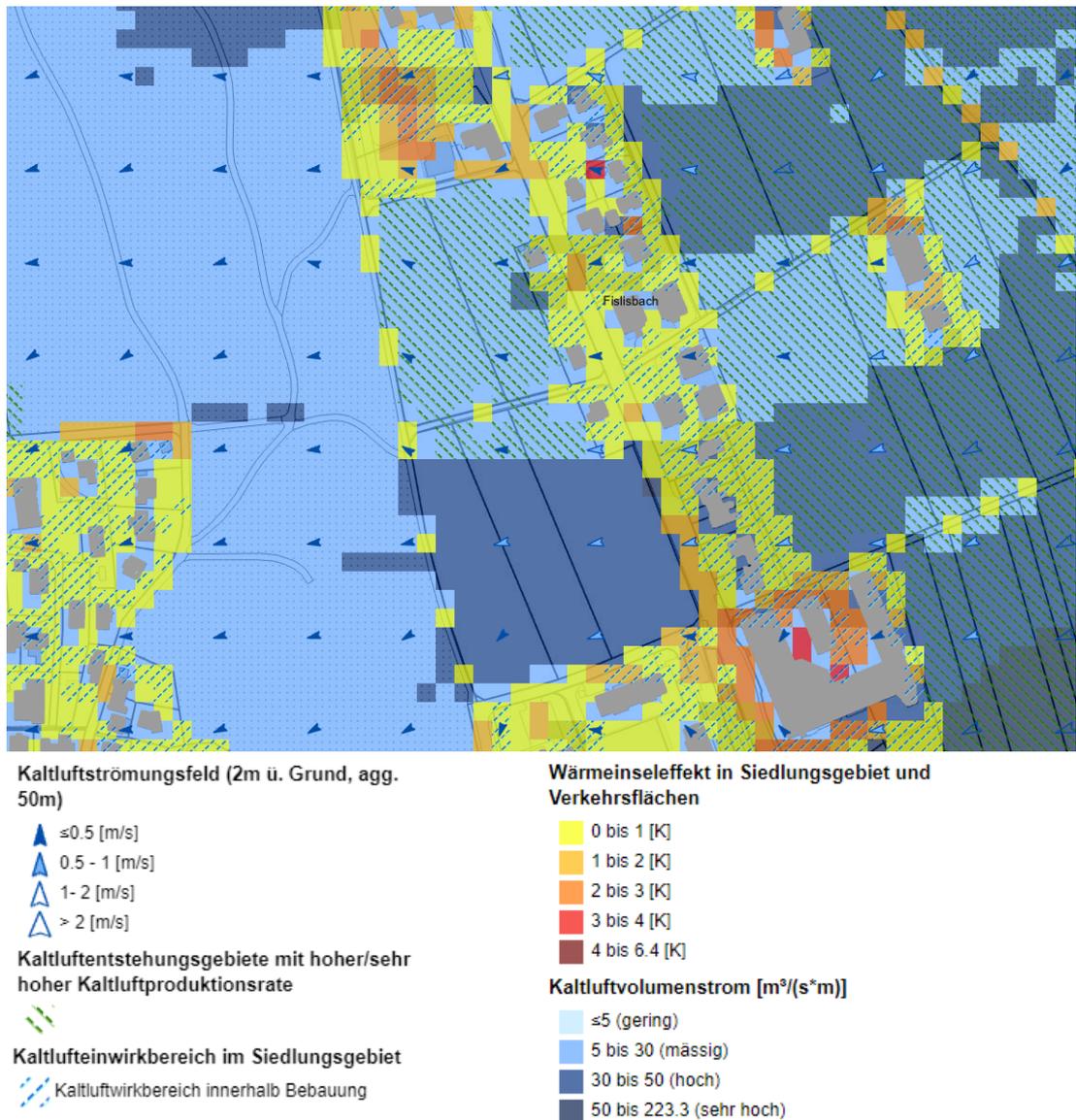


Abbildung 9: Auszug aus der Klimaanalysekarte (Quelle Abbildung: Daten des Kantons Aargau)

Um tagsüber dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken, sind die Aussenräume entsprechend zu gestalten und bei der Materialisierung ist der Hitzeentwicklung Rechnung zu tragen. So können Baumpflanzungen beispielsweise der Beschattung dienen. Mit der Vorschrift, dass die Hälfte der unversiegelten Flächen nicht unterbaut werden dürfen, werden die Bedingungen für eine starke Durchgrünung sowie Kühlung durch Versickerung und Verdunstung geschaffen.

3.2.8 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. In diesem Bereich gilt unter anderem, dass Regenwasser von Terrassen, Hauszufahrten und Parkplätzen nur über die belebte Bodenschicht versickert werden darf (Ordner Siedlungsentwässerung der kantonalen Abteilung für Umwelt, Kapitel 14.8). Dies gilt auch für Um-

schlagplätze, sofern das Platzwasser keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Zudem dürfen in diesem Bereich keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen oder eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen (siehe Anhang 4 GSchV).

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt allerdings zwischen 428 und 430 m ü.M und somit 12 bis 15 Meter unter der Oberfläche, womit kein Konflikt mit einem Untergeschoss resp. einer Tiefgarage zu erwarten ist.

Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt mit dem Gewässerschutz.

3.2.9 Hochwasser und Oberflächenwasser

Gemäss der «Gefahrenkarte Hochwasser» ist das Gebiet Buech nicht hochwassergefährdet.

Das Gebiet Buech ist stellenweise der Gefährdung durch Oberflächenwasser ausgesetzt. Die «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» des BAFU (siehe Abbildung 10) bietet eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei einem starken Niederschlagsereignis, wie es im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt (100-jährliches Ereignis). Diese Gefährdung ist bei Neu-, Um- und Anbauten zu berücksichtigen (§ 36c BauV und § 58 BNO).

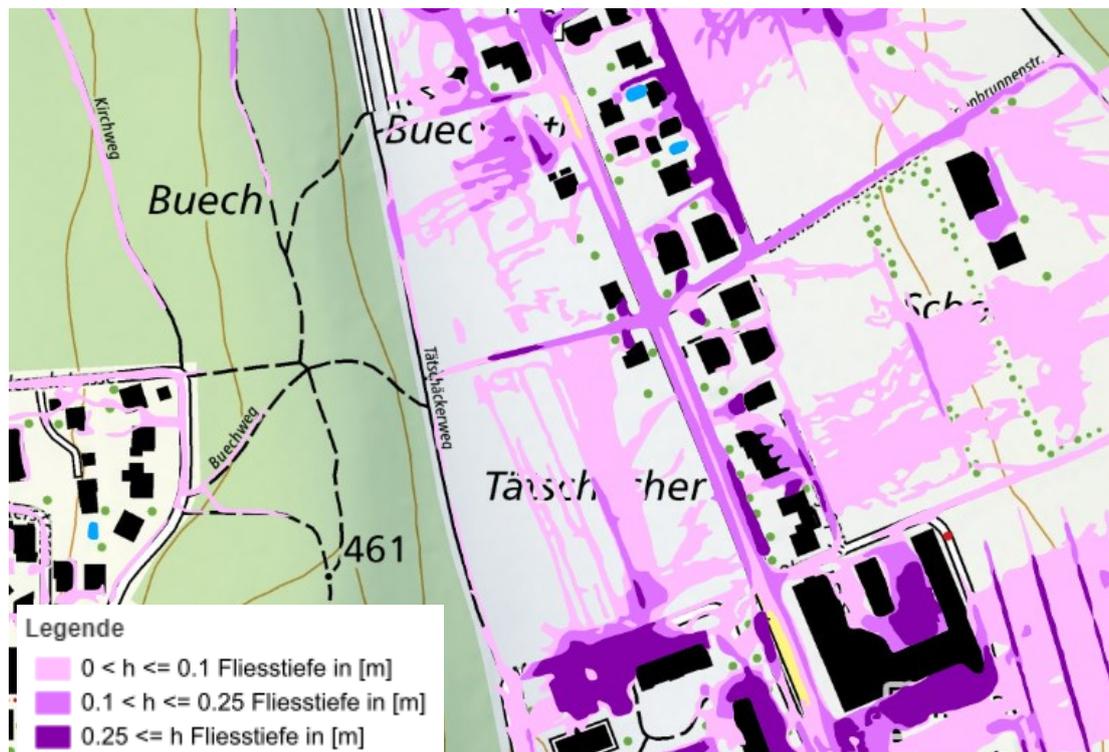


Abbildung 10: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (Quelle Abbildung: Map.geo.admin.ch, Gefährdungskarte 2018, Daten der swisstopo).

3.2.10 Störfallvorsorge

Wie in Abbildung 11 zu sehen ist, liegt südöstlich des Gebiets Buech der Chemiebetrieb Monopol Colors. Der zur Einzonung vorgesehene nördliche Schild des Buech ist dabei nicht vom Konsultationsbereich des Betriebs betroffen. Hinsichtlich der 2. Etappe einer möglichen Einzonung (südlicher Schild) muss dies berücksichtigt werden.



Abbildung 11: Auszug aus dem kantonalen Chemierisikokataster: Chemiebetrieb und sein Konsultationsbereich (Quelle Abbildung: Daten des Kantons Aargau)

3.2.11 Altlasten

Der kantonale Kataster der belasteten Standorte enthält keinen Eintrag für den Planungsperimeter oder seine direkte Umgebung.

3.2.12 Archäologische Fundstellen

Der kantonale Kataster der archäologischen Fundstellen enthält keinen Eintrag für den Planungsperimeter oder seine direkte Umgebung.

4 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Wenn raumwirksame Tätigkeiten Handlungsspielräume bieten, stehen die Behörden in der Pflicht, eine Interessenabwägung vorzunehmen (Art. 3 RPV). Eine erste Interessenabwägung, weshalb sich das Buech als Baugebiet eignet, wurde bereits bei der Richtplanfestsetzung als Siedlungsgebiet vorgenommen.

Aufgrund der Nähe zu Baden und im weiteren Sinn zu Zürich ist der Bevölkerungsdruck auf die Gemeinde Fislisbach gewachsen. Die Gemeinde hat ihr Innenverdichtungspotenzial weitmöglichst ausgeschöpft und sieht es jetzt an der Zeit, die im Richtplan dem Siedlungsgebiet zugehörige nördliche Fläche des Buech als Bauzone zu aktivieren. Die Umsetzung des kantonalen Richtplans sowie die (Teil-) Schliessung der Bauzonenlücke entspricht dabei den Vorgaben und Absichten des Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG, welcher kompakte Siedlungen fordert. Die Einzonung steht dabei in keinem entscheidenden Widerspruch zu den Umweltthemen, da insbesondere keine Fruchtfolgeflächen betroffen sind. Die Einzonung leistet zudem einen Beitrag zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität in der Gemeinde, durch eine Verbesserung der regionalen Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der gemeindeinternen öV-Erschliessung. Ebenso wird ein Beitrag zur Förderung des Fuss- und Radverkehrs geleistet. Die Einzonung ist insbesondere auch im Hinblick auf die Investitionen im Bildungswesen angezeigt und bietet Synergiemöglichkeiten sowie Planungssicherheit.

Damit ist das Gebiet Buech in Fislisbach (und die dafür nötige Einzonung) für eine neue, nachhaltige Wohn- und Gewerbesiedlung aus kantonalen, regionalen und kommunalen Sicht abgestimmt und raumplanerisch zweckmässig.

Gemäss Art. 21 RPG gilt, dass Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sind, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Einzonung Buech und damit die Anpassung der allgemeinen Nutzungsplanung ist auch in Hinblick auf die Planbeständigkeit berechtigt: Das rasante Bevölkerungswachstum resp. der zugenommene Bevölkerungsdruck der letzten Jahre war zum Zeitpunkt der letzten Revision der allgemeinen Nutzungsplanung noch nicht in diesem Ausmass bekannt und konnte daher nicht berücksichtigt werden. Die Einzonung Buech ist notwendig, damit Fislisbach dem Bevölkerungsdruck standhalten und auch künftig genügend Wohnraum zur Verfügung stellen kann.

5 Planungsverfahren

5.1 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG).

Die Planungsentwürfe wurden dem Regionalplanungsverband Baden Regio zur Stellungnahme unterbreitet. Mit Schreiben vom 20. September 2023 hält der Regionalplanungsverband fest, dass er die Einzonung unterstützt und insbesondere die hohen Qualitätsanforderungen an den nachfolgenden Gestaltungsplan begrüsst. Vorbehalte wurden keine formuliert.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU), unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) resp. seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

5.3 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung und gibt jedermann die Möglichkeit, innerhalb der Auflagefrist schriftlich Fragen und Begehren zum Planungsvorhaben zu stellen (§ 3 BauG). Angesprochen sind nicht nur Direktbetroffene oder bestimmte Interessensgruppen, sondern alle Einwohner.

5.4 Einwendungsverfahren

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§§ 4 und 24 BauG).

5.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG).

Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat respektive den Grossen Rat (§§ 26 und 27 BauG).

Beilagen

- [1] Gemeinde Fislisbach, Räumliches Entwicklungsleitbild Gebiet Buech, 24. Juni 2024
- [2] Gemeinde Fislisbach, Abschätzung Bevölkerungsentwicklung und Baugebietsgrösse, 27. Juni 2023
- [3] Entwicklung Buech, Fislisbach: Machbarkeitsstudie, Tschudin Urech Bolt AG, Brugg, 21. Juni 2024
- [4] Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht (aus Datenschutzgründen nur z.H. der Behörden)

Planungsakten

Zur Genehmigung

- [1] Gemeinde Fislisbach, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung: Einzonung Buech
- [2] Gemeinde Fislisbach, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan: Einzonung Buech, Situation 1:1'500

Abbildungen

Abbildung 1:	Der Planungssperimeter (rot) der vorliegenden Einzonung umfasst nur den nördlichen Teil des Gebiets Buech (Quelle Abbildung: Daten des Kantons Aargau)	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem kantonalen Richtplan (Daten des Kantons Aargau)	9
Abbildung 3:	Auszug aus der Richtplan-Gesamtkarte, Planungssperimeter rot umkreist (Quelle Abbildung: Daten des Kantons Aargau)	9
Abbildung 4:	Auszug aus dem Zukunftsbild 2040 des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost	14
Abbildung 5:	Auszug aus der Teilstrategie Siedlung des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost	15
Abbildung 6:	Auszug aus dem Erschliessungsplan «Winkel»	16
Abbildung 7:	Aus dem Bericht «Aargauer Bevölkerungsprojektionen 2020 – 2050», Statistik Aargau, vom März 2022	22
Abbildung 8:	Mögliche Verkehrserschliessung in der Gesamtsicht für das Gebiet Buech (Etappe 1 = aktueller Planungssperimeter, Etappe 2 = künftig vorgesehene Einzonung; Quelle Abbildungsgrundlage: Daten des Kantons Aargau)	34
Abbildung 9:	Auszug aus der Klimaanalysekarte (Quelle Abbildung: Daten des Kantons Aargau)	40
Abbildung 10:	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (Quelle Abbildung: Map.geo.admin.ch, Gefährdungskarte 2018, Daten der swisstopo).....	41
Abbildung 11:	Auszug aus dem kantonalen Chemierisikokataster: Chemiebetrieb und sein Konsultationsbereich (Quelle Abbildung: Daten des Kantons Aargau).....	42

Tabellen

Tabelle 1:	Entwicklung der Einwohner- und Schülerzahlen (Abschätzung der Gemeinde)	23
Tabelle 2:	Nötige Investition im Bildungsbereich (Abschätzung)	24
Tabelle 3:	Flächenbilanz	29