KANTON AARGAU

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-001343

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

---

Sitzung vom 21. Oktober 2026 Versand: 26. Oktober 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	2. September 2024
Mitwirkung	26. Juni 2023 bis 25. Juli 2023
Öffentliche Auflage	11. November 2024 bis 10. Dezember 2024 und 11. August 2025 bis 9. September 2025
Beschluss Gemeindeversammlung	7. November 2025 und 28. Mai 2026
Eingereicht zur Genehmigung	18. August 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	21. Januar 2026 und 10. August 2026

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Rudolfstetten-Friedlisberg am 7. November 2025 und 28. Mai 2026 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) / Kulturlandplan (KLP), 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 7. November 2025 (Genehmigung) und vom 28. Mai 2026 (V2 Änderung § 16 BNO) erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

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

2.2 Vorprüfungsergebnis

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 2. September 2024 wurde der von der Gemeinde durchgeführte Planungsprozess als vorbildlich gelobt: Die Planungsunterlagen wurden sorgfältig erarbeitet und die getroffenen Massnahmen wurden im Planungsbericht sowie anhand der erläuternden Beilagen sehr gut dokumentiert. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erwies sich die Vorlage zum Zeitpunkt der abschliessenden Vorprüfung grundsätzlich als genehmigungsfähig. Verbleibender Abstimmungsbedarf bestand hinsichtlich der Themenfelder Lärmschutz im Gebiet "Hofacker" und der Umsetzung des Gewässerraums sowie der Darstellung der Gewässer.

Die Umsetzung der im abschliessenden Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte und Hinweise ist im Planungsbericht (Kapitel 7) erläutert. Weitere vereinzelte Anpassungen wurden gegenüber der Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung vorgenommen. Die Anpassungen sind sachgerecht.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

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

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.

Die wesentlichen Inhalte der regionalen Entwicklungsstrategie 2040 (RES) wurden berücksichtigt. Gemäss dem Regionalplanungsverband (Repla MRK[1]) vereint die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung verschiedene überkommunale Grundlagen und ermöglicht eine qualitativ hochstehende Weiterentwicklung der Gemeinde. Im Planungsbericht (Kapitel 5.3) wird dargelegt, wie die Anregungen des Repla MRK umgesetzt wurden.

Regionaler Sachplan

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

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

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

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

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

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg schubweise steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2014–2021 im Durchschnitt um +0,50 % pro Jahr (total +3,6 %) angestiegen, was unter dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt. Im Jahr 2025 lag die Bevölkerungszahl bei 4'714 Einwohnenden.

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

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2014

Einwohnerdichte

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat insgesamt eine hohe Einwohnerdichte. Innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen konnte die durchschnittliche Einwohnerdichte von 50,5 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) im Jahr 2000 auf 58,4 E/ha im Jahr 2022 erhöht werden. Der Zielwert für Gemeinden in der ländlichen Entwicklungsachse von 50 E/ha per 2040 gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, wird bereits heute deutlich übertroffen. Gemeinden, in denen die Mindestdichte bereits erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für

[1] Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt

eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2).

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

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

- Neuentwicklung im Gebiet "Isleren" (Schlüsselgebiet) sowie die Erneuerung und Weiterentwicklung der angrenzenden Quartiere; Aufzonung der unüberbauten Flächen in die Mehrfamilienhauszone M5, Festlegung der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Isleren" mit Zielvorgaben
- Nachverdichtung und Erneuerung der Bausubstanz im Gebiet "Untere Dorfstrasse"; Aufzonung von der M3 in die M5, Festlegung einer überlagernden Erhaltungs- und Erneuerungszone, Festlegung der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Untere Dorfstrasse" und Einleitung eines kooperativen Planungsprozesses, sobald Entwicklungsabsichten bestehen.
- Darüber hinaus wird erwartet, dass ein wesentliches Innenentwicklungspotenzial aufgrund der Erneuerung der Bausubstanz ausgeschöpft wird (Gebiete "Isleren" und "Untere Dorfstrasse"; Erhöhung der Ausnützungsziffer [AZ] in der M3 von 0,6 auf 0,7).
- Die Reduktion der rechtskräftigen Kernzone erfolgt auf einer Fläche von rund 6 ha zugunsten der Zentrumszone, was mit einer Erhöhung der AZ von 0,7 auf 0,9 einhergeht.
- Verschiedene Umzonungen der Einfamilienhauszone E2 in die Zentrumszone oder die M3; dies im Sinne des regionalen Sachplans "Zentrumsentwicklung Mutschellen" und des Wohnschwerpunkts (WSP), siehe unten.
- Anpassung der BNO (Anrechenbarkeit für die AZ, Einliegerwohnungen sind in der E2 neu zulässig) als sanfte Nachverdichtungsmassnahme.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen *[R]*

Als Schlüsselgebiet der Innenentwicklung wird die 2 ha grosse und unbebaute Fläche im Gebiet "Isleren" definiert. Diese Fläche wird, mit Ausnahme der ersten Bautiefe ab dem Alpenweg, von der Mehrfamilienhauszone M3 in die M5 mit teilweiser Überlagerung mit der Zone "Hohe Häuser zulässig" umgezont.

Die insgesamt rund 3,6 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen tragen mit 456 Personen (plus 50 Personen gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan) beziehungsweise mit rund 130 E/ha massgeblich zur gewünschten Innenentwicklung bei. Da diese Reserven sofort verfügbar sind, wird davon ausgegangen, dass dieses Potenzial bis 2040 ausgeschöpft wird.

Überbaute Wohn- und Mischzonen *[I]*

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

Aussenentwicklung *[A]*

Die Reduktion des Entwicklungspotenzials im Zentrum von Rudolfstetten infolge der Umzonung von der Kernzone in die OeBA (Umzonung Nr. 20) soll mit der Einzonung im Gebiet "Hofacker" in die M3 (Umzonung Nr. 19) kompensiert werden. Das dafür notwendige Siedlungsgebiet wird durch die Auszonung der unbebauten OeBA bei der ARA[2] (Umzonung Nr. 18) mittels flächengleicher Direktumlagerung sichergestellt. In der Bilanz dieser drei Massnahmen werden die unüberbauten Wohn- und Mischzonen um 0,13 ha vergrössert. Diese Vergrösserung ist in der Gesamtbeurteilung des Fassungsvermögens nicht relevant.

Wohnschwerpunkt (WSP)

Überbaute Bauzonen

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

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

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

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

Die aktualisierten Grundlagen zum Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad zeigen, dass Rudolfstetten-Friedlisberg nicht unmittelbar auf die Entwicklung des WSP angewiesen ist, um den Wohnraum für das notwendige Fassungsvermögen 2040 zu erreichen. Den Wohnschwerpunkten kommt jedoch eine überregionale Funktion zu, da sie einen besonderen Beitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums an sehr gut erschlossenen Lagen mit breitem Angebot an funktionalen Ausstattungen leisten.

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

Mit der überkommunalen Entwicklungsstudie zur Zentrumsentwicklung Mutschellen wurde die Grundlage für den regionalen Sachplan (rSP) "Zentrumsentwicklung Mutschellen" erarbeitet. Die Umsetzung der erforderlichen Massnahmen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung.

[2] Abwasserreinigungsanlage

Die vorliegend geplanten Festlegungen im Raum Mutschellen, insbesondere die Umzonungen in die Zentrumszone Mutschellen und Aufzonungen in die M3 und M5 sowie die Festlegung der Gestaltungsplanperimeter mit Zielvorgaben zu den Gebieten "Isleren", "Baugenossenschaft Im Michel", "Mutschellen Bolleri Nord und Süd" (2023 bereits genehmigt) sowie "Bellikonerstrasse" stimmen mit den im Richtplan festgesetzten Planungsgrundsätzen überein.

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

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

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

Insgesamt wird ein Fassungsvermögen von rund 5'300 E innerhalb der Wohn- und Mischzone eruiert (vgl. Planungsbericht, Kapitel 5.4.3, Tabelle 13). Dieser Wert ist mit dem kantonalen Planwert von 5'360 Personen vereinbar.

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

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

Handlungsprogramm Innenentwicklung

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

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

Die Gemeinde verzichtet mit Verweis auf das REL auf die Erarbeitung eines konkreten Handlungsprogramms. Die Gemeinde hat in ihrer Funktion als Planungsbehörde in den vergangenen Jahren in verschiedener Hinsicht eine (pro)aktive Rolle eingenommen und wichtige Prozesse angestossen. Verschiedene Festlegungen im vorliegenden Nutzungsplan stärken diese bereits gelebte Bau- und Planungskultur für eine qualitative Entwicklung der Gemeinde.

Demografie

Die Altersentwicklung von 2017–2021 sieht wie folgt aus:

Altersklasse	2017	2018	2019	2020	2021
0–19	943	980	968	991	999
20–64	2'764	2'758	2'778	2'786	2'788
65–79	595	593	590	577	585
80–95+	173	176	184	197	206
Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg	4'475	4'507	4'520	4'551	4'578

Tabelle 2: Altersentwicklung

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

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

Altersklasse	2021	2021 %	2036	2036 %	Δ 2021–2036	Δ 2021–2036 %	2040	2040 %
0–19	999	22 %	960	18 %	-39	-4 %	940	18 %
20–64	2'788	61 %	2'980	57 %	192	7 %	3'020	56 %
65–79	585	13 %	840	16 %	255	44 %	900	17 %
80+	206	4 %	460	9 %	254	123 %	500	9 %
Total	**4'578**	**100 %**	**5'240**	**100 %**	**662**	**14 %**	**5'360**	**100 %**

Tabelle 3: Altersstrukturentwicklung

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

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

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

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für OeBA

Arbeitsplatzzonen

Die Arbeitsplatzsituation wird von der Gemeinde als zufriedenstellend beurteilt. Die Anzahl der Betriebe sowie die Anzahl Arbeitsplätze gegenüber 2011 haben leicht zugenommen. Die bestehenden

Gewerbezonen reichen gemäss Gemeinde für eine moderate und nachhaltige Entwicklung des Gewerbes aus. An der Abgrenzung der Gewerbezonen sowie der Zonensystematik (Unterteilung in die Gewerbezonen A, B und C) wird festgehalten.

Zone für OeBA

Die Gemeinde hat die Verhältnisse betreffend die OeBA unter Berücksichtigung des zukünftigen Bedarfs mitunter hinsichtlich Schulräume, Flächenbedarf und anderweitigen Sprungkosten überprüft. Gestützt auf diese Untersuchung erfolgen verschiedene Anpassungen an der Abgrenzung der OeBA innerhalb des Siedlungsgebiets.

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

3.4.4 Wichtigste Umzonungen

Nr. 1 – Umzonung Mutschellen

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

Nr. 2 und 7 – Umzonung "Isleren"

Als Grundlage für die Entwicklung der Parzelle 1112 (Eigentümerin Einwohnergemeinde) wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss SIA[3] durchgeführt. Das Siegerprojekt sieht Bauvolumina vor, die gestützt auf die rechtskräftige BNO nicht realisierbar sind. Geplant ist die Umzonung grosser Bereiche der Parzelle 1112 sowie bereits bebauter Nachbarparzellen in die M5.

Inzwischen wurde durch einen Investor über die Parzellen 1100, 1112 und 1114 ein Projektwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, die Grundstücke im fraglichen Areal gesamtheitlich zu planen und zu bebauen. Das entsprechende Richtprojekt nimmt das seinerzeitige Siegerprojekt aus dem Studienauftrag zur Kenntnis. Der Gestaltungsplan für das Areal "Isleren" befindet sich in der Vorprüfung beim Kanton. Die Genehmigung des Gestaltungsplans bedingt die vorgängige Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung:

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

Nr. 12 – Umzonung Am Mühlebach

Mit der Umzonung des Quartiers an der Bahnhaltestelle Rudolfstetten von der Kernzone in die Zentrumszone erfolgt auch die Erweiterung des bestehenden Gestaltungsplanpflichtperimeters auf die nördlich daran angrenzenden bebauten Flächen zwischen der Strasse "Am Mühlebach" und dem Gleistrassee. Für den erweiterten Gestaltungsplanpflichtperimeter wird anstelle der Festlegung von gebietsspezifischen Zielvorgaben auf die in den Zonenbestimmungen zur überlagerten Bauzone

[3] Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

"Zone Areal Bahnhof" festgelegten Zielvorgaben verwiesen. An diese Form der Regelung wird bewusst festgehalten. Die Änderungen gegenüber den Festlegungen im Rahmen der Teiländerung "Zone Areal Bahnhof" vom 10. November 2017 sind geringfügig und daher hinsichtlich der Planbeständigkeit unproblematisch.

Nr. 18 – Auszonung OeBA Abwasserreinigungsanlage (ARA)

Gemäss Konzept Abwasserreinigung des Kantons Aargau soll die ARA Rudolfstetten an die ARA Limeco in Dietikon im Kanton Zürich angeschlossen werden. Das Anschlussprojekt wurde erarbeitet und steht zur Realisierung bereit. Nach dem Anschluss an die ARA in Dietikon wird die bestehende Anlage künftig weiterhin zur Regenwasserrückhaltung genutzt. An der rechtskräftigen Zonierung der bestehenden Anlage wird festgehalten. Die nicht mehr notwendigen Reserveflächen innerhalb der OeBA werden ausgezont und als Landwirtschaftszone festgelegt.

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

Nr. 19 – Einzonung Hofacker

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

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

Abgrenzung gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet und Verhältnis zu den FFF
Die Abgrenzung der M3 erfolgt unter Berücksichtigung eines Freiraums für das Hochwasserschutzprojekt am Islerenwaldbächli und Hinterrütibächli.

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

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

Gemäss Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; Stand 1. Januar 2025) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Das Lärmgutachten "Einzonung Hofacker, Überprüfung der Lärmsituation" der suisseplan Ingenieure AG Zürich vom 23. Mai 2024 zeigt die zu erwartenden Immissionen im Einzonungsgebiet "Hofacker" anhand eines Bebauungsmusters. Es wurden Lärmberechnungen gemacht für zwei Mehrfamilienhäuser, die im südöstlichen Bereich und somit im weiter von der Kantonsstrasse entfernten Bereich des Einzonungsgebiets platziert wurden. Für die kantonsstrassenzugewandten schmalen Gebäudefassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 55,9 dB(A) am Tag und 49,0 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Damit sind die PW, die gemäss Anhang 3 LSV für die ES II 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, nicht eingehalten. Selbst auf den Seitenfassaden treten im kantonsstrassennahen Bereich Grenzwertüberschreitungen von bis zu einem Dezibel auf.

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

Mit diesen Abklärungen wird zumindest für den kantonsstrassenentfernteren Bereich aufgezeigt, dass eine zweckmässige Überbauung unter Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV (Stand 1. Januar 2025) möglich ist.

Die Einzonungsfläche wird der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben gemäss § 12 BNO unterstellt. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen durch geeignete Anordnung beziehungsweise bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 24 dB(A) gegenüber der Bernstrasse (K127) aufweisen (§ 21 Abs. 9 BNO). Mit dieser Festlegung ist gewährleistet, dass die Anforderungen von Art. 29 LSV (Stand 1. Januar 2025) eingehalten werden.

Die zweckmässige Überbauung der Einzonungsfläche ist unter Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen grundsätzlich möglich (AZ 0,9, viergeschossige Bebauung). Die lärmrechtlichen Anforderungen führen dazu, dass die strassennahen Bereiche vor der Überbauung freigehalten werden müssen und als ökologisch wertvoller Freiraum gestaltet werden könnten (Planungsbericht, Kapitel 4.1.8). Die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen sind gemäss § 12 Abs. 1 lit. g) BNO im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts, das als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgearbeitet werden muss, nachzuweisen.

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

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

Nr. 20 – Umzonung Buechholzstrasse

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

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

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

Nr. 23/25 – Umzonung Untere Dorfstrasse

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

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

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

Übrige Umzonungen

Die übrigen Umzonungen sind sachgerecht.

Arrondierungen

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

Die Gemeinde sieht gestützt darauf die Arrondierungen (Einzonungen) Nr. 21 "Bernstrasse" mit 244 m^2 und Nr. 27 "Maiackerstrasse" mit 78 m^2 (beide Anpassungen an Parzellengrenzen) sowie Nr. 28 Im Aemmet (in den 1980er-Jahren bewilligter Tennisplatz) mit 1'642 m^2 vor. Von den Einzonungen sind keine FFF betroffen. Die bestehenden Bauten und Anlagen befinden sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstands.

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

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) *effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG*[4]
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Auszonung Nr. 18 ARA Einzonung Nr. 19 Hofacker	**0,00 ha**	**0,00 ha**	**-0,14 ha FFF**
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Arrondierungen Nr. 21 Bernstrasse und Nr. 27 Maiackerstrasse Einzonung Nr. 28 Im Aemmet	**+0,20 ha**	**0,00 ha**	**0,00 ha FFF**
Gesamt-Total/Saldo	**+0,20 ha**	**0,00 ha**	**-0,14 ha FFF**

Tabelle 4: Bauzonenbilanz

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

3.4.5 Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Baubegrenzungslinien

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

Die heutige Bebauung mit den vorgelagerten Gärten und Umgebungsgestaltungen stellt einen sanften Übergang zum Landwirtschaftsgebiet dar. Die Begrenzung entspricht im Grundsatz auch den Zielsetzungen des ISOS[5] (Umgebungsrichtung "Hochplateau", Erhaltungsziel "a"). Zusätzliche Gebäude auf den Parzellen könnten das Bild dieses Siedlungsrands belasten.

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

Baulinien

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

[4] Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

[5] Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

3.4.6 Siedlungsqualität

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

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

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

Ortsbildentwicklung

Umsetzung ISOS
Gemäss ISOS weist der Ortsteil Friedlisberg ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Verschiedene Ortsbildteile sind in der Kategorie "Erhaltungsziel A" aufgeführt. Die der E2 zugeteilten Flächen im Ortsteil Friedlisberg liegen in der Umgebungsrichtung (U-Ri III) Hochplateau mit Erhaltungsziel "a".

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

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

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

Freiraumentwicklung und Klima
Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

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

In den Zielvorgaben zu den Gestaltungsplangebieten "Isleren", "Untere Dorfstrasse" und "Hofacker" wird aufgrund der bestehenden Kaltluftströme festgelegt, dass die Bauten hinsichtlich ihrer Gebäudetypologie und Stellung auf die Kaltluftbahnen abzustimmen sind. Als weitere Massnahme für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung sind gemäss § 71 Abs. 2 BNO mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen als Grünflächen zu gestalten. Für die Gewerbezone A gilt eine Grünflächenziffer von 0,2. Die Dachflächen der Flachdächer sind im Grundsatz zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden. Die Siedlungsränder sind durchlässig und naturnah zu gestalten und die Spielplätze mit Bäumen zu beschatten.

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

Baudenkmäler und Kulturobjekte

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

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

Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS)

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

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht (Kapitel 3.4.1) werden die Erschliessungsqualität des Motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öV sowie des Fuss- und Veloverkehrs dargelegt. Die Auswirkungen der Umzonungen, vor allem in den Gebieten "Isleren" und "Untere Dorfstrasse" wie auch beim "Hofacker", werden im Rahmen des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) detailliert betrachtet. Es wird von keinen gravierenden negativen Auswirkungen ausgegangen. Bei Arealüberbauungen, in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und mit hohen Häusern sowie in der Zentrumszone Mutschellen werden Mobilitätskonzepte mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung verlangt.

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

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

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

Mobilitätskonzept

Bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag kann die Gemeinde ein Mobilitätskonzept einfordern. In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und mit hohen Häusern, in der Zentrumszone Mutschellen sowie im Rahmen von Gestaltungsplänen und

Arealüberbauungen ist gemäss § 65 Abs. 2 BNO zwingend ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten. Diese Festlegungen sind sachgerecht.

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

Parkierung

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

Die Regelungen sind aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

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

Gemäss BNO sind in verschiedenen Zonen Verkaufsnutzungen zulässig. Für die Zone Areal Bahnhof sowie Zentrum Mutschellen wird die Verkaufsfläche auf 500 m^2 beziehungsweise 800 m^2 pro Gebäude beschränkt. Für den Detailhändler beim Dorfplatz wurden die planungsrechtlichen Vorgaben für die Verkaufsnutzung im Rahmen des Gestaltungsplans "Dorfplatz" festgelegt (am 9. Mai 2019 genehmigt). Die Gemeinde verzichtet bewusst auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche in der Zentrumszone, da keine grösseren Flächen zur Verfügung stehen (vgl. Planungsbericht, Kapitel 4.3.2).

Erschliessungsprogramm

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

3.5 Nutzungsplanung Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

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

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

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

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

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

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

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

3.5.3 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Familiengartenzone

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

Kompostierzone

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

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

3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)

Die im Richtplan festgesetzten LkB werden im Nutzungsplan mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt.

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

Wildtierkorridor (WTK)

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

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

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

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

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

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

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

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

Gewässer mit ≥ 2 m Breite der natürlichen Gerinnesohle

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

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

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

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

Fliessgewässerzone

Entlang verschiedener Bäche im Siedlungsgebiet wird die Fläche innerhalb der Gewässerparzelle als Schutzzone "Fliessgewässerzone" festgelegt. Die Flächen ausserhalb der Gewässerparzellen werden der angrenzenden Bauzone zugewiesen. Die Fliessgewässerzone wird vollständig von der Gewässerraumzone überlagert. Die Festlegungen liegen im Ermessen der Planungsbehörde.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg befindet sich der Generelle Entwässerungsplan 2. Generation (GEP 2) in Erarbeitung. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP 2 aufzuzeigen.

3.6.2 Hochwassergefahren

In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.10) zurzeit verschiedene wasserbauliche Massnahmen in Planung, die einen Einfluss auf die Hochwassergefahrensituation haben werden. Der Hochwasserschutz sowie der Schutz vor Oberflächenwasser ist in § 36c BauV übergeordnet geregelt.

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

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

3.6.3 Wald

Waldareal

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

Naturschutz im Wald

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

Wertvolle Waldränder

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

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Bei den Einzonungen Nr. 21 Bernstrasse und Nr. 27 Maiackerstrasse handelt es sich um Arrondierungen bestehender Bauzonen. Hier müssen die Anforderungen von Art. 29 LSV (Stand 1. Januar 2025) nicht eingehalten werden.

Die lärmrechtliche Auseinandersetzung betreffend die Einzonung im Gebiet "Hofacker" erfolgte vorstehend (siehe Ziffer 3.4.4, Wichtige Umzonungen).

Störfallvorsorge

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

Energie

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

Belastete Standorte und Altlasten

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

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

Abfallbehandlungsanlagen

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

3.6.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich (www.geoportal.ag.ch). Auf die Bezeichnung von archäologischen Fundstellen wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 3.15) sind zweckmässig.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

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

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Die Bestimmungen der BNO sind bis auf nachstehende Ausnahme sachgerecht:

Gemäss § 70 Abs. 6 BNO werden beschattete Terrassenflächen mit Beschattungssystemen gemäss § 70 Abs. 5 BNO nicht an die Grundfläche des Attikageschosses angerechnet. Laut § 70 Abs. 5 BNO

sind dies fest montierte, feingliedrige, nicht eingewandete Beschattungssysteme, welche sich in ihrer Erscheinung verträglich einpassen und die Optik und Volumetrie der Attikageschosse nicht beeinträchtigen. Die Attikageschosse sind in Ziffer 6.4 Anhang IVHB und § 25 BauV geregelt. Die Grundfläche eines Attikageschosses darf definitionsgemäss höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Zur Anwendung von § 25 BauV besteht eine gefestigte Gerichts- und Verwaltungspraxis.[6] Danach stellt eine Sonnenschutzkonstruktion, bei der über eine fest montierte Metallrahmenkonstruktion eine Markise aus- und eingefahren werden kann, einen Bauteil dar, welcher innerhalb der Attikagrundfläche liegen muss. Entsprechend können Gemeinden nicht kommunal abweichend regeln, welche Flächen an die Grundfläche des Attikageschosses angerechnet werden und welche nicht. Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung ist demnach eine Streichung von § 70 Abs. 6 BNO erforderlich (vgl. Ziffer 3.9).

3.8 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 ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 77
- Parzelle 438
- Parzelle 996
- Parzelle 1097
- Parzelle 1103
- Parzelle 1104

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Gemäss § 15 BNO beträgt der Abgabesatz für Mehrwertabgaben 20 %. Diese Regelung wird begrüsst.

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

Gemäss § 16 BNO ist der Gemeinderat verpflichtet, mit Grundeigentümern Verträge zum Ausgleich anderer Planungsvorteile anzustreben, insbesondere bei Auf- und Umzonungen, Festlegungen zu Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG und Speziallandwirtschaftszonen sowie bei Sondernutzungsplanungen. Dies wird begrüsst.

An der Gemeindeversammlung vom 7. November 2025 wurde § 16 Abs. 1 BNO an den Gemeinderat zurückgewiesen, da der Beschluss gefasst wurde, die Bestimmung dahingehend zu ändern, dass der Gemeinderat neu "verpflichtet" statt "gehalten" sein soll, mit Grundeigentümerschaften Verträge zum Ausgleich anderer Planungsvorteile gemäss § 28a Abs. 2 BauG anzustreben. Die Änderung von § 16 Abs. 1 BNO wurde am 28. Mai 2026 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Baupflicht

Bei Einzonungen, soweit diese nicht bedingt erfolgen, und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit

[6] Leitentscheid des Verwaltungsgerichts Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide (AGVE) 2014 S. 181; Entscheid des Departements BVU, BVURA.20.36 vom 14. Juli 2020, E. 4.3.2; Entscheid des Departements BVU, BVURA.13.144 vom 16. Mai 2014; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2014.199 vom 12. Dezember 2014, E. 2.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2014.239 vom 1. Dezember 2014, E. 5.2.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2005.289 vom 31. August 2006, S. 9; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2006.90 vom 20. Dezember 2006, S. 7; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2009.99 vom 26. März 2010, S. 8 f.; AGVE 1999, S. 232.

dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich.

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

3.9 Direktänderung

Folgende Änderung ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit ist vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

- Streichung von § 70 Abs. 6 BNO (vgl. Ziffer 3.7)

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 24. August 2026 angehört. Er äussert sich zu der Direktänderung mit Schreiben vom 18. September 2026 wie folgt: Der Gemeinderat sei erstaunt, dass nach einer solch langen Prozessphase mit der Erarbeitung beziehungsweise Gesamtrevision der BNO nun ein solcher Vorbehalt zu Tage tritt. Es hätten sich über Wochen/Monate/Jahre zahlreiche kantonale Abteilungen, Planer, Kommissionen und Behörden mit diesem Regelwerk intensiv befasst und schlussendlich könne es nicht vorbehaltlos genehmigt werden. Dieser Umstand sei sehr erstaunlich. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Gemeinde keine Verantwortung dafür übernehmen könne, wenn kantonalen Stellen in ihren Prozessen Fehler unterlaufen. Wenn der Regierungsrat gedenke, den nach Treu und Glauben rechtskräftig gefassten Beschluss der Gemeindeversammlung aufzuheben beziehungsweise zu korrigieren, so müsse er dies ohne Zutun der Gemeinde tun.

Weiter führt der Gemeinderat aus, dass die kantonale Haltung in der vorstehenden Sache dem Gemeinderat bekannt sei. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund der Sommermonate und der aktuellen klimatischen Gegebenheiten und Entwicklungen der Handlungsbedarf und damit der Ansatz von § 70 Abs. 6 BNO mehr als angezeigt sei.

Abschliessend bittet der Gemeinderat um Aufzeigung der dem Entscheid zugrunde liegenden gesetzlichen Vorgaben und Rechtsprechung, da im Schreiben vom 24. August 2026 lediglich pauschal darauf verwiesen werde.

In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen fanden folglich nicht statt.

Im Anschluss an die Anhörung wurden dem Gemeinderat die rechtlichen Grundlagen mit einem weiteren Schreiben vom 30. September 2026 nochmals detaillierter dargelegt. Der Gemeinderat stimmt der Streichung von § 70 Abs. 6 BNO jedoch weiterhin nicht zu.

Zu den Vorbringen der Gemeinde ist Folgendes festzuhalten: Wie oben unter Ziffer 3.7 ausgeführt besteht zur Frage, ob Sonnenschutzkonstruktionen innerhalb der Attikagrundfläche liegen müssen, eine gefestigte Praxis. Während herkömmliche Gelenkarm-Sonnenmarkisen grundsätzlich ohne Anrechnung an die Attikagrundfläche aufgestellt werden können, ist dies für Sonnenschutzvorrichtungen mit fest montierten Metallrahmenkonstruktionen nicht der Fall. § 70 Abs. 5 BNO sieht fest montierte Beschattungssysteme vor. Ob diese an die Attikagrundfläche anzurechnen sind, wird abhängig von der konkreten baulichen Ausführung des jeweiligen Beschattungssystems im Einzelfall gestützt auf die zitierte Rechtsprechung zu entscheiden sein. Jedenfalls erscheint nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen von § 70 Abs. 5 BNO Sonnenschutzvorrichtungen installiert werden, die gemäss Rechtsprechung innerhalb der Attikagrundfläche liegen müssen. Demnach ist es mit dem übergeordneten Recht und der dazugehörigen Rechtsprechung nicht vereinbar, in der BNO pauschal vorzusehen, dass Vorrichtungen nach § 70 Abs. 5 BNO nie an die Grundfläche des Attikageschosses anzurechnen sind.

Weiter ist festzustellen, dass die Vorprüfung ein wichtiges Instrument darstellt, in dessen Rahmen geprüft wird, ob die Nutzungsplanung mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG vereinbar ist und ob die getroffenen Anordnungen zweckmässig und angemessen sind. Ziel ist die Abstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den kantonalen Anforderungen, damit das beschliessende Gemeindeorgan und die Genehmigungsbehörde über eine ausgereifte, widerspruchsfreie und rechtmässige Vorlage entscheiden können. Auch wenn die Vorprüfung darauf ausgerichtet ist, eine genehmigungsfähige Planung sicherzustellen, vermag sie hierfür keine abschliessende Gewähr zu bieten. Im Verlauf des Vorprüfungsverfahrens können einzelne Aspekte unzureichend berücksichtigt werden. Auch können sich externe Rahmenbedingungen ändern. Der Regierungsrat kann daher selbst Änderungen vornehmen, wenn sich eine Planung in einzelnen Punkten als rechtswidrig erweist und – wie hier – keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

4. Ergebnis

Abgesehen von der vorgenannten Ausnahme erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Rudolfstetten-Friedlisberg am 7. November 2025 und 28. Mai 2026, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Streichung von § 70 Abs. 6 BNO

3.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.

Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Friedlisbergstrasse 11, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU

- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.
Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist
a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.
Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.
Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.