



Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



*Blick vom Gipf in Richtung Bickguet, Erlacher, Killwangen
Bahnhof: Wohnquartier Erlacher mit niedriger Dichte*



*Blick vom Gipf in Richtung Allewinde: Wohnquartier mit unter-
schiedlichem Alter Gebäude / divergierender Durchgrünung*



*Blick von Büntenstrasse 45; Gesamtanlage des Siedlungsge-
bietes weitgehend in sanfter Muldenlage*



*Blick von Büntenstrasse in Richtung Gmeumeri: Vielfältige
Wohnformen am Übergang zum Wald / Kulturland*



*Blick von Hürdlistrasse Richtung Gewerbezone Grosszelg: Ar-
beitsplatzgebiet im zentrumsnahen Bereich*



*Blick vom Rebacher in Richtung Weiler Oetlikon mit landwirt-
schaftlich geprägtem Umfeld*

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Würenlos
Schulstrasse 26
5436 Würenlos

Auftragnehmer

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Planerteam

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A (Projektleitung)

Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH

Johannes Jelitto, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Judith Büchel, MSc Geografie

Armin Leupp, Architekt FH STV

Sabina Dürrenberger, dipl. geogr. MNF

Sarah Lauener, BsC FHO in Landschaftsarchitektur

Valentin Müller, BsC FHO in Raumplanung

Pascal Duppich, Raumplaner

Maja Pfister / Flurina Giger / Marlis Stocker, Kostenkontrolle / Projektadministration

Beigezogene Fachpersonen

Peter Heer, Dr. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Thomas Belloli, Dipl. Ing. FH in Raumplanung / Verkehrsplaner

Tobias Liechti, dipl. Forsting. ETH / SIA

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 1 |
| 1.1 | Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag | 1 |
| 1.2 | Planungsstand zu Beginn der Gesamtrevision | 1 |
| 1.3 | Anlass zur Revision Nutzungsplanung | 2 |
| 2 | Organisation und Ablauf der Planung | 4 |
| 2.1 | Projektorganisation | 4 |
| 2.2 | Zuständigkeiten und Aufgaben | 5 |
| 2.3 | Koordinierter Ablauf Nutzungsplanung / Kommunalen Gesamtplan Verkehr | 6 |
| 2.4 | Ablauf in verschiedenen Gremien / Terminprogramm | 8 |
| 2.5 | Mitwirkung und sachgerechte Öffentlichkeitsarbeit | 10 |
| 3 | Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen | 11 |
| 3.1 | Übergeordnete Grundlagen | 11 |
| 3.1.1 | Richtplan Kanton Aargau inklusive Raumkonzept Aargau | 11 |
| 3.1.2 | Richtplan Kanton Zürich / Agglomerationsprogramme | 13 |
| 3.2 | Regionale Anliegen | 14 |
| 3.2.1 | Regionale Entwicklungsstrategie (RES), Baden Regio | 14 |
| 3.2.2 | Regionales Entwicklungskonzept (REK), Baden Regio | 15 |
| 3.2.3 | Regionaler Sachplan "Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler" | 16 |
| 3.3 | Kommunale Grundlagen | 18 |
| 3.3.1 | Quartieranalyse | 18 |
| 3.3.2 | Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) | 20 |
| 3.3.3 | Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) | 24 |
| 3.3.4 | Kommunale Richtpläne und Sondernutzungspläne | 27 |
| 4 | Zentrale Sachthemen | 28 |
| 4.1 | Dorfkernentwicklung und Ortsbildgestaltung | 28 |
| 4.1.1 | Ursprüngliche Siedlungsstruktur / angepasste Kernzone | 28 |
| 4.1.2 | Angepasstes Zonenregime Kernzone / Dorfzone / Übergangszone Dorf | 30 |
| 4.1.3 | ISOS / Umsetzung Bauinventar - Objektschutz | 32 |
| 4.1.4 | Umsetzung Erhaltungsziele ISOS / Interessenabwägung | 37 |
| 4.1.5 | Historische Gärten | 40 |
| 4.2 | Innenentwicklung | 40 |
| 4.2.1 | Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches | 40 |
| 4.2.2 | Natur und Freiraum in der Siedlung | 41 |
| 4.2.3 | Klimagerechte Siedlungsentwicklung | 44 |
| 4.2.4 | Quantitative Ermittlung der Nutzungsreserven | 49 |
| 4.3 | Harmonisierung Baubegriffe, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO | 52 |
| 4.3.1 | Einführung / Allgemeine Hinweise | 52 |
| 4.3.2 | Wichtigste materielle Änderungen der BNO Würenlos | 54 |
| 5 | Nutzungsplanung | 60 |
| 5.1 | Aufbau und Inhalt Allgemeine Nutzungsplanung | 60 |
| 5.2 | Bauzonenplan | 61 |
| 5.2.1 | Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime | 61 |
| 5.2.2 | Änderungen Bauzonenplan | 64 |
| 5.2.3 | Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad | 72 |
| 5.3 | Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | 78 |
| 5.3.1 | Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen | 78 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 5.3.2 | Rechtliche Umsetzung; quantitative Innenentwicklung | 97 |
| 5.3.3 | Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung | 97 |
| 5.3.4 | Rechtliche Umsetzung; Abstimmung Siedlung und Verkehr | 99 |
| 5.4 | Spezielle Themenbereiche | 101 |
| 5.4.1 | Hochwasserschutz | 101 |
| 5.4.2 | Gewässerraum | 104 |
| 5.4.3 | Lägernschutzdekret | 110 |
| 5.4.4 | Lärmschutz | 111 |
| 5.4.5 | Störfallvorsorge | 112 |
| 5.5 | Kulturlandplan | 113 |
| 5.5.1 | Wichtigste übergeordnete Vorgaben | 113 |
| 5.5.2 | Moderne Melioration | 114 |
| 5.5.3 | Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach § 18 RPG | 115 |
| 5.5.4 | Schutzzonen und -objekte | 116 |
| 6 | Ergebnisse der Planung | 119 |
| 6.1 | Kantonale Vorprüfung | 119 |
| 6.2 | Mitwirkung der Bevölkerung | 119 |
| 6.3 | Abschliessende kantonale Vorprüfung | 119 |
| 6.4 | Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage | 122 |
| 6.5 | Beschlussfassung / Genehmigung | 123 |

Anhänge

- A1 Quartieranalyse, 30. November 2018
- A2 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), 13. März 2020
- A3 Protokoll zum Ziel-Workshop vom 20. Oktober 2018
- A4 Protokoll zum Verkehrs-Workshop vom 30. März 2019
- A5 Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung, Bericht und Plan 1:5'000, 29. Mai 2019
Verfasser: creato - Genossenschaft für kreative Umweltplanung, 5408 Ennetbaden
- A6 Grundlagenplan Natur, Landschaft, Kulturobjekte 1:5'000, 23. März 2021
Landschaftsinventar 2016 bis 2019, Verfasser Phillip Vock / Walter Schneider
Kurzinventar Bäume, Kulturobjekte, Verfasser arcoplan klg, mit Hinweisen Anton Möckel
- A7 Analyse kommunale Planungsinstrumente
Analyse rechtskräftige Sondernutzungspläne, 2. Oktober 2020 / 23. März 2021
Analyse geltende Richtpläne / Masterpläne, 3. Oktober 2020 / 23. März 2021
- A8 Themenpläne (Format A3), 22. November 2022
 - Bauzonenplan neu, Grundnutzungszonen
 - Bauzonenplan neu, Änderungen
 - Stand der Erschliessung, Überbauung
 - Ortsbildtypische Bauten
 - Innenentwicklung, Potenziale und Quantifizierung
 - Übersicht Sondernutzungsplanungen
 - Objektschutz Gebäude (Denkmalschutz, Gebäude mit Substanzschutz)
 - Anpassungsbedarf Lägernschutzdekret
 - Inventar historischer Verkehrswege
 - Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser
 - Herleitung Höhenmasse

Beilagen

- B1 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV); Version 20. April 2020,
Genehmigung 10. August 2020 vom Vorsteher Departements Bau, Verkehr und Umwelt;
Verfasser: Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, 5200 Brugg
- B2 Bauinventar Gemeinde Würenlos, Aktualisierung 2020,
Verfasser: Kantonale Denkmalpflege

Reglemente / Vollzugshilfen

- C1 Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen, separates Traktandum a. o. GV
- C2 Vollzugshilfe Grünflächenziffer, Stand 12. Februar 2024
- C3 Vollzugshilfe Solaranlagen, Stand 12. Februar 2024
- C4 Gebührenreglement zur BNO, separates Traktandum a. o. GV

1 Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Dieser Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos, welche die Bereiche Siedlung und Kulturland umfasst. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Entschiede. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000. Art. 47 RPV verlangt folgendes:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

1.2 Planungsstand zu Beginn der Gesamtrevision

Diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung geht von folgenden Planungsinstrumenten inklusive der späteren Änderungen aus.

| | Beschluss EGV ¹⁾ | Genehmigung |
|---|-----------------------------|--------------------------------|
| Bauzonenplan 1:2500, Kulturlandplan 1:5'000, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | 26. Oktober 2000 | 5. März 2002 ²⁾ |
| Kulturlandplan, Änderungen Lugibachtal; Spezialzone Kiesabbau | 12. Dezember 2002 | 18. Juni 2003 ³⁾ |
| Änderung "Flüehügel"; Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung, Ergänzung § 20a BNO | 7. Juni 2006 | 25. Oktober 2006 ³⁾ |
| "Spezialzone Kloster Fahr SPKF"; Teiländerung Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung § 17a BNO | 10. Dezember 2007 | 7. Mai 2008 ³⁾ |
| "Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG"; Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 20 BNO | 10. Dezember 2007 | 4. Juni 2008 ³⁾ |
| Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 16 Abs. 2 / 3 BNO "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" | 9. Dezember 2008 | 13. Januar 2010 ³⁾ |
| Teiländerung Bauzonenplan "Dorfzentrum" | 9. Dezember 2008 | 13. Januar 2010 ³⁾ |
| Teilzonenplanänderung Tägerhard; Spezialzone Kiesabbau (Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG) | 4. Dezember 2012 | 6. März 2013 ³⁾ |

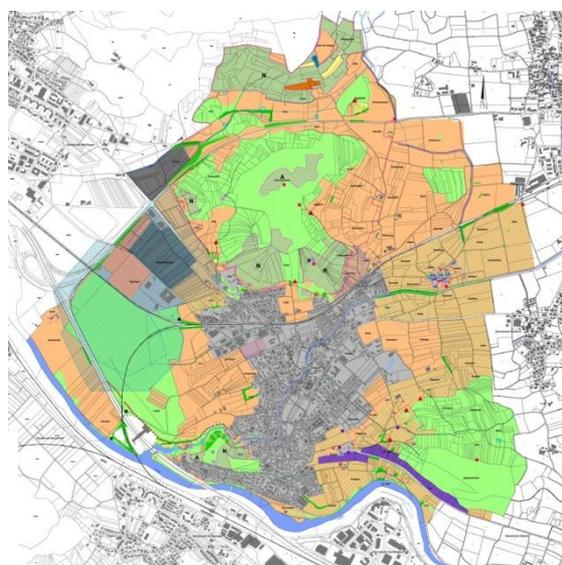
| | Beschluss EGV ¹⁾ | Genehmigung |
|--|-----------------------------|---------------------------------|
| Teiländerung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard; Bauzonen- und Kulturlandplan / BNO | 18. September 2013 | 20. November 2013 ³⁾ |
| Teilzonenplanänderung Tägerhard; Spezialzone Kiesabbau (Neue Agir AG) | 18. September 2013 | 13. November 2013 ³⁾ |
| Kulturlandplan, Teiländerung Spezialzone Fahrende; Bau- und Nutzungsordnung § 32 a BNO | 18. September 2013 | 18. Dezember 2013 ³⁾ |
| Bauzonenplan, Teiländerung "Grosszelg" Landi, Bau- und Nutzungsordnung | 7. Juni 2018 | 29. Februar 2019 ³⁾ |

¹⁾ Einwohnergemeindeversammlung, ²⁾ Grosser Rat, ³⁾ Regierungsrat

Die letzte Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurde im Jahr 2002 genehmigt. Somit werden der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren erreicht und der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten. Die später genehmigten Teiländerungen werden soweit angepasst, als dies auf Grund des neuen Gesamtkontextes der Nutzungsplanung (wie z.B. des geänderten Zonenregimes, Zusammenfassung von speziellen Themenbereichen) nötig wird.



Aktueller Bauzonenplan Würenlos



Aktueller Kulturlandplan Würenlos

1.3 Anlass zur Revision Nutzungsplanung

Seit der letzten Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst. Die wichtigsten Änderungen, welche für diese Planung relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2019); Einfluss auf diese Revision hat insbesondere die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Juli 2024)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplangesamtkarte / Richtplankarte mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau; Einfluss auf diese Revision hat insbesondere das 2015 angepasste Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet. In Würenlos wurden total 0.8 ha, aufgeteilt auf vier Standorte, als zusätzliches Siedlungsgebiet in den Kantonalen Richtplan aufgenommen.

Das neueste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Würenlos integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen BNO basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen. Mit der per 1. November 2021 revidierten kantonalen Bauverordnung werden verschiedene Definitionen im kantonalen Recht abschliessend definiert.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die Gewässerräume müssen deshalb in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die zulässige Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes werden in Art. 41c GSchV definiert.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: § 28a bis § 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.

Die aktuellen Planungsinstrumente von Würenlos beruhen in diversen Bereichen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Grundlagen. Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Gesamtrevision folgende Hauptthemen:

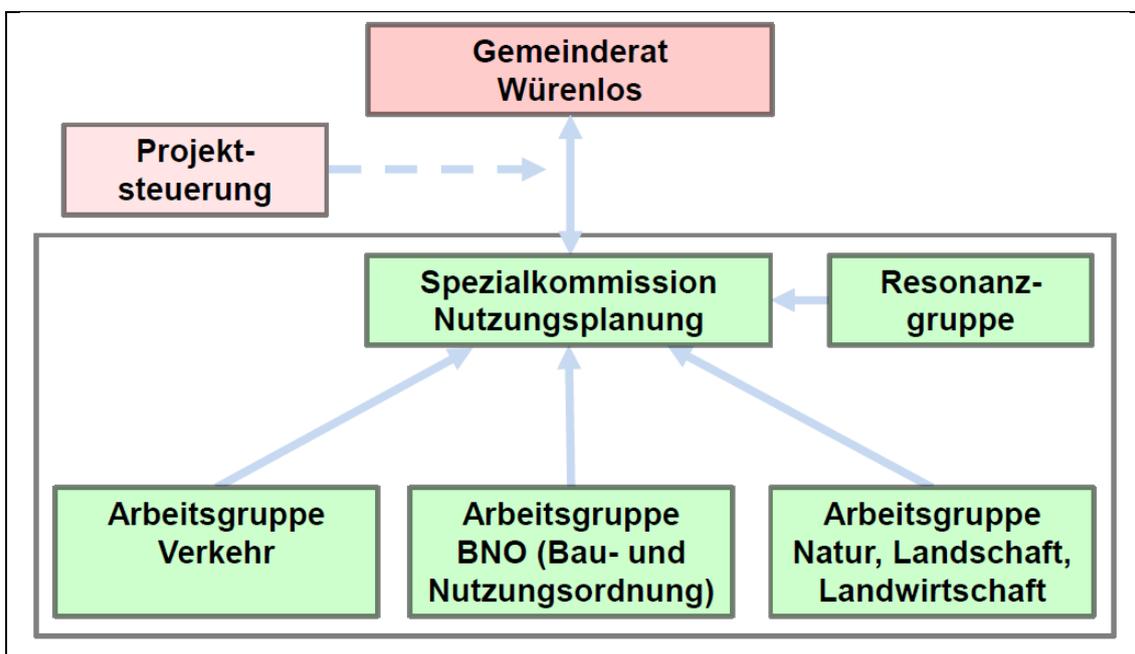
- Dorfzentrumsentwicklung (einem ländlich geprägten Zentrum gerecht werdende Nutzungsdichte, allgemein zugänglicher Aussenraum, Anbindung der Quartiere)
- Ortsbildgestaltung / -entwicklung (Erhaltung und Erneuerung alter Dorfteile, Umsetzung aktualisiertes Bauinventar)
- Qualitative Aspekte der Siedlungsgestaltung (z.B. Strassenräume, Terraingestaltung, Natur und Freiraum im Siedlungsgebiet, standortheimische Bepflanzung)
- Innere Siedlungsentwicklung (Evaluation von Gebieten, wo ein Innenentwicklungspotenzial besteht, Massnahmen zur Lancierung der inneren Verdichtung)
- Lagegerechte Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in Abhängigkeit der Arbeitsplatz- und Flächenintensität sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Behandlung / Umsetzung neuer Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Bau- und Nutzungsordnung BNO; aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts
- Aktualisierung Schutzzonen / -objekte, basierend auf neuem Inventar Natur und Landschaft und der parallellaufenden Melioration.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer von rund 20 Jahren seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Die Grundlagen und Analysen, die Bedürfnisse und Handlungsfelder sowie die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen und Massnahmen sind im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) zusammengestellt. Basierend auf den übergeordneten Grundlagen und dem REL wurden anschliessend die Themenschwerpunkte für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung definiert und vertieft bearbeitet sowie die rechtskräftigen Planungsinstrumente überprüft und angepasst.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt, wobei sich alle interessierten Personen zur Mitarbeit in Kommissionen melden konnten. Dabei meldeten sich rund 40 Personen, die bei der Begleitung und Bearbeitung der Gesamtrevision Allgemeinen Nutzungsplanung mitwirken wollten. Aufgrund dieses grossen Interesses entschied sich der Gemeinderat, allen Bewerbenden die Möglichkeit zum Einsitz in einer Kommission zu geben. Er setzte zu diesem Zweck neben der Spezialkommission Nutzungsplanung (als eigentliche projektbezogene Planungskommission) zusätzlich drei Arbeitsgruppen zur Beratung spezieller Sachthemen und eine Resonanzgruppe ein. Entsprechend sieht die Projektorganisation wie folgt aus:



Mit den eingesetzten Kommissionen / Arbeitsgruppen ist eine breit abgestützte Vertretung aus unterschiedlichsten Fachbereichen sowie aus diversen Quartieren und politischen Interessengruppen gewährleistet. In allen Kommissionen / Arbeitsgruppen sind der Gemeinderat und die Bauverwaltung sowie die externe fachliche Beratung und Begleitung vertreten. Die Koordination zwischen den Kommissionen / Arbeitsgruppen, der Bauverwaltung und dem Gemeinderat wird somit bestens gesichert.

Im Weiteren sind auch Mitglieder aus den ständig gewählten Kommissionen der Gemeinde (Baukommission, Planungskommission, Landwirtschaftskommission) in den Kommissionen / Arbeitsgruppen der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung vertreten. Zudem wurden in der ständigen Ortsbildschutzkommission der Gemeinde die fachspezifischen Themen der Ortsbildgestaltung und des aktualisierten Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege separat beraten und deren Empfehlungen flossen in die neuen Planungsinstrumente ein. Schliesslich nehmen aus dem parallellaufenden Projekt "Moderne Melioration" einzelne Vertreter der Ausführungskommission Bodenverbesserungsgenossenschaft Einsitz in den Kommissionen / Arbeitsgruppen.

In den einzelnen Kommissionen und Arbeitsgruppen waren folgende Personen vertreten:

| | | | | | | |
|-----------------------|---|---|---|---|--|--|
| Bezeichnung | Projektsteuerung | | | Resonanzgruppe | | |
| Gesamtkoordination | 1. Anton Möckel, Gemeindeammann 2. Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv. 3. Felix Fuchs, ext. Berater (bis 12.21) 4. Paul Keller, arcoplan klj | | | 1. Anton Möckel, Gemeindeamm (Vorsitz) 2. Markus Roth, Bauverwalter 3. Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv. 4. Hansruedi Amacher 5. Thomas Brand 6. Sacha Deutsch 7. Michelangelo Di Cerbo 8. Michael Frei 9. Josef Furrer 10. Dino Graf 11. Beat Hirt 12. Roland Inauen 13. Marco Kohler 14. Thomas Merz Bill 15. Raman Misinovic 16. Daniel Rohner 17. Silvia Schuler 18. Arnold Weihs 19. Camille Wiedemeier | | |
| Bezeichnung | Spezialkommission Nutzungsplanung | | | | | |
| Gemeindeintern | 0. Markus Hugi, Gderat (Vorsitz bis 12.21) 1. Consuelo Senn, Gderat (Vorsitz ab 01.22) 2. Anton Möckel, Gemeindeammann 3. Markus Roth, Bauverwalter 4. Andrea Hofbauer, Bauverwalter Stv. | | | | | |
| Interessensvertreter | 5. Vanessa Angst-Nicollier 6. Yves Enderli 7. Jasmin Hotz-Winkelhausen 8. Rolf Gloor (bis 09.18) 9. Markus Hugi (ab 01.22) 10. Corinne Jakob Egger (bis 1.24) 11. Stefanie Oberle-Künzli 12. Matthias Rufer 13. Walter Schneider 14. Constanze Weihs-Dahm (bis 9.23) | | | | | |
| Externe Auftragnehmer | Paul Keller, arcoplan klj | | | | | |
| Bezeichnung | Arbeitsgruppe BNO | Arbeitsgruppe Verkehr | Arbeitsgruppe Natur und Landschaft | | | |
| Gemeindeintern | 1. Markus Hugi, Gemeinderat (Vorsitz) 2. Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv. 3. Markus Roth, Bauverwalter | 1. Barbara Gerster Ritz, Gemeinderätin 2. Markus Roth, Bauverwalter. | 1. Nico Kunz, Gemeinderat (Vorsitz) 2. Markus Roth, Bauverwalter. 3. Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv. | | | |
| Interessensvertreter | 4. Roland Inauen 5. Remo Kolb 6. Stefanie Oberle-Künzli 7. Gregor Schlup 8. Silvia Schorno-Zanitti 9. Consuelo Senn | 3. Vanessa Angst-Nicollier 4. Markus Doessegger 5. Peter Früh 6. Sandra Geissmann-Markwalder 7. Patrik Huber 8. Daniel Zehnder | 4. Tobias Gamisch 5. Isidor Moser 6. Stefan Nievergelt 7. Walter Schneider 8. Artur Strzalkowski 9. Brigitta Welte Schachmeyer | | | |
| Externe Auftragnehmer | Peter Heer, Fachperson Recht, Voser Rechtsanwälte, Baden Paul Keller, arcoplan klj | Thomas Belloli, Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg Paul Keller, arcoplan klj | Stefan Zantop, arcoplan klj Paul Keller, arcoplan klj | | | |

2.2 Zuständigkeiten und Aufgaben

Verantwortlich für die Durchführung der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung und die Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplan Verkehrs ist der **Gemeinderat**. Die technische und operative Führung delegierte er einer **Projektsteuerung**, welche auch den gesamten Planungsprozess leitet und überwacht sowie die aufgelaufenen Kosten periodisch kontrolliert. Die Delegation an die Kommissionen / Arbeitsgruppen erfolgte anhand eines Pflichtenheftes und beinhaltete zusammengefasst folgende Aufgaben:

Die **Spezialkommission Nutzungsplanung** als vorberatendes Gremium des Gemeinderates behandelte alle Themen der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung. Insbesondere befasste sie sich mit

- der Sichtung / Auswertung der raumrelevanten kommunalen / übergeordneten Grundlagen
- der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL)
- den Hauptthemen wie Ortsbild, Zentrumsentwicklung, innere Siedlungsentwicklung usw.
- den neue Planungsinstrumenten Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- den Ergebnissen aus der kantonalen Vorprüfung, den Eingaben zum Mitwirkungsverfahren und zum Einwendungsverfahren.

Die **Arbeitsgruppen** sind Subkommissionen der Spezialkommission Nutzungsplanung. Deren Aufgaben beinhalteten im Wesentlichen folgende fachspezifischen Themen:

- Die **Arbeitsgruppe Verkehr** befasste sich im Wesentlichen mit der Beratung und Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV). Sie war zudem verantwortlich für die Vorbereitung des Verkehrs-Workshops.

- Die **Arbeitsgruppe BNO** behandelte auf der Basis des veränderten übergeordneten Bau- und Planungsrechts die zu überarbeitende Bau- und Nutzungsordnung (BNO) inklusive spezieller rechtlicher Themenbereiche.
- Die **Arbeitsgruppe Natur und Landschaft** beriet die Themenbereiche Siedlungsökologie, Natur und Freiraum, Erstellung und Umsetzung Landschaftsinventar sowie die Nutzungsplanung Kulturland inkl. Koordination mit der laufenden Melioration.

In der **Resonanzgruppe** wurden die Behandlungsergebnisse der verschiedenen Kommissionen und Arbeitsgruppen beraten, um so ein erstes direktes Feedback zu erhalten, damit eine Beurteilung und ein Reflektieren der bereits erarbeiteten Ergebnisse vorgenommen werden konnte.

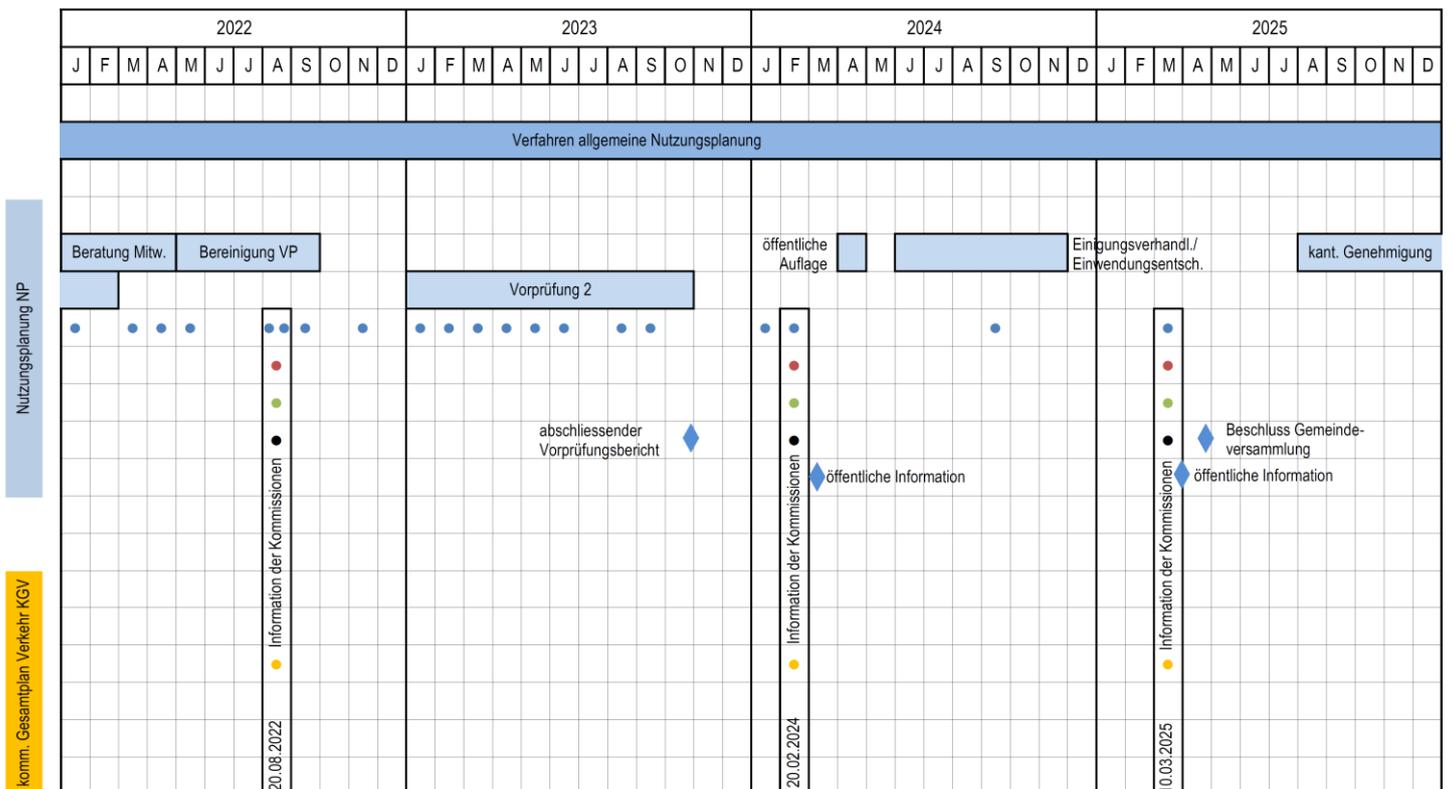
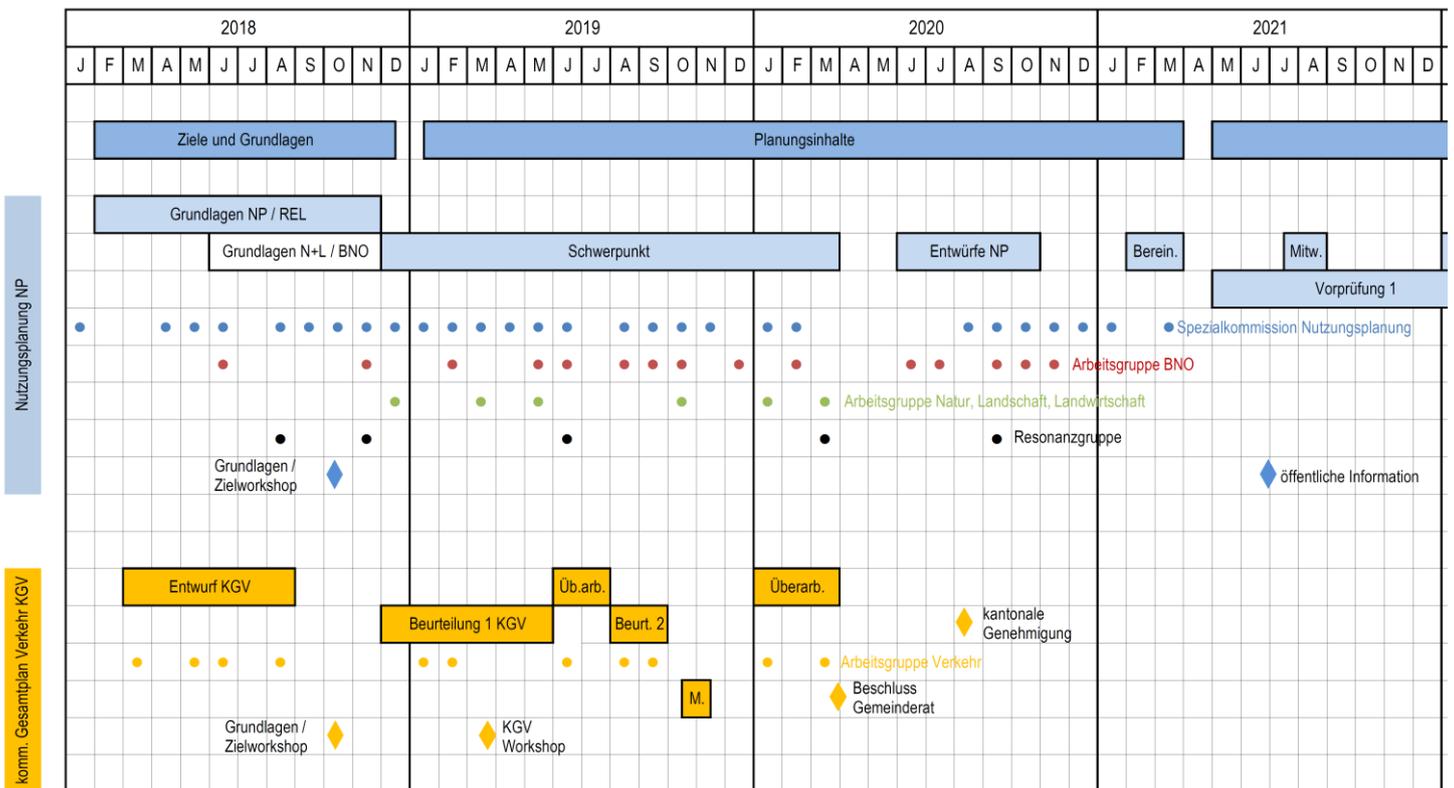
Die **externe fachliche Beratung** und die Erarbeitung der Planungsunterlagen der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung erfolgten durch das Büro **arcoplan** in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen. Die Inventarisierung der Natur- / Landschaftsobjekte sowie deren Umsetzung in der Nutzungsplanung wurde durch Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA erarbeitet. Der Kommunale Gesamtplan Verkehr wurde durch das Büro **Belloli Raum- und Verkehrsplanung** in Brugg erstellt. Als Rechtsberater wurde Dr. Peter Heer, **Voser Rechtsanwälte**, Baden, beigezogen.

2.3 Koordinierter Ablauf Nutzungsplanung / Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Parallel zur Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung (NP) wurde der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Der KGV wurde mit der kantonalen Genehmigung vom 10. August 2020 rechtskräftig. Er bildet damit eine behördenverbindliche Vorgabe, um die rechtlich geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 2 Abs. 1 BauV, § 4 Abs. 2 BauV) in optimaler Weise erreichen zu können.

Die Arbeiten der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung wurden eng von der Spezialkommission Nutzungsplanung begleitet. Die fachspezifischen Grundlagen bereiteten die Arbeitsgruppen BNO sowie Natur und Landschaft vor. Deren Ergebnisse wurden der Spezialkommission Nutzungsplanung vorgelegt, welche die Unterlagen zu Händen des Gemeinderates bearbeitet. Von der Resonanzgruppe wurde ein erstes Feedback über die gefestigten Entwürfe eingeholt. Insgesamt konnte so dem Gemeinderat eine gut abgestützte Vorlage unterbreitet werden.

Auf der folgenden Seite ist der soweit wie möglich koordinierte Projektablauf dargestellt.



2.4 Ablauf in verschiedenen Gremien / Terminprogramm

Der Prozess des Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) sah in Zusammenhang mit der Erarbeitung, Beratung und dem in § 54a BauG vorgegebenen Verfahren wie folgt aus:

| Ablauf KGV / Beratung in Arbeitsgruppe Verkehr | Total 9 Sitzungen |
|---|---------------------------------|
| Startsitzung Arbeitsgruppe Verkehr | 13. März 2018 |
| Entwurf Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) | April 2018 bis August 2018 |
| Bereinigung Entwurf Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) | Januar 2019 |
| Öffentlicher Verkehrs-Workshop | 30. März 2019 |
| Vorläufige Beurteilung Departement BVU, Abteilung Verkehr | 18. Juni 2019 |
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren | 18. Okt. 2019 bis 18. Nov. 2019 |
| Mitwirkungsbericht zum KGV | 20. April 2020 |
| Beschluss Gemeinderat | 20. April 2020 |
| Kantonale Genehmigung | 10. August 2020 |

Die Beratungen in den beiden Arbeitsgruppen BNO sowie Natur und Landschaft erfolgten im nachstehend dargelegten Zeitrahmen:

| Arbeitsgruppe Natur und Landschaft | 7 Sitzungen |
|--|------------------------------|
| Startsitzung Arbeitsgruppe Natur und Landschaft | 17. Dezember 2018 |
| Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung | März 2019 bis Mai 2019 |
| Moderne Melioration / Hochwasserschutz Furtbach | Mai 2019 |
| Inventar Natur, Landschaft, Kulturobjekte | Mai 2019 bis Oktober 2019 |
| Empfehlungen zur Umsetzung der Inventarobjekte | Januar 2020 bis Februar 2020 |
| Entwurf Kulturlandplan und zugehörige BNO-Bestimmungen | Juli 2020 |

| Arbeitsgruppe BNO | 15 Sitzungen |
|--|----------------------------|
| Startsitzung Arbeitsgruppe BNO | 23. August 2018 |
| Harmonisierte Baubegriffe (IVHB), insb. Höhen- und Dichtemasse | November 2018 |
| Übergeordnete Vorgaben | Februar 2019 |
| 1. Lesung BNO Nutzungsplanung Siedlung | Mai 2019 bis Okt. 2019 |
| Beratung von Spezialthemen / Plausibilisierung Grundmasse BNO | Februar 2020 bis Juli 2020 |
| Nutzungsplanung Kulturland; Teilbereich BNO Kulturland | September 2020 |
| 2. Lesung zusammengefasste BNO | Oktober 2020 |

Die Rückmeldungen aus der Resonanzgruppe wurden an folgenden 5 Veranstaltungen anhand der vorgestellten Themen entgegengenommen:

| Resonanzgruppe | 5 Sitzungen |
|--|--------------------|
| 1. Sitzung: Quartieranalyse, Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) | 21. August 2018 |
| 2. Sitzung: Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) | 28. November 2018 |
| 3. Sitzung: Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung | 18. Juni 2019 |
| 4. Sitzung: Zentrumsentwicklung / Ortsbildgestaltung / Innenentwicklung / Abstimmung Siedlung und Verkehr / Entwurf Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung | 11. März 2020 |
| 5. Sitzung: Inventarisierung Natur- und Kulturobjekte Entwurf Kulturlandplan / BNO, Teilbereich Kulturland | 23. September 2020 |

Die **Spezialkommission Nutzungsplanung** begann am 7. März 2018 mit den Beratungen. Sie hielt bis zur Erarbeitung der Unterlagen z. Hd. der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung insgesamt 29. Sitzungen ab. Der Ablauf der Planungsarbeiten ist nachfolgend dargestellt.

| Ablauf Nutzungsplanung | |
|--|---------------------------------|
| Vorbereitung | |
| Kreditbeschluss Gemeindeversammlung | 8. Dezember 2016 |
| Öffentliche Submission Planerleistungen | März 2017 bis Juni 2017 |
| Vergabeentscheid / Auftragserteilung an arcoplan (mit Belloli Raum- und Verkehrsplanung und Voser Rechtsanwälte) | 12. Juni 2017 |
| Ausschreibung Mitarbeit in Kommissionen / Konstituierung Spezialkommission und Arbeitsgruppen (inklusive Pflichtenhefte) | August 2017 bis Oktober 2017 |
| Kantonale Grundlagen und Hinweise (BVURO.12.96-1) | 27. April 2017 |
| Regionale Anliegen Baden Regio | 21. August 2017 |
| Startsitzung Kanton (Abt. Raumentwicklung) / Gemeinde | 23. Oktober 2017 |
| Startsitzung Kommissionen / Arbeitsgruppen | 31. Januar 2018 |
| Grundlagen und Entwürfe | |
| Quartieranalyse | März 2018 bis Mai 2018 |
| Beratung kantonale Grundlagen und Hinweise | April 2018 bis Mai 2018 |
| Räumliches Entwicklungsleitbild (REL): Ziele und Massnahmen | Mai 2018 bis August 2018 |
| Entwurf Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) | September 2018 |
| Öffentlicher Ziel-Workshop | 20. Oktober 2018 |
| Analyse Sondernutzungspläne sowie Richt- / Masterpläne | November 2018 |
| Entwurf Bauzonenplan | Februar 2019 / September 2019 |
| Öffentlicher Verkehrs-Workshop | 30. März 2019 |
| Themenschwerpunkt Zentrumsentwicklung / Ortsbildgestaltung | März 2019 bis April 2019 |
| Themenschwerpunkt Innenentwicklung (qualitativ / quantitativ) | April 2019 bis Mai 2019 |
| Themenschwerpunkt Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung | Juni 2019 |
| Entwurf BNO; Teilbereich Nutzungsplanung Siedlung | August 2019 bis Februar 2020 |
| Räuml. Entwicklungsleitbild (REL), Verabschiedung Gemeinderat | 13. März 2020 |
| Inventar Natur und Landschaft: Umsetzung in Planungsinstrumente | August 2020 / September 2020 |
| Bauinventar Denkmalpflege, Umsetzung | Oktober 2020 |
| Bereinigte Entwürfe Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO | Nov. 2020 / Dezember 2020 |
| Fertigstellung Gesamtentwurf inkl. Planungsbericht | Januar 2021 bis Februar 2021 |
| Verabschiedung Vorlage durch den Gemeinderat | April 2021 |
| Vorprüfung und Mitwirkung | |
| Information der Eigentümer von Gebäuden mit Substanzschutz | 07. Juni 2021 |
| 1. öffentliche Informationsveranstaltung | 30. Juni 2021 |
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) | 15. Juli 2021 bis 31. Aug. 2021 |
| Fragerunde der Bevölkerung | 10. / 14. August 2021 |
| Einholung Stellungnahme Baden Regio | Mai 2021 bis Juli 2021 |
| Provisorische kantonale Vorprüfung | Mai 2021 bis August 2021 |
| Fachliche Stellungnahme Kanton (BVUARE.12.96) | 18. Februar 2022 |
| Behandlung Mitwirkungseingaben / Erstellung Mitwirkungsbericht | Jan. 2022 bis Juni 2022 |
| Behandlung und Bereinigung Ergebnisse Vorprüfung | Mai 2022 bis September 2022 |
| Information Spezialkommission / Arbeitsgruppen / Resonanzgruppe | 20. August 2022 |
| Bereinigung und Nachführung gesamtes Dossier | Oktober / November 2022 |
| Abschliessende kantonale Vorprüfung | Jan. 2023 bis November 2023 |
| Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.12.96) | 22. November 2023 |
| Rechtssetzung | |
| Vorbereitung öffentliche Auflage | Mai 2023 / Juni 2023 |
| Information Spezialkommission / Arbeitsgruppen / Resonanzgruppe | 20. Februar 2024 |
| Information Anstösser Furtbach zur Umsetzung Gewässerraum | 29. Februar 2024 |
| 2. öffentliche Informationsveranstaltung | 5. März 2024 |
| Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG, 30 Tage) | 2. April 2024 bis 2. Mai 2024 |
| Einigungsverhandlungen / Einwendungsvereinbarungen | Juli 2024 bis November 2024 |
| Information Spezialkommission / Arbeitsgruppen / Resonanzgruppe | 10. März 2025 |
| Einwendungsentscheide | März 2025 |
| 3. öffentliche Informationsveranstaltung | 3. April 2025 |
| Beschluss ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung | 29. April 2025 |
| Genehmigung kantonale Behörde | ca. Frühjahr 2026 |

2.5 Mitwirkung und sachgerechte Öffentlichkeitsarbeit

Die Mitwirkung und Beteiligung der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil der Nutzungsplanung (Art. 4 RPG, § 3 BauG). Damit die Planung von der Bevölkerung und den zuständigen Behörden mitgetragen wird, wurde eine **"offene Planung"** angestrebt, die in allen Phasen transparent bleibt. Dabei hatte die Bevölkerung in unterschiedlicher Form die Gelegenheit, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Mit der Mitwirkung sollte insgesamt erreicht werden, dass die Anliegen der Bevölkerung in die Planung einfließen können und die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung orientiert ist. Die Planung soll insgesamt breit abgestützt sein.

In den vom Gemeinderat eingesetzten **Kommissionen** und **Arbeitsgruppen** sind die wichtigsten Interessen und die unterschiedlichsten Ortsteile vertreten. Dabei konnten die Mitglieder u.a. auch ihre fachspezifischen Kenntnisse einbringen wie z.B. aus dem Bausektor, dem Gewerbe, der Wirtschaft, der Architektur, dem Bauingenieurwesen, dem Bau- und Planungsrecht, dem Natur- und Vogelschutz, der Landwirtschaft usw. Auch waren Personen unterschiedlichen Alters sowie Männer und Frauen vertreten. Mit der Vertretung des Gemeinderates und der Bauverwaltung in allen Kommissionen ist die Koordination und Information gewährleistet.

In einem ersten öffentlichen **Ziel-Workshop** (Bewahren - Entwickeln - Gestalten) wurden mit einem breiten Bevölkerungskreis die Entwürfe der Quartieranalyse und des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL), in einem zweiten öffentlichen **Verkehrs-Workshop** (Vermeiden - Verlagern - Gestalten) die analysierten Verkehrsprobleme sowie erarbeiteten Ziele und Massnahmen diskutiert. Ziel der Workshops war, möglichst viele Rückmeldungen zu den bisherigen Arbeiten zu sammeln, um diese bei der Weiterplanung einbeziehen zu können. Rund 90 Personen haben am Ziel-Workshop und rund 80 Personen am Verkehr-Workshop teilgenommen.



In der **Tagespresse** und im **Informationsblatt** der Gemeinde wurde laufend ein breiter Bevölkerungskreis über die wichtigsten Schritte der Allgemeinen Nutzungsplanung informiert.

Wie aus dem Ablauf im Abschnitt 2.4 (Seite 8) ersichtlich ist, fanden im Rahmen des Mitwirkungs- und des Einwendungsverfahrens je eine **öffentliche Informationsveranstaltung** statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden zusätzlich zum 2. öffentlichen Informationsanlass **Auskunftsabende** / -zeiten angeboten.

Soweit einzelne oder eine Gruppe von Eigentümern bzw. Nutzern von besonderen Schutz- oder Planungsmassnahmen besonders betroffen sind, wurden diese an separaten, **themenspezifischen Anlässen** informiert (schützenswerte Bauten, Gewässerraum Furtbach).

Die **Nachbargemeinden** und der **Regionalplanungsverband Baden Regio** wurden im Rahmen der Mitwirkung zur Stellungnahme eingeladen. Damit wurde die regionale Abstimmung gewährleistet, welche im kantonalen Baugesetz gefordert ist.

3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

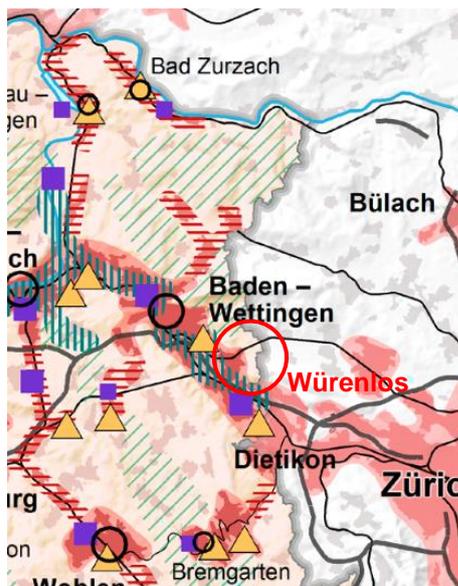
3.1 Übergeordnete Grundlagen

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung hat am 27. April 2017 (BVURO.12.96-1) die kantonalen Grundlagen für die Nutzungsplanung bekannt gegeben. Diese umfassen:

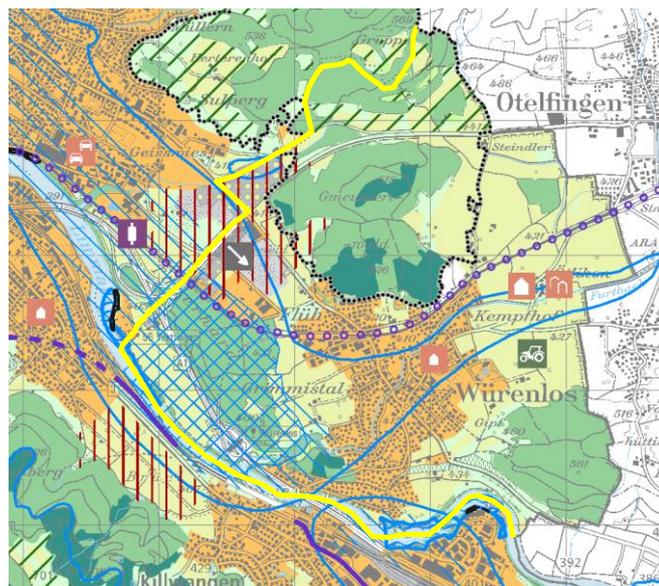
- Teil A: Zentrale Planungsthemen und Handlungsbedarf
- Teil B: Verfahrensvoraussetzungen und Anforderungen
- Teil C: Siedlung und Verkehr
- Teil D: Kulturland und weitere Verfahrensvoraussetzungen

3.1.1 Richtplan Kanton Aargau inklusive Raumkonzept Aargau

Der kantonale Richtplan wurde letztmals am 20. September 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 musste der Kanton die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festlegen. Aus diesem Grund wurde für das Kapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) eine Richtplananpassung vorgenommen, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschlossen hat. Diese ist nach der Genehmigung durch den Bundesrat am 23. August 2017 rechtskräftig geworden.



Raumkonzept Aargau, Quelle: Kant. Richtplan
Würenlos liegt im urbanen Entwicklungsraum



Richtplan Gesamtkarte, Quelle AGIS; u.a. mit Siedlungsgebiet, Ortsbilder von regionaler / nationaler Bedeutung, Ausbau Bahnlinie, Naturschutzgebiete kant. Bed. im Wald, Grundwasserschutzzone, Grundwassernutzung, Strukturverbesserung, Materialabbaugebiet

Im Raumkonzept Aargau, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, wird Würenlos dem "urbanen Entwicklungsraum" zugewiesen. Teile des Gemeindegebietes liegen in einem "Gebiet für Agglomerationspärke" und in einem "Kernraum Landschaftsentwicklung". Im Richtplanbeschluss R1/1.1 werden diese funktionalen Räume wie folgt definiert:

- Die **urbanen Entwicklungsräume** sind Teil der Agglomeration. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zu Verfügung. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu einem grossen Teil durch hochwertige Innenentwicklung abzudecken. Die

Wohnformen und -flächen sind städtischer und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität vor allem hinsichtlich Freiraumaufwertung und Aufwertung der Strassenräume zu verbessern.

- **Kernräume Landschaftsentwicklung** (entlang Lägernsüdhang) sind wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart und hohem Landschafts- sowie Erholungs- und Freizeitwert. Sie dienen der zeitgemässen land- und forstwirtschaftlichen Produktion; diese wird mit einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung abgestimmt. Nichtlandwirtschaftliche Bauten ausserhalb Baugebiet und Zerschneidungen durch Infrastrukturanlagen sind zu vermeiden.
- **Gebiete für Agglomerationspärke** (entlang Limmat) schaffen die Möglichkeit, siedlungsnah attraktive Parklandschaften für die Naherholung, Freizeit, Kultur und Natur einzurichten. Sie dienen als Ausgleichsräume zur dichten Besiedelung. Die landwirtschaftliche und forstliche Nutzung werden in diesen Gebieten mit der Freizeit- und Erholungsnutzung verbunden.

Die wesentlichsten Vorgaben in der kantonalen Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. Der Richtplan enthält in Würenlos gegenüber den rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen zusätzlich 0.8 ha Siedlungsgebiet. Einzonungen sind im Übrigen nur unter den im Richtplankapitel S1.2 / Planungsgrundsatz B / Beschluss 1.3 aufgeführten Rahmenbedingungen sowie gestützt auf Planungsgrundsatz A / Beschluss 1.5 für kleinflächige Einzonungen möglich, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich. Schliesslich können vom Gemeinderat unwesentliche Änderungen beschlossen werden (§ 25 Abs. 3 lit. b BauG, § 11 Abs. 1 BauG).
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Gemeinde Würenlos vom Grossen Rat beauftragt, das Gebiet Buechrai einer geeigneten Zone zuzuweisen. In den kantonalen Grundlagen und Hinweisen wird festgestellt, dass das Gebiet Buechrai aufgrund seiner Lärmbelastung nicht zur Überbauung im Sinne von Art. 15 Abs. 4 Bst. a RPG geeignet sei. Ein Antrag zur Aufnahme ins Siedlungsgebiet wurde im Jahr 2015 abgelehnt. Unter diesen Voraussetzungen können unter einer geeigneten Zone nur eine Nichtbauzone respektive eine Landwirtschaftszone verstanden werden.
- Die Bahnhofgebiete stellen grundsätzlich Gebiete von kantonalem Interesse (Richtplanbeschluss S1.3/3) dar; *an einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung (Dienstleistungen, personenintensive Betriebe, Wohnen, Park+Ride, Bike+Ride) besteht ein kantonales Interesse.*
- Die alten Dorfteile von Würenlos sind gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder von regionaler Bedeutung klassiert. Das Kloster Fahr und der Weiler Ötlikon sind als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft. Der "Weiler" Kempfhof hat lokale Bedeutung. Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung werden in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen (Richtplanbeschluss S1.5/1.2).
- Im Richtplankapitel M 3.3 Regionalzugsverkehr ist als Vororientierung die Projektidee Nr. 63, Ausbau der Linie Wettingen-Würenlos-Regensdorf, für spätere Ergänzungen des Schienennetzes aufgenommen.
- Im Kulturland sind folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Kapitel 5.5 Kulturlandplan näher beschrieben ist: Strukturverbesserung Landwirtschaft, Naturschutzgebiete im Wald, Dekretsgebiet Lägernschutz, Landschaften von kantonaler Bedeutung, Grundwasserschutzareal / Grundwassernutzung, Auenschutzpark, Siedlungstrenngürtel, Landwirtschaftszonen, Materialabbaugebiet.
- Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass die vorgegebenen Mindestdichten in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 erreicht werden können (Richtplanbeschluss S1.2/2.1). Im urbanen Entwicklungsraum wie Würenlos gelten folgende Mindestdichten; überbaute Wohn- und Mischzonen 70 E/ha, unüberbaute Wohn-

und Mischzonen 90 E/ha. Die durchschnittliche Einwohnerdichte in Würenlos über alle Wohn- und Mischzonen beträgt 60.6 E/ha (gemäss Datenübersicht Vorprüfung 2017).

3.1.2 Richtplan Kanton Zürich / Agglomerationsprogramme

Die "Siedlungsgebiete" der Zürcher Gemeinden Otelfingen, Hüttikon und Oetwil a.d.L. grenzen nicht unmittelbar an die Kantonsgrenze (mit Ausnahme kleiner Bereich an Bahnlinie). Die offene Kulturlandschaft zwischen den Aargauer und Zürcher Gemeinden betrifft grösstenteils "Fruchtfolgeflechte im Landwirtschaftsgebiet". Im Übrigen handelt es sich um bewaldete Flächen am Lägernsüdhang und am Hüttikerberg. Zwischen der Landstrasse K275 und der Limmat reicht ein Freihaltegebiet bis an die Kantonsgrenze. Kantonsübergreifend dargestellt ist das Bundesinventar BLN mit dem Objekt Nr. 1011 Lägerngbiet. Nördlich der Furttalstrasse und entlang des Hüttikerbergs verläuft ein überlagerndes Landschaftsförderungsgebiet.



Als Hauptverkehrsstrassen bezeichnet sind die Furttal- und die Landstrasse. Im übergeordneten Strassennetz ist eine Variante / zu prüfende Linienführung eingetragen, welche einen Lägerndurchstich bedingen würde. Im Bahnnetz ist der geplante Ausbau der Bahnlinie Würenlos - Otelfingen bezeichnet. Die Radroute von nationaler Bedeutung verläuft vom Furtbach in Richtung Tägerhard. Kantonsübergreifend verlaufen eine Hochspannungsleitung und eine Höchstspannungsleitung durch Würenlos.

Richtplan Kanton Zürich, Karte Blatt Süd, Stand öffentliche Auflage / Anhörung der nach- und übergeordneten Planungsträger; 14. Dezember 2020 bis 31. März 2021



- Landschaft**
- «Blaues Band» – Limmat mit angrenzenden Landschaftsräumen
 - «Grüne Klammer» – Bewaldete Höhenzüge
 - ||||| Wald
 - ~~~~~ Siedlungsgliedernde Landschaftsspangen
 - Urban geprägte Freiraumspangen
 - Siedlungs-, landschafts- und naturorientierte Freiräume (Siedlungsbegrenzungen); siehe Teilbild «Landschaft»
- Siedlung**
- Moderat veränderte Gebiete:
 - in ihrer Struktur erhaltene, erneuerte Siedlungsgebiete
 - einzelne Akzente durch punktuelle Verdichtungen
 - Wohnen als gebietsprägende Nutzung;
 - ruhiges Wohnen in attraktiver, landschaftlicher Umgebung
 - OeV-Güteklasse C/D
 - Deutlich veränderte Gebiete:
 - verdichtete und erneuerte Gebiete sowie weiter entwickelte Siedlungsgebiete
 - unterschiedliche, gebietsprägende Nutzungen (Wohnen/Arbeiten/Mix) in einem attraktiv gestalteten Umfeld
 - OeV-Güteklasse C/B
 - ◀▶ Spannungsbogen Schlieren – Dietikon – Spreitenbach:
 - Dietikon als Zentrum; Schlieren und Spreitenbach als Subzentren
 - ◀▶ Orte/Räume mit Unterstützungs- bzw. Ergänzungsfunktion
- Verkehr**
- Bahn
 - / ○ Haltestellen Fernverkehr und S-Bahn/S-Bahn
 - Stadtbahn / Tram
 - Limmattalstrasse mit Haltestellen
 - Hochleistungsstrassen mit Anschlüssen
 - Hauptverkehrsstrassen

Zukunftsbild und Ziele: Agglomerationsprogramm Limmattal, 3. Generation; 30. November 2016

Das Agglomerationsprogramm Limmattal 3. Generation (2016) enthält bezogen auf Würenlos folgende 4 Massnahmen

- L1: Spreitenbach / Würenlos / Dietikon / Oetwil a.d.L - Landschaftsspanne I2, Räumliches Freiraumkonzept (Priorität As; nicht mit dem Infrastrukturfonds finanzierbar)
- GV1: Würenlos - Vernetzung Bahnhof - Grosszelg / Im Grund (Priorität A)
- LV9: Würenlos / Neuenhof - Talquerender Erholungsweg Sulperg-Rüsler (Priorität A)
- LV10: Würenlos / Neuenhof - Limmatsteg (Priorität A)

Im Agglomerationsprogramm Aargau Ost (2007) waren im Gemeindegebiet von Würenlos folgende Massnahmen enthalten:

- A-Liste: Ausbau Bahnhof Würenlos (2.11), Umsetzung kantonales Radroutenkonzept (12.11), Agglomerationspark Limmattal (13.12)
- C-Liste: Doppelspurausbauten zwischen Regensdorf und Wettingen inkl. Tieferlegung Bahn in Würenlos (2.41)

3.2 Regionale Anliegen

Gemäss § 13 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Die Gemeinde Würenlos ist dem Planungsverband Baden Regio angeschlossen. Baden Regio hat am 21. August 2017 ihre Hauptanliegen bekannt gegeben:

- Berücksichtigung regionale Grundlagen: Regionales Entwicklungskonzept (REK), regionale Entwicklungsstrategie (RES), "Innenentwicklung und Verdichtung - Hilfestellung für die Gemeinden", "Hochhäuser und höhere Häuser - Arbeitshilfe für Gemeinden", "Umsetzung regionales Parkraumkonzept Baden Regio", "regionales Velokonzept Baden Regio"
- Sicherstellung einer qualitativen Entwicklung
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr, insbesondere Verdichtung und Entwicklung der Gebiete um Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Förderung einer angemessenen Innenentwicklung in Abstimmung mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild
- Aufwertung und Gestaltung des Ortskerns sowie der öffentlichen Räume und Strassenräume unter Berücksichtigung von Siedlung, Städtebau, Freiräume, Nutzungen, Verkehr etc.
- Aufzeigen von Massnahmen zur Erreichung der kantonalen Vorgaben zur Mindestdichte sowie der Möglichkeit zur Baulandmobilisierung
- Stärkung Natur- und Erholungsraum gemäss REK und regionalem Sachplan Sulperg-Rüsler
- Stärkung Langsamverkehr auf wichtigsten Verbindungen zur / entlang Limmat, insbesondere Richtung Wettingen, Neuenhof und Killwangen, als Querspange entsprechend Agglomerationspark Limmattal (Querverbindung Gebiet Brüel / Neuwise) abgestimmt mit Limmatsteg.

3.2.1 Regionale Entwicklungsstrategie (RES), Baden Regio

Der Vorstand von Baden Regio hat am 25. November 2020 die neue Regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2020 genehmigt. Darin sind folgende sechs Handlungsfelder mit ihren Leitsätzen im Sinne von Erfolgspositionen für die sechs Zielbilder formuliert:

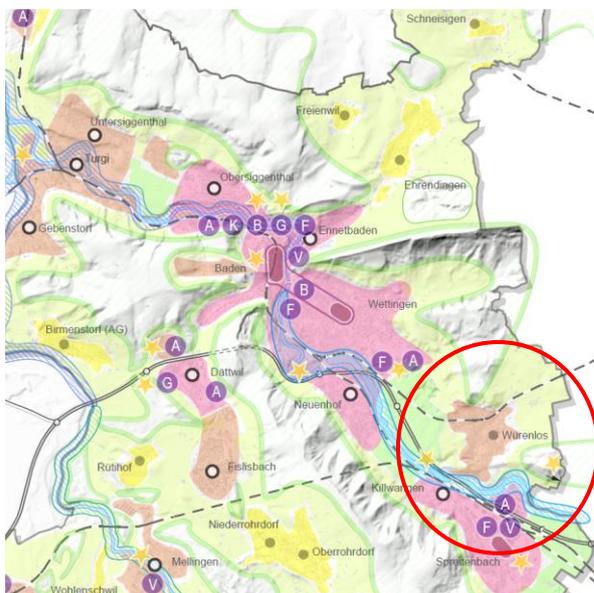
- **Handlungsfeld 1: Wirtschaft, Forschung und Bildung**
Baden Regio ist als dynamischer, innovativer und gut vernetzter Forschungs- und Entwicklungsstandort der Wirtschaftsmotor des Kantons Aargau.
- **Leitsatz 2: Gesellschaft, Wohnen und Gesundheit**
Baden Regio ist eine attraktive Wohnregion mit ausgezeichneter Lebensqualität dank hervorragenden Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Gesundheit, Versorgung und Freizeit.
- **Leitsatz 3: Landschaft, Natur und Umwelt**
Baden Regio ist abwechslungsreiche Natur und Naherholung in unmittelbarer Nähe zu Wohnen und Arbeiten.

- **Leitsatz 4: Kultur und Freizeit, Therme und Sport**
Baden Regio ist ein lebendiger Kultur-, Freizeit- und Tourismusstandort mit hochwertigen, vielfältigen Angeboten von überregionaler Ausstrahlungskraft.
- **Leitsatz 5: Mobilität, Digitalisierung und Energie**
Baden Regio ist eine digitale und nachhaltige Region mit ausgezeichneten Mobilitätsangeboten und einer zukunftsorientierten Energieversorgung.
- **Leitsatz 6: Zusammenarbeit und Vernetzung**
Baden Regio steht für eine nachhaltige Regionalentwicklung mit ganzheitlicher Betrachtung sowie guter Zusammenarbeit und Vernetzung innerhalb und ausserhalb der Region.

Würenlos trägt als attraktiver Wohnstandort an guter Verkehrslage zur Erreichung der Zielbilder der Räumlichen Entwicklungsstrategie bei, indem Wohnraum für verschiedenste Bedürfnisse mit hohem Standard und Qualität vorhanden ist und weiterhin realisiert wird. Zudem entsprechen die vielfältigen Natur- und Landschaftsräume den regionalen Leitsätzen. Auch besteht im näheren Wohn- und Arbeitsumfeld ein breites Naherholungsangebot.

3.2.2 Regionales Entwicklungskonzept (REK), Baden Regio

Mit dem Regionalen Entwicklungskonzept gemäss Schlussbericht vom 15. Okt. 2013 werden die Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung von Baden Regio festgelegt. Das REK dient als Grundlage und Orientierungsrahmen für die künftigen Raum- und Verkehrsplanungen. Es stellt eine Absichtserklärung zur Sicherstellung einer hochwertigen und wettbewerbsfähigen räumlichen Entwicklung dar. Darüber hinaus stellt das REK eine zentrale Grundlage für die regionale Abstimmung der kommunalen Nutzungspläne gemäss § 11 BauG dar. Dem Entwicklungskonzept Baden Regio ist eine Perspektive mit einem Zeithorizont von 2030 zugrunde gelegt. Bezüglich **Würenlos** macht das REK folgende Aussagen:



Vision 2030, Siedlung

- . Siedlungsgebiet; deutlich verdichtete / erneuerte Gebiete, mindestens ÖV - Güteklasse C Haupterschliessungsachsen
- . „Das Blaue Band“ - Limmat mit angrenzenden Landschaftsräumen
- . „Grüne Landschaft“ - Hügelzüge, Wald, siedlungs- und landschaftsorientierte Freiräume
- . Imageträger Kloster Fahr

Vision 2030, Siedlung (Veränderung)

- . Ausgeprägte Innenentwicklung nordwestlich und südöstlich Bahnübergang

Quelle: Regionales Entwicklungskonzept, Vision 2030, Karte Siedlung

Vision 2030, öffentlicher Verkehr / Langsamverkehr (Plan nicht dargestellt)

- . mindestens ÖV - Güteklasse C auf Haupterschliessungsachsen
- . Angebotsverbesserung Langsamverkehr von Würenlos in Richtung Killwangen, Spreitenbach und Oetwil an der Limmat
- . Aufhebung Trennwirkung Langsamverkehr in Richtung Spreitenbach (Brücke über Limmat)

Vision 2030, motorisierter Individualverkehr (Plan nicht dargestellt)

- . Gestalteter Strassenraum Landstrasse und Schulstrasse
- . bestehend: Park+Ride

- . Perimeter Fördergebiet Langsamverkehr
- . Ausbau Limmatuferweg für Langsamverkehr



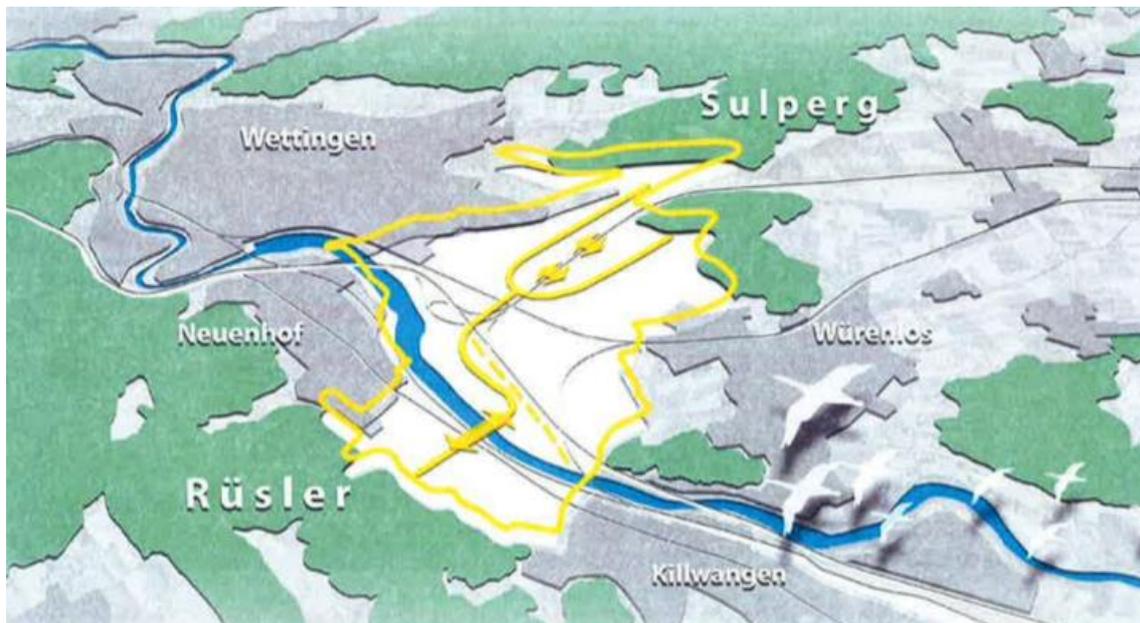
Vision 2030, Landschaft

- . siedlungsorientierte Freiräume im Gebiet der Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler weiterentwickeln
- . „Das Blaue Band“ - Limmat mit angrenzenden Landschaftsräumen aufwerten
- . Bewaldeter Hügelzug der Lägern bildet zusammen mit anderen Hügelzügen einen Rahmen («Grüne Klammer») und dient als ökologischer Ausgleichs- und Rückzugsraum

Quelle: Regionales Entwicklungskonzept, Vision 2030, Karte Landschaft

3.2.3 Regionaler Sachplan "Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler"

Eine der drei im Freiraumkonzept Agglomerationspark Limmattal vorgeschlagenen Landschaftsspannen ist der prägende Landschafts- und Erholungsraum zwischen den Hügelzügen Sulperg (Lägern) und Rüsler (Heitersberg). Baden Regio hat in Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden (Wettingen, Würenlos, Neuenhof, Killwangen) das Entwicklungskonzept "Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler" und darauf aufbauend einen regionalen Sachplan erstellt.



Limmattal mit Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler und den angrenzenden Gemeinden (Quelle: Regionaler Sachplan "Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler")

Die Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler soll ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzeransprüche (landwirtschaftliche Produktion, ökologischer Ausgleich, Erholungs- und Freizeitnutzung) ermöglichen. Einerseits soll der landwirtschaftliche Produktionsraum gestärkt und andererseits

ein erlebnisreicher und grosser Naherholungsort gefördert werden. Auch sollen Zusammenhänge in der Landschaft wiederhergestellt und erlebbar gemacht werden. Insbesondere auch durch ökologische Verbindungen soll eine Erhöhung des Naturwertes und des ökologischen Nutzens erreicht werden. In den Planungsanweisungen wird das Freihalten, das Verbinden und die Nutzung der Landschaftsräume vorgegeben. Das Ziel ist eine gemeinsame Grundhaltung der beteiligten Gemeinden zur Aufwertung der Kulturlandschaft und des Naherholungsraums. Neben der Erarbeitung von verschiedenen Erholungsangeboten macht das Konzept Aussagen zum Siedlungsrand. Im Gebiet Flürerütene ist ein gestalteter Siedlungsrand eingetragen. Zudem ist ein Wegnetz für den Langsamverkehr in Form eines Erlebnisweges dargestellt. Gemeinsam werden Leitprojekte bezeichnet, die künftig vertieft und umgesetzt werden sollen.

Der Regionale Sachplan Landschaftsspange Sulperg-Rüsler wurde im Juni / Juli 2012 von den Gemeinden beschlossen und am 31. Oktober 2012 durch den Regierungsrat genehmigt. Darin wird eine behördenverbindliche Grundlage mit Grundsätzen und Planungsanweisungen geschaffen. Die betroffenen Gemeinden und die Region sollen ihre Raumentwicklungspolitik darauf ausrichten.

Ausgehend vom Sachplan Sulperg - Rüsler wurden folgende konkretisierenden Konzepte und Projekte erarbeitet:

- Gesamtkonzept Zielbild - Situationsplan vom September 2019, Schlüsselmassnahmen vom 10. Dezember 2019
- Talquerender Erholungsweg Landschaftsspange Sulperg - Rüsler vom 8. Mai 2020



Gesamtkonzept Zielbild Landschaftsspange Sulperg Rüsler

Dezember 2019

Konzeptioneller Inhalt

Lineare Strukturen

- Perimeter Landschaftsspange
- ... Erlebnisweg Landschaftsspange Sulperg-Rüsler
- Limmatsteg
- Gestalteter Siedlungsrand
- Aufgewerteter Gewässerraum
- Aufwertung Bach

Flächige Strukturen

- Durchgrünte Siedlungsstrukturen
- Kleingartenanlage
- Neue Landschaft
- Erholungsraum Landwirtschaft
- Sportflächen bestehend / geplant

Programmierung

- Regionales Sportzentrum
- Sportanlage
- Kleingartenanlage
- Neues Freizeitangebot am Wasser
- Sitzplatz am Wasser
- Aussichtspunkt

Schlüsselmassnahmen

- 1 Erlebnisstation (1-11)
- 1 Weitere Schlüsselmassnahmen (12-22)
- Entwicklung Wohnschwerpunkt (WSP)
- Mobilitätshub - S-Bahn/Tägerhard / Limmattal/Bus

sa_partners

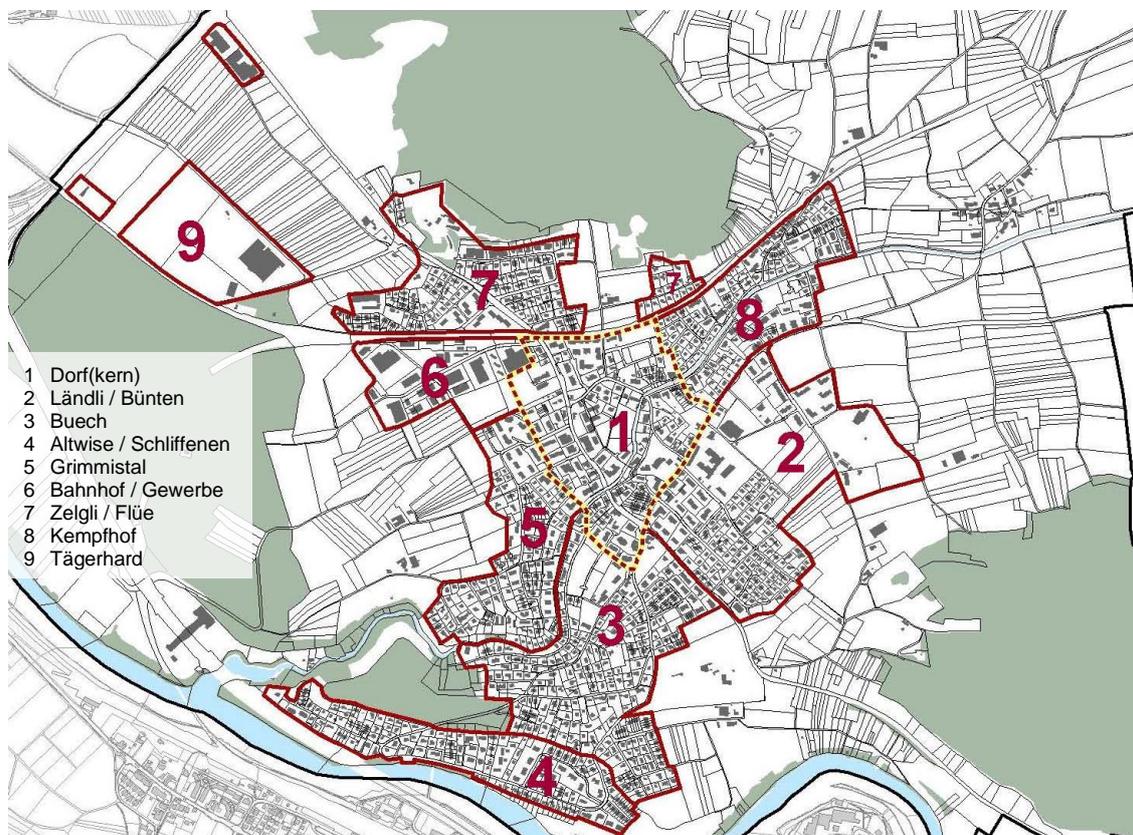
Folgende Schlüsselmaßnahmen gingen aus dem Gesamtkonzept Zielbild auf dem Gemeindegebiet von Würenlos hervor:

- 1 Neuenhof / Würenlos / Erlebnisstation „Limmatsteg“: Neue Limmatbrücke, Vertiefung und Umsetzung im Rahmen Konkurrenzverfahren
- 6 Erlebnisstation „Talblücke“: Inwertsetzung des Aussichtspunktes mit Mobiliar und Orientierungspunkt (z.B. Totem), Aufwertung Wege entlang Felder mit Vegetation
- 7 Erlebnisstation „Historische Wassergräben“: Inwertsetzung des Ausflugsziels mit Mobiliar und Orientierungspunkt (z.B. Totem)
- 19 „Renaturierungsfläche Gchütt“: Schaffung neuer Landschaft nach Materialabbau
- 20 „Renaturierung geplantes Materialabbaugebiet“: Schaffung neuer Landschaft nach Materialabbau, Materialabbaugebiet derzeit in Abklärung
- 21 „Renaturierungsfläche Flüefeld“ Schaffung neuer Landschaft nach Materialabbau
- 22 „Renaturierungsfläche Tägerhard“ Schaffung neuer Landschaft nach Materialabbau

3.3 Kommunale Grundlagen

3.3.1 Quartieranalyse

Um die Schwerpunkte, Aufgaben und die konkreten Fragen im Hinblick auf die Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente ermitteln zu können, wurden die Bauzonen in insgesamt neun Teilquartiere unterteilt. Für jede Analyse-Einheit wurden die Stärken und Schwächen formuliert und daraus der Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung ermittelt. Die nachfolgend dargestellte Einteilung in die verschiedenen Quartiere ergab sich aus räumlichen, topografischen und funktionalen Kriterien:



Gebietseinteilung mit Bezeichnung aus der Quartieranalyse

Aus der Quartieranalyse ergab sich folgender Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung:

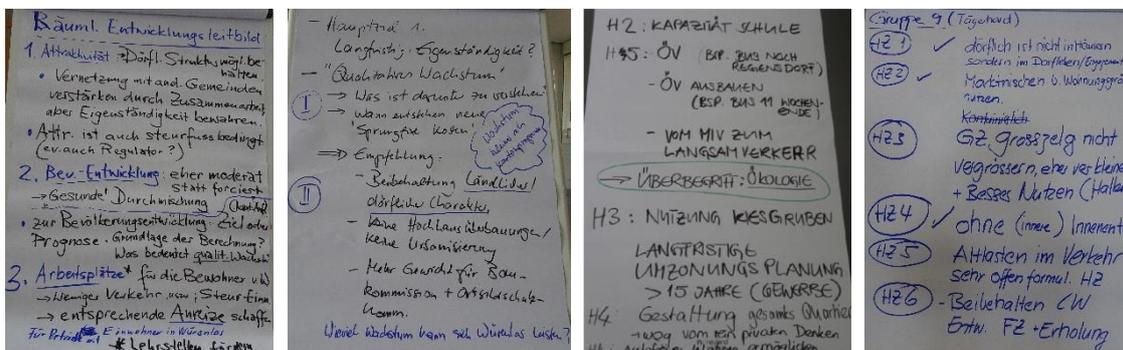
| | |
|--|--|
| <p>1 Dorf(kern)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzeption Zonenregime an der strategischen Ausrichtung der Nutzungsplanung orientieren und straffen. - Diskussion über geeigneten Nutzungsmix im Zentrum führen. - Qualitätsaspekte schärfen: Identitäten hervorheben, Erhalt historische Bauten, sorgfältige Einpassung / Ergänzung von Neubauten. - Arealentwicklungen; z.B. Nachnutzung Postgebäude zur Stärkung Zentrum, Steinhofareal als identitätsbildende Schnittstelle Dorfkern / Bahnhof, Zentrumswiese / Zentrumsscheune. - Freiräume zur Gliederung / Stärkung / Verbindung im Dorfkern nutzen, um Begegnung und Erholung zu fördern; Strassenraum Landstrasse, Zentrumswiese, Furtbach - Auseinandersetzung mit bestehenden Planungen, Umgang mit Bereichen entlang der Hauptachsen. | <p>2 Ländli / Bünten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzeption öffentliche Bauten und Anlagen; v.a. Umgang mit 2.36 ha umfassender, unüberbauter Fläche (Parzellen Nrn. 1596, 1623, 1624, 1625, 1629, 1630, 3094). - Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft. - Innenentwicklung; Erhaltung Homogenität, Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Durchgrünung der an sich vorhandenen Aussenräume. - Möglichkeiten zur Nachverdichtung zwischen Gartenweg / Bickackerstrasse (1960 bis 1980 erstellte EFH). - Beibehaltung der zonenplanerischen Besonderheit Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau (?). |
| <p>3 Buech</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung; Möglichkeiten Nachverdichtung bei Erhaltung Kleinkörnigkeit / Durchgrünung der an sich vorhandenen Aussenräume, Abwägung Qualitäten / Quantitäten. - Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft. - Beibehaltung der zonenplanerischen Besonderheit Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau (?) - Mass der Verträglichkeit des quartierquerenden Verkehrs über die Limmat (?). - Gesamthafte Arealentwicklung Parzelle Nr. 560 beim Kreisel. | <p>4 Altwise / Schliffenen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzliche Überlegungen zum Bauen in lärmbelasteten Gebieten (bei Sanierungen / Neubauten). - Zweckmässigkeit der „normalen“ Zonierung (W2, WG) überprüfen unter dem Aspekt der Innenentwicklung und Lärmbelastung. - Mass der Verträglichkeit des quartierquerenden Verkehrs über die Limmat überprüfen. - Zonengrenze Altwiesenstrasse prüfen. - Zugänglichkeit / Einbindung des Natur- und Erholungsraumes an der Limmat. |
| <p>5 Grimmistal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung; Möglichkeiten Nachverdichtung bei Erhaltung Kleinkörnigkeit / Durchgrünung der an sich vorhandenen Aussenräume. - Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft. - Klärung / Aufwertung der räumlichen und funktionalen Bezüge zur Dorfmitte und zum Bahnhof. - Äussere Einflüsse (Verkehr, Lärm). | <p>6 Bahnhof / Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung Bahnhofsgelände (Bauten und Freiräume) / Unterstützung Dorfkernentwicklung; u.a. geplante Verkaufsnutzung Landi ortsbaulich und aussenräumlich einbinden. - Geeignete Zonierung: Nutzungsart / -mix, ortsbauliche und aussenräumliche Vorgaben, Mobilität / Erschliessung / Anbindung in Dorfkern, genaue Nutzungsdefinition vs. Flexibilität. - Übergang / Entwicklung Bahnhof- / Gewerbeareal in Richtung Zone WG entlang Landstrasse und Steinhofareal. - Zugänglichkeit Bahnhof für Fussgänger in umliegende Wohn- und Arbeitszone. - Klärung / Verbesserung ungünstige Zufahrtsverhältnisse (im KGV vertieft bearbeiten). - Umgang mit unterschiedlichen Lärmquellen. |
| <p>7 Zelgli / Flüe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonierung / landschaftlicher Übergang zum Wald und in Richtung Tägerhard: Verträglichkeit der Fernwirkung. - Zonierung E2 / Innenentwicklung (unter Erhalt Grünflächen / Körnigkeit) prüfen; in relativ dicht bebauten Bereichen. - Weiterhin Erhalt des kulturell bedeutenden Emma-Kunz-Zentrum und der Steinbrüche. - Neue Bahnlinienquerungen für Fussgänger und Velofahrer prüfen. - Trennwirkung Bahnlinie. | <p>8 Kempfhof</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenregime besser den siedlungstypologischen / aktuellen Zuständen anpassen. - Nachverdichtung / Füllen von Baulücken unter Wahrung angemessener Durchgrünung / Freiraumqualität / Körnigkeit. - Erhalt der baugeschichtlich relevanten Bauten und Landschaftselemente. - Beibehaltung der zonenplanerischen Besonderheit Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau (?) - Zonenrand bei bestehendem Landwirtschaftsbetrieb. |
| <p>9 Tägerhard</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verfügbarkeit und zielgerichtete Bereitstellung der vorhandenen Reserven / effiziente Flächennutzung (eingeleitet). - Integration von Bauten und Anlagen in Landschaftsraum. - Anbindung Sportanlage / Gewerbe ins Dorf für Fussgänger und Velofahrer. - Linienführung von Busverbindungen und Verkehrsregime bei grösseren Anlässen mit Wettingen koordinieren. - Umgang mit Arealen Peterhans und AEW. | <p>10 Weiler Ötlikon</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Möglichkeiten an übergeordnete Vorgaben anpassen. - Abgrenzung Weilerzone prüfen. - Anforderungen Ortsbildgestaltung prüfen. |

3.3.2 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) enthält im Kapitel Grobbeschreibung / -analyse die Siedlungsentwicklung von 1840 bis heute und die wichtigsten statistischen Kenndaten. Aus den in der Quartieranalyse eruierten Handlungsfeldern konnten die Zielvorstellungen und Massnahmen für die anstehende Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung formuliert werden.

Der in der Spezialkommission erarbeitete Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts (insbesondere die Quartieranalyse und die Ziele) wurde der Bevölkerung vorgestellt. Unter dem Titel „Bewahren, Entwickeln, Gestalten“ fand am 20. Oktober 2018 ein **Ziel-Workshop** mit der interessierten Bevölkerung statt. Ziel der Diskussion war es, die Meinung der Bevölkerung abzuholen und möglichst viele Aspekte und Vorstellungen zu sammeln, um diese später in die Weiterplanung einbeziehen zu können. Die Anliegen sind im Protokoll zum Ziel-Workshop zusammengefasst (vgl. Anhang 3). Im Rahmen des Workshops wurden wichtige Fragen für die zukünftige Entwicklung von Würenlos mit der Bevölkerung diskutiert:

- Wie und wohin soll sich Würenlos entwickeln?
- Was gilt es zu bewahren?
- Wie möchte sich Würenlos in der Region positionieren?

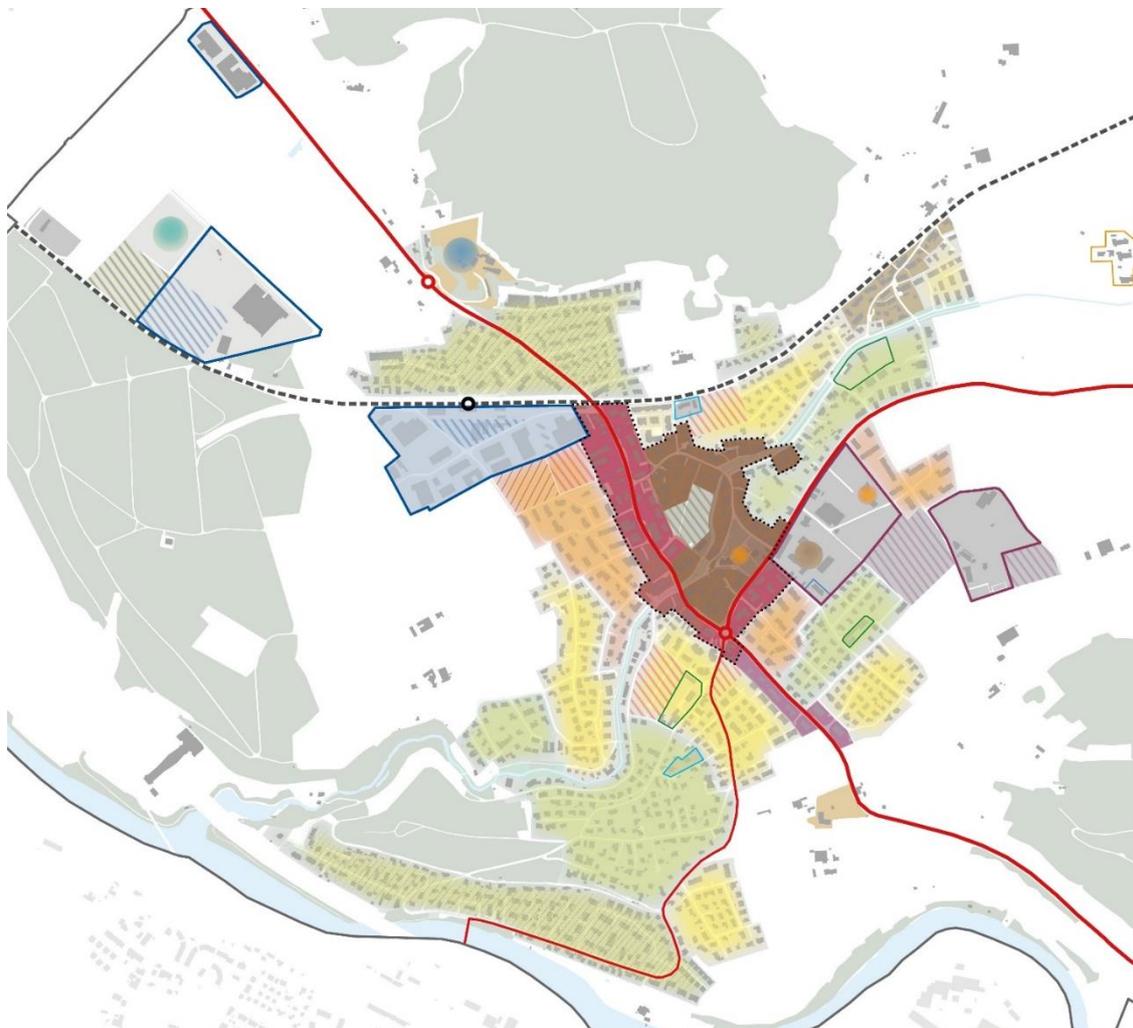


Beispiele der gesammelten Anliegen im Ziel-Workshop vom 20. Oktober 2018

Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen und dem ermittelten Handlungsbedarf wurden die folgenden **sieben übergeordneten Ziele** formuliert:

- H1 Erhalten und Entwickeln der **Standortattraktivität** und der **Identität** als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen
- H2 Weiterführung einer **Bevölkerungsentwicklung**, welche mit gut in die dörflichen Strukturen integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert
- H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer **Arbeitsplätze** im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den beiden grossflächigem Arealen Grosszelg und Tägerhard
- H4 Erreichen einer **qualitativen** und massvollen (inneren) **Siedlungsentwicklung**, welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst
- H5 Gesamthaft optimierte **Abstimmung Siedlung und Verkehr**, in welcher eine sorgfältige und gleichberechtigte Abwägung der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger (motorisierter Verkehr, Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr) angemessen Rechnung getragen wird
- H6 Beibehaltung der vielfältigen **Kulturlandschaften** und **Naturräume** sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebots
- H7 **Umwelt / Ökologie**: Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

Die **Konzeptskizze Siedlungsstruktur / Nutzungen** zeigt die wesentlichen Strukturelemente der älteren und neueren Gebiete sowie die Nutzungsschwerpunkte und Nutzungsverteilung mit differenzierten Wohngebieten innerhalb der Bauzonen. Sie diente dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung im Hinblick auf die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Zonenabgrenzungen zu erhalten.



Dorf und Zentrum

- ⋯ Dorfzentrum erhalten und stärken
- Zentrum stärken und aufwerten
- Ortsbild gestalten und sorgfältig entwickeln
- Gemischte Nutzung entlang Hauptverbindungsachsen
- Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof / Grosszelg einbinden
- Schwerpunkt Arbeitsnutzung
- Schwerpunkt öffentliche Nutzungen
- Aussenstandorte Kindergarten

Differenziertes Wohnen

- Verdichtetes hochwertiges Wohnen mit angemessener Durchgrünung
- Wohnen in häuslicher genutzten zweigeschossigen Zonen
- Wohnen in stark durchgrüntem zweigeschossigen Zonen
- Wohnen in lärmexponierten / durchgrüntem Lagen

Spezialnutzung / Merkmale / Identitäten

- Emma-Kunz-Zentrum
- Sportanlage Tägerhard
- Verwaltung / Schule
- Katholische / reformierte Kirche
- Spezialnutzungen Gärtnerei / Gartenbau

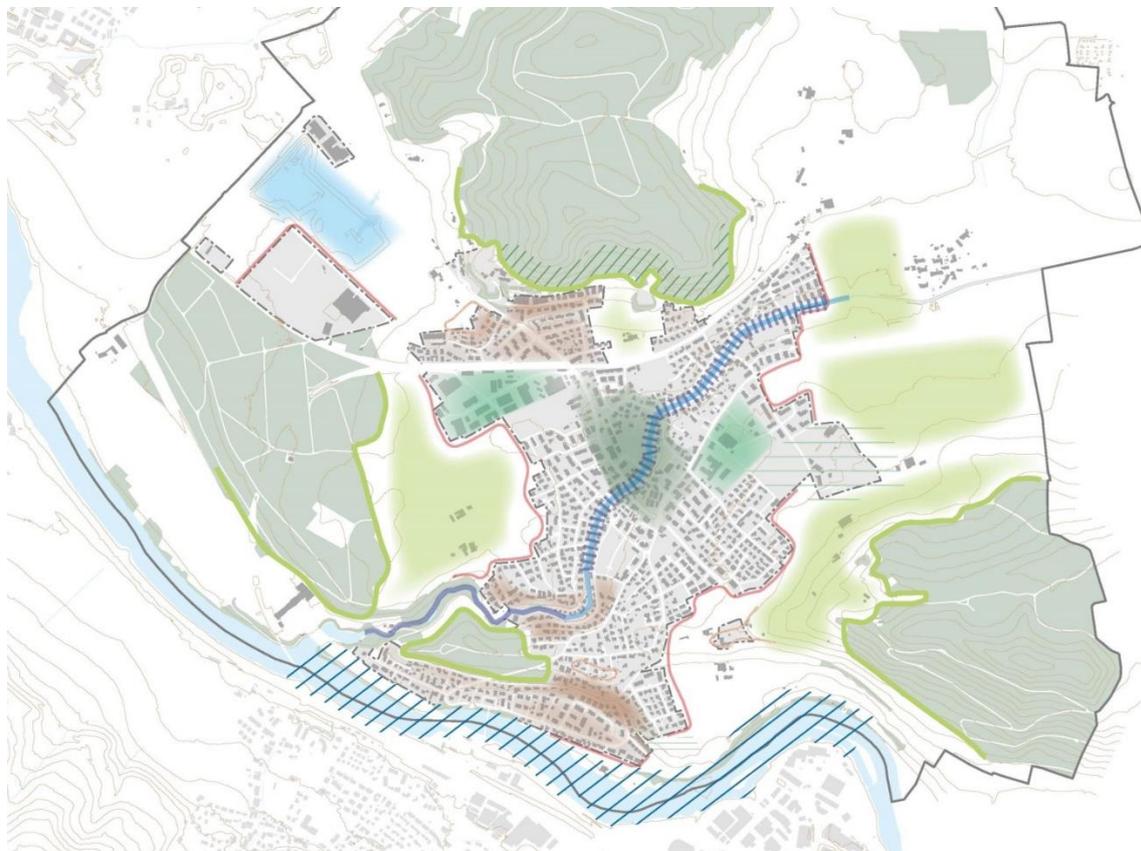
Entwicklungsgebiete

- /// Schlüsselgebiet Wohnen - Umzonung nötig
- /// Schlüsselgebiete Wohnen
- /// Schlüsselgebiete Arbeiten / Verkauf
- /// Schlüsselgebiet Alterszentrum
- /// Schlüsselgebiete Reserve öffentliche Bauten- und Anlagen

Grundlagen

- Weiler Oetlikon (Ortsbild von nationaler Bedeutung)
- Dorfzone Kempfthof
- Gewerbezone (GE)
- Zone für öffentliche Bauten- und Anlagen (ÖB)
- Spezialzone Steinbruchareal / Bickguet
- Wald
- Gewässer / Grün- und Uferzone
- Bahnlinie mit Bahnhof
- Übergeordnetes / verbindendes Strassennetz

Die **Konzeptskizze Landschaft und Topografie** zeigt innerhalb und um das Siedlungsgebiet die prägenden Natur-, Freiraum- und Landschaftselemente. Sie dient als Grundlage für die Landschafts- und Freiraumgestaltung in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.



Freiraum / Landschaft

- Dorfkern*
- Bahnhofsbereich und Schule / Verwaltung*
- Siedlungsrand kompakt*
- Fliessender Übergang Siedlungsrand*
- Grosse, freie Landschaftsräume*
- Kiesgrube wiederauffüllen*
- Waldrandbereiche*

- Limmat*
- Limmatraum*
- Furrtach im Tobel*
- Furrtach in der Ebene*
- Interaktion Gewässer / Baugebiet punktuelle / abschnittsweise prüfen*

Topographie

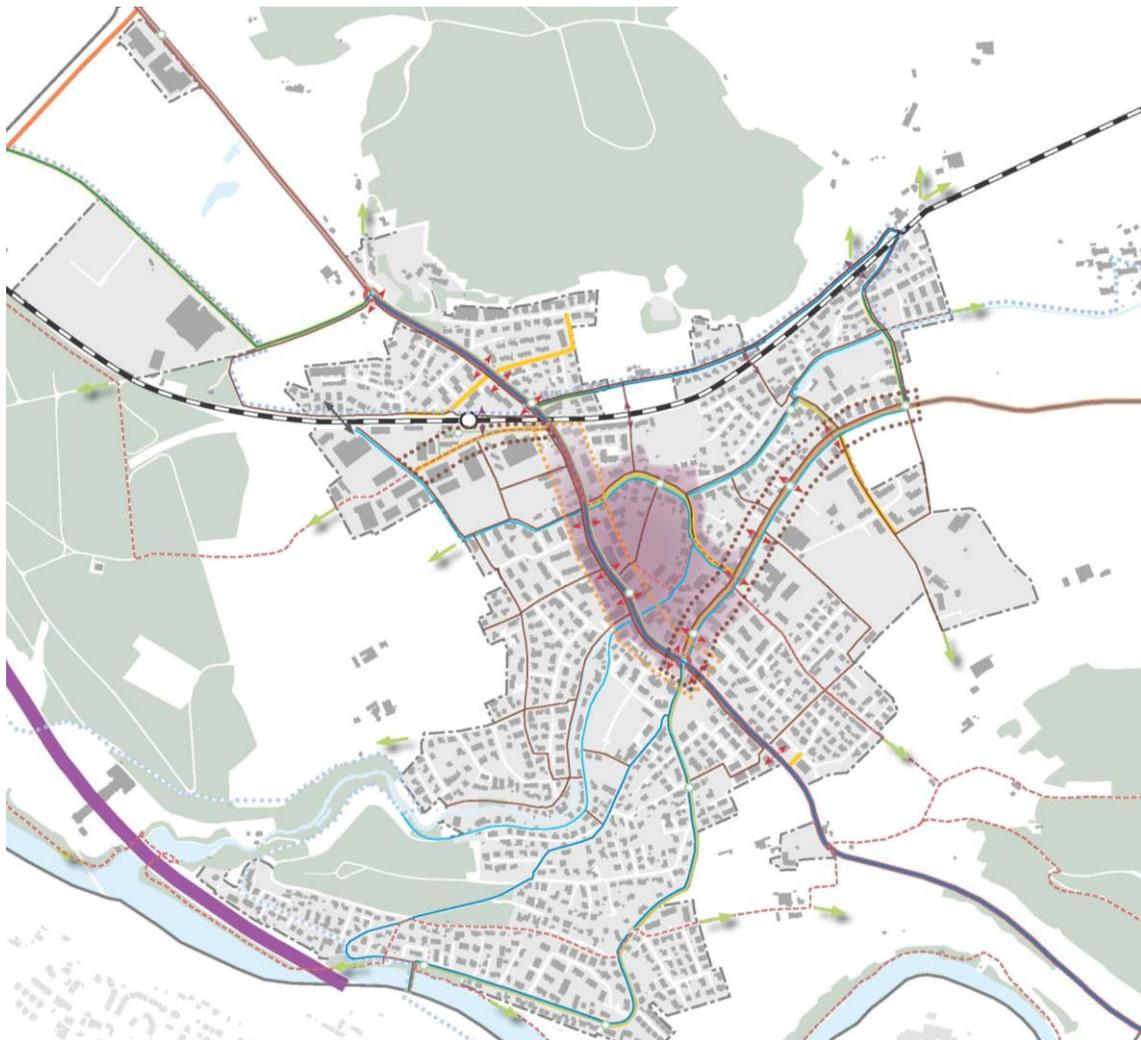
- Leichte Hangneigung*
- Steile Hangneigung*
- Hügelkuppe*
- Topographische Begrenzung Wald*

Grundlagen

- Wald*
- Bauzone*
- Höhenlinien (5 m)*

Die **Konzeptskizze gesamthaft koordinierter Verkehr** bildet eine zusammenfassende Darstellung der wichtigsten Achsen aller Verkehrsträger mit dem Ziel, die zu priorisierende Durchwegung von und zum Dorfkern bzw. von und zum Bahnhof sowie unter den Quartieren aufzuzeigen. Bezüglich Funktion und Gestaltung sind hier die Prioritäten zu setzen.

Ein besonderes Merkmal ist auf eine siedlungsorientierende Strassenraumgestaltung der Landstrasse sowie auf eine Optimierung der Verkehrssicherheit und der Gestaltung entlang der Schul- und Landstrasse zu legen, wobei Platz für alle Verkehrsträger zur Verfügung stehen muss.



Motorisierter Verkehr / Öffentlicher Verkehr

- Hochleistungsstrasse (Nationalstrasse)
- Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse)
- Verbindungsstrasse (Kantonsstrasse)
- Sammelstrasse (kommunale Strasse)
- Buslinie mit Haltestelle
- Bahnlinie mit Bahnhof
- Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung Landstrasse
- Optimierung und Gestaltung Schul- / Bahnhofsstrasse

Fuss- und Veloverkehr

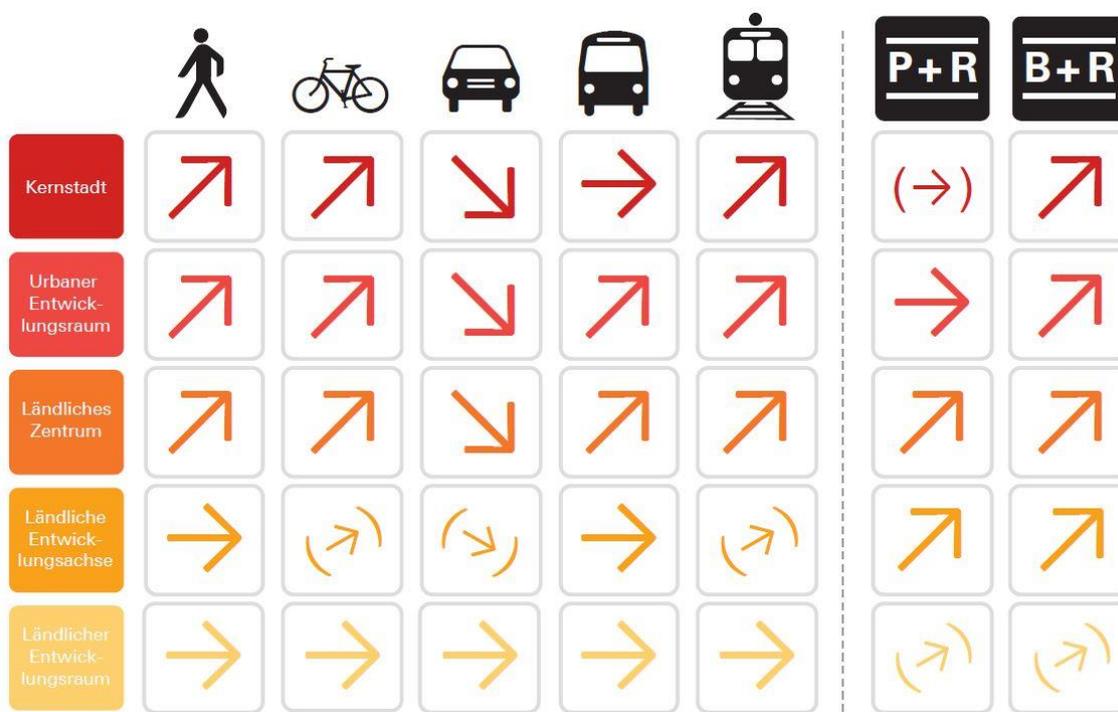
- Quartierverbindende Fusswegrouten
- ↔ Fussgängerquerungen Kantonsstrassen
- ↔ Fussgängerquerungen Bahnlinie
- Anbindung Naherholungsgebiete
- Kantonale Wanderwege
- Nationale Radroute (Schweiz Mobil)
- Kantonale Radroute
- Quartierverbindende Radwegrouten
- ↔ Geplante Fuss- und Radwegquerung

Das „Räumliche Entwicklungsleitbild (REL)“ (vgl. Anhang 2) bildete die Basis für eine koordinierte Überarbeitung der Planungsdokumente und diente dazu, die verschiedenen Interessen darzulegen und die nötigen Entscheide auf dem Hintergrund einer umfassenden Interessenabwägung abzustützen.

3.3.3 Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gestützt auf den seit dem 1. Januar 2010 geltenden § 54a BauG wurden die verkehrsrelevanten Fragen parallel zu dieser Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr erarbeitet. Als zentrales gesamtheitliches Verkehrsplanungsinstrument macht er z.B. Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Langsamverkehrswegen und zu verkehrsberuhigenden Massnahmen in den Quartieren. Der KGV bildet die Basis für die in § 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Auf übergeordneter Ebene bestehen diverse verkehrliche Grundlagen.

Auf kantonaler Ebene sind beispielsweise neuere Grundlagen zu beachten wie die Mobilitätsstrategie mobilität AARGAU (2016), das Mehrjahresprogramm öffentlicher Verkehr (2020), die Ausbauprojekte K275 (Landstrasse) / K423 (Schulstrasse) und das Agglomerationsprogramm Limmattal der 3. Generation. Würenlos liegt gemäss Raumkonzept Aargau im urbanen Entwicklungsraum. Die kantonale Gesamtverkehrsstrategie zielt hier darauf ab, den zukünftigen Mehrverkehr in erster Linie mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr zu bewältigen.



Auf regionaler Ebene sind im Speziellen das Räumliche Entwicklungskonzept (2013), das Leitbild Verkehr (2010), der Masterplan Bikesharing (2012), das regionale Parkraumkonzept (2014), das Velokonzept (2013) und der regionale Sachplan Landschaftsspanne Superg-Rüsler mit einzubeziehen. Zudem hat Baden Regio generelle verkehrliche Grundlagen in Form von Hilfestellungen, Checklisten und Vollzugshilfen erarbeitet.

Eine besondere verkehrliche Herausforderung in Würenlos ist die regelmässige Verkehrsüberlastung des Hauptstrassennetzes, was zu Stau und Schleichverkehr führt. Auch die Trennwirkung der beiden Hauptverkehrsachsen Land- und Schulstrasse wird negativ wahrgenommen. Auf diesen Achsen dominiert der motorisierte Verkehr, der Fuss- und Veloverkehr wird verdrängt. Sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind ein wichtiges Anliegen ebenso wie die attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere an den Bahnhof Würenlos. Würenlos liegt nicht direkt an einer Schnellzuglinie des öffentlichen Verkehrs, aber

doch mittendrin und ist mit einem Umsteigevorgang an das Hauptnetz angebunden. Besonders zu beachten ist die Verbindung mit dem Bus Nr. 11 (Ortsbus) zum Bahnhof Killwangen. Diese Verbindung wird zukünftig mit der Limmattalbahn eine deutliche Aufwertung erhalten. Ein weiteres, seit Jahren diskutiertes Thema ist die Verkehrsoptimierung des Buechquartiers.

Der KGV mit seinen vier Teilplänen zeigt die Erkenntnisse aus der Analyse, formuliert die behördenverbindlichen Ziele und die daraus abgeleiteten Massnahmen. Der KGV basiert auf folgenden GRUNDSÄTZEN:

- a. Selber weniger motorisierten Individualverkehr erzeugen
- b. Verbleibenden motorisierten Individualverkehr verträglich abwickeln
- c. Attraktiv und verkehrssicher gestaltete öffentliche Räume

Die vom Gemeinderat am 20. April 2020 beschlossenen und vom Vorsteher des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt am 10. August 2020 genehmigten ZIELE umfassen folgendes:

| Bereich | Schlagwort | Ziel | Indikator |
|---|---|---|---|
| Betrieb und Gestaltung von Kantonsstrassen | steter Verkehrsfluss | Innerhalb des Siedlungsgebietes fliesst der Verkehr mit einem angemessenen Geschwindigkeitsniveau. | Geschwindigkeiten Stauaufkommen |
| | Ortsdurchfahrt | Die Ortsdurchfahrt ist möglichst siedlungsverträglich umzugestalten. | |
| Betrieb und Gestaltung von Gemeindestrassen | stimmige / attraktive Strassenräume | Strassenräume verfügen über eine der jeweiligen Siedlungsstruktur und Funktion angemessene Gestaltung, Dimensionierung und Funktionalität. | Gefahrenmeldungen Unfallgeschehen Verkehrsaufkommen Netzstabilität MIV |
| | Netzstabilität | Ausweichverkehr durch Quartiere kommt nicht vor. | Ausweichverkehr Netzstabilität MIV |
| Fuss- und Veloverkehr | attraktives Netz | Teilnehmende des Fuss- und Veloverkehrs fühlen sich auf den Wegen innerhalb der Gemeinde wohl und sicher. | Aufenthaltsqualität Störungsfreiheit empfundene Sicherheit |
| | dichtes Netz | Die Gemeinde verfügt über ein dichtes und lückenloses sowie flexibles Netz für den Fuss- und Veloverkehr. | Aufenthaltsqualität Störungsfreiheit empfundene Sicherheit |
| Öffentlicher Verkehr | Erschliessungsqualität ÖV | Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind mit Fuss- und Veloverkehr direkt, nah, hindernisfrei und sicher zu erreichen. Velos können witterungsgeschützt abgestellt werden. | Güteklasse ÖV reale Distanz zu Haltestellen Schwachstellen |
| | Attraktivität ÖV | Der öffentliche Verkehr bietet genügend (Takt) und schnelle Verbindungen zwischen wichtigen Zielen und dem Wohnort. Im Steinhof ist eine neue Bushaltestelle zu erstellen. | Auslastung, Modal Split, Haltestellendichte |
| Querschnittsziel | Verkehrsmittelwahl mittels Massnahmen des Mobilitätsmanagements verändern | Die Bevölkerung wählt für Wege innerhalb der Gemeinde sowie für Wege innerhalb der Region häufiger die Verkehrsmittel Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr oder Kombinationen davon. | Modal Split |

Tabelle: Ziele und Massnahmen zur Verkehrsentwicklung in Würenlos (aus genehmigtem KGV)

Nachfolgend sind die 20 formulierten **Massnahmen** aus dem KGV, farblich aufgeteilt in verschiedene Verkehrsträger, zusammengefasst:

1. Westlich des Bahnhofs wird eine Bahnquerung für Fuss- und Veloverkehr gebaut.
2. Die Quartiernetze werden mittels abschnittweiser Fahrverbote oder punktuellen Sperren vollständig stabilisiert. Gleichzeitig wird die Flexibilität für den Fuss- und Veloverkehr sowie den Ortsbus erhalten (oder verbessert).
3. Verlagerung von Stau aus dem Siedlungsgebiet.
4. Verbesserung der Buserschliessungsqualität (Distanz zur nächsten Haltestelle) für das Gewerbe- und Freizeitgebiet Tägerhard.
5. Verkehrsoptimierung Buechquartier: Herstellen einer Übereinstimmung zwischen Verkehr und Ausbaugrad zur Gewährleistung der Funktionalität und der Verkehrssicherheit.
6. Verbesserung der Zugänglichkeit Bahnhof für Fuss- und Veloverkehr. Verlagerung der Prioritäten zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der gesetzten Ziele.
7. Einbezug der K423 Schulstrasse in Tempo-30-Zone (Bereich Schule).
8. Einbezug der K275 Landstrasse in Tempo-30-Zone (Zentrumsbereich).
9. Angebotssteigerung Ortsbus (Linie 11).
10. Herstellen der Velotauglichkeit Landstrasse (entlang kantonaler Radroute).
11. Um die Entwicklung einer Velokultur in Würenlos zu unterstützen, wird eine Velokampagne organisiert.
12. In Würenlos werden in der Bau- und Nutzungsordnung in Abhängigkeit eines plausiblen Mobilitätskonzepts autofreie oder autoreduzierte Nutzungen zugelassen.
13. Massnahmen des Mobilitätsmanagements: Neue Mobilitätsbedürfnisse sollen mit den Verkehrsmitteln Fuss-, Velo und öffentlicher Verkehr abgedeckt werden.
14. Attraktive, umfangreiche und prominente Bereitstellung von Veloabstellplätzen bei wichtigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.
15. Würenlos gestaltet den öffentlichen Raum unverkennbar und schafft so eine eigene Identität.
16. Regelung der Parkierung auf öffentlichem Grund mit einem Parkierungsreglement.
17. Infrastrukturangebot und Funktionalität des Fussverkehrsnetzes werden laufend und teilweise aktiv hinsichtlich zwingenden und optionalen Verbesserungsmöglichkeiten überprüft und bei Bedarf ergänzt / korrigiert.
18. Das Verkehrsaufkommen auf wichtigen Gemeindestrassen wird periodisch erhoben.
19. Zählung und Dokumentation der Fuss- und Veloverkehrsmenge an geeigneten Standorten.
20. Im Gebiet Steinhof an der Landstrasse ist eine neue Bushaltestelle zu erstellen.

Erläuterung zu den farblichen Unterscheidungen

Motorisierter Individualverkehr *Fuss- und Veloverkehr* *öffentlicher Verkehr*

Hinweise aus dem KGV für die BNO-Revision

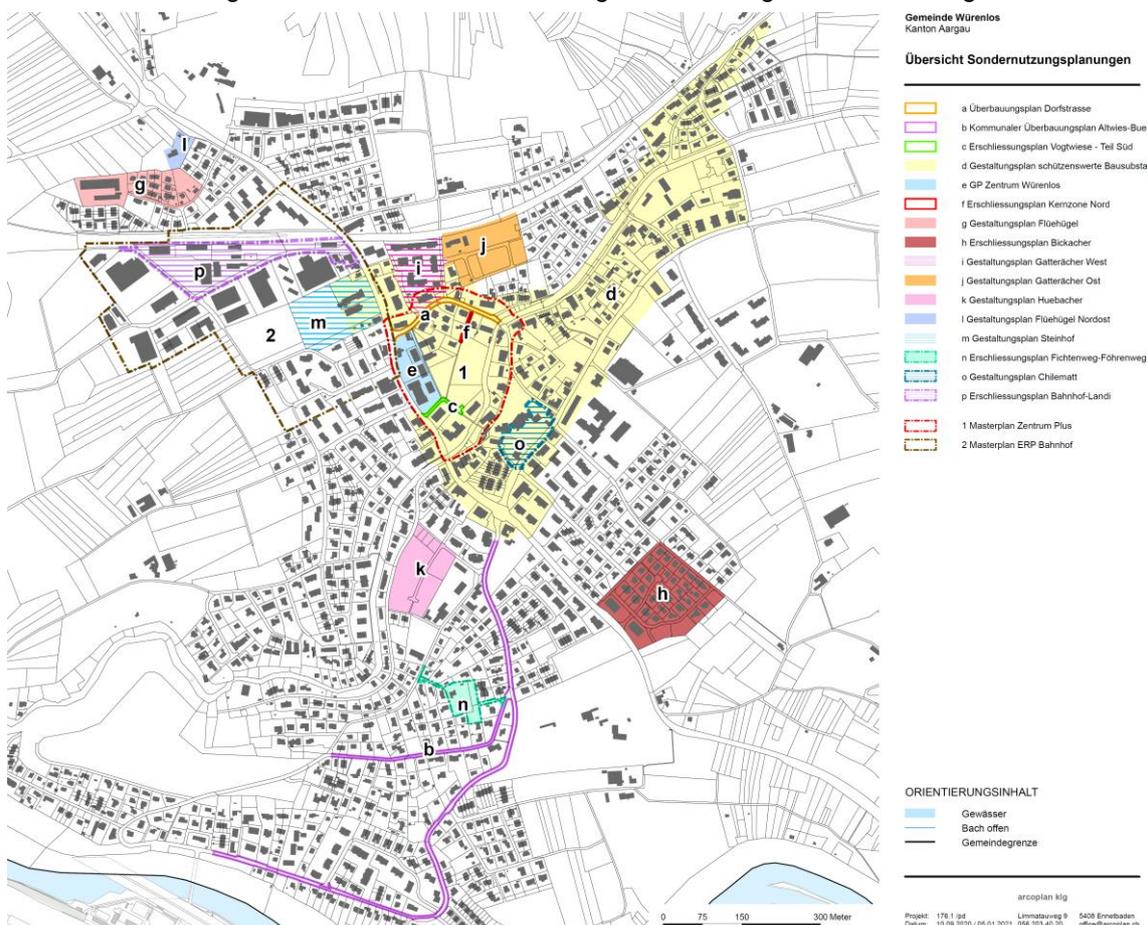
Gemäss Massnahme „Parkplatzerstellungspflicht“ ist eine entsprechende Regelung mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung grundeigentumsverbindlich einzuführen.

Die angestrebte Aufwertung der öffentlichen Räume in den Zentrumsbereichen und die an diesen Orten zweckmässige Nutzungsintensivierung ist über die grundeigentumsverbindliche Planung mit zweckmässigen Regelungen umzusetzen. Die dafür relevanten Massnahmen sind „Velotauglichkeit Landstrasse“ und „Gestaltung öffentlicher Raum“.

In der Bau- und Nutzungsordnung sollten zudem konkrete Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Qualitätsaspekten der privaten Veloparkierung gefordert werden. Ein grosser Teil ebenerdig zugänglicher und witterungsgeschützter Veloparkplätze ist gesamthaft wünschenswert (KGV-Massnahme „Förderung Bike&Ride“).

3.3.4 Kommunale Richtpläne und Sondernutzungspläne

Die Perimeter der geltenden kommunalen Planungen sind in folgender Karte dargestellt:



Die Richtpläne / Sondernutzungspläne wurden im Zuge der Nutzungsplanungsrevision analysiert. Die meisten bleiben auch künftig bestehen, da sie doch noch einen gewissen Nutzen haben oder auch aufgrund ihres Alters nicht einfach so aufgehoben werden können.

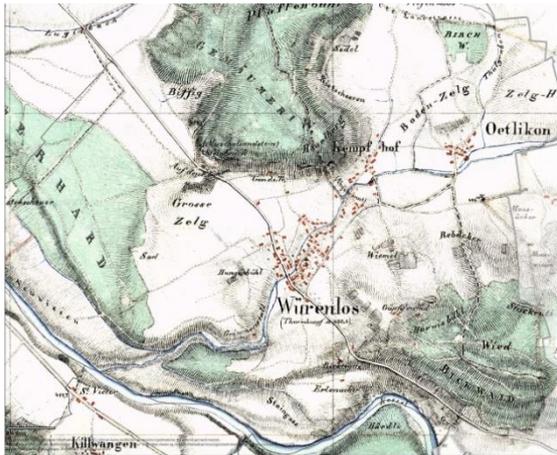
| Bezeichnung | Genehmigung | Bemerkungen |
|---|-------------|------------------------------|
| a. Überbauungsplan / Erschliessungsplan "Dorfstrasse" | 24.06.1955 | aufheben |
| b. Komm. Überbauungsplan / EP "Altwies-Buech" | 08.11.1981 | vorläufig beibehalten |
| c. Erschliessungsplan "Vogtwiese Teil Süd" | 03.08.1994 | belassen |
| d. Gestaltungsplan Schützenswerte Bausubstanz | 25.11.1998 | anpassen / revidieren |
| e. Gestaltungsplan "Zentrum Würenlos" | 19.05.1999 | vertieft prüfen / revidieren |
| f. Erschliessungsplan "Kernzone Nord" | 10.01.2000 | belassen |
| g. Gestaltungsplan "Flüehügel" | 25.10.2006 | tendenziell beibehalten |
| h. Erschliessungsplan "Bickacher" | 07.12.2010 | ev. aufheben |
| i. Gestaltungsplan "Gatterächer West" | 05.06.2012 | beibehalten |
| j. Gestaltungsplan "Gatterächer Ost" | 25.09.2015 | beibehalten |
| k. Gestaltungsplan "Huebacher" | 18.11.2016 | beibehalten |
| l. Gestaltungsplan "Flüehügel Nordost" | 16.03.2018 | beibehalten |
| m. Gestaltungsplan "Steinhof" inkl. EP "Hürdli / Bahnhofstr." | 22.07.2019 | beibehalten |
| n. Erschliessungsplan „Fichtenweg“ | 14.03.2022 | beibehalten |
| o. Gestaltungsplan Chilematte | 31.01.2020 | beibehalten |
| p. Erschliessungsplan "Landi / Bahnhof" | 26.02.2021 | beibehalten |
| 1. Entwicklungsrichtpl. Bahnh, Grosszelg, Im Grund, Steinhof | 15.01.2018 | beibehalten |
| 2. Masterplan Plus "Zentrum Würenlos" | 19.02.2018 | beibehalten, Teile prüfen |

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Dorfkernentwicklung und Ortsbildgestaltung

4.1.1 Ursprüngliche Siedlungsstruktur / angepasste Kernzone

Das ehemalige Bauerndorf Würenlos, der Bauernweiler Kempfhof und der Weiler Ötlikon sind gemäss Michaeliskarte von 1840 als eigenständige Ensembles erkennbar. Die Landstrasse und die Schulstrasse bilden bereits das Rückgrat der Erschliessung. Bis 1940 sind erst vereinzelte zusätzliche Bauten entlang der Landstrasse und der Schulstrasse hinzugekommen. In den Ausenquartieren Buech, Schliffenen und Flüe bestehen bereits einzelne Gebäude.

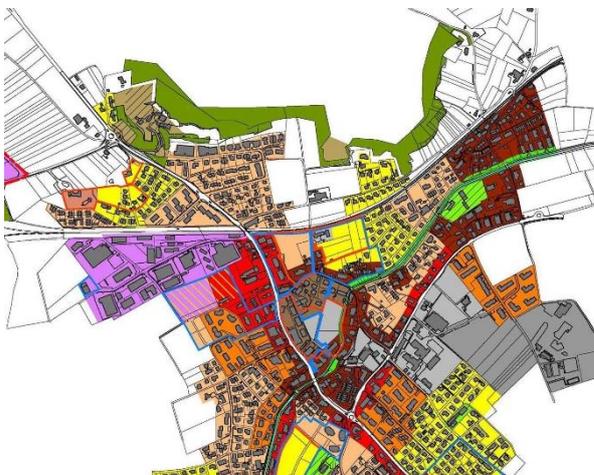


Michaeliskarte 1840



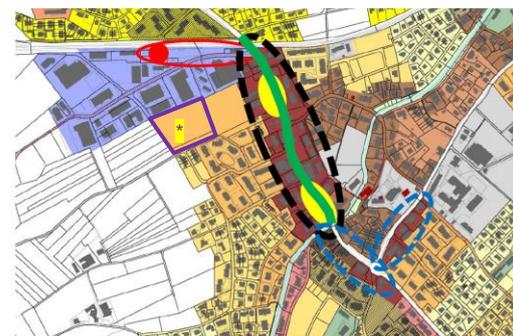
Siegfriedkarte 1940

Im noch geltenden Bauzonenplan sind die älteren Dorfteile weitgehend mit einer Dorfzone und in kleinen Teilbereichen mit einer Kernzone belegt. Die noch bestehende Dorfzone wurde entlang der Schulstrasse und der Bachstrasse wesentlich weiter gefasst. Entlang der westlichen Dorfstrasse und in einem Teilabschnitt östlich der Landstrasse ist eine Kernzone ausgeschieden, deren Ausdehnung den bestehenden Dorfkern nicht vollständig abbildet. Teile des Dorfkerns an der Landstrasse und der Schulstrasse befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone, wo lediglich die allgemeinen Einpassungsbestimmungen gelten. Das Bahnhofareal liegt in der Gewerbezone, die Zentrumswiese inklusive Zentrumsscheune in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



Aktueller Bauzonenplan Würenlos

*Dorfkern neue Zonierung;
konzeptionelle Elemente*

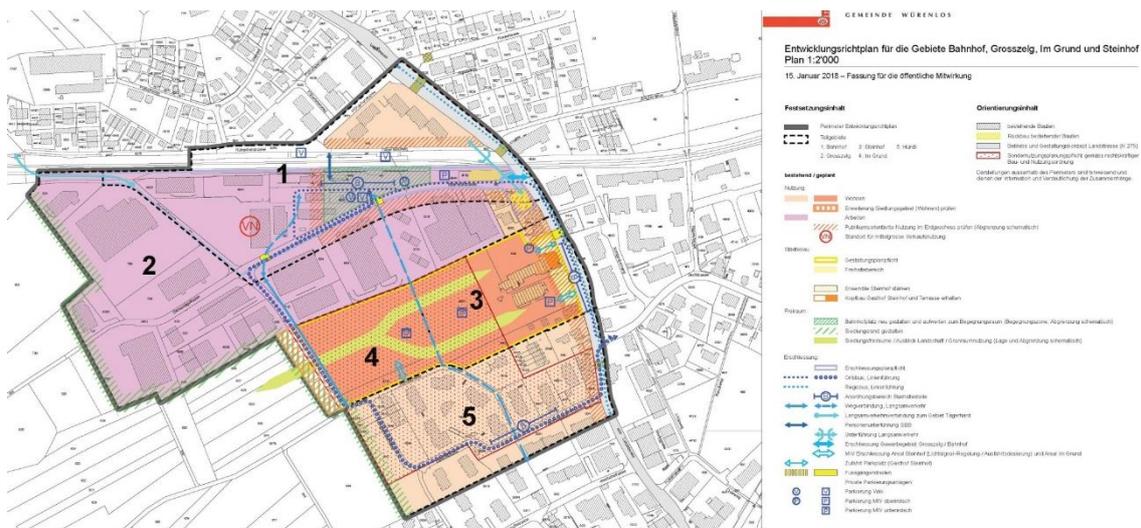


- Bahnhof Würenlos; OeV-Anbindung / -Verbindung
- Orte der Begegnung um den Bahnhof (Bahnhofplatz, Läden / Konsumation, Umsteigeort Bahn / Bus)
- ⊖ Strassenraumbegleitende Bebauung entlang Land- / Schulstrasse
- Gestalteter Strassenraum unter Beachtung aller Verkehrsansprüche
- Platzräume vor grösseren Publikumsnutzungen wie Restaurants, Läden

* Ausklammerung Im Grund aus Gesamtrevision, verbleibt in Gewerbezone (§ 15 BNO 26.10.2000)

Die Publikumsnutzungen mit unterschiedlichem Ladenangebot und Restaurants verteilen sich auf die Landstrasse, die Schulstrasse und die Dorfstrasse. Die intensiveren Nutzungen haben sich an der Landstrasse zwischen Furtbach und Bahnlinie angesiedelt. Hier finden sich sehr unterschiedliche Gebäudetypologien. Teilweise besteht kein Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe.

Mit dem „Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof“ und dem „Masterplan Zentrum Plus Würenlos“ bestehen behördenverbindliche Vorgaben, wie sich der Dorfkern entwickeln soll. Die neu zur Landstrasse hin verschobene Kernzone soll diesen primär arealbezogenen Entwicklungsvorstellungen eine übergeordnete Leitlinie geben.



Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof



Funktionen / Nutzungen: Teilgebiete A / B mit zentrumstypischen Nutzungen; im EG vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen.
Masterplan Zentrum Plus Würenlos

Siedlung / Städtebau: Zentrum durch ergänzende Bauten ... sowie mit Verbinden von ... historischen und neuzeitlichen Dorfteilen aufwerten / stärken

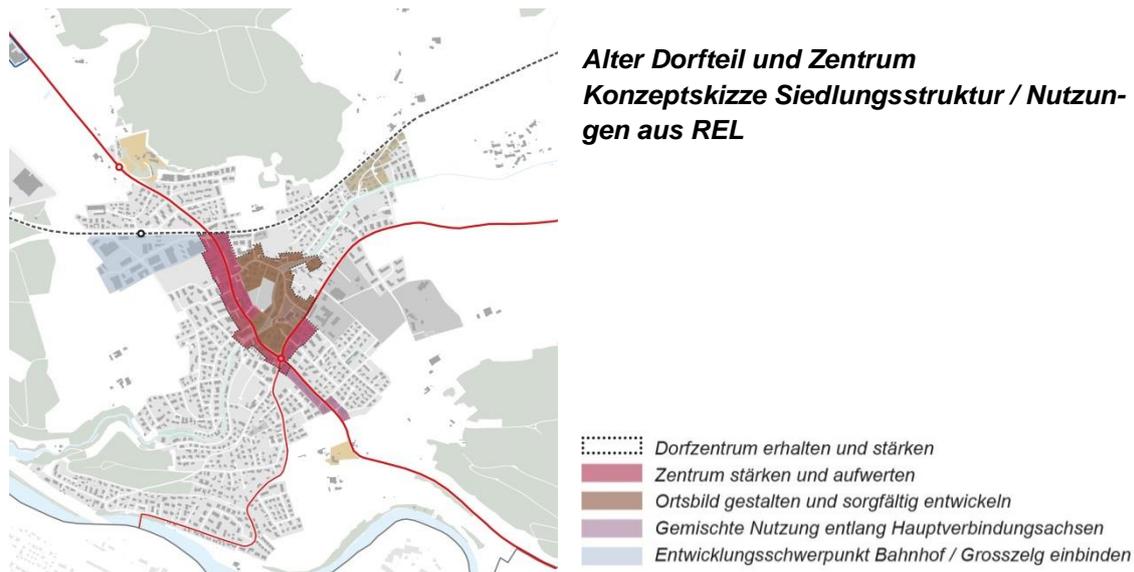
Verkehr / Mobilität: Rücksichtsvolles, funktionierendes Nebeneinander, gut an die umliegenden Gebiete angebunden. Mit dichtem Wegnetz Freiräume verbinden.

Für die künftige Bebauung und Aussenraumgestaltung entlang der Landstrasse wurden folgende Grundsätze definiert, um die angestrebte Qualität erreichen zu können:

- Mit strassenbegleitenden Bauungsformen soll auf die unterschiedliche Körnigkeit / Massstäbe reagiert werden, um eine ortsbaulich zusammenhängende Struktur zu erreichen.
- Hauptbauten sollen in der Regel über Satteldächer zwischen 25° und 45° Neigung verfügen.

- Ortsbaulich muss ein Bezug der Nutzungen (v.a. im EG) und des Aussenraumes zur Landstrasse hin entstehen.
- Das Ausmass der Verkaufsnutzungen soll sich nach der vorhandenen Massstäblichkeit richten und nur soweit zugelassen werden, als die Kapazitäten des Strassennetzes den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen vermögen. Generell sollen sich öffentliche Nutzungen und Publikumsnutzungen zur Strasse hin orientieren.
- Der Strassenraum ist von Fassade zu Fassaden als weitgehend offene und nicht allzu stark segmentierte Fläche zu gestalten.

4.1.2 Angepasstes Zonenregime Kernzone / Dorfzone / Übergangszone Dorf



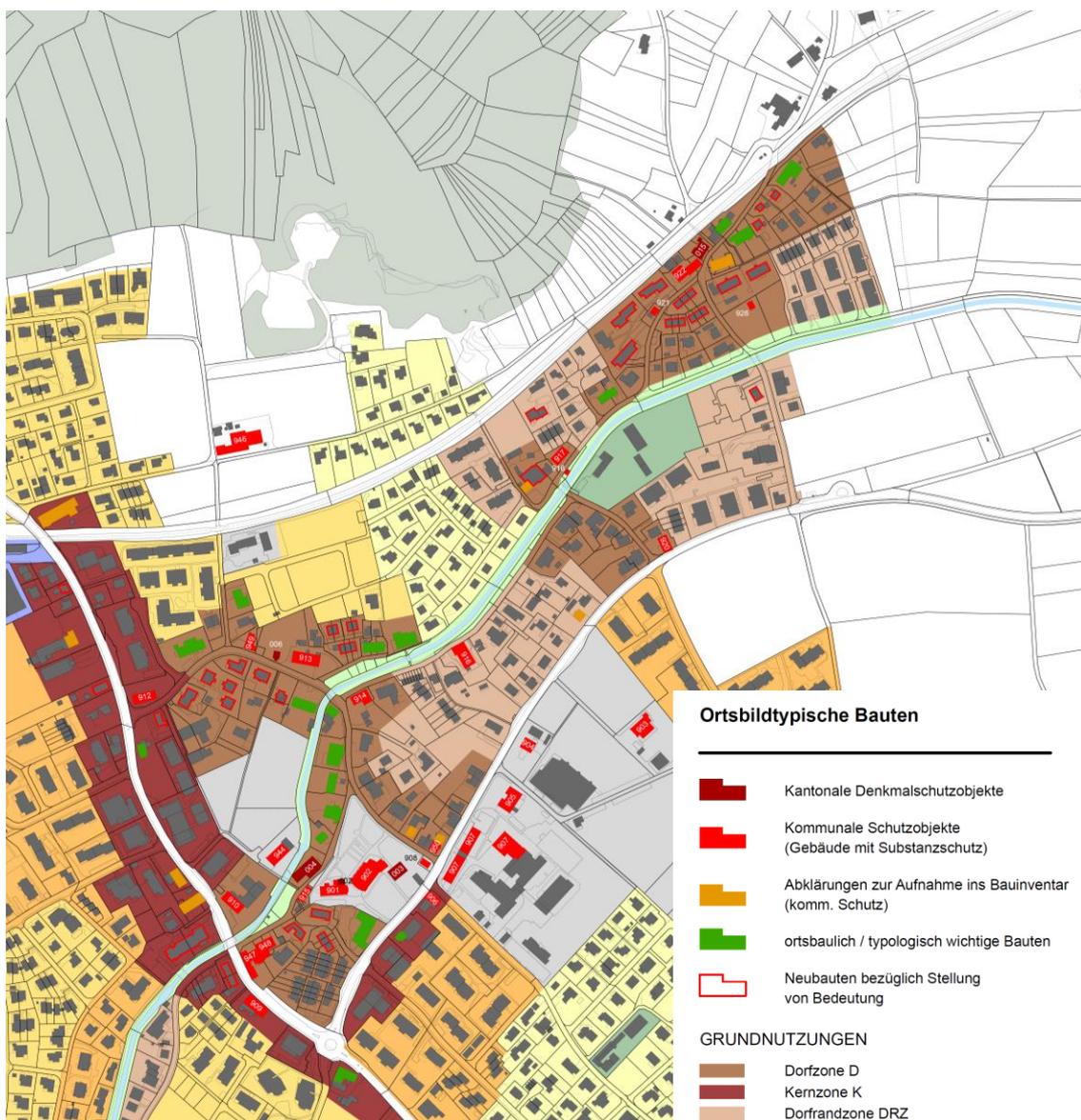
Das angepasste Zonenregime im Dorfkern ergibt aus nachfolgenden Überlegungen:

- Das **Zentrum*** von Würenlos mit einem möglichst hohen Anteil Publikumsnutzungen soll entlang der Landstrasse besser wahrgenommen werden und sich bis zum südlichen Abschnitt der Schulstrasse ausdehnen, aber auch die Dorfstrasse miteinbeziehen. Angestrebt wird eine vermehrt ortsbauliche, aussenräumliche und verkehrliche Interaktion zwischen den Nutzungen der ersten Bautiefe und dem Strassenraum.
- Die **Dorfzone** soll sich weitgehend auf den *alten Dorfteil** mit den typischen Bauten und Aussenräumen beschränken. So sind die Erhaltung und Stärkung der örtlichen Qualitäten besser möglich, indem sich Altes und Neues klar voneinander unterscheidet.
- Zur Unterscheidung des *alten Dorfteiles* und des eigentlichen funktionalen **Zentrums** ist die Aufteilung in eine **Dorfzone** und in eine **Kernzone** weiterhin zweckmässig. Insgesamt kann so der gesamte *Dorfkern** mit seinen unterschiedlichen Ausprägungen differenziert entwickelt und gestaltet werden. Dies bedingt eine Verschiebung der Kernzone in Richtung Landstrasse und auch zur Schulstrasse hin.
- Die **Dorfzone** soll sich einerseits an den **ISOS-Gebieten** (vgl. 4.1.3) orientieren und sich andererseits aus den folgenden Kriterien ergeben: In den alten Dorfteilen sollen Zusammenhänge in der ortsbaulichen Anordnung / Konzeption hinsichtlich Stellung der Bauten, Proportionierung Volumen, Orientierung zur Strasse / zum Hof sichtbar sein. Die Typologie und der Charakter der Bauten sollen erhalten, erkennbar bleiben und sorgfältig entwickelt werden. Die ruhige und homogene Dachlandschaft soll bestehen bleiben. Die Freiräume wie Vorplätze, Vorgärten, Hofräume haben sich am Charakter der alten Dorfteile zu orientieren.
- Ergänzend wird eine neue **Dorfrandzone** geschaffen, in der die Anordnung der Bauten keine ortsbaulichen Zusammenhänge erkennen lässt (Reduzierung der Dorfzone) und in der primär in der Qualität der Einzelbauten und deren Umgebung etwas höhere Anforderungen (anstelle der Wohnzonen W2) gestellt werden sollen.

- Der Entwicklungsschwerpunkt um den Bahnhof soll sich weitgehend auf Arbeitsnutzungen konzentrieren, deren Verkehrsaufkommen sich im Rahmen herkömmlicher Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bewegt. Dessen Aussen- und Freiräume sind vor allem um den Bahnhof aufzuwerten, so dass attraktive Orte für Begegnungen und des Umsteigens entstehen. Der Schwerpunkt Arbeitsnutzungen im Tägerhard soll zusätzlich für produzierendes Gewerbe und für am Ort ansässige Betriebe bereitgestellt werden.

* Der gesamte „Dorfkern“ umfasst das ganze funktionale „Zentrum“ und den „alten Dorfteil“ gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Innerhalb der **Kernzone**, der **Dorfzone** und der **Dorfrandzone** findet sich die ältere Baustruktur mit vielfältigen ortstypischen Bauten. Die dargestellten „ortsbaulich / typologisch wichtigen Bauten“ und die „Neubauten bezüglich Stellung von Bedeutung“ geben Anhaltspunkte für die Auscheidung dieser Zonen. Wo die alte dörfliche Struktur und die ursprüngliche Substanz noch am besten vorhanden ist, wurde die **Dorfzone** ausgeschieden. Hier finden sich folgende Typologien; bäuerliche Vielzweckbauten mit Wohn- und Ökonomieteil, ältere Wohnhäuser, Weinbauernhaus, Scheune, Waschhaus, Speicher.

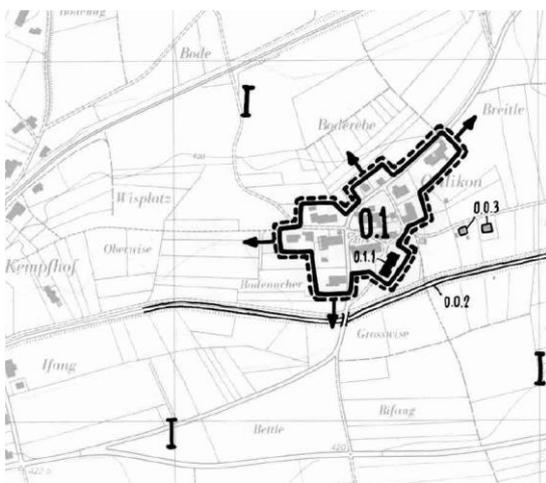


Erhebung / Beurteilung der wichtigen Gebäude überlagert mit Grundnutzungen des neuen Bauzonenplanes

4.1.3 ISOS / Umsetzung Bauinventar - Objektschutz

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), die Aufnahmen stammen von 1975 / 1985, wird das Dorf Würenlos als Ortsbild von regionaler Bedeutung klassiert. Das Kloster Fahr und der Weiler Ötlikon sind als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft. Der "Weiler" Kempfhof hat lokale Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Ziele aus dem ISOS sind gemäss Richtplanbeschluss S1.5/1.2 angemessen umzusetzen.

In den Gebieten mit dem Erhaltungsziel A ist das „Erhalten der Substanz“ vermerkt; das heisst *alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen*. In den Umgebungsrichtungen / -zonen mit dem Erhaltungsziel a wird ein „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“ vorgegeben.



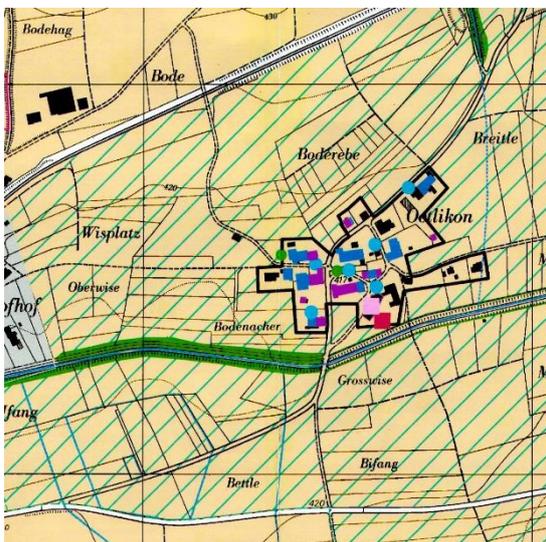
Weiler Ötlikon; nationale Bedeutung

Bewertung im regionalen Vergleich

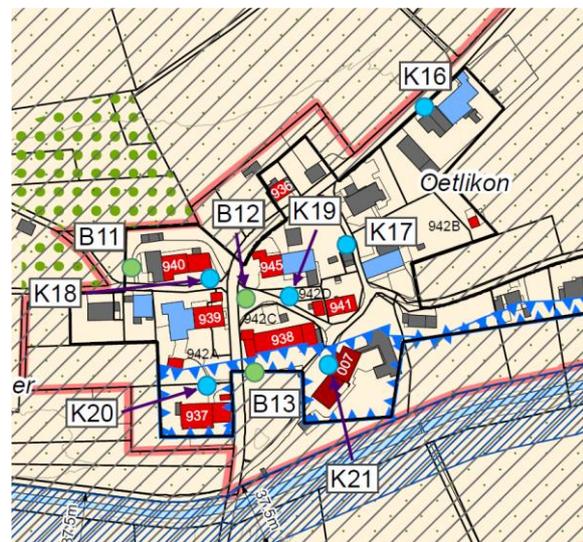
- Gewisse Lagequalitäten in Mitte der Ebene in noch weitgehend unverbautem Furttal mit ausgeprägtem Wies- und Ackerland und bewaldeten Seitenhängen.
- Besondere räumliche und arch. hist. Qualitäten durch den aussergewöhnlich hohen Ursprünglichkeitsgrad von Bauten und Zwischenbereichen (Gärten, Vorplätze, Hofbildungen) mit intensivem Nutzungsbezug zu umliegendem Agrarland.
- Typologisch interessante Bausubstanz mit grösstenteils einfachen, für die Graswirtschaft des 19. Jh. charakteristischen Bauernhäusern.

Besondere ortsspezifische Bewertung

- Erhaltungsziel A für Baugruppe 0.1 (Bäuerliche Altbebauung)
- Erhaltungsziel a für Umgebungsrichtung I (Furttafebene, ausgedehntes Wies- und Ackerland)



Ausschnitt Kulturlandplan; 2002

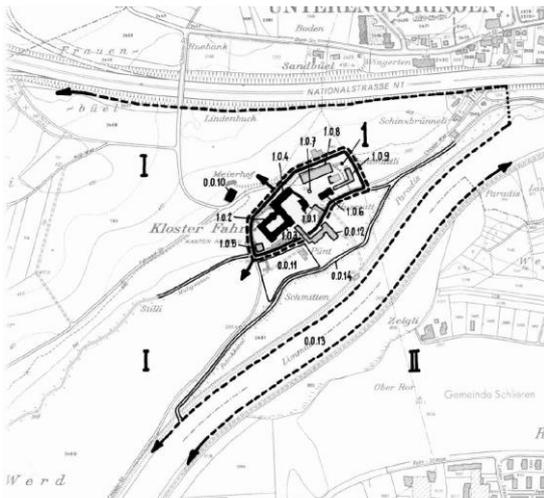


Ausschnitt neuer Entwurf Kulturlandplan

Folgendes Objekt steht unter kantonalem Denkmalschutz:

- Objekt WLO007, Mühle Ötlikon (1637/38), Müliwiseweg 4, Parzelle Nr. 3285

Im Kulturlandplan sind aktuell 10 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz ausgeschieden: WLO936, 937, 938, 939, 940, 941, 942A, 942B, 942C, 942D. Neu aufgenommen wird zusätzlich das Objekt WLO945.



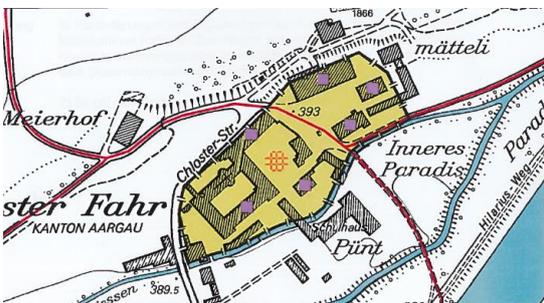
Kloster Fahr; nationale Bedeutung

Bewertung im regionalen Vergleich

- Gewisse Lagequalitäten durch die Situation in unverbauter Flusslandschaft der Limmat mit räumlicher Abgrenzung gegen das Neubaugebiet von Unterengstringen.
- Besondere räumliche Qualitäten durch die interessante Abfolge verschiedener Hofbildungen. Erwähnenswerte Wechselbeziehung der Bebauung zum landschaftlichen Umfeld.
- Besondere arch. hist. Qualitäten als intakte, kulturgeschichtlich bedeutsame Klosteranlage mit repräsentativen, epochenspezifisch ausgeprägten Anlageteilen.

Besondere ortsspezifische Bewertung

- Erhaltungsziel A Gebiet 1 (Klosteranlage mit Gutsbetrieb)
- Erhaltungsziel a für Umgebungsrichtung I (nordseitige Uferebene der Limmat mit erster Geländestufe des Seitenhanges, Wies- und Ackerland mit Obstgärten) und II (südseitige Uferebene, mehrheitlich unverbaut)



Ausschnitt Teiländerung Bauzonenplan 2008



Ausschnitt neuer Entwurf Bauzonenplan

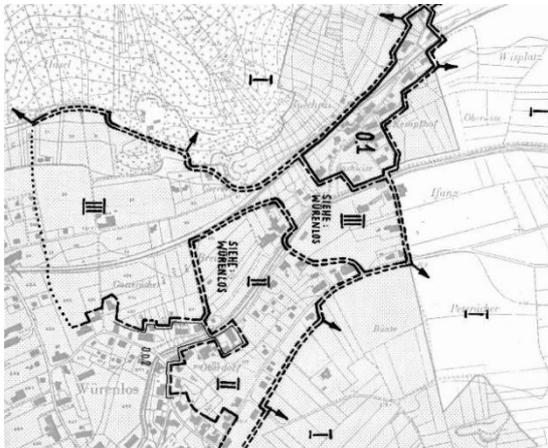
Folgende 8 Objekte stehen im Areal des Klosters Fahr unter kantonalem Denkmalschutz:

- WLO001, **Klosterkirche**, Gebäude Nr. 144, Parzelle Nr. 3092
- WLO008, **Konventgebäude**, Gebäude Nr. 141 / 142 / 143, Parzelle Nr. 3092
- WLO009, **Propstei**, Gebäude Nr. 140, Parzelle Nr. 3092
- WLO010, **St. Anna-Kapelle**, Gebäude Nr. 151, Parzelle Nr. 3092
- WLO011, **Mühle (1832/33)**, Gebäude Nr. 147, Parzelle Nr. 3092
- WLO012, **Trotte (18. Jh.)**, Gebäude Nr. 138, Parzelle Nr. 3092
- WLO013, **Gasthaus (1755)**, Gebäude Nr. 139, Parzelle Nr. 3092
- WLO014, **Scheune und Schopf (1989)**, Gebäude Nr. 137, Parzelle Nr. 3092

Im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege ist zusätzlich die Alte Bäuerinnenschule (Baujahr 1945/46, Objekt WLO951) enthalten, die jedoch nicht unter Schutz gestellt wird. Der Beschrieb im Bauinventar lässt grundsätzlich auf einen relativ hohen denkmalpflegerischen Wert schliessen. Zitat: *Im Innern hat sich die bauzeitliche und in den Unterrichtsräumen überraschend qualitätsvolle Ausstattung nahezu vollumfänglich erhalten.* Mit Datum vom 19. März 2022 liegt ein Gutachten der BISS-Society AG (Heinz Pantli) vor, das im Auftrag der Verwaltung des Klosters Fahr erstellt wurde. Gestützt auf die Beratung in der Ortsbildschutz- und Baukommission sowie in Abwägung der Interessen wird auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Folgende Argumente führten zu dieser Entscheidung:

- einziges Gebäude, das als Ankunftsort für Besucher genutzt werden kann
- verschiedene Veränderungen (ehemals Propstei) / wurde für heutigen Neubau fast komplett abgebrochen
- ohnehin geltender Umgebungsschutz aus den umliegenden kantonalen Denkmalschutzobjekten
- eventuell könnte sich ein Ersatzbau eher dem ursprünglichen Gebäude annähern und damit der Umgebung des Klosters gerechter werden als das Riegelhaus

- bauliche Anforderungen an hindernisgerechtes Bauen und aktuelle Energievorschriften mit Ersatzbau eher umsetzbar
- Sonderstellung bei kommunaler Unterschutzstellung, alle anderen Gebäude sind kantonal geschützt.



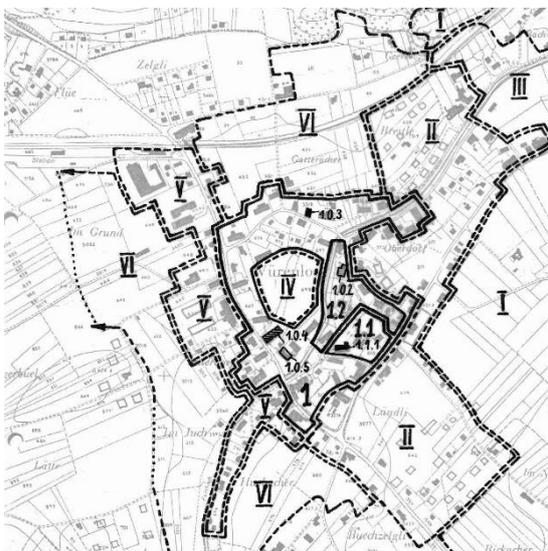
Weiler Kempfhof; lokale Bedeutung

Bewertung im regionalen Vergleich

- Bauernweiler mit gewissen Lagequalitäten durch die im unverbauten nordöstlichen Teil noch klar lesbare Hangfusslage.
- Gewisse räumliche Qualitäten durch den kurzen, aber ausgeprägten bäuerlichen Gassenraum in der Ortsmitte
- Gesamthaft keine besonderen arch. hist. Qualitäten.

Besondere ortsspezifische Bewertung

- Erhaltungsziel B für Gebiet 0.1 (Weiler)
- Erhaltungsziel a für Umgebungsrichtung I (unverbaute Umgebung im Nordost-Sektor)



Dorf Würenlos; regionale Bedeutung

Bewertung im regionalen Vergleich

- Ehemaliges Bauerndorf am Rande der Limmatebene. Wegen der allseitigen partiellen Verbauung ohne besondere Lagequalitäten.
- Gewisse partielle räumliche Qualitäten, insbesondere im Dorfteil am Bach durch die Aufreihung der von Gärten umgebenen Bauten entlang dem Flusslauf.
- Gesamthaft keine besonderen arch. hist. Qualitäten.

Besondere ortsspezifische Bewertung

- Erhaltungsziel A für Baugruppe 1.1 (Kirchenbezirk) und 1.2 (Dorfteil am Bach)
- Erhaltungsziel a für Umgebungszone I (unverbautes Agrarland im Osten), IV (innerer Freiraum) und VI (unverbaute Umgebung im Westen)

Folgende 6 Objekte stehen innerhalb der Bauzonen (exkl. Kloster Fahr) unter kantonalem Denkmalschutz:

- WLO002, **Turm röm.-kath. Pfarrkirche**, Schulstrasse, Gebäude Nr. 97, Parzelle Nr. 518
- WLO003, **Röm.-kath. Pfarrhaus (1783)**, Schulstrasse 21, Gebäude Nr. 101, Parz. Nr. 525
- WLO004, **Alte Mühle (um 1600)**, Mühlegasse 15, Gebäude Nr. 77, Parzelle Nr. 503
- WLO005, **Bickgut**, Landstrasse 124, Gebäude Nr. 131 / 132, Parzelle Nr. 544
- WLO006, **Speicher (17. Jh.)**, Dorfstrasse 19, Gebäude Nr. 48, Parzelle Nr. 3318
- WLO015, **Weinbauernhaus (1767)**, Kempfhofstr. 25, Geb. Nr. 172A/B, Parz. Nr. 302/303

Das **Bauinventar** des Kantons Aargau (ehemals «Kurzinventar») umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Das Bauinventar hat keine rechtliche Bedeutung, stellt aber eine fachliche Beurteilung dar, welche die Gemeinden beiziehen können. Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen

sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

Innerhalb des Bauzonenplanes von Würenlos ist das Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege (neu Bauinventar) bisher noch nicht umgesetzt und entsprechend sind noch keine Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Allerdings besteht ein **Gestaltungsplan „Schützenswerte Bausubstanz“** aus dem Jahr 1998, worin 23 Objekte als erhaltenswerte Gebäude unter kommunalem Schutz bezeichnet sind, für die ein Abbruchverbot (ausgenommen Scheunen) besteht. Von den 23 Objekten werden **20 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz** in den Bauzonenplan aufgenommen (vgl. tabellarische Zusammenstellung Seiten 34 / 35). Nicht aufgenommen werden die beiden Objekte Nr. 919 (Bachstrasse 51) und Nr. 924 (Kempfhofstrasse 27), da diese nicht mehr im Bauinventar enthalten sind. Zudem wird auf eine Unterschutzstellung des Objektes Nr. 952 (Alte Bäuerinnenschule) verzichtet.

Im Bauzonenplan sind einzig innerhalb der Spezialzone Steinbruchareal 7 Gebäude als erhaltenswerte Bauten bezeichnet, wobei für den Ausbau, die Neu- und Umgestaltung sinngemäss die Bestimmungen von § 12 BNO (Dorfzone) gelten. 2 Gebäude werden mit dem Objekt Nr. 929 als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet.

In Ergänzung zu den bisher im Gestaltungsplan schützenswerte Bauten geschützten Objekte werden **8 zusätzliche Objekte im Bauzonenplan** als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet.

Übersicht Gebäude mit Substanzschutz

| Nr. | Objekt, Bemerkung | Adresse | Geb. Nr. | Parz. Nr. | Schutz bisher / neu |
|-----|--|------------------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 901 | Röm.-kath. Pfarrkirche (1666, 1867) | Schulstrasse | 97 | 518 | GP Bauzonenplan |
| 902 | Röm.-kath. Pfarrkirche, St. Maria und Antonius (1936/37) | Schulstrasse | 371 | 518 | GP Bauzonenplan |
| 903 | Reformierte Pfarrkirche (1936/37) | Gipfstrasse | 370 | 3434 | GP Bauzonenplan |
| 904 | Reformiertes Pfarrhaus (1884/85) | Schulstrasse 40 | 113 | 362 | GP Bauzonenplan |
| 905 | Altes Schulhaus (1902/03) | Schulstrasse 36 | 209 | 527 | GP Bauzonenplan |
| 906 | Katholisches Schulhaus (1813, 1830/31) | Schulstrasse 22 | 99 | 3477 | GP Bauzonenplan |
| 907 | Gemeindehaus und Schulanlage (1957) | Schulstrasse 24, 26, 34 | 607 / 608 | 527 | GP Bauzonenplan |
| 908 | Feuerspritzenhaus (1891) | Schulstrasse / Dorfstrasse | 103 | 524 | GP Bauzonenplan |
| 909 | Bäuerlicher Vielzweckbau, Weinbauernhaus (18. Jh.) | Landstrasse 86 | 81 | 4800 | GP Bauzonenplan |
| 910 | Gasthof "Rössli" (1807) | Landstrasse 77 | 44 | 491 | GP Bauzonenplan |
| 912 | Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1840) | Dorfstrasse 1 | 21 | 4305 | GP Bauzonenplan |
| 913 | Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1730) | Dorfstrasse 19 | 49 | 3318 | GP Bauzonenplan |
| 914 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1848) | Dorfstrasse 27 | 70 | 364 | GP Bauzonenplan |
| 915 | Wohnhaus, Weinbauernhaus (1726, 1870) | Mühlegasse 12 | 78A/B | 520 | GP Bauzonenplan |
| 916 | Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.) | Bachstrasse 18. 20 | 64 | 378 | GP Bauzonenplan |
| 917 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1842) | Bachstrasse 53 | 154 | 315 | GP Bauzonenplan |
| 918 | Waschhaus (19. Jh.) | Bachstrasse | 1803 | 322 | GP Bauzonenplan |
| 920 | Doppelwohnhaus (1874) | Schulstrasse 65 | 120 | 334 | GP Bauzonenplan |
| 921 | Altes Gemeindehaus (1857) | Kempfhof, Quellenweg 11 | 161 | 4868 | GP Bauzonenplan |
| 922 | Doppelwohnhaus mit Scheune (frühes 19. Jh.) | Kempfhof, Kempfhofstrasse 21 | 164 / 165 | 305 / 306 | GP Bauzonenplan |
| 926 | Speicher (19. Jh.) | Kempfhofstrasse | 169 | 278 | --- Bauzonenplan |

| | | | | | | |
|------|--|-------------------------------------|------------------|-------------------|-----|-------------------------------|
| 927 | Klostertscheune (1769) mit älterer Wappentafel (1679) | Tägerhard, Chlosterschürstrasse 1 | 1 | 940 | --- | Kulturladplan |
| 928 | Aufnahmegebäude mit Güterschuppen (1876/77) | Bahnhofstrasse 8 | 8 | 4842 | --- | Bauzonenplan |
| 929 | Steinbruch und Emma-Kunz-Zentrum mit Wohnhaus (um 1840) und Scheune (um 1880) | Steinbruchstrasse 5 | 5 / 6 | 2 | | SPST Bauzonenplan |
| 936 | Schul- und Gemeindehaus (um 1840) | Ötlikon, Otelfingerstrasse 9 | 186 | 191 | KLP | Kulturlandplan |
| 937 | Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800) | Ötlikon, Otelfingerstrasse 1 | 181 | 4457 | KLP | Kulturlandplan |
| 938 | Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus mit Nebengebäude (1645, 1865) | Ötlikon, Otelfingerstrasse 2, 4 | 199 / 200 196 | 234 / 230 | KLP | Kulturlandplan |
| 939 | Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus (1795) | Ötlikon, Otelfingerstrasse 3 | 183B | 217 / 218 | KLP | Kulturlandplan |
| 940 | Bäuerlicher Vielzweckbau mit Waschhaus (um 1800) | Ötlikon, Otelfingerstrasse 7 | 185 | 193 | KLP | Kulturlandplan |
| 941 | Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.) | Ötlikon, Müliwiseweg 2 | 197 | 228 | KLP | Kulturlandplan |
| 942A | Waschhaus (1843) | Ötlikon, Otelfingerstrasse 5 | 182 | 217 | KLP | Kulturlandplan |
| 942B | Waschhaus (um 1840) | Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 10 | 190 | 3294 | KLP | Kulturlandplan |
| 942C | Waschhaus (um 1840) | Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 2, 4 | 201 | 234 | KLP | Kulturlandplan |
| 942D | Wagenschopf und Speicher (19. Jh.) | Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 2, 4 | 196 | 230 | KLP | Kulturlandplan |
| 944 | Zentrumsscheune (19. Jh.) | bei der Mühle | 921 | 2044 | --- | Bauzonenplan |
| 945 | Bäuerlichen Vielzweckbau (1896; mit älterem Kern) | Ötlikon, Otelfingerstrasse 6 | 195 | 225 | --- | Kulturlandplan |
| 946 | Bäuerliches Wohnhaus mit freistehender Scheune (1947, mit älterem Gewölbekeller) | Haselstrasse 12 | 16 | 50 | --- | Kulturlandplan |
| 947 | Gewerblich-ländlicher Gebäudekomplex (17. - 19. Jh.) | Mühlegasse 2 | 80 | 510 | GP | Bauzonenplan |
| 948 | Bäuerlicher Vielzweckbau (1860) mit externem Gewölbekeller | Mühlegasse 4, 6 | 393 / 79 | 3455/511 / (4753) | --- | Bauzonenplan |
| 949 | Wohn- und Gewerbehäus (1830) | Dorfstrasse 13 | 24 | 437 | --- | Bauzonenplan |
| 950 | Restaurant "Alpenrösli" (um 1900) | Schulstr. 25, Dorfstr. 49 | 105 | 368 | --- | Bauzonenplan |
| 951 | Alte Bäuerinnenschule (1945/46) | Kloster Fahr | 153 | 3092 | --- | Bauinventar / kein Schutz |
| 952 | Autobahnraststätte (1971/72) | A1 | 872 | 3965 | --- | Kulturlandplan / Spezialbest. |
| 953 | Schweinestall (1924) | Bickgut | 269 | 544 | --- | Kulturlandplan |

Braun unterlegte Objekte; Weilerzone Ötlikon

Im **Kulturlandplan** werden insgesamt **14 Objekte** als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Davon befinden sich 11 Objekte innerhalb der Weilerzone Ötlikon. Neu aufgenommen sind die 4 Objekte Nr. 927 (Klostertscheune), Nr. 945 (Vielzweckbau Ötlikon), Nr. 946 (Vielzweckbau Haselstrasse) und Nr. 953 (Schweinestall).

Ein Spezialfall stellt die Unterschutzstellung der **Autobahnraststätte** (Objekt Nr. 952) dar. Hier soll primär die markante Erscheinungsform mit hochragendem Mittelpylon und die weitgehend erhaltene äussere Erscheinung (nicht jedoch der neuere blaue Anstrich) unter Schutz gestellt werden. Das 1971/72 erbaute Autobahnrestaurant, damals die europaweit grösste Brückenraststätte, ist von erheblichem Zeugenwert für die Geschichte des Autobahnbaus. Die im Volksmund liebevoll als "Fressbalken" bezeichnete Anlage ist von hohem Identifikationswert. Mit den inneren Umbauten im Jahr 2004 ging die ursprüngliche Ausstattung verloren. Trotz der Bezeichnung als "erhaltenswertes Gebäude gemäss § 37 BNO" im Kulturlandplan sollen grundsätzlich weiterhin bauliche Veränderungen möglich sein, jedoch die qualitativen Anforderungen einen bestimmten Standard erreichen, der strenger ist als die allgemeinen Einpassungsbestim-

mungen, jedoch nicht so streng wie bei einer Ausscheidung als Gebäude mit Substanzschutz. Der Schutz umfasst im Wesentlichen die markante Erscheinungsform des Hauptgebäudes mit hochragendem Mittelpylon, die Fassadenstruktur und eine gut eingepasste Farbgebung. Unter diesen Voraussetzungen sollen auch Veränderungen / Ergänzungen in der äusseren Erscheinung möglich sein.

4.1.4 Umsetzung Erhaltungsziele ISOS / Interessenabwägung

Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung sind im kantonalen Richtplan festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.5/1.1). *Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen* (Richtplanbeschluss S1.5/1.2). Das ISOS bildet somit keinen direkten Schutz. Die Erhaltungsziele sind lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben unmittelbar verbindlich. Es besteht hingegen eine Pflicht, bei der Erfüllung von kantonalen oder kommunalen Aufgaben das ISOS zu berücksichtigen. Das ISOS ist gemäss kantonalem Richtplan insbesondere im Rahmen der Interessensabwägung in der Nutzungsplanung einzubeziehen und entsprechend zu berücksichtigen.

Seit der Aufnahme der ISOS-Gebiete sind rund 50 Jahre vergangen. Allein in Anbetracht des Alters dieses Inventars ist es legitim, die Inhalte zu hinterfragen. Die baulichen Grundstrukturen sind zwar in den ISOS-Gebieten "Weiler Kempfhof" und "Dorf Würenlos" noch erhalten, erfuhr aber durch eine erhebliche Anzahl Neubauten einen beträchtlichen Rückgang in der Substanz wie auch an diversen Stellen einen Verlust an ortsbaulichen Qualitäten. Im Gegensatz dazu hat sich die Substanz im Kloster Fahr und im Weiler Ötlikon weitgehend erhalten.

Den hohen Erhaltungszielen A / a des ISOS wird im Kloster Fahr und im Weiler Ötlikon mit fast lückenlosen, objektbezogenen Unterschutzstellungen vollumfänglich Rechnung getragen. Mit entsprechenden Zonierungen ist auch gewährleistet, dass das unmittelbare Umfeld der Klosteranlage und des Weilers nicht verbaut werden kann.

Im alten Dorfteil Würenlos und im alten Dorfteil Kempfhof ist lediglich noch der ursprüngliche Gesamtcharakter an sich erhalten, dies wegen partieller untypischer baulicher Massnahmen und auch wegen diversen Neubauten. Deshalb weist das Gebiet "Dorf Würenlos" lediglich das Erhaltungsziel C auf, der Weiler Kempfhof das Erhaltungsziel B. Auch wurde durch die Siedlungsentwicklung seit den 1970er und 1980er Jahren das Umfeld der alten Dorfteile teilweise stark verändert. Mit einer Reduktion der Dorfzone auf die noch gut erhaltenen Dorfteile soll deren Erhalt gestärkt und gleichzeitig mit präzisierten Zonenbestimmungen eine qualitative Entwicklung gesichert werden. Mit der neu geschaffenen Dorfrandzone werden in diesen Übergangsbereichen erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild verlangt. Diese gewährleisten einen sorgfältigen Umgang mit den vorhandenen Altbauten der dörflich geprägten Struktur. Im unmittelbaren Umfeld der alten Dorfteile Würenlos / Kempfhof sind fast rundum neuere Quartiere oder Infrastrukturen entstanden, wodurch die Umgebungszonen nicht mehr in der ursprünglichen Qualität vorhanden sind.

Die gebietsweise Betrachtung der Gebiete im alten Dorfteil Würenlos / Kempfhof und deren Umgebungszonen mit den Erhaltungszielen A / a ergibt folgendes:

- **Baugruppe 1.1 (Kirchenbezirk):** Die Erhaltungsziele des ISOS sind mit der Zonierung (ÖB) sowie mit zwei kantonalen Denkmalschutzobjekten (002 Kirchturm, 003 Pfarrhaus), zwei Gebäuden mit Substanzschutz (901 / 902 Pfarrkirche) und dem Gestaltungsplan "Chilematt" gut gesichert. Gemäss Gestaltungsplan "Chilematt" kann der Bereich zwischen kath. Kirche / Pfarrhaus und Schulstrasse nicht bebaut werden, weil diese Flächen als "Pfarrgarten" und "Baumgarten" ausgeschieden sind. Nördlich der kath. Kirche befindet sich der Friedhof.
- **Baugruppe 1.2 (Dorfteil am Bach):** Von der im ISOS enthaltenen Baugruppe sind einzig noch die Bauten entlang des Furtbaches weitgehend im ursprünglichen Zustand erhalten.

Bei den Liegenschaften Dorfstrasse 35 / 37, 45 und 47 handelt es um Neubauten oder stark veränderte / angebaute Gebäude ohne bzw. wenig typologischem Bezug zur ursprünglichen Baustruktur. Für die Bauzeile entlang des Furtbachs / der Mühlegasse wird in § 12 Abs. 5 BNO der Erhalt vorgegeben (generelles Abbruchverbot). Die erwähnten Liegenschaften an der Dorfstrasse verbleiben in der Dorfzone mit dem Ziel der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung, wobei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten besonders sorgfältig in die dörflichen Strukturen einzupassen sind. Die Erhaltungsziele des ISOS sind somit in denjenigen Bereichen gut gesichert, wo noch die ursprüngliche Baustruktur erhalten ist. In den übrigen Bereichen an der Dorfstrasse wird bei jeglichen baulichen Massnahmen eine Verbesserung nötig sein, was mit den Bestimmungen der Dorfzone ausreichend gewährleistet ist.

- **Umgebungszone I (unverbautes Agrarland im Osten):** Deren Ausdehnung stellt die im Zeitpunkt der Inventarisierung vorhandene Abgrenzung der Bebauung dar. Das Erhaltungsziel a muss bezüglich des bebauten Umfeldes dahingehend relativiert werden, als sich zwischen der Umgebungszone I und den alten Dorfteilen (Gebiet 1 Dorf Würenlos mit Erhaltungsziel C / Gebiet 1 Weiler Kempfhof mit Erhaltungsziel B) die Umgebungszone II (Neubauzone im Osten) mit lediglich dem Erhaltungsziel b befindet. Die Umgebungszone I umfasst auch eine Bautiefe entlang der Feldstrasse und der Schulstrasse. Zwischenzeitlich wurden die Bauzonen durch die grossflächige Zone ÖB und durch Wohnzonen erweitert. Die Wohnzonen sind bis auf wenige und auch nur kleine Flächen bebaut. Die zusammenhängende Zone ÖB beinhaltet verschiedene Schul-, Sport- und Freizeitanlagen. In der Konzeptskizze Landschaft und Topografie des REL ist ein fließender Übergang als Ziel dargestellt. Die Kulturlandschaft zwischen dem heutigen Siedlungsrand und den bewaldeten Hängen ist rund zur Hälfte mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Der kantonale Richtplan scheidet hier keine Landschaft von kantonaler Bedeutung aus. Dem Erhaltungsziel a wird soweit Rechnung getragen, als dies in der heutigen Situation gerechtfertigt ist. Einzonungen sind keine mehr möglich. Die Grösse des unverbauten Agrarlandes hat sich so verkleinert, als die offene Landschaft nicht mehr so ausgeprägt wahrgenommen werden kann und dass der Bezug zu den alten Dorfteilen nur noch marginal ist, somit kein eigentlicher aussenräumlicher Zusammenhang mehr besteht.

- **Umgebungszone IV (innerer Freiraum):**

Ausgangslage:

Diese Fläche umfasst die sogenannte Zentrumswiese, die sich in der Zone ÖB befindet und aktuell noch unbebaut ist. *Die Definition zur Aufnahmekategorie a lautet wie folgt: Unerlässlicher Teil des Ortsbildes. Das heisst, unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.* Für diese Gebiete empfiehlt das ISOS folgende Zielsetzungen: *Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten. Beseitigung störender Veränderungen. Generelle Erhaltungshinweise: kein Baugebiet. Gestaltungsvorschriften für Standortgebundene Bauten. Spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten.* Die Umgebungszone IV ist, mit Ausnahme der Baugruppe 1.2 (Dorfteil am Bach), vom Gebiet 1 (Dorf) umgeben, das lediglich das Erhaltungsziel C aufweist. Seit der Erstellung des ISOS sind insbesondere im Westen und teilweise im Norden neue Bauten entstanden, die das Dorfbild stark veränderten bzw. die Qualitäten verschlechterten. Gemäss Masterplan Zentrum plus *ist das Alterszentrum derart zu gestalten und in den Kontext einzufügen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.* Die Umgebungszone IV befindet sich auch im Perimeter des Gestaltungsplans "Schützenswerte Bausubstanz" aus dem Jahre 1998, der folgendes vorgibt. *Innerhalb dieses Perimeters gilt für alle Gebäude und weiteren baulichen Massnahmen wie Parkplätze etc. das Gebot einer guten Einfügung in das Ortsbild. Dies bedeutet, dass der Massstab des Ortes gewahrt bleibt und Gebäude mit architektonischer Sorgfalt gestaltet werden. Mit Bauformen, Baumaterialien und Farbgebung ist Rücksicht zu nehmen auf das bestehende Ortsbild.* Im näheren Umfeld der Zentrumswiese befinden sich schliesslich kantonale Denkmalschutzobjekte; dem daraus hervor gehenden Umgebungsschutz ist im Rahmen von konkreten Bauvorhaben Rechnung zu tragen.

Erwägungen:

Die Empfehlungen des ISOS können basierend auf all diesen Grundlagen nicht mehr direkt umgesetzt werden. Die starken Veränderungen im Umfeld beeinträchtigten auch die Qualitäten der Umgebungszone IV. Der heutige innere Freiraum muss neu interpretiert werden, auch unter dem Aspekt einer verstärkt anzustrebenden Innentwicklung. Eine vollständige Bebauung wie auch vollständige Freihaltung wären unter Beachtung aller Ziele und Interessen unverhältnismässig. Im Ergebnis muss eine gewisse Durchlässigkeit der Bebauung und eine gewisser Freiraumanteil gesichert werden, der z.B. in einer parkartigen Umgebung zum Ausdruck kommt. Konkrete Flächen in Form von Baubereichen oder Freihaltbereichen festzusetzen, wäre auf der Ebene der allgemeinen Nutzungsplanung nicht stufengerecht. Dies muss in nachgelagerten Verfahren, nicht zuletzt anhand konkreten Bau- und Nutzungsabsichten, definiert werden. Um den Zielen des ISOS Rechnung zu tragen, wird in der BNO eine dem Ort angemessene Körnigkeit und Staffelung verlangt. Mit dem Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz" ist zudem bereits gesichert, dass eine künftige Bebauung hinsichtlich Körnigkeit und Gliederung der Volumen auf die Typologie im alten Dorfteil reagieren muss.

Die heute noch unbebaute Zentrumswiese (Umgebungszone IV, innerer Freiraum) soll demnächst mit einem Alterszentrum belegt werden: Die Standortwahl der Zentrumswiese für das Alterszentrum ist das Resultat eines langjährigen Prozesses. An den Gemeindeversammlungen in den Jahren 1990 und 2013 hat sich die Gemeindeversammlung für den Standort der Zentrumswiese ausgesprochen. Die Projektentwicklung (inklusive vorgängigem Wettbewerb und nötig gewordener Überarbeitung) ist weit fortgeschritten und die Abgabe des Landes im Baurecht von der Gemeindeversammlung beschlossen. Den hohen Erhaltungszielen des ISOS steht hier die Verwirklichung einer im hohen öffentlichen Interesse liegenden Nutzung an zentraler Lage entgegen.

Im Rahmen von konkreten Bauvorhaben ist sicher zu stellen, dass allen erwähnten Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden kann. Die Erhaltungsziele des ISOS sind soweit berücksichtigt, als dies unter Beachtung der stark veränderten Verhältnisse seit der Inventarisierung und dem jeweiligen vorhandenen öffentlichen Interesse an der konkreten Nutzungen sich rechtfertigen lässt.

- **Umgebungszone VI (unverbaute Umgebung im Westen):** Diese Flächen umfassen die im Zeitpunkt der Inventarisierung offenen Kulturlandflächen westlich und nördlich des alten Dorfteiles. Das Erhaltungsziel a muss bezüglich des bebauten Umfeldes dahingehend relativiert werden, als sich zwischen dem alten Dorfteil (Gebiet 1 Dorf Würenlos mit Erhaltungsziel C) die Umgebungszone V (Ortserweiterung im Westen) mit lediglich dem Erhaltungsziel b befindet. Auch handelt es sich nicht um kommunale oder kantonale Landschaftsschutzzonen oder -gebiete. Nördlich des alten Dorfteiles befinden sich noch grössere unüberbaute Flächen, deren Erschliessung und Bebauung mit dem Erschliessungs- / Gestaltungsplan Gatterächer Ost aus den Jahren 2012 / 2015 bereits verbindlich vorgegeben. In der baulichen Struktur ist im unmittelbaren Umfeld des alten Dorfteiles eine Kleinkörnigkeit vorgegeben und entlang der Bahnlinie eine geschlossene Bauzeile ermöglicht worden (mit einer Gliederung mittels Zwischenbauten), dies zur Ermöglichung einer lärmgerechten architektonischen Reaktion. Am westlichen Siedlungsrand werden für das gestaltungsplanpflichtige Areal "Im Grund" in der BNO die Ziele einer künftigen Bebauung und Freiraumkonzeption verbindlich definiert, welche den Bestrebungen des ISOS entsprechen.

Wie bisher sind Arealüberbauungen auch in den Zonen W2 zulässig. Mit diesem qualitätssichernden Instrumenten bestehen gute Möglichkeiten, entsprechend den Zielen des ISOS eine angemessene Reaktion im näheren Umfeld zu verlangen.

Entsprechend den vorgängigen Erwägungen werden die Ziele des ISOS unter Berücksichtigung der heutigen Situation, den bau- und planungsrechtlichen Festlegungen sowie der weiteren öffentlichen und privaten Interessen insgesamt angemessen umgesetzt.

Die erhebliche Anzahl unter Schutz gestellter Gebäude trägt wesentlich zur Identitätsbildung und -erhaltung der unterschiedlich ausgeprägten alten Strukturen bei. Die Gebäude liegen

mehrheitlich in der Dorfzone oder in Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen. Verschiedene gebietsspezifische Festlegungen, aber auch die generell präziser gefassten Qualitätsvorgaben, tragen in hohem Masse dazu bei, die Ziele des ISOS umzusetzen. Mit den Darlegungen im Planungsbericht soll auch das Mögliche unternommen werden, um künftig eine höhere Rechtssicherheit in der Anwendung bzw. Auslegung des ISOS zu erreichen.

Die Gemeinde legt hohen Wert auf eine aktive und unterstützende fachliche Begleitung von Bauvorhaben auf der Basis von differenzierten qualitativen Vorgaben. Sie setzt zu diesem Zweck auch schon seit Jahren eine Ortsbildschutzkommission ein.

4.1.5 Historische Gärten

In der ICOMOS-Liste der "Historische Gärten und Anlagen der Schweiz" ist in der Gemeinde Würenlos ein Objekt verzeichnet, das den Pfarrhaus- und Kaplanengarten sowie den Kirchhof und den Friedhof beinhaltet. Gemäss Hinweis in der kantonalen fachlichen Stellungnahme vom 18. Februar 2022 ist eine kommunale Unterschutzstellung dieser Anlagen zu prüfen.

Die erwähnten Aussenanlagen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB. Das Pfarrhaus steht unter kantonalem Denkmalschutz, wo der Umgebungsschutz zum Tragen kommt. Gemäss Gestaltungsplan "Chilematt" kann der Bereich zwischen kath. Kirche / Pfarrhaus und Schulstrasse nicht bebaut werden, weil diese Flächen als "Pfarrgarten" und "Baumgarten" ausgeschieden sind. Im Weiteren stellt eine zusätzliche Unterschutzstellung von Aussenanlagen einen zu grossen Eingriff ins Grundeigentum dar, wodurch die Handlungsfreiheit allzu gross eingeschränkt würde. Deshalb werden in Zusammenhang mit den in der ICOMOS-Liste enthaltenen Objekten keine zusätzlichen Schutzbestimmungen aufgenommen.

4.2 Innenentwicklung

4.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches

Gemäss Art. 1 RPG ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u.a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft schützen
- die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden 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.

Gemäss Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand,
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung quartierspezifischer Qualitäten,

- Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
- auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte,
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

Die Gemeinde Würenlos hat im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) folgendes Hauptziel H4 definiert: **Erreichen einer qualitativen und massvollen (inneren) Siedlungsentwicklung, welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst.** Bei der inneren Siedlungsentwicklung ist eine sorgfältige / angemessene Integration neuer Bauten und Anlagen in den örtlichen Kontext mit dem Ort angemessenen Qualitäten sicherzustellen. Insbesondere sind der Charakter und die Massstäblichkeit der Wohnquartiere zu erhalten bzw. eine respektvolle Erneuerung / Sanierung zu sichern. Angestrebt wird eine massvolle bauliche Dichte mit der Sicherung / Bereitstellung angemessener Grün- und Freiräume, die mit gezielten Massnahmen umzusetzen sind. In Fragen der Innenentwicklung ist eine differenzierte Betrachtung nötig.

In Würenlos stehen alle Fragen der Innenentwicklung im Spannungsfeld der hohen Standortattraktivität an gut erreichbarer Lage und der Wahrung bestehender Qualitäten bzw. dem sorgfältigen Umgang damit. Die angestrebte Innenentwicklung soll diesen Aspekten Rechnung tragen.

4.2.2 Natur und Freiraum in der Siedlung

Als Grundlage für die Nutzungsplanung wurde der „Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung“ erarbeitet (vgl. Anhang A5). Dieser erlaubt eine Gesamtschau auf den Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der ökologischen und freiräumlichen Aspekte im Siedlungsraum. Er soll sowohl eine Grundlage als auch eine Ergänzung zu den Instrumenten der Nutzungsplanung bilden.



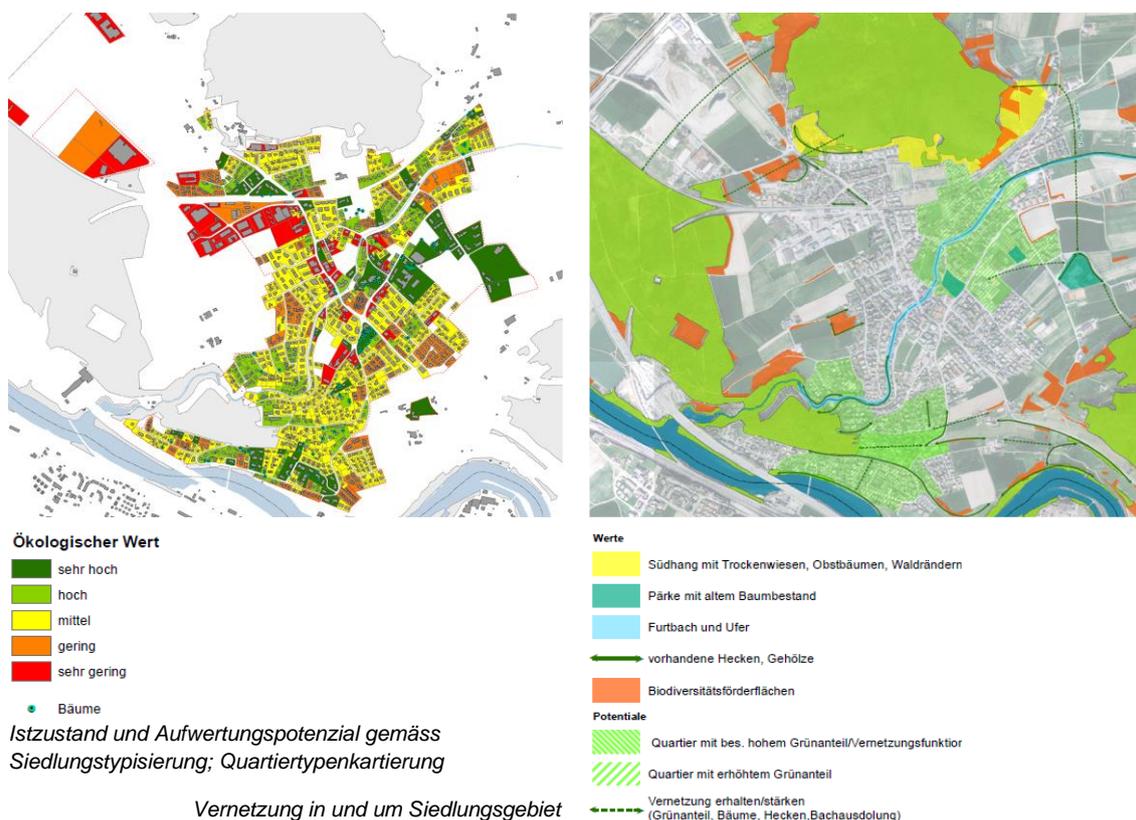
Das Fundament des Richtplans Natur und Freiraum in der Siedlung bildet eine sorgfältige themenbezogene Analyse. Vertieft betrachtet wurden folgende Themenkreise:

- **Naturräumliche Situation:** Gliederung der Würenloser Landschaft in die wichtigsten naturräumlichen Elemente, gutachtlich festgelegt nach fachlichen Kriterien. Die Erkenntnisse bezwecken die Identifikation der grundlegenden Werte und Potenziale.
- Flächendeckende **Typisierung des Siedlungsgebietes:** Systematische Aufnahme des Siedlungskörpers nach einer bestehenden Methode *. Die Typisierung bezweckt, Siedlungsstrukturen mit ähnlichen Eigenschaften zusammenzufassen und diesen Typen Aufwertungsmassnahmen zuzuweisen.
- **Freiraumstrukturen:** Mittels Begehung und unter Einbezug von örtlichen Wissensträgern werden die wichtigsten freiräumlichen Strukturen und öffentlichen Funktionen identifiziert und hinsichtlich ihrer Stärken, Schwächen und Potenziale umschrieben.

* Angelehnt an die Methode gemäss ERR Raumplaner FSU et al. (Hrsg.): Handbuch Siedlungsökologie. Praxisorientierter Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes. VLP-ASPAN, Bern 2003

Erkenntnisse aus der Quartiertypenkartierung

- Im **Dorfkern** bestehen noch viele alte Gebäude und auch Bauernhäuser. In den alten Mauern finden sich spezielle Bewohner wie Farne und Flechten. Es sind hier aber auch noch grössere Wiesen und alte Bauerngärten mit Obstbäumen erhalten geblieben. So hat der Dorfkerne als grünes verbindendes Element zwischen Bick und Gmeurerwald resp. Lägern eine grosse Bedeutung.
- Die Vernetzungsachse führt weiter ins Quartier **Ländli / Bünte**, in dem die meisten öffentlichen Bauten mit grosszügigen Grünanlagen liegen. Hier wäre es wichtig, die Vernetzungsachse mit Hecken und Baumalleen bis zum Freibad und weiter zum Bick zu stärken. Auch können hier an wenig genutzten Rasenrandflächen leicht Blumenwiesen angelegt werden.
- Das Quartier **Buech** besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern mit individueller Gartengestaltung. Es ist eine gute Durchgrünung mit einigen grossen Bäumen und Hecken vorhanden. Dieser Grünflächenanteil und vor allem die Gehölzstrukturen sollten als Lebensraum und Vernetzungsachse zwischen den Wäldern Bick und Buech erhalten bleiben bzw. gefördert werden.
- Im Quartier **Altwise / Schliffene** ist der Grünflächen- und Baumanteil ebenfalls gross. Um die alten Blocksiedlungen gibt es grosse, magere Rasenflächen, die leicht zu Blumenwiesen und Säumen entwickelt werden könnten. Bei Neubauten oder Arealgestaltungen sollte hier besonders auf eine gute ökologische Vernetzung und einen Erhalt der vorhandenen Werte (alte Bäume) geachtet werden.
- Das Quartier **Grimmistal** ist meist mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut und weist nur geringe ökologische Werte auf, ausser den Gehölzen im Lätten und dem Furtbach mit seiner Ufervegetation.
- Um den **Bahnhof** liegen die alten und neueren Gewerbebezonen. Auf den alten Lagerplätzen mit Kiesboden wachsen interessante Ruderalpflanzen und Pioniergehölze. Hier leben Eichens und Wildbienen. In den neuen Gewerbebezonen ist der Boden mehrheitlich versiegelt. Auch die Chance für eine Flachdachbegrünung wurde nur selten genutzt.
- Das Quartier **Flüe** wird auch hauptsächlich von Einfamilien- und Reihenhäusern gebildet. Ökologisch wertvoll sind die Gehölze mit alten Bäumen auf der Flüerütene / dem Flühügel.

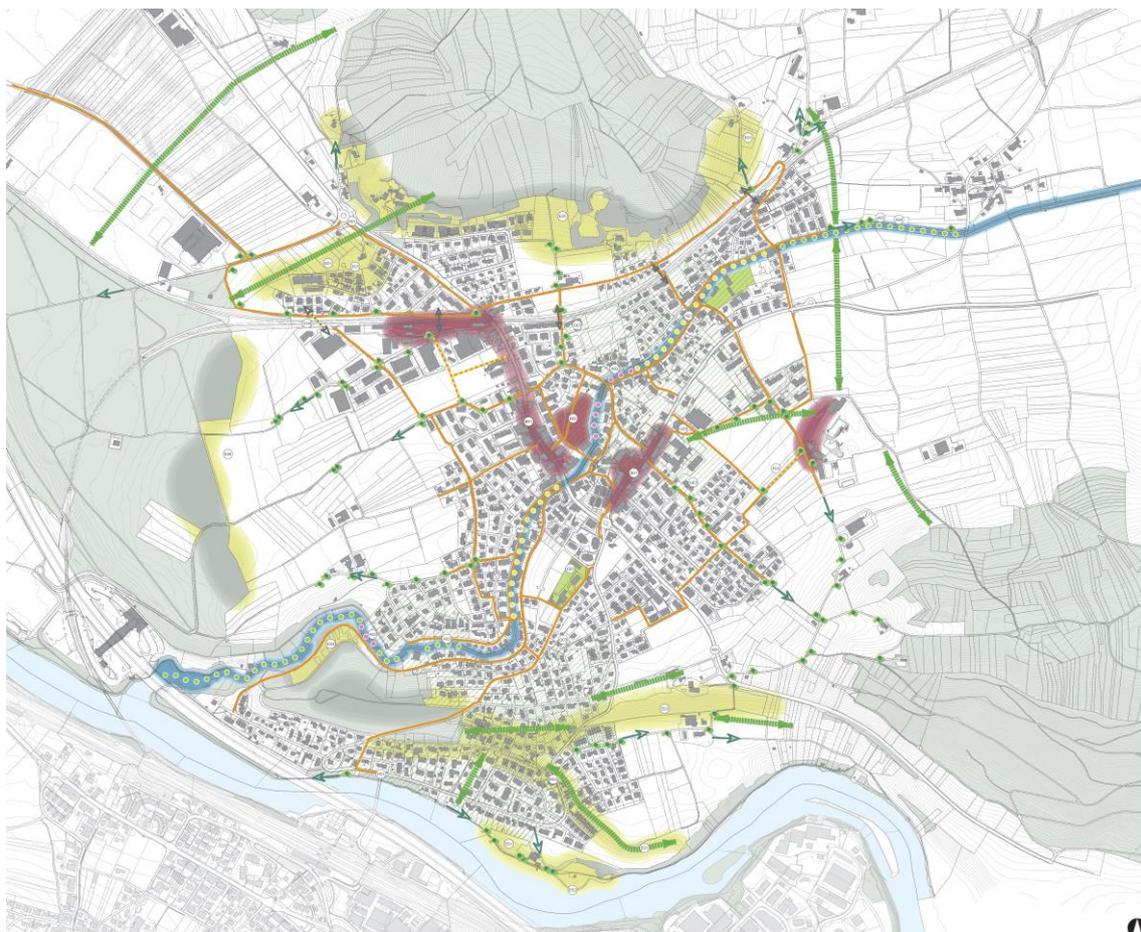


- Im **Zelgli** besteht in Hanglage ein Potenzial für Trockenwiesen, Säume und artenreiche Waldränder. Leider wurde bei den Gartengestaltungen kaum darauf Rücksicht genommen und vor allem auf fremdländische Pflanzen gesetzt.
- Im **Kempfhof** sind einige alte Häuser, Bauernhöfe sowie Wiesen und Obstbäume vorhanden. Elemente der traditionellen Kulturlandschaft sollten hier möglichst erhalten bleiben.
- Ein speziell grosser ökologischer und landschaftlicher Wert stellt der die ganze Siedlung durchfliessende **Furtbach** dar. Er sollte dringend strukturell aufgewertet werden. Der Gewässerraum ist zu sichern. Auch die Wasserqualität sollte in Zusammenarbeit mit den oberhalb liegenden Gemeinden im Furttal verbessert werden.

Erkenntnisse zu den Freiraumstrukturen

Der Furtbach-Raum durchzieht die Siedlung von Nordost nach Südwest. Der Furtbach weist ein hohes Potenzial auf für eine Gliederung der Siedlung, zur Orientierung und als Aufenthaltsort. Gestreut und nur teilweise zusammenhängend ist das Ost-West-orientierte Band mit öffentlichen Nutzungen, Zentrumsfunktionen und erkennbar historischen dörflichen Strukturen. Wichtige Merkmale sind der Kirchturm, sowie die als Eintrittspforten wirkenden Stellen an der Limmatbrücke, beim Flühügel, Bickguet und Kempfhof.

Ergebnis: Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung; zentrale Konzeptbausteine



| | | | |
|--|---|--|--|
| | Furtbach-Achse stärken | | Verbindung zwischen Siedlung und Kulturland betonen Grünstrukturen anlegen (symbolisch, Lage schematisch) |
| | Abschnitte mit hauptsächlich naturnaher Funktion | | Landschafts-Park aufwerten (ausserhalb / innerhalb Wald) |
| | Abschnitte mit ufernahen Wegen / Naherholungsfunktion | | Wichtige Fuss- und Radwegverbindungen stärken |
| | Abschnitte mit grösseren Bach-Zugängen | | Neue Fuss- und Radwege bzw. sichere Strassenquerung anlegen |
| | Dorfzentrum stärken | | Bestehende Querungen der Geleise erhalten |
| | Ökologische Vernetzung verbessern: Vernetzung erhalten / stärken | | Neue Querung der Geleise anlegen |
| | Quartier mit besonders hohem Grünanteil / Vernetzungsfunktion | | |
| | Quartier mit erhöhtem Grünanteil | | |
| | Areal mit erhöhten Anforderungen an die Freiraumgestaltung | | |

Der Richtplan Natur und Freiraum in der Würenloser Siedlung verfolgt die nachstehend aufgeführten Ziele:

- Die **naturräumlichen Besonderheiten** sind gut sichtbar und erlebbar, namentlich die Hügelzüge Gmeumeri, Buech und Bick, die Niederterrassen-Böschungen zur Limmat hin sowie der Furtbach.
- Würenlos verfügt über attraktive, gut auffindbare **Fuss- und Radwege**, welche die einzelnen Quartiere miteinander verbinden.
- Würenlos weist eine ablesbare Siedlungsstruktur auf mit prägnanten funktionalen und historischen **Ortskernen** sowie mit gut in Erscheinung tretenden **Orientierungspunkten**.
- Das Siedlungsgebiet ist stark und ökologisch hochwertig **durchgrünt**. Die Siedlung ist gut in die Landschaft eingebettet.
- Die **ökologische Vernetzung** im siedlungsnahen Kulturland sowie zwischen Kulturland und Siedlung wird verbessert.
- Die **Naherholungsräume** sind gut an die Siedlung angebunden.
- In der Bevölkerung steigt das Bewusstsein für öffentliche Räume (Plätze, Grünflächen, Strassenräume), für die Nachbarschaften im eigenen Quartier sowie für den Wert der Kulturlandschaft und der Ökologie.
- In den verbleibenden, grösseren noch überbaubaren Arealen wird eine beispielhafte, qualitätsvolle Entwicklung im Sinne der obgenannten Ziele angestrebt.

Gestützt auf die Ziele wurde ein umfangreiches Massnahmenpaket mit Bezeichnung der Dringlichkeit, Wirkung und Zuständigkeit formuliert (vgl. S. 26 - 28, Richtplanbericht, Anhang 5).

4.2.3 Klimagerechte Siedlungsentwicklung

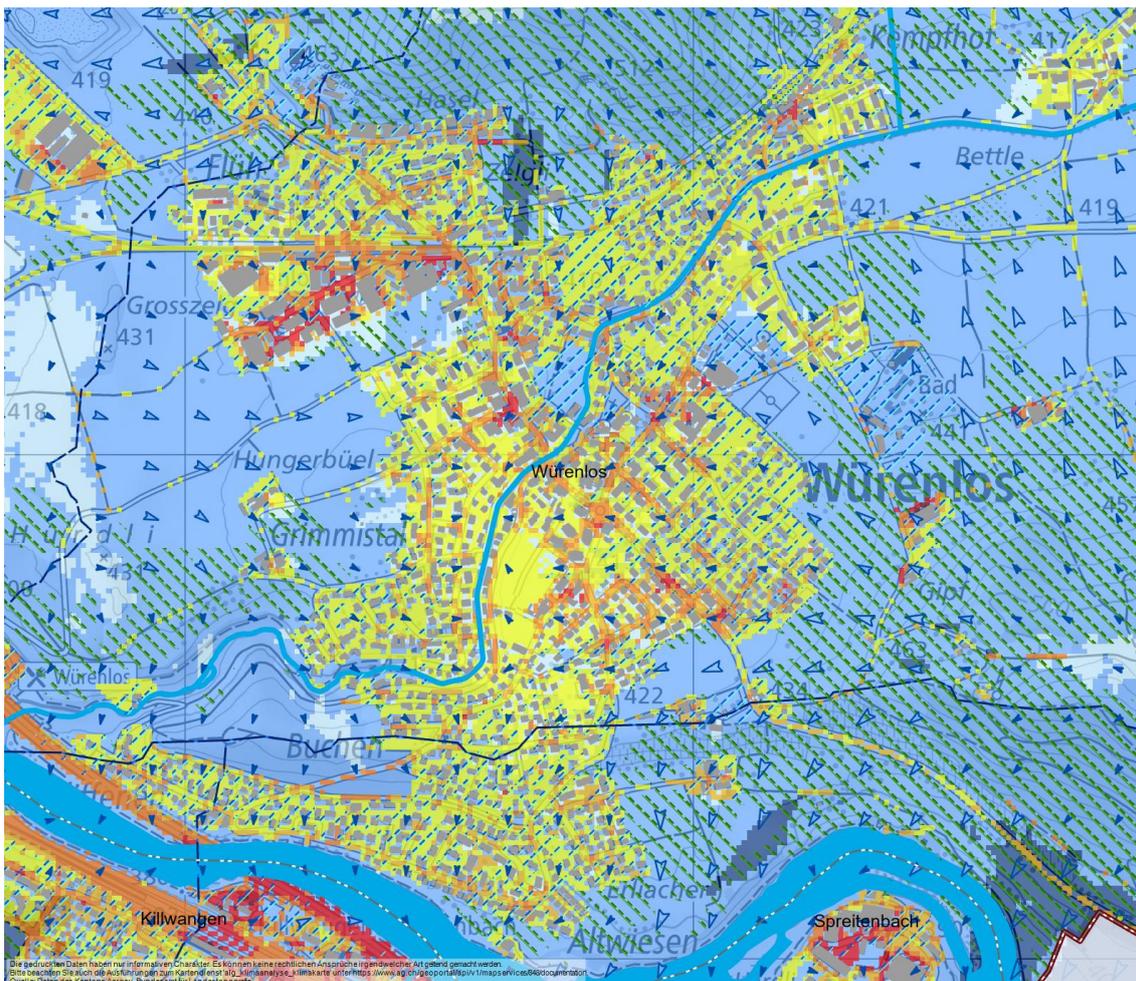
Der kantonalen Broschüre "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung, Leitfaden für Gemeinden" (Departement BVU, 2021) folgend sind nachstehend Massnahmen auf Stufe Gemeinde zur klimagerechten Siedlungsentwicklung aufgeführt. Dabei erfolgt ein Abgleich mit der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie den generellen Handlungsoptionen der Gemeinde.

a. Kaltluftentstehungsgebiete sichern

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|---|--|
| Kaltluftentstehungsgebiete sind elementar für die Abkühlung von Siedlungen. In ihnen kühlt die bodennahe Luft nachts sehr viel stärker aus als im Innern des Siedlungsgebiets. Die kühle Luft fliesst entweder flächig oder über Kaltluftleitbahnen in den Siedlungsraum. | Würenlos profitiert von den Kaltluftströmen aus den Gebieten Bick/Gipf, Hürdli, Hasel, Gmeumeri. Grössere Freiflächen (z.B. Sportplätze, Wiesen) und landwirtschaftliche Flächen kühlen nachts rasch ab und tragen zur Kaltluftentstehung bei. Deren Erhalt und Lage (z.B. nahe an Hitzeinseln) ist wichtig. Dem Spannungsfeld ist Genüge zu tun, eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, aber auch eine gute Durchgrünung und einen sorgfältigen Umgang mit Wasser zu erreichen. |

b. Frischluftkorridore und Kaltluftleitbahnen freihalten

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|--|---|
| Frischluftkorridore und Kaltluftleitbahnen sind entscheidend für die Kühlung von Wärmeinseln im Siedlungsgebiet. Durch sie kommt frische und kühle Luft von aussen ins Siedlungsgebiet und verteilt sich dort. Werden sie beispielsweise durch neue Bebauungen oder Verkehrsinfrastruktur durchtrennt, so kann weniger oder gar keine Kaltluft ins Siedlungsgebiet strömen. Der Wärmeinselseffekt wird so verstärkt. | Relevante Frischluftkorridore befinden sich gemäss Klimaanalysekarte vom Bick/Gipf, vom Hürdli und auch vom Hasel. Diese Gebiete im Kulturland sollen unbebaut bleiben. Innerhalb der Bauzonen ist darauf zu achten, dass der Frischluftstrom nicht behindert wird. Dafür ist eine Abwägung der Interessen nötig. Dies erfolgt mit einer klaren Begrenzung der Baumasse bei gleichzeitiger Einführung einer Grünflächenziffer und weiterer Vorgaben zur Aussenraumgestaltung. |



Klimaanalysekarte (Quelle: agis)

Legende:

Kaltluftströmungsfeld (2m ü. Grund, agg. 50m)

- ▲ 0.5 [m/s]
- ▲ 0.5 - 1 [m/s]
- ▲ 1-2 [m/s]
- ▲ > 2 [m/s]

Kaltluftströmungsfeld (2m ü. Grund, agg. 100m)

- ▲ 0.5 [m/s]
- ▲ 0.5 - 1 [m/s]
- ▲ 1-2 [m/s]
- ▲ > 2 [m/s]

Kaltluftströmungsfeld (2m ü. Grund, agg. 200m)

- ▲ 0.5 [m/s]
- ▲ 0.5 - 1 [m/s]
- ▲ 1-2 [m/s]
- ▲ > 2 [m/s]

Kaltluftentstehungsgebiete mit hoher/sehr hoher Kaltluftproduktionsrate



Kaltluftfeinzugsgebiete



Kaltluftfeinwirkungsbereich im Siedlungsgebiet



Kaltluftwirkungsbereich innerhalb Bebauung



Gewässernetz



alle Gewässer

Wärmeineleffekt in Siedlungsgebiet und Verkehrsflächen

- 0 bis 1 [K]
- 1 bis 2 [K]
- 2 bis 3 [K]
- 3 bis 4 [K]
- 4 bis 6.4 [K]

Kaltluftvolumenstrom [$\text{m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$]

- 5 (gering)
- 5 bis 30 (mässig)
- 30 bis 50 (hoch)
- 50 bis 223.3 (sehr hoch)

c. Öffentliche Freiräume als Erholungs- und Entlastungsräume sichern

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|--|--|
| Grosse öffentliche Räume, insbesondere Grünräume wie Parks, Friedhöfe oder Wälder, sind die wichtigsten Räume für den Temperatursausgleich im Siedlungsgebiet. In Hitzeperioden stehen diese kühleren Orte der Bevölkerung dank ihrer Aufenthaltsqualität als Erholungsraum zur Verfügung. | Folgende Aspekte können diesem Punkt Rechnung tragen: Haushälterische Bebauung (d.h. verringern Fussabdrücke, konzentriert und in die Höhe bauen, Bodenversiegelung auf das Notwendige beschränken). Grösstmögliche Beschattung der Freiflächen durch Bäume anstreben. Aufwer- |

| | |
|--|---|
| Nachts tragen sie als siedlungsinterne Kaltluftentstehungsgebiete zur Abkühlung bei. | tion und Ausbau von Parkflächen, Grünflächenanteil auf Zentrumswiese sichern. |
|--|---|

d. Klimaoptimierte Bebauung umsetzen

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|---|---|
| Bauwerke bestimmen die Wind- und Strömungsverhältnisse massgeblich mit. Damit beeinflussen sie auch den Kaltluftfluss und die Durchlüftung der Siedlung. Relevant sind nicht nur die Gliederung des Siedlungskörpers und die Bebauungsstruktur, sondern auch die Ausrichtung und die Volumen von Bauwerken. | Es gibt keine allgemeingültigen baurechtlichen Regeln für das klimaoptimierte Bauen. Generell wirken lange und hohe Gebäude eher hindernd, wobei einzelne Objekte für sich gesehen keine entscheidende negative Wirkung haben dürften. Erst die Summe mehrerer Bauvorhaben dürfte eine schleichende Verschlechterung der Kaltluftströme nach sich ziehen. Was dies bedeutet, hängt von den lokalen Gegebenheiten ab. Auf kleinen / mittelgrossen Parzellen sind die Möglichkeiten beschränkt. Die im Vergleich zur gesamten Siedlungsfläche oft sehr kleinteiligen Bauprojekte verunmöglichen eine übergeordnete Betrachtungsweise. Insbesondere bei Bebauungen am Hang ist darauf zu achten, dass diese nicht als "Kaltluftbarrieren" angelegt werden. |

e. Beschattete Fuss- und Veloverbindungen realisieren

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|--|---|
| Um eine gute Erreichbarkeit von Erholungsräumen sicherzustellen, ist nicht nur die Distanz vom Wohn- oder Arbeitsort, sondern auch die Gestaltung der Wegverbindungen wichtig. Gerade hitzesensible Personen sind häufig auf beschattete Fuss- und Velowege angewiesen. Grundsätzlich steigern attraktive Verbindungen mit genügend Schatten und einer hohen Aufenthaltsqualität die Nutzungsintensität von Erholungsräumen massgeblich. | Eine gewisse "Handlungsfreiheit" der Gemeinde besteht im Bereich der gemeindeeigenen Strassen oder Platzflächen. Einschränkend sind oft Platz- und Eigentumsverhältnisse. Strassenräume sollen vermehrt auch als Aufenthalts- und Begegnungsorte denn als reine Verkehrsflächen gedacht werden. Bestehende und geplante Fuss- und Velowege können dahingehend untersucht werden, wo sich Platz für Pflanzungen anbietet. |

f. Verkehrsinfrastruktur vor Überhitzung schützen

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|--|---|
| Verkehrsinfrastrukturen nehmen viel Raum ein, weisen versiegelte Flächen auf, welche viel Wärme speichern. Versickerung und Verdunstung ist verunmöglicht. Daher tragen sie wesentlich zum Wärmeinseleffekt bei. | Die grössten Hitzeinseln bestehen in der Gewerbezone am Bahnhof und an der Land- / Juchstrasse. Der Einflussbereich in der Gewerbezone ist bebeschränkt, da Flächen zum Manövrieren benötigt werden. Eine Verbesserung ist mit Beschattungen / Entsiegelungen von Parkplätzen möglich. Entlang der Kantonsstrassen bedarf es der Zusammenarbeit mit dem Kanton. Mit der Planungsanweisung Abstimmung Siedlungsqualität und Strassenraumaufwertung (Richtplan Kapitel S1.1) besteht ein Instrument dazu. Im Bereich von weiteren Hitzeinseln, z.B. gemeindeeigenen Strassen und Plätzen, könnte die Gemeinde geeignete Massnahmen entwickeln. |

g. Vielfältige Grünräume im Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|--|---|
| Eine wichtige Ergänzung zu den grossen öffentlichen Erholungs- und Entlastungsräumen sind aus Sicht des Siedlungsklimas die kleineren und mittelgrossen Grünräume. Elemente wie Vorgärten, | In Würenlos ist die Dichte durch die Ausnützungsziffer beschränkt, die aber eher hoch ist. Zudem sind Dach- / Untergeschosse nicht anzurechnen. Dies reduziert insgesamt die Aussenräume im |

| | |
|---|--|
| <p>Gärten, Bäume oder Fassadenbegrünungen sorgen für vielfältige räumliche und lokalklimatische Situationen. Wichtig ist ein hoher Baumbestand, der im Sommer durch die Beschattung Kühlung der Aussenräume und der Fassaden bietet, im Winter aber das Sonnenlicht durchlässt.</p> | <p>Bestreben einer haushälterischen Bodennutzung. In der Regel von den Investoren gewünschte hohe Parkplatzzahlen bedingen entweder grossflächige Parkfelder oder die starke Unterbauung von Aussenräumen. Die Pflanzung von Bäumen wird so stark eingeschränkt. Die vorgegebenen Abstände gemäss EGZGB verunmöglichen vielfach Baumpflanzungen. Büsche vermögen die erforderliche Beschattungsleistung nicht zu erbringen. Mit geeigneten BNO-Bestimmungen wird eine qualitative hochwertige Gestaltung der Aussenräume gesichert (Grünflächenziffer, Beschränkung Schottergärten). Dies kann zudem mittels Beratung / Sensibilisierung unterstützt werden.</p> |
|---|--|

h. Wasserflächen erhalten, fördern und erlebbar machen

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|---|--|
| <p>Wasser trägt besonders an Hitzetagen zur Kühlung des Siedlungsraums bei. Offene, bewegte Wasserflächen und natürliche Gewässer kühlen durch die Verdunstung auch ihre Umgebung und sind daher wichtig für den Temperatenausgleich. Je grösser die Wasseroberfläche und je höher die Differenz der Wassertemperatur zur Lufttemperatur ist, desto stärker ist die Wirkung. Gewässer sind daher zu erhalten und aufzuwerten. An geeigneten Orten können zudem künstliche Wasserelemente zur Kühlung eingesetzt werden.</p> | <p>Das Siedlungsgebiet wird vom Furtbach auf ganzer Länge durchflossen. Die Limmat fliesst entlang der Gemeindegrenze und vereinzelt weitere Bäche fliessen durchs Gemeindegebiet. Diese Gewässer sollen so weit wie möglich offen fliesen und naturnah gestaltet sein.</p> <p>Durch die Anordnung von Wasserflächen im Aussenraum (Brunnen, Becken, Wasserspiele etc.) kann eine (begrenzte) lokale Abkühlung erreicht werden. Brunnen und Becken sollen für die Benutzung (planschen, baden) freigegeben werden.</p> |

i. Sickerfähige und begrünte Oberflächen fördern

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|--|---|
| <p>Der hohe Anteil versiegelter Flächen ist eine der Hauptursachen für die Hitzebelastung in Siedlungsgebieten. Entsiegelung, Begrünung und ein gutes Regenwassermanagement sind wirkungsvolle Massnahmen gegen die Hitze. Regenwasser sollte möglichst nicht abgeleitet werden. Im Idealfall sollte es im Boden zurückgehalten oder anderweitig gespeichert, zumindest aber über den Boden versickert werden. Wird das Wasser zudem zur Bewässerung von Pflanzen genutzt, so stärkt die Verdunstung den kühlenden Effekt.</p> | <p>Grundsätzlich gelten die Grundsätze der Gewässerschutzgesetzgebung. Möglichkeiten zur Reduktion sind zu prüfen (Bodenversiegelung minimieren, Gebäudeflächenanteile vorschreiben).</p> <p>Bei Baugesuchen kann auf möglichst wenig versiegelte Flächen gedrängt werden (z.B. auch über Anreize bei den Abwassergebühren). Vorgaben im Rahmen der Siedlungsentwässerung prüfen und ggf. anpassen.</p> |

j. Regenwasser speichern und wiederverwenden

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|---|--|
| <p>Regenwasser kann zurückgehalten, auf Dächern, in künstlichen Gewässern oder in Tanks gespeichert werden. Bei Trockenheit ist das Wasser zur Bewässerung von Pflanzen, bei Hitze zu Kühlzwecken oder unabhängig von der Aussentemperatur als Brauchwasser einsetzbar. Die Wasserspeicherkapazität hilft zudem, bei Starkniederschlägen Hochwasserspitzen zu reduzieren und Überflutungen im Siedlungsraum zu vermeiden.</p> | <p>Regenwasser soll dort zwischengespeichert werden, wo es fällt. Infrastruktur dafür sind versickerungsfähige Verkehrsflächen und Pflaster, Mulden, Rigolen, Grünflächen und Feuchtgebiete.</p> <p>Durch Elemente grüner Infrastruktur wie Bäume, Fassaden- / Dachbegrünung kann ein Teil des Wassers verdunsten und so zur Kühlung beitragen. Ein weiterer Teil kann versickern, das Kanalnetz entlastet werden.</p> |

k. Sich wenig aufheizende Materialien einsetzen

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|--|--|
| <p>Die Wahl der Materialien für Boden- und Fassadenflächen beeinflusst das Lokalklima wesentlich. Oberflächen in hellen Farben reflektieren das Sonnenlicht, statt die Sonnenenergie zu speichern und sie als Wärme wieder abzugeben. Das kann die Überhitzung des Siedlungsraums deutlich verringern. Die Oberflächentemperatur einer Asphaltfläche kann bis zu 10 Grad höher sein als die einer helleren Betonfläche. Helle Oberflächen am Boden oder an Gebäuden können sie um bis zu 3 Grad senken. Über die Farbe hinaus erwärmen sich Materialien mit einer geringen Wärmeleitfähigkeit und einer hohen Wärmekapazität deutlich langsamer und weniger stark.</p> | <p>Die Möglichkeit der Einflussnahme bei Fassadengestaltungen ist ausserhalb der Kern- und Dorfzonen seitens Gemeinde beschränkt. Für "einfache" Sanierungen braucht es zudem oft keine Baubewilligung. Die Gemeinde kann in diesem Bereich lediglich proaktiv informieren und beraten. Am ehesten kann bei den Belägen im Aussenraum Einfluss genommen werden. Grundsätzlich ist das Verbesserungspotenzial bei Fassaden (helle Farben) als weniger gross einzuschätzen als bei der grundsätzlichen Konzeption der Bebauung und der Gestaltung des Aussenraums (z.B. Bepflanzung, Verringerung der versiegelten Flächen).</p> |

l. Gebäude begrünen

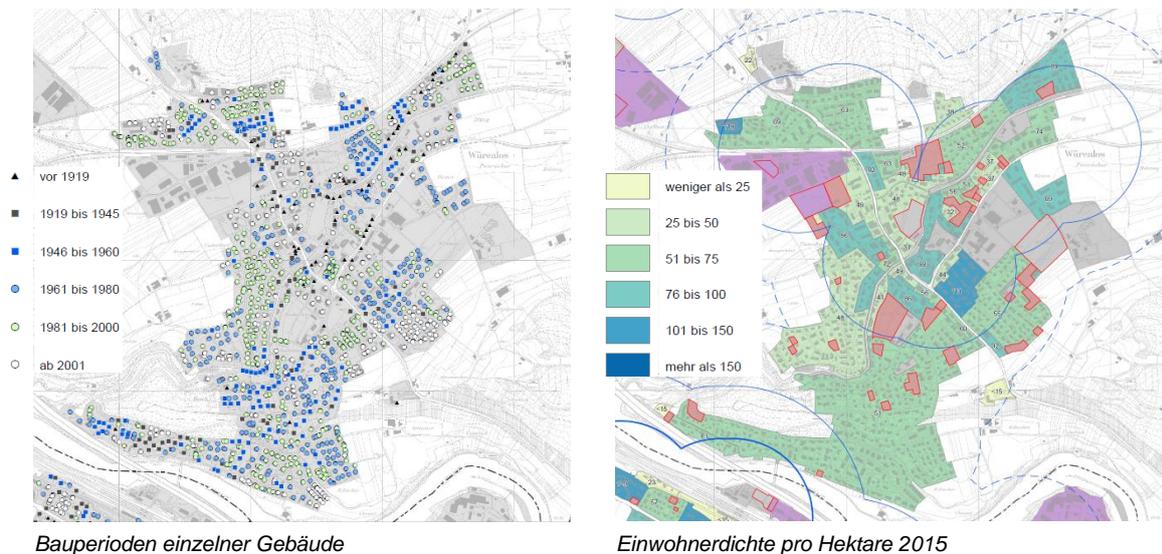
| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|--|--|
| <p>Begrünte Fassaden und Dächer reduzieren die Erwärmung von Gebäuden und damit auch die Abgabe von Wärme durch Reflexion. Sie haben nicht nur einen positiven Effekt auf das Siedlungsklima, sondern auch auf das Klima im Gebäude selbst. Neben dieser umfassenden klimatischen Wirkung können Gebäudebegrünungen zur Biodiversität beitragen.</p> | <p>Vorgaben zu Fassadenbegrünungen bestehen nicht. Diese können im Widerspruch zu Ortsbildfragen stehen. Auch ist eine Fassadenbegrünung aber (noch) nicht wirtschaftlich. Der Fokus soll auf die Flachdachbegrünung, nicht reflektierende, sich nicht aufheizende Fassadenmaterialien und auf die Aussenraumgestaltung gelegt werden (unterirdische Parkierung in vernünftiger Grösse). Es besteht ein gewisser Widerspruch zwischen den Anforderungen des Ortsbildschutzes, bei welchem eher dunkle Farben (z.B. Dächer) bevorzugt werden und den Anforderungen der klimage-rechten Siedlungsentwicklung, welche helle Farben bedingt.</p> |

m. Klima- und standortangepasste Vegetation verwenden

| Erläuterung | Gemeinde Würenlos |
|---|--|
| <p>Vegetation verhindert, dass sich Oberflächen aufheizen, sie schafft Schatten und kühlt durch die Verdunstung von Wasser. Die Begrünung - insbesondere mit Bäumen - ist deshalb ein zentraler Bestandteil der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung und findet sich in den meisten Massnahmen wieder. Häufiger werdende Hitzeperioden und Trockenheit führen vermehrt zu Pflanzenschäden. Das schränkt die Pflanzenauswahl bereits heute ein.</p> | <p>Die Umgebungen bei Überbauungen sollen im Grundsatz durch Fachpersonen geplant und umgesetzt werden. Die Aussenräume werden von den Investoren in der Regel lediglich als Unkostenposten behandelt. Entsprechend werden in Zahl und Grösse ungenügende und in der Auswahl der Pflanzenarten untaugliche Pflanzungen vorgenommen. Die Umgebungsprojekte sind detaillierter zu prüfen und die geltenden Anforderungen durchzusetzen. Diese können z.B. mit einem Merkblatt, was ein Umgebungsplan beinhalten muss, kommuniziert werden.</p> |

4.2.4 Quantitative Ermittlung der Nutzungsreserven

Die Parameter Einwohnerdichte und Bauperiode geben Hinweise zum Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen. In der Karte Bauperiode der Gebäude ist vor allem der Bestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant. Auf Grund des Baustandards dieser Bauten können oft als Alternative zur Nachverdichtung (z.B. Anbauten, Aufstockungen) auf bereits überbauten Flächen auch die Erstellung von Ersatzneubauten sinnvoll sein, um z.B. heutige Energiestandards oder moderne Wohnraumbedürfnisse besser erfüllen zu können. In Gebieten mit rund 40 bis 50 E/ha ist grundsätzlich ein Verdichtungspotenzial vorhanden.



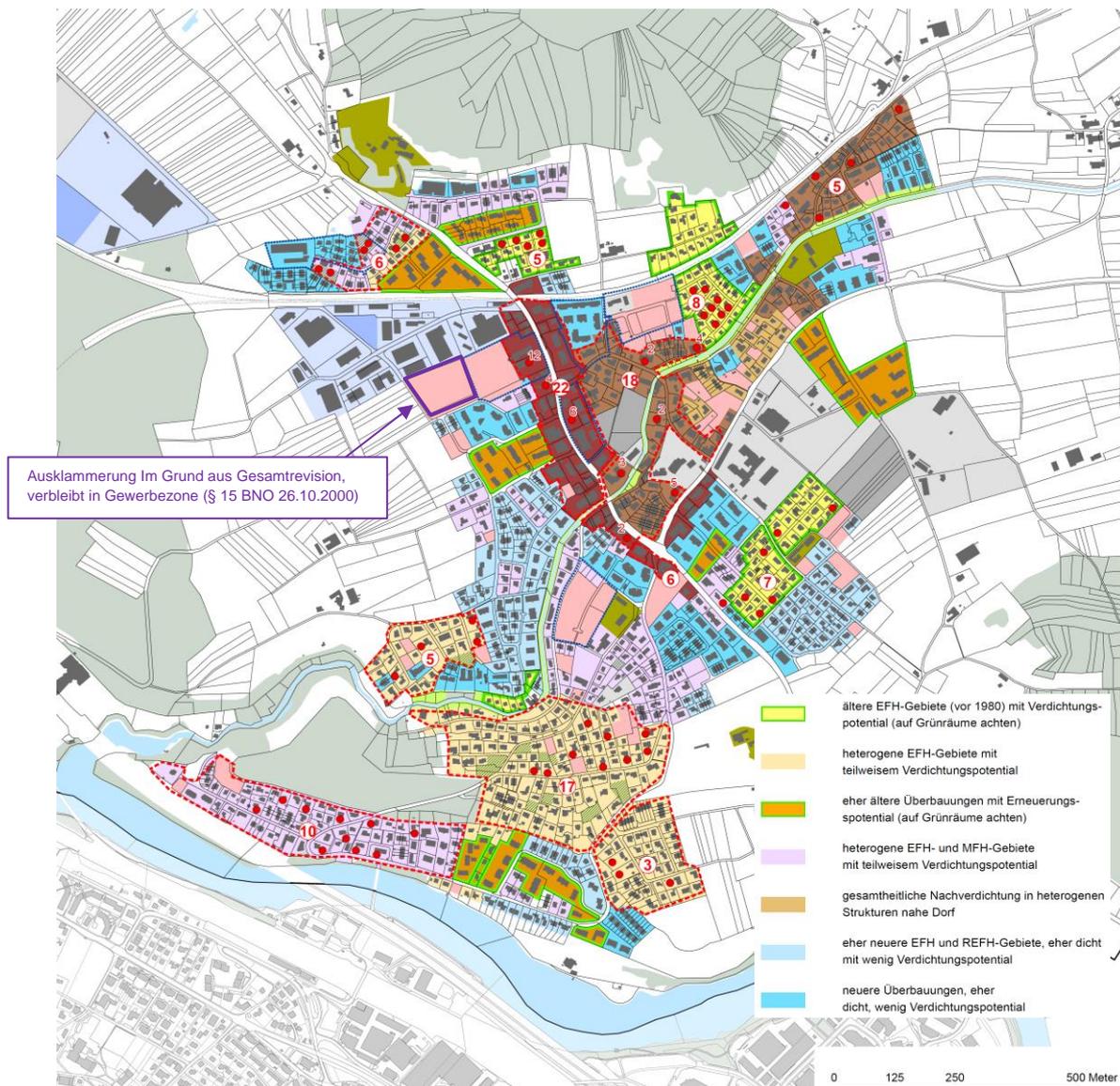
Zur Abschätzung der mittel- bis langfristige Entwicklung wurde als Grundlage für das zu erarbeitende *Handlungsprogramm Innentwicklung* ermittelt, welche Einwohnerpotenziale vorhanden sind. Im Vordergrund stehen folgende Nutzungsreserven;

- a. Baulücken innerhalb überbaut geltender Flächen,
- b. unternutzte Liegenschaften,
- c. allenfalls leerstehende Gebäudevolumen.

Methode 1:

Ermittlung Innenentwicklungspotenzial anhand bestehender baulicher Dichte / Durchgrünung

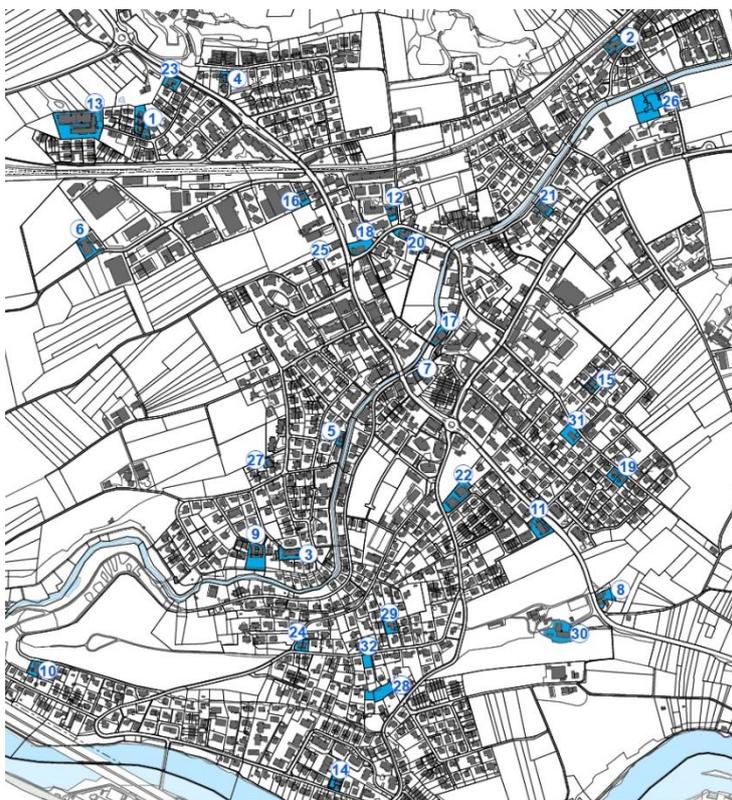
Anhand einer örtlichen differenzierten Betrachtung wurden die Potenziale der überbauten Gebiete möglichst realitätsnah ermittelt, ohne dass grosse Veränderungen in den vorhandenen Siedlungsstrukturen und in der Durchgrünung entstehen können / sollen. In den blau bezeichneten Flächen können auf Grund der vorhandenen Dichte keine zusätzlichen Einwohner erwartet werden. In den gelb / orange bezeichneten Flächen sind keine oder eine höchstens geringfügige zusätzliche Einwohnerzahl erwünscht, weil eine gute Durchgrünung vorhanden ist. Zusätzliche Einwohner sind vor allem dort erwünscht, wo grössere Parzellen eine Nachverdichtung erlauben und wo bestehende Volumen mit zusätzlichem Wohnraum genutzt werden können.



Ergebnis: Der obige Plan zeigt die ermittelten Wohneinheiten (rot eingekreiste Zahlen / Gebiete) in „Baulücken“ und auf Parzellen mit sehr niedriger Dichte (z.B. ältere Wohnbauten, Nutzung leerstehende Volumen). Zusammenfassend ergibt sich daraus ein Innenentwicklungspotenzial von 112 Wohneinheiten mit rund **280 Einwohnern** (112 WE x 2.5 E/Wohnung).

Methode 2:

Ermittlung „realistischer“ Wert aus Baugesuchen der letzten Jahre (Angaben Bauverwaltung)



Anhand von 32 Baugesuchen aus den Jahren 2010 bis 2018 wurden die Wohneinheiten vor und nach Erteilung der Baubewilligung ermittelt. Daraus ergaben sich die zusätzlichen Wohneinheiten innerhalb der überbaut geltenden Flächen.

Anhand der über 9 Jahre untersuchten Baugesuche wurde eine Spannweite von 192 bis 315 Einwohnern ermittelt (77 bis 126 WE x 2.5 E/Whg).

Ergebnis: Innerhalb des üblichen Planungshorizontes von 15 Jahren wären somit hochgerechnet **320 bis 525 zusätzliche Einwohner** möglich.

| Nr. | Adresse | BG-Nr | WE bisher | WE neu | Zus. WE | Bemerkungen |
|-----|---------------------------|-------------|-----------|--------|------------|--|
| 1 | Flühstrasse 16 - 20 | 201018 | 1 | 4 | 3 | Neubau auf unüberbautem Teil |
| 2 | Quellenweg 9 | 201030 | 0 | 6 | 6 | Ersatzbau für Ökonomiegebäude |
| 3 | Grimmistalstrasse 14 | 201032 | 1 | 5 | 4 | Ersatzbau für Vielzweckgebäude |
| 4 | Zelglirain 3 + 5 | 201077 | 1 | 3 | 2 | |
| 5 | Furtbachweg 12a | 201125 | 1 | 2 | 1 | |
| 6 | Grosszelgstrasse 28 | 201144 | 0 | 1 | 1 | |
| 7 | Mühlegasse 4 | 201164 | 1 | 2 | 1 | |
| 8 | Landstrasse 123 | 201178 | 2 | 3 | 1 | ausserhalb Bauzone, |
| 9 | Wiesenweg 10 a - d | 201180 | 1 | 6 | 5 | Ersatzbau für Einfamilienhaus |
| 10 | Taunerwiesenweg 21 | 201185 | 1 | 2 | 1 | |
| 11 | Landstrasse 104 | 201234 | 5 | 6 | 1 | |
| 12 | Haselstrasse 1 + 3 | 201261 | 1 | 2 | 1 | |
| 13 | Flüehügel 1, 2, 3 | 201270 | 1 | 50 | 49 | einmalige Überbauung mit GP |
| 14 | Altwiesenstrasse 42 a,b,c | 201279 | 1 | 3 | 2 | |
| 15 | Mattenstrasse 7 | 201313 | 1 | 2 | 1 | |
| 16 | Bahnhofstrasse 1a | 201331 | 0 | 4 | 4 | auf überbautem Teil der Parzelle gebaut |
| 17 | Mühlegasse 15a | 201335 | 1 | 2 | 1 | |
| 18 | Dorfstrasse 1 | 201402 | 1 | 5 | 4 | Umbau/Sanierung Vielzweckbau |
| 19 | Feldstrasse 28 + 30 | 201464 | 3 | 4 | 1 | |
| 20 | Dorfstrasse 14 | 201476 | 2 | 5 | 3 | Erweiterungsbau |
| 21 | Bachstrasse 32 | 201501 | 1 | 3 | 2 | |
| 22 | Buechzelgiring 1 + 3 | 201508 | 1 | 10 | 9 | Ersatzbau älteres Wohnhaus |
| 23 | Flühstrasse 2 | 201526 | 1 | 2 | 1 | |
| 24 | Buechstrasse 43 + 45 | 201528 + 29 | 1 | 2 | 1 | |
| 25 | Landstrasse 48 + 50 | 201555 | 1 | 13 | 12 | Steinhof, im Bau (nicht berücksichtigt) |
| 26 | Alte Sagi 1, 2, 3 | 201627 | 0 | 12 | 12 | ehemaliges Sägerei-Areal, Umnutzung |
| 27 | Lättenstrasse 42 | 201648 | 1 | 2 | 1 | |
| 28 | Buechzelglistr. 53 + 55 | 201717 | 1 | 3 | 2 | |
| 29 | Eibenweg 3 | 201729 | 1 | 2 | 1 | |
| 30 | Landstrasse 124 | 201774 | 1 | 2 | 1 | |
| 31 | Feldstrasse 18 | 201843 | 1 | 4 | 3 | |
| 32 | Buechzelglistr. 57a | 201849 | 1 | 2 | 1 | |
| | Total Zus. WE | | | | 138 | 77 (o. Steinh / Flüehügel) bis 126 (o. Steinh.) |

Präzisierungen der Definitionen sind in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bilden die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Die total 30 IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer (Ziffer 8.2). Anstelle der Geschossflächenziffer gilt die Ausnutzungsziffer AZ nach bisherigem Recht (Definition gemäss § 32 BauV).

| Begriffe IVHB | Bisheriges Recht | Neues Recht | Kommunales Recht |
|-------------------------------------|--|--|--|
| 1. Terrain | | IVHB / BauG / BauV | Regelungsbedarf |
| 1.1 massgebendes Terrain | gewachsenes Terrain § 13 ABauV | IVHB 1.1 abschliessend | Regelungsmöglichkeit |
| 2. Gebäude | | | |
| 2.1 Gebäude | Gebäude, Teil von Bauten § 6 BauG | IVHB 2.1 abschliessend | Keiner |
| 2.2 Kleinbauten | Klein- und Anbauten § 18 ABauV | § 19 BauV Gebäudefläche, traufseitige Fassadenhöhe, Dachneigung, Grenzabstand | Keiner |
| 2.3 Anbauten | Klein- und Anbauten § 18 ABauV | § 19 BauV Gebäudefläche, traufseitige Fassadenhöhe, Dachneigung, Grenzabstand | Keiner |
| 2.4 Unterirdische Bauten | - | § 20 BauV Grenzabstand | Keiner |
| 2.5 Unterniveaubauten | Tiefbauten § 16a ABauV | § 20 BauV zulässige Masse f, Grenzabstand | Keiner |
| 3. Gebäudeteile | | | |
| 3.1 Fassadenflucht | - | IVHB 3.1 abschliessend | Keiner |
| 3.2 Fassadenlinie | - | IVHB 3.2 abschliessend | Keiner |
| 3.3 Projizierte Fassadenlinie | - | IVHB 3.3 abschliessend | Keiner |
| 3.4 Vorspringende Gebäudeteile | untergeordnete Gebäudeteile § 2 ABauV | § 21 BauV zulässige Masse a und b | Keiner |
| 3.5 Rückspringende Gebäudeteile | - | IVHB 3.5 | Keiner |
| 4. Längenbegriffe, -masse | | | |
| 4.1 Gebäudelänge | Gebäudelänge § 11 ABauV | IVHB 4.1 abschliessend | Anwendung möglich |
| 4.2 Gebäudebreite | - | IVHB 4.2 abschliessend | Anwendung möglich |
| 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse | | | |
| 5.1 Gesamthöhe | entspr. teilw. Firsthöhe § 12 ABauV | IVHB 5.1 abschliessend | vgl. § 49 BauG |
| 5.2 Fassadenhöhe | entspr. teilw. Gebäudehöhe § 12 ABauV | IVHB 5.2 abschliessend | vgl. § 49 BauG |
| 5.3 Kniestockhöhe | Kniestockhöhe § 16 ABauV | IVHB 5.3 abschliessend, Höhenmass vgl. IVHB 6.3 | Keiner |
| 5.4 Lichte Höhe | Lichte Höhe / Geschosshöhe §§ 9 / 14 ABauV | IVHB 5.4 abschliessend, Geschosshöhe in BNO | In der Regel nötig (Wohnhygiene) |
| 6. Geschosse | | | |
| 6.1 Vollgeschosse | Vollgeschosse § 14 ABauV | § 22 BauV Höhe Vollgeschosse, Durchschnittsmass | vgl. § 49 BauG |
| 6.2 Untergeschosse | Untergeschosse §§ 14 / 15 ABauV | § 23 BauV Durchschnittsmass b | Keiner |
| 6.3 Dachgeschosse | Dachgeschosse §§ 14 / 16 ABauV | § 24 BauV präzisiert, anlehnend bisheriges Recht | Keiner |
| 6.4 Attikageschosse | Attikageschosse § 16a ABauV | § 25 BauV zulässige Masse der Zurücksetzung | Keiner |
| 7. Abstände und -bereiche | | | |
| 7.1 Grenzabstand | Grenzabstand § 17 ABauV | § 26 BauV Grosser Grenzabstand | Abstand nötig, vgl. § 47 BauG |
| 7.2 Gebäudeabstand | Gebäudeabstand § 20 ABauV | § 27 BauV präzisiert (Abstand intern) | Keiner |
| 7.3 Baulinien | Baulinien § 1b ABauV | § 30 BauV besondere Baulinien (für SNP) | Keiner |
| 7.4 Baubereiche | - | IVHB 7.4 abschliessend | Keiner |
| 8. Nutzungsziffern | | | |
| 8.1 Anrech. Grundstücksfläche | Anrechenbare Grundstücksfläche § 9 ABauV | IVHB 8.1 abschliessend | Keiner |
| 8.2 Geschossflächenziffer | Ausnutzungsziffer § 9 ABauV | § 32 BauV Ausnutzungsziffer belassen | Aufnahme Ausnutzungsziffer AZ wie bisher möglich |
| 8.3 Baumassenziffer | Baumassenziffer § 10 ABauV | § 31 BauV offener Gebäudeteil | Keiner |
| 8.4 Überbauungsziffer | - | IVHB 8.4 abschliessend | Festlegung Ziffer möglich |
| 8.5 Grünflächenziffer | Grünflächenziffer § 10 ABauV | IVHB 8.5 abschliessend | Festlegung Ziffer möglich |

Einstufung kommunaler Handlungsbedarf

 Keine Definitionen in der BNO zulässig, da im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Festlegungen sind unverändert anwendbar.

 Wortlaut in BauV „wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen“. In der Regel kann kantonales Recht übernommen werden.

 Definitionen sind abschliessend, jedoch können dafür die entsprechenden Masse in der BNO festgelegt werden (IVHB 5.4, 8.4, 8.5)

 Von den drei Definitionen IVHB 5.1, 5.2 und 6.1 muss mindestens 1 Mass in der BNO festgelegt werden (§ 49 BauG). Bei Umrechnung sind örtliche Gegebenheiten zu beachten (IVHB 5.1, 5.2, 6.1, 6.3).

Gemeindeeigene, vom kantonalen Recht abweichende Definitionsmöglichkeiten sind nur dort zulässig, wo in der BauV der Wortlaut „**wenn Gemeinde nichts anderes festlegt**“ vorkommt:

- ~~§ 19 Abs. 1c BauV: Klein- und Anbauten, Dachneigung maximal 45°~~
- ~~§ 19 Abs. 2 BauV: Klein- und Anbauten, Grenzabstand 2 m~~
- § 20 Abs. 2 BauV: Unterniveau- / unterirdische Bauten; Grenzabstand von wenigstens 50 cm
- § 22 Abs. 2 BauV: Höhe Vollgeschosse und Attikageschosse beträgt im Durchschnitt höchstens 3.2 m (wenn die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt wird)
- § 23 Abs. 2 BauV: Untergeschosse, Abgrabungen auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge
- ~~§ 24 Abs. 1 BauV: Dachgeschoss, Kniestockhöhe (Mass b) max. 1.20 m / grosse Kniestockhöhe (Mass d) max. 3.50 m / Dachneigung nicht steiler als 45°~~
- § 24 Abs. 3 BauV: Mansarden- / Tonnendächer müssen ausdrücklich zugelassen werden
- § 27 Abs. 2 BauV: Gebäudeabstand, auf dem gleichen Grundstück Reduktion oder Aufhebung, wenn ...
- § 28 Abs. 1 BauV: Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nicht höher sein als 1.80 m; an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden
- § 29 Abs. 1 BauV: Abstand zum Kulturland; für Gebäude zonengemässer (kleiner) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) / für Stütz- und Einfriedigungsmauern 60 cm

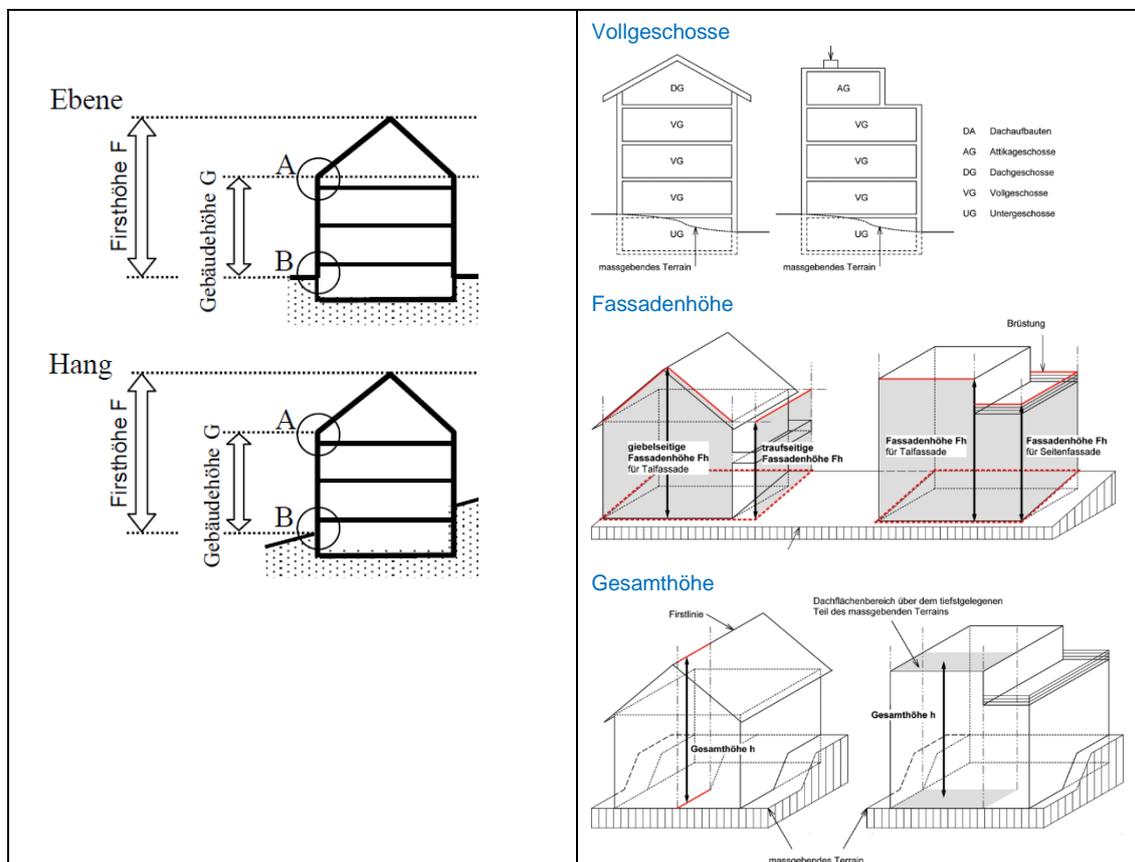
Die durchgestrichenen Punkte sind seit 1. November 2021 in der BauV abschliessend definiert.

Ein **Spezialfall** stellt § 24 Abs. 1^{bis} BauV in Kombination § 63 Abs. 3 BauV (Übergangsrecht) dar. Nach einer Revision der Nutzungsplanung sind **Dachdurchbrüche** auf einem Geschoss bis zu 2/3 der Fassadenlänge zulässig, aber nur ausserhalb von Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Weitergehende Einschränkungen des kommunalen Rechts bleiben aber weiterhin vorbehalten.

4.3.2 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Würenlos

Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff **massgebendes Terrain** definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist in der Praxis teilweise schwierig oder kaum mehr feststellbar, weil er in der örtlichen Situation oft nicht mehr sichtbar oder feststellbar ist (z.B. bei Aufschüttungen, Abgrabungen, terrassierten Gebäudestufen). Hier kann dieser aus dem Geländeverlauf der Umgebung anhand von Höhenkurven aus Landeskarten rekonstruiert werden. Ziffer 1.1 im Anhang 1 der BauV sieht zudem vor, dass das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Anzahl Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe und die Firshöhe definiert. Von den drei neu zur Auswahl stehenden Definitionen Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2) und Vollgeschosse (6.1) muss mindestens ein Höhenmass in der BNO übernommen werden. Die Begriffe werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) erfasst wird.



Noch bestehendes Recht; Skizzen aus BNR

Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 BauV

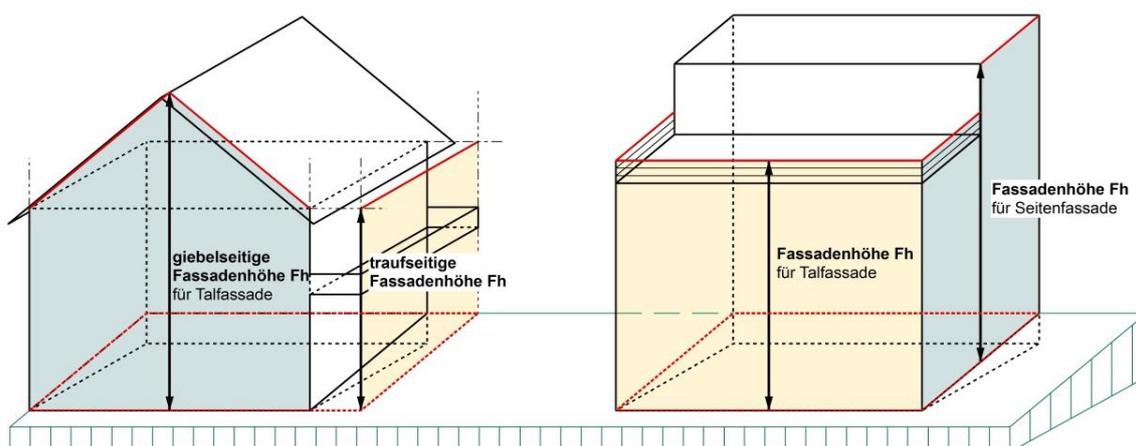
Grundsätzlich wäre nur ein Höhenmass nötig. Falls nur ein Höhenmass eingeführt wird, können jedoch zonentypische Qualitätsaspekte wie die Typologie zu wenig geregelt werden. Falls z.B. nur die Anzahl Vollgeschosse festgelegt wird, käme § 22 Abs. 2 BauV zur Anwendung, wonach die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen darf. Die Höhe der Dachgeschosse ergäbe sich dann aus § 24 BauV, d.h. aus einer Kombination der Dachneigung und der Kniestockhöhe.

Die beiden Masse Gesamthöhe und Fassadenhöhe sind in der IVHB sehr offen definiert und lassen viel Spielraum für die Gestaltung (verschiedenen Arten von Bauvolumen), was sich unvorteilhaft auf die gewünschte volumetrische / architektonische Gestaltung auswirken kann. Je nachdem, welche Masse gewählt werden, sind gewisse Dachformen privilegiert oder benachteiligt. Gewisse Dachformen wie Zeltdach oder Krüppelwalmdach werden z.B. bei der Fassadenhöhe nicht erfasst. Bewusst entschieden wurde, Mansarden- und Tonnendächer nicht in Form von Dachgeschossen zuzulassen, da sie in ihrer volumetrischen Erscheinung in der Regel mindestens einem Vollgeschoss entsprechen.

Für die Bemessung der Höhen an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) soll neu die Fassadenhöhe verwendet werden. Auf die Festlegung einer Vollgeschossezahl wird verzichtet. Das Ziel besteht somit primär darin, die Gebäudehülle vorzugeben und bei der Lage der Geschossniveaus einen gewissen Projektierungsspielraum offen zu lassen. Dies soll sich z.B. positiv auf sanftere Geländeanpassungen auswirken.

Anstelle der bisherigen Gebäudehöhe gilt neu die **Fassadenhöhe**. Allerdings wird die Messweise in der BNO präzisiert, damit die bisherigen Masse der Gebäudehöhe ohne gravierende materielle Änderungen übernommen werden können:

- für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt am Hang (also bis 10° Neigung) die talseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht in der Ebene die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.



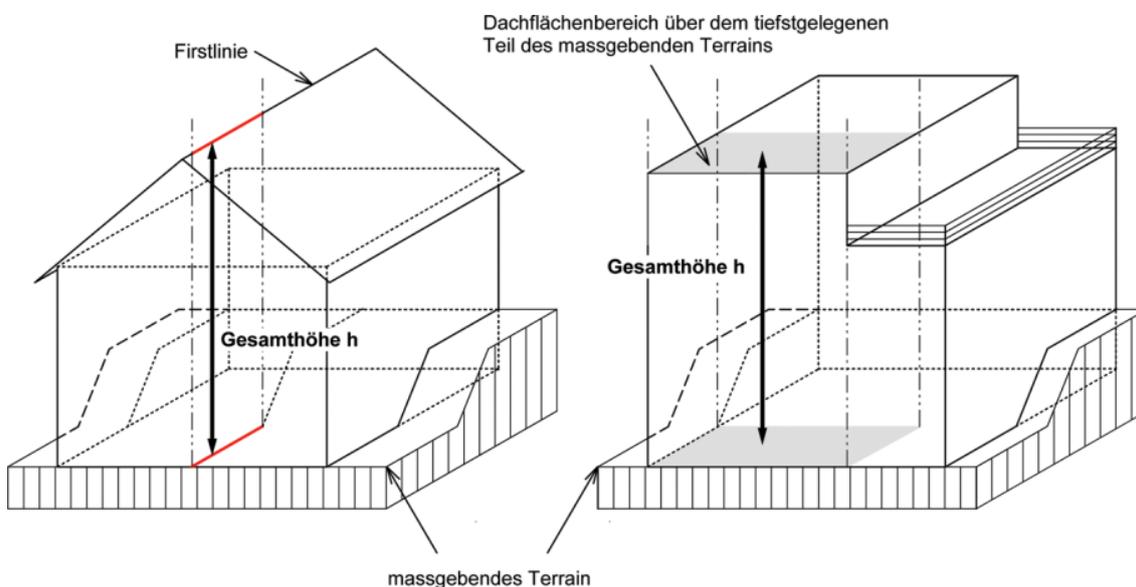
Messweise Fassadenhöhe gemäss § 10 BNO (gelb) und gemäss IVHB (grün)

Mit der Bemessung der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten an der talseitigen Fassade (Terrain > als 10% Neigung bzw. am Hang) wird auf eine zurückhaltende optische Erscheinung von Hauptgebäuden abgezielt. In der BNO müssen ergänzend die zulässigen Masse von Abgrabungen definiert werden, um die talseitigen Fassaden nicht noch zusätzlich freilegen zu können. An Orten mit weniger als 10% Terrainneigung (in der Ebene) soll es möglich sein, das Attikageschoss direkt an der Fassadenlinie hochzuziehen, um so klare und kompakte Volumen erreichen zu können.

Da die Fassadenhöhe bei Flachdächern auch Brüstungselemente mit einbezieht, ist dies in den jeweiligen Zonen auch angemessen zu berücksichtigen. Bei begehbaren Flachdächern bestimmt das Konkordat zwar nicht im Text, aber in der Skizze 5.2 des Anhangs 2, dass bei der zurückversetzten Attikafassade (vgl. Ziff. 6.4) bis Oberkant selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen ist. Davon kann nur abgewichen werden, wenn auch die Brüstung um ein von den Kantonen festzulegendes [erhebliches] Mass von der Fassade zurückversetzt wird, also nicht das ganze Flachdach begehbar ist. Hintergrund ist der Zweck der Fassadenhöhe gemäss Konkordat, das Erscheinungsbild der Fassade gegenüber der Umgebung zu begrenzen (Quelle: IVHB-Erläuterungen, 3. September 2013). Im Aargau wurde kein solches Mass definiert, dies muss sich aus der praktischen Anwendung im konkreten Einzelfall ergeben. In der Regel soll die Brüstung aber mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurückgesetzt sein, falls sie nicht in die Fassadenhöhe eingerechnet ist. So wird dem Grundgedanken des Konkordates angemessen Rechnung getragen.

Anstelle der Firsthöhe wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Diese Definition kann dazu führen, dass sich der massgebende Bereich für die Gesamthöhe im Gebäudeinnern befindet.

Im weitgehend flachen Gelände entspricht die bisherige Firsthöhe in etwa der Gesamthöhe. An Hanglagen reduziert sich das Mass gegenüber der Firsthöhe um rund 0.5 m bis maximal 1.0 m an steileren Hanglagen. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Masses wird also höchstens ein um rund 1 m höherer First möglich. In den einzelnen Zonen muss entschieden werden, was mit der Wahl des konkreten Masses für die Gesamthöhe bezweckt wird (z.B. optisch eher zurückhaltende Volumen, angemessene Spielräume für die Nutzung im Dach- und Attikageschoss).



Figur 5.1 zur Gesamthöhe gemäss Anhang 2 BauV

Im Rahmen der Beratung in der Arbeitsgruppe BNO wurde eine Auslegeordnung der gemäss IVHB zur Verfügung stehenden **Nutzungsziffern** gemacht: Baumassenziffer (8.3), Ausnutzungsziffer (§ 32 BauG), Überbauungsziffer (8.4), Grünflächenziffer (8.5). Deren Eignungen und Mankos lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die **Baumassenziffer** erfasst das sichtbare Mass der baulichen Dichte und ist grundsätzlich als Dichteziffer geeignet. Ein „Manko“ besteht in der je nach Gebäudeform erschwerten Berechnung. Sie wird zwar bei Neubauprojekten meist mitgeliefert. Vor allem bei kleineren An-

und Umbauten wäre allerdings die Forderung einer Volumenberechnung schwieriger und unverhältnismässig. Insbesondere muss auch das bereits bestehende Volumen erfasst werden, um die Baumassenziffer über die gesamte Parzelle beurteilen zu können.

- Die **Ausnützungsziffer** erfasst die effektive bauliche Dichte und ist eine in Fachkreisen anerkannte Dichteziffer, die sich etabliert hat und deren Masse vergleichbare Anhaltspunkte geben. Nicht anrechenbare Räume in oberirdischen Volumen (wie z.B. Abstellplätze) können aber zu einer effektiv höheren Dichte führen. Zudem muss auch beachtet werden, wie sich die Nichtanrechnung von Dach-, Attika- und Untergeschossen auf das mögliche Volumen auswirkt.
- Die **Überbauungsziffer** definiert primär den flächigen Überbauungsgrad eines Grundstückes und ist deshalb keine eigentliche Dichteziffer. Sie ist am ehesten für Gewerbebezonen geeignet, hingegen nicht für Wohnbauten.
- Die **Grünflächenziffer** definiert den flächigen Anteil von Grünflächen. Sie dient primär siedlungsgestalterischen und ökologischen Anforderungen und ist somit keine eigentliche Dichteziffer. Geeignet ist sie hingegen für Gewerbebezonen oder als Ergänzung zur Ausnützungsziffer in Wohnzonen. Ein „Manko“ der Grünflächenziffer ist, dass sie gemäss Definition keine Aussagen zur Qualität macht. Der Grünflächenanteil kann sich z.B. gemäss IVHB auch über Tiefgaragen befinden.

Im Rahmen der Beratung wurde auch intensiv darüber diskutiert, ob die **Ausnützungsziffer AZ** aufgehoben oder beibehalten werden soll. Die bauliche Dichte bestimmt sich in der aktuellen BNO in den Wohn- und Mischzonen (D, K, E2, W2, W3, WG, SPGG) über die Ausnützungsziffer. Einzig in der Gewerbezone ist eine Baumassenziffer und ein Grünflächenanteil definiert. Keine Dichteziffern sind in den Spezialzonen (SPKF, SPST, SZBG, SPTH) sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB festgelegt.

Falls die AZ aufgehoben würde, wären verschiedene Alternativ- oder Ersatzbestimmungen, allenfalls auch andere Massbestimmungen erforderlich. Die grundsätzliche Frage lautet: Können die gesetzten Ziele aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) erreicht werden, wenn die AZ aufgehoben wird? In Würenlos besteht aktuell ein hoher Baudruck, demgegenüber sagen die Zielformulierungen im REL klar aus, dass die Entwicklung sorgfältig und qualitativ hochwertig zu erfolgen hat (Stichworte; dörfliche Strukturen, Kleinteiligkeit, in örtlichen Kontext integrierte Gebäude). Es soll entsprechend eher vorsichtig vorgegangen werden, wenn es um den Erhalt / die Sicherung von Qualitäten geht. Schlussendlich müssen sich die planerischen Massnahmen an den gesetzten Zielen orientieren. In der Beratung wurde angemerkt, dass die qualitativen Wachstumsziele im REL ev. noch klarer umrissen / spezifiziert werden könnten, damit diese messbarer werden. Dies lässt sich allerdings nur bis zu einem gewissen Punkte bewerkstelligen, da die Beurteilung von Qualitäten immer auch an ein Ermessen gebunden ist. Der Vollzug wäre demnach komplexer.

In Würenlos wird die Ausnützungsziffer oft ausgeschöpft (mit Ausnahme der ausserordentlich hohen 0.55 in der Wohnzone W2). Vielfach ergeben sich Probleme in der ungenügenden Gestaltung der Grün- und Freiflächen, wo die AZ nicht greift oder wie in der W2 zu hoch ist. Diskussionen entstehen im Nachgang zu realisierten Bauvorhaben, wenn bei Revisioneingaben oder nachträglichen Baugesuchen bereits alles ausgeschöpft ist (z.B. Verglasung Balkone). Bei einer Beibehaltung der AZ können verschiedene kleinere Anpassungen / Präzisierungen vorgenommen werden (z.B. unterirdische Parkierung ab bestimmter Anzahl Parkfelder verlangen, Bonus für verglaste Balkone in lärmbelasteten Gebieten anbieten). Trotz Beibehaltung der AZ kann zudem eine Grünflächenziffer eingeführt werden. In der neuen BNO soll dem Aussenraum mehr Beachtung geschenkt werden, sowohl in gestalterischer wie auch in funktionaler Hinsicht.

Zusammenfassend besteht in Würenlos das Bestreben nach vergleichbaren Messweisen, nach Sicherheit in der Anwendung und nach zusätzlicher Fokussierung auf den Aussenraum mittels Grünflächenziffer inklusive dessen Qualitäten.

Die Befürworter einer Aufhebung der Ausnützungsziffer weisen darauf hin, dass mit den Grenzabständen und den Höhenmassen (plus einer Überbauungsziffer) grundsätzlich genügend Bestimmungen vorhanden wären, um die bauliche Dichte bzw. die Volumen konkret vorgeben zu können (sogenanntes „Hüllenmodell“). Planerisch wird dem entgegengehalten, dass z.B. kaum auf ein zonengemäss gewünschtes Erscheinungsbild der Geschossigkeit oder auf die Gebäudebreiten Einfluss genommen werden kann. Sobald zwei bis drei kleinere Parzellen zusammengelegt werden, kann dem Druck nach Maximierung der Gebäudevolumen kaum wirksam entgegengetreten werden. Die AZ hat den Vorteil, dass sie sich wie andere Nutzungsziffern auf die Parzellenfläche bezieht. Die AZ ist messbar und weitgehend gerecht. Die Körnigkeit der Bebauung kann gesteuert werden. Bekannte „Schwächen“ in der AZ können durch feineres Nachjustieren der BNO ausgemerzt werden.

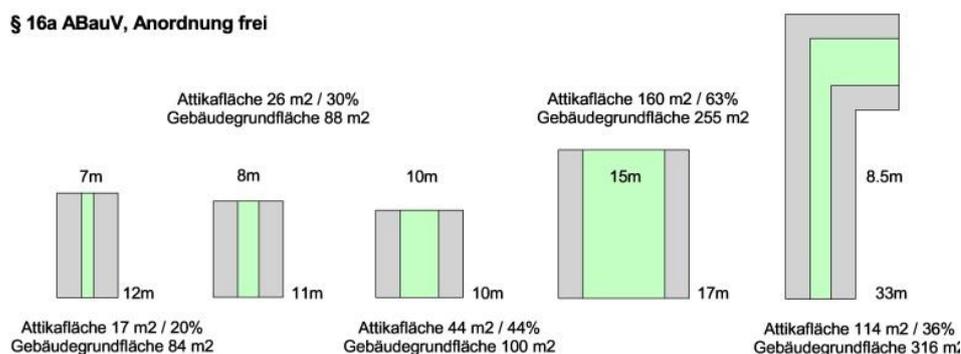
Zusammenfassend führten folgende Gründe zur Beibehaltung der Ausnützungsziffer:

- Klare Massvorgabe, einfacher Vollzug führen zu gleicher Behandlung (keine Interpretationen) und angemessener, nicht maximaler Dichte (eher Erhaltung von Quartierstrukturen)
- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen, z.B. ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung nötig, welche an zusätzliches Ermessen gebunden ist.

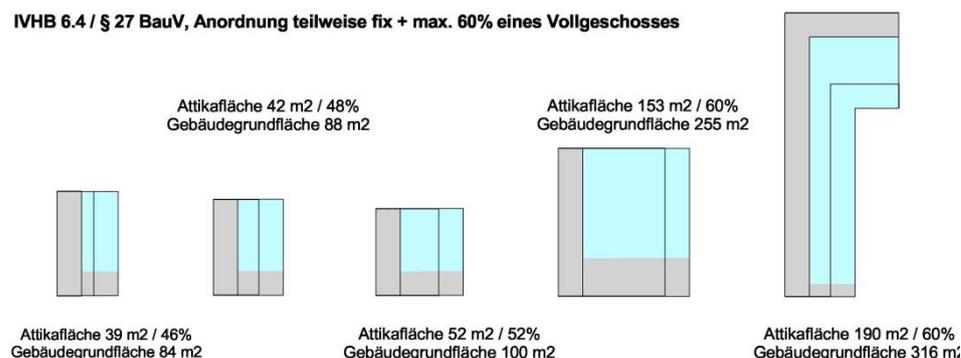
Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer gilt weiterhin § 32 BauV. Bisher mussten anrechenbare Räume in Dach- und Attikageschossen nicht miteinberechnet werden. Neu werden auch anrechenbare Räume in Untergeschossen von der Ausnützungsziffer befreit. Dies wurde anhand von ausgeführten Beispielen verifiziert. Nähere zonenbezogene Ausführungen finden sich dazu im Abschnitt 5.3.

Die neu gemäss IVHB mögliche **Attikafläche** wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist in der neuen BNO eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



IVHB 6.4 / § 27 BauV, Anordnung teilweise fix + max. 60% eines Vollgeschosses



Vergleich bisherige Bemessung Attikafläche (§ 16a ABauV) mit Ziffer 6.4 Anhang 1 BauV / § 25 BauV

Die bisherige und neue Messweise für die **Höhen von Gebäuden** und für die **Ausnutzungsziffer** sind im Folgenden schematisch zusammengefasst und einander gegenübergestellt:

Bisherige Messweise

**Vollgeschosse / Gebäudehöhe / Firsthöhen
Ausnutzungsziffer exkl. Dach- und Attikageschosse**

Anzahl Vollgeschosse (§ 14 ABauV):

- maximale Anzahl Vollgeschosse
- Geschosshöhe durchschnittlich höchstens 3 m

Gebäudehöhe Flachdach (§ 12 ABauV):

- ab anschliessendem Terrain bis zum obersten Punkt der Brüstung (roter Pfeil), gemäss Rechtspraxis müssen filigrane Brüstungen nicht angerechnet werden
- am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen

Gebäudehöhe Schrägdach (§ 12 ABauV):

- ab anschliessendem Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche (oranger Pfeil)
- die Kniestockhöhe beträgt max. 1.2 m
- am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen

Firsthöhe Schrägdach (§ 12 ABauV):

- vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (blauer Pfeil)
- am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen

Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV):

- Untergeschosse dürfen gewachsenes Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene / 1,20 m am Hang überschreiten.

Ausnutzungsziffer (§ 32 BauV / § 33 aBNO):

- Dach- und Attikageschosse werden nicht angerechnet

Neue Messweise

**Fassadenhöhe / Gesamthöhe
Ausnutzungsziffer exkl. Dach-, Attika, Untergeschosse**

Fassadenhöhe (Ziffer 5.2 Anhang 1 BauV / § 10 BNO):

- grösster Höhenunterschied zwischen Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion und zugehöriger Fassadenlinie
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10% ist (am Hang)
- für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe

Gesamthöhe Flachdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):

- Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
- Technisch bedingte Dachaufbauten nicht einberechnet

Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):

- Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion

Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV):

- Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Ziffer 6.2 Anhang 1 BauV).
- Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen (§ 23 BauV).

Ausnutzungsziffer (§ 32 BauV / § 41 BNO):

- Vollgeschosse werden in die Ausnutzung (aGF) angerechnet
- Dach-, Attika- und Untergeschosse werden nicht angerechnet

5 Nutzungsplanung

5.1 Aufbau und Inhalt Allgemeine Nutzungsplanung

Die Allgemeine Nutzungsplanung besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 und dem Kulturlandplan 1:2'500 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im **Genehmigungsinhalt** sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone, Rebbauzone)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Magerwiese, Fromentalwiese, extensive Weide, Schutzzone Gmeumeri, Ruderalfläche, Naturschutzzonen im Kulturland und im Wald / Altholzinsel / Feuchtwald)
- Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Freihaltebereich Hochbauten, Gewässerraumzone, Hochwassergefahrenzone)
- Schutzobjekte (Naturobjekte, Kulturobjekte, Gebäude mit Substanzschutz, Erhaltenswertes Gebäude Autobahnraststätte, Gebäude mit Volumenschutz)
- Weitere Zonen nach Art. 18 RPG (Weilerzone Ötlikon, Spezialzone Kiesabbau, Spezialzone Fahrende)

Die nicht mehr in der BNO enthaltenen Freihaltegebiete Hochwasser und Oberflächenwasserabflussgebiete sind seit 1. November 2021 in § 36c BauV abschliessend geregelt.

Grundnutzungszonen sind die Bauzonen und Landwirtschaftszonen sowie die Schutzzonen. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der **Orientierungsinhalt** enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Forstgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Quell- und Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Grundwasserschutzareal (kantonales Interessengebiet, Richtplanbeschluss V1.1/3.1)
- Bauten unter kantonalem Denkmalschutz (basierend auf kantonalem Kulturgesetz und kantonaler Verordnung zum Kulturgesetz)
- Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Sperrzone gemäss Dekret zum Schutz des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges vom 13. Dezember 1977
- Fruchtfolgeflächen (Richtplanbeschluss L3.1)
- Perimeter Melioration (Verordnung über die Strukturverbesserungen vom 23. Februar 2012)

Archäologie: Bei jeglicher Art von Bodeneingriffen können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein treten. Diese sind gemäss Kulturgesetz vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag im Bauzonenplan 1:2'500 und im Kulturlandplan 1:5'000 bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei

sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

Inventar historischer Verkehrswege: Im Themenplan 10 bezeichnete historische Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) grundsätzlich schützenswert. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

5.2 Bauzonenplan

5.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

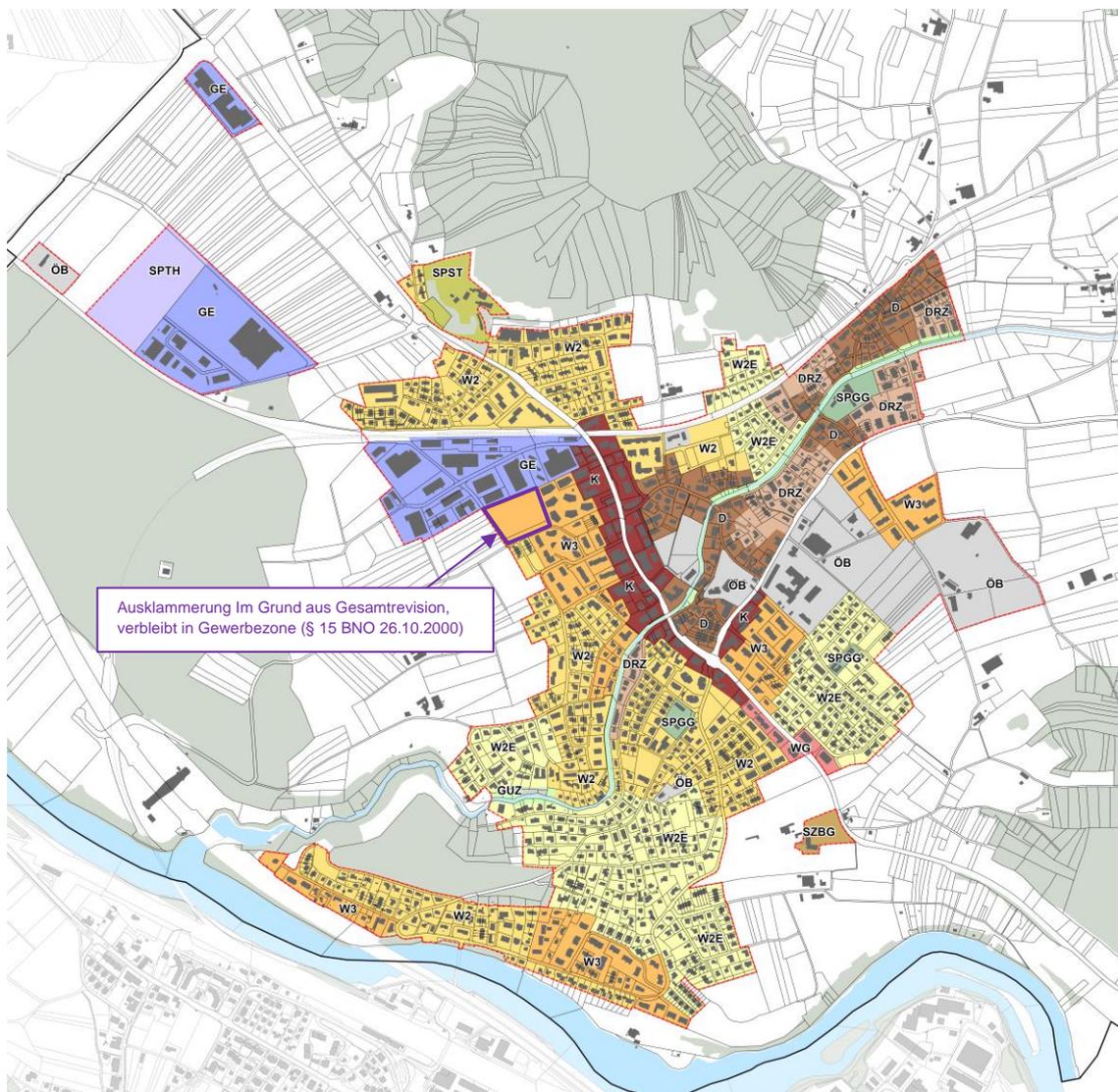
Der Bauzonenplan weist wie bisher im Zentrum und in den alten Dorfteilen eine Kernzone und eine Dorfzone auf. Neu wird eine Dorfrandzone eingeführt. In diesen Zonen gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild und je nach spezifischen Eigenheiten werden differenzierte Ziele und Nutzungsbestimmungen definiert:

- Die Kernzone K umfasst das eigentliche funktionale Zentrum entlang der Hauptverkehrsachsen (Landstrasse, Schulstrasse). Sie bezweckt einen ortsbaulichen und funktionalen Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe mit ortstypisch gestalteten Aussenräumen. Entsprechend der Zielsetzung einer attraktiven Nutzungsmischung ist ein möglichst breites Nutzungsspektrum zugelassen. Die Verkaufsflächen sind generell auf 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude beschränkt, dürfen aber an zwei Standorten (V1 / V2) auch mehr Nettoladenfläche umfassen (mittelgrosse Verkaufsnutzungen basierend auf kantonalem Richtplan, Beschluss 3.1/1.1). Wie bisher müssen die Gebäude mit Satteldächern konzipiert werden, um dem dörflich geprägten Charakter angemessen Rechnung zu tragen. Nebenbauten, das heisst 1-geschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche, dürfen jedoch auch andere Dachformen aufweisen.
- Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung des typischen ortsbaulichen und substanziellen Charakters in den alten Dorfteilen mit generell erhöhten qualitativen Anforderungen an die Ortsbildgestaltung. Deren Abgrenzung orientiert sich im Grundsatz am Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Sie wird dementsprechend in verschiedenen Bereichen verkleinert, soll so aber in den qualitativen Anforderungen gleichzeitig gestärkt und mit etwas präzisierten Vorgaben ausgestattet werden.
- Die Dorfrandzone DRZ fordert qualitativ gestaltetete Gebäude und Aussenräume. Sie soll im Umfeld der alten Dorfteile und des Kempfhofs einen sorgfältigen Umgang mit den noch fragmentarisch vorhandenen Altbauten sichern. Die Zone DRZ umfasst die aus der Dorfzone entlassenen Gebiete im Kempfhof, wo sich neuere Bauten vielfach ohne ortsbaulichen Bezug zu Strassen- und Hofräumen aufreihen. Zudem wird der mit kleinteiligen älteren und neueren Bauten durchsetzte Schild zwischen der Bachstrasse und der Schulstrasse dieser Zone zugewiesen. Schliesslich werden an der Bachwiesenstrasse auch Teile der Ortserweiterung in die Dorfrandzone aufgenommen, dem gemäss ISOS eine grosse Bedeutung mit dem Erhaltungsziel b attestiert wird.

Die Wohn- und Gewerbezone WG befindet sich unmittelbar an der Landstrasse an der südöstlichen Hauptverkehrsachse, wo gemischte Wohn- und Gewerbenutzungen raumplanerisch zweckmässig sind oder wo wegen der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III situationsgerecht ist.

Die Wohnzonen W2E, W2 und W3 umfassen die primär dem Wohnen dienenden Gebiete an weitgehend ruhigen Lagen. In wenigen Abschnitten an der Landstrasse und der Schulstrasse ist wie bisher infolge der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III nötig.

- Die Wohnzonen W3 befinden sich primär im näheren Umfeld des Dorfkerns und der Schulanlagen. Sie beinhalten neu auch die bereits bestehenden dichteren Wohnbauten an der Altwiesenstrasse und eine Bautiefe entlang des Schliffenwegs (mit Lärmvorbelastung).
- Die Wohnzone W2 reiht sich um die zentral gelegenen Bereiche (K, D, W3) ringartig auf und ist auch weiterhin nördlich der Bahnlinie um den Bahnhof ausgeschieden. Eine Aufzoning in Bahnhofsnähe wurde diskutiert, aber infolge der vorhandenen Quartierstruktur, der guten Durchgrünung und den überdurchschnittlichen planungsrechtlichen Möglichkeiten der Wohnzone W2 nicht vollzogen.
- Die Wohnzone W2E wurde grundsätzlich auf die kleinteiligeren 2-geschossigen Schilder mit grösstenteils noch guter Durchgrünung beschränkt.



Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild (REL) wird ein differenziertes Wohnen mit einer situationsgerechten Reaktion auf die örtlichen Begebenheiten angestrebt. In der Zonierung / in den Zonenbestimmungen kommt dies wie folgt zum Ausdruck:

- In allen Wohnzonen wird eine Grünflächenziffer eingeführt, um eine messbare Grösse zur Erreichung eines angemessenen Grünanteils zu sichern. Im Quartier Buech wird eine noch

etwas höhere Grünflächenziffer verlangt, wie dies aus dem Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung hervorgeht (Quartier mit besonders hohem Grünanteil).

- In den Wohngebieten an lärmexponierten Lagen, die aber auch gut durchgrünt sind, wird ein ortsspezifischer Ausnützungsbonus eingeführt, um eine bessere Wohnraumsituation schaffen zu können, der sich auf verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten bezieht.

Die Gewerbezone GE umfassen die bestehenden Gewerbeareale in den Gebieten Grosszelg und Tägerhard. Um die Arbeitsnutzungen nicht zu verdrängen, werden hier Wohnungen weiterhin nur sehr beschränkt zugelassen. Im Gebiet Grosszelg werden die herkömmlichen Nutzungen mit Ausnahme von Gastronomie wie bisher auf mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen beschränkt. Im Tägerhard sind neu auch stark störende Nutzungen erlaubt. Um eine angemessene Nutzungsintensität zu sichern, werden ebenfalls wie bisher reine Lager- und Logistikbauten wie auch reine Umschlagplätze nicht gestattet. Zu beachten ist, dass in der neuen BNO generell bei Bauvorhaben ab 30 Parkfeldern ein Mobilitätskonzept verlangt werden kann und dass bereits ab 10 Parkfeldern grundsätzlich eine unterirdische Parkierung nötig ist. Schliesslich werden für gewerbliche Nutzungen vertretbare und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angemessene Einpassungsbestimmungen vorgegeben. Im Gebiet Grosszelg ist neben der eigentlichen gewerblichen Nutzung auch das Bahnhofareal in die Gewerbezone eingebunden.

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. In dieser Zone befinden sich im Wesentlichen die kommunalen Infrastrukturanlagen der Gemeindeverwaltung und der Volksschule (ohne Bezirksschule) sowie die beiden Areale der reformierten und katholischen Kirche. Im Gesamtkonzept Schul- und Sportplätze Ländli vom 9. Juli 2019 werden die Optionen für allfällige Erweiterungen der Schule und der Verwaltung aufgezeigt. Eine überkommunale Bedeutung hat das Schwimmbad Wiemel. Auf der Zentrumswiese ist der Neubau eines Alterszentrum vorgesehen. Der Werkhof der Gemeinde wurde vor kurzem in die Gewerbezone Tägerhard (Land der Ortsbürgergemeinde) verlegt. Insgesamt sind die Zonen ÖB genügend gross, um ausreichend grosse Infrastrukturbauten und -anlagen innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren für die voraussichtliche Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung bereitstellen zu können.

Die Grün- und Uferzone GUZ beinhaltet als Grundnutzungszonen innerhalb des Siedlungsgebietes diejenigen Flächen zwischen der Gewässerfläche des Furtbaches und den eigentlichen bebaubaren Bauzonen, welche keiner sinnvollen sonstigen Zone zugewiesen werden können (Bachparzelle, steile Bachböschungen, Puffer Strasse Am Bach / Bachstrasse). Im Abschnitt Bachstrasse 63 bis 93 ragt die Zone GUZ mit einem 6 m bis 10 m breiten Streifen in private Parzellen hinein. Hier wird auch die Spezialbestimmung beibehalten, wonach eine Erschliessung über die Bachstrasse zulässig ist (ansonsten besteht keine andere Zufahrtsmöglichkeit).

Die Spezialzone Steinbruchareal SPST umfasst wie bisher das Areal des Emma-Kunz-Zentrums, einer gemäss REL zur Standortattraktivität und Identität der Gemeinde beitragenden Institution, die überregional bekannt ist und als Begegnungsstätte (inklusive Museum) des Energiezentrums im Würenloser Steinbruch dient. Die bisher ebenfalls der Spezialzone SPST zugeordnete Fläche im Gebiet Zelgli / Mittlerer Steinbruch wird neu der Schutzzone Gmeumeri ausserhalb der Bauzone zugewiesen.

Die Schutzzone Bickguet SZBG enthält das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Bickguet, welches zwischen dem Siedlungsgebiet und der Limmat auf einer Seitenmoräne über einer ausgedehnten Rebenhalde thront. Da sich die Spezialzone SZBG abseits des eigentlichen Siedlungsgebietes befindet, sind die baulichen Möglichkeiten an den Hochbauten und den Ausenanlagen nur soweit zugelassen, als ein ausserordentlich hohes öffentliches Interesse am Erhalt und der Nutzung des kulturgeschichtlich bedeutsamen Areals besteht.

Die Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG beinhaltet die drei bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe, die rundum von Wohnzonen oder weitgehend dem Wohnen dienenden Bauzonen umgeben sind und weiterhin zonenkonform genutzt werden sollen.

Die Spezialzone Sportanlagen Tägerhard SPTH, die erst seit dem 20. November 2013 rechtskräftig ist und für die vorgängig eine Richtplananpassung zur Vergrösserung des Siedlungsgebietes nötig war, dient der Erstellung und dem Betrieb von Spiel- und Sportanlagen. Die Nutzung ist eng auf Spielflächen und einen Reitplatz beschränkt. Gebäude sind nicht zulässig. Der Bedarf für die damalige Einzonung ergab sich durch den Neubau Schulhaus "Feld" und der damit verbundenen Reduktion der Sportflächen, wodurch neue Möglichkeiten für den Vereinssport geschaffen werden mussten. Das ursprünglich vorgesehene Projekt im Gebiet "Ländli" in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Schulanlage und zur Mehrzweckhalle scheiterte nach einer Entscheidung des Bundesgerichts.

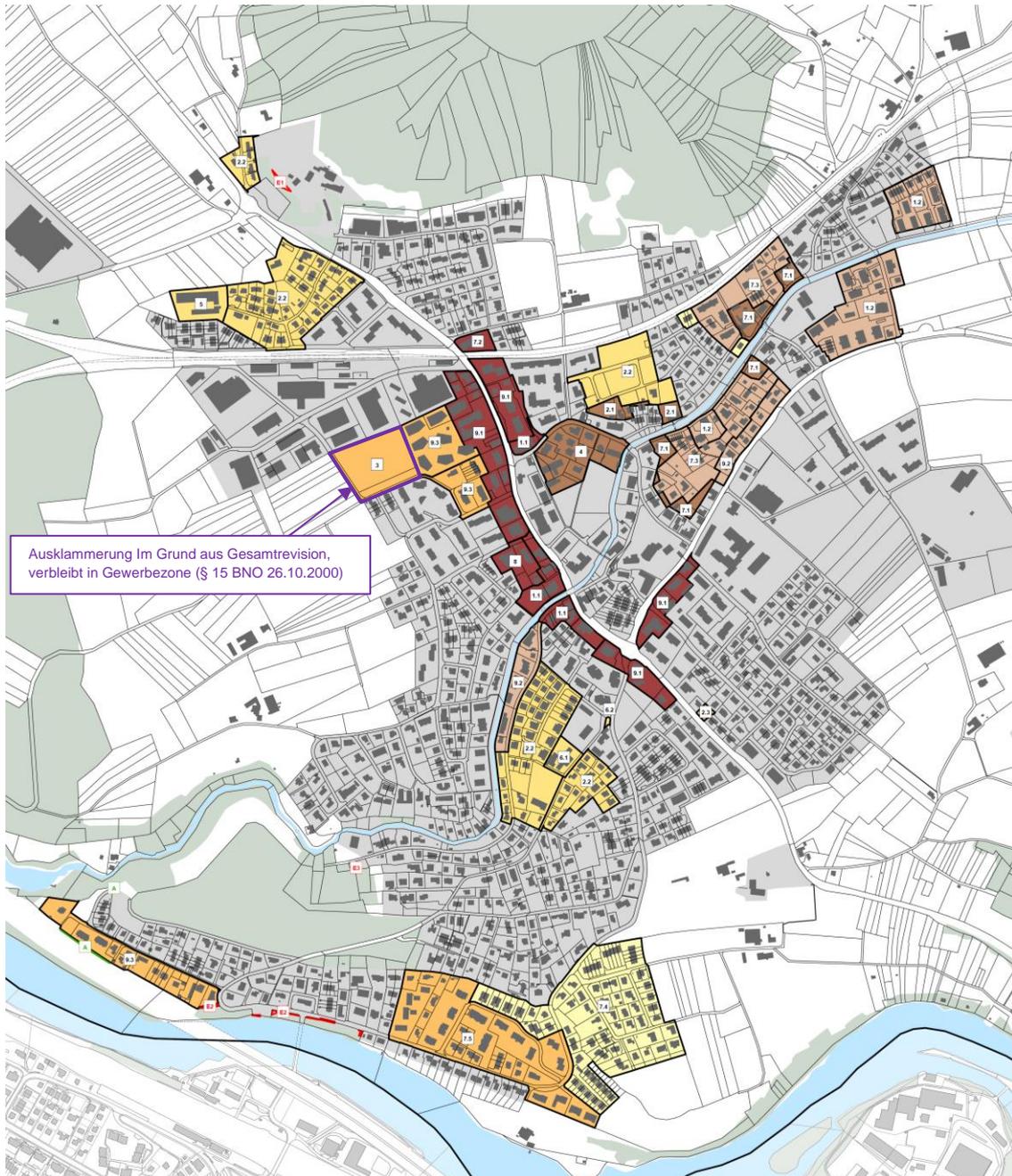
Die Spezialzone Kloster Fahr, in der bis auf wenige Ausnahmen alle Gebäude unter kantonalen Denkmalschutz stehen, wird beibehalten. Entsprechend sind auch die Zonenbestimmungen weiterhin sehr restriktiv formuliert.

5.2.2 Änderungen Bauzonenplan

A. Umzonungen

| Nr. | Umzonung | Erläuterungen / Begründungen materielle Änderungen | Fläche |
|-----|----------|---|---------|
| 1.1 | D zu K | Die Kernzone wird entlang der Landstrasse in den überwiegend dem funktionalen Zentrum zugeordneten Bereichen auf einer Bautiefe durchgezogen. Das funktionale Zentrum soll so klarer zum Ausdruck kommen. Im ISOS sind diese Bereiche dem Erhaltungsziel C zugeordnet. Die Liegenschaft Dorfstrasse 1 enthält ein Gebäude mit Substanzschutz (912), wodurch deren Erhalt als wichtiger Bestandteil des alten Dorfteils gesichert ist. | 1.04 ha |
| 1.2 | D zu DRZ | In diesen Randbereichen des alten Dorfteils Kempfhof wurden in weiten Teilen neuere Gebäude erstellt, die sich zwar in der Typologie an die Bauweise der Dorfzone anlehnen, mit monotonen Aufreihungen ortsbaulich aber keinen Bezug zu Strassenräumen und keine zusammenhängenden, sondern lediglich kleinere Hofräume bilden. | 3.06 ha |
| 2.1 | E2 zu D | Die Randbereiche der Altbebauung, welche 3 geschützte Gebäude an der Dorfstrasse 13 bis 19 aufweisen und wo sich ein Altbau an der Strasse am Bach 13 befindet, werden der Dorfzone mit erhöhten gestalterischen / ortsbaulichen Anforderungen zugewiesen. | 0.34 ha |
| 2.2 | E2 zu W2 | Diese Umzonungen liegen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Würenlos und / oder nahe beim funktionalen Zentrum, wo eine dichtere Bauweise raumplanerisch sinnvoll ist. Der Gestaltungsplan Gatterächer Ost (2015) lässt u.a. MFH / REFH zu, die einer W2 entsprechen. Die Gebäude entlang Bifigweg sollen mit der Zuweisung in die W2 die Möglichkeit erhalten, besser auf die Lärmimmissionen reagieren zu können, diejenigen oberhalb Bifigweg entsprechen mit ihrer Typologie nicht den Vorgaben der E2. Die leichten Aufzonungen im Gebiet Huebacherstrasse und den nördlichsten Abschnitten der Buech- / Bachwiesenstrasse befinden sich nur rund 200 m bis 400 m vom Dorfkern entfernt. Mit dem Gestaltungsplan Huebacher wird eine bauliche Dichte erreicht, die vom Charakter her einer üblichen W2 entspricht. | 7.86 ha |
| 2.3 | E2 zu W3 | Diese Anpassung an eine bestehende Parzellengrenze (Landstrasse 99) soll auf Grund der Lärmimmissionen mit einem stattlichen Volumen Möglichkeiten für eine situationsgerechte Überbauung zulassen. | 0.05 ha |

| Nr. | Umzonung | Erläuterungen / Begründungen materielle Änderungen | Fläche |
|-----|--|--|---------|
| 3 | GE zu W3 / nach öffentl. Auflage von Gesamtrevision ausgeklammert | Stand öffentliche Auflage: Mit dieser Umzonung soll eine schildweise sinnvolle Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Wohnzone entstehen. Der Entwicklungsrichtplan gibt für dieses Teilgebiet folgendes vor: <i>Das Areal Im Grund ist als Wohnquartier mit hoher Siedlungsqualität zu entwickeln. Die neuen Gebäudekörper haben sich besonders gut in die im Plan schematisch dargestellte Freiraumstruktur zu integrieren.</i> Im Bauzonenplan wird für diese Fläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt mit einer Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 BNO). Weil das seit Bauvorhaben für ein Alterszentrum auf der Zentrums- wiese gestützt auf einen Beschwerdeentscheid nicht realisiert werden kann, müssen andere alternative Standorte geprüft werden. Ein möglicher Standort ist das Areal Im Grund (Parzellen 3019 / 3020). Deshalb ist unklar, ob die öffentlich aufgelegte Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht aufrecht erhalten bleibt oder ob eine andere Bauzone vorgesehen wird. Ein definitiver Verzicht auf die Umzonung bzw. eine definitive Beibehaltung der Gewerbezone ist im Rahmen dieser Gesamtrevision nicht zielführend. Unabhängig davon, welche Bauzone schlussendlich am Standort im Grund ausgeschieden wird, muss der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit gewahrt bleiben. Somit bleibt eine Teiländerung der Nutzungsplanung jederzeit möglich. | 1.25 ha |
| 4 | K zu D | Entlang der Dorfstrasse soll die ringstrassenartige Bebauung des alten Dorfteiles mit kleinkörnigen Gebäuden innerhalb der Dorfzone seine Fortsetzung finden. Der Masterplan Zentrum plus gibt zentrums- typische Mischnutzungen entlang der Landstrasse vor. Im rückwärtigen Bereich an der Dorfstrasse soll sich die <i>Regelbauweise an den vorhandenen Strukturen und Massstäben orientieren</i> , wie dies eher in der Dorfzone vorgegeben wird. | 1.29ha |
| 5 | SPFH zu W2 | Die mit dem Gestaltungsplan Flühügel ermöglichte Überbauung fällt in ihrer Volumetrie und Körnigkeit stark aus dem im örtlichen Kontext vorherrschenden Rahmen. Mit der Umzonung in die W2 und der Schaffung einer Spezialbestimmung (§ 15 Abs. 7 BNO) sollen die baulichen Möglichkeiten ausdrücklich auf die bestehenden Volumen begrenzt werden, also auch unter dem Titel der Besitzstandsgarantie nicht noch zusätzliche Erweiterungen möglich sein. | 0.54 ha |
| 6.1 | SPGG zu W2 | Die Umzonung erfolgt auf Antrag der Grundeigentümer, weil die bisherige zonenkonforme Nutzung im April 2017 aufgegeben wurde und eine weitere Nutzung durch eine Gärtnerei oder einen Gartenbaubetrieb nicht mehr vorgesehen ist. § 22 Abs. 7 BNO verpflichtet den Gemeinderat zur Einleitung des Umzonungsverfahrens bei Aufgabe des Betriebes. Dieser Tatbestand ist erfüllt. | 0.27 ha |
| 6.2 | SPGG zu W2 | Die Zonengrenze wird in geringfügigem Masse an den Verlauf der Buechstrasse angepasst. | 0.01 ha |
| 7.1 | W2 zu D | Die Anpassungen bezwecken sinnvolle Abgrenzungen der Dorfzone mit Bezug auf die Altbau- / Parzellenstruktur und entsprechend angemessenem Umfeld. Die Liegenschaften Bachstrasse 40, 53 und 55 sind typische Vielzweckbauten und gehören in eine Dorfzone. | 0.96 ha |
| 7.2 | W2 zu K | Die Liegenschaft Rest. Bahnhof bildet einen ortsbaulich markanten Punkt als Anfang / Ende des funktionalen Zentrums an der Landstrasse und wird deshalb der Kernzone mit adäquaten Einpassungsbestimmungen zugeordnet. | 0.20 ha |
| 7.3 | W2 zu DRZ | Der kleinteilige ältere / neuere Bauten aufweisende Schild zwischen Bachstrasse und Schulstrasse wird der Zone DRZ zugewiesen, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu sichern. Die Umzonung im nordwestlichen Randbereich des alten Dorfteiles Kempfhof umfasst rund zur Hälfte relativ dichte Wohnbauten (MFH Dollisesteig 1 bis 11, Bachstrasse 55a bis 55d / 57 bis 59), die eher nicht einer herkömmlichen W2 entsprechen. Insgesamt soll dieser Schild etwas höhere Anforderungen an die Gestaltung erhalten. | 3.01 ha |



| Nr. | Umzonung | Erläuterungen / Begründungen materielle Änderungen | Fläche |
|-----|-----------|---|---------|
| 7.4 | W2 zu W2E | Im Schild Eriacher- / Erlen- / Eschenweg und unterhalb einer Bautiefe am Ahornweg soll ein fließender Übergang zwischen Siedlung und Kulturland mit nicht allzu hoher, aber noch immer angemessener Dichte (AZ 0.4) und Durchgrünung gesichert werden, um die im Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung beabsichtigte ökologische Vernetzung zu unterstützen. | 5.05 ha |
| 7.5 | W2 zu W3 | Diese Aufzonung am Birkenweg / Aspenweg trägt den mehrheitlich vorhandenen dichteren Wohnbaustrukturen Rechnung. Mit veränderten Grundmasse bleibt hingegen weiterhin eine AZ (0.60) im ähnlichen Rahmen möglich, mit der neuen Grünflächenziffer wird der vorhandenen weitgehend guten Durchgrünung Rechnung getragen. Die Liegenschaften Altwiesenstrasse 27 bis 33 entsprechen hinsichtlich ihrer Gebäudetypologien eher einer W3. Hinsichtlich Siedlungsrandgestaltung wurde ein neuer § 65 BNO eingeführt. | 4.20 ha |

| Nr. | Umzonung | Erläuterungen / Begründungen materielle Änderungen | Fläche |
|-----|-----------|--|---------|
| 8 | W3 zu K | Diese Gebäude unmittelbar hinter der ersten Bautiefe an der Landstrasse gehören zum eigentlichen funktionalen Zentrum und umfassen teilweise gewerbliche Nutzungen, deren Zonenkonformität in der W3 nicht gegeben ist. Somit entsteht eine funktional und räumlich sinnvolle Abgrenzung der Kernzone. | 0.44 ha |
| 9.1 | WG zu K | Mit diesen Umzonungen wird in beträchtlichen Abschnitten der Hauptverkehrsachsen (400 m entlang Landstrasse / 200 m entlang Schulstrasse) eine wesentliche Absicht aus dem REL umgesetzt, eine vermehrte ortsbauliche, aussenräumliche und verkehrliche Interaktion zwischen den Nutzungen der ersten Bautiefe und dem Strassenraum zu sichern. Diese strengeren Qualitätsvorgaben werden mit Anreizen einer höheren AZ (von 0.60 auf 0.75), die in einem Zentrumsbereich durchaus noch angemessen sind, ausgeglichen. | 3.52 ha |
| 9.2 | WG zu DRZ | An der Bachwiesenstrasse werden Teile der Ortserweiterung im Westen, wo gemäss ISOS eine grosse Bedeutung mit dem Erhaltungsziel b enthalten ist, in die Dorfrandzone aufgenommen. | 1.27 ha |
| 9.3 | WG zu W3 | Die reinen Wohnüberbauungen etwas abseits der Landstrasse sind mit der Zuordnung in die W3 sachgerechter zониert. Der nördlichere Teilbereich wurde gestützt auf den Gestaltungsplan Steinhof überbaut, worin die Nutzungen auf Wohnen beschränkt wurden. | 3.03 ha |

B. Anpassungen am Bauzonenrand / Ein- und Auszonungen

Die bisher als Bauzonen ausgeschiedenen Flächen von Würenlos sind im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.2/1.1). Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde entsprechend den rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung sind keine grundlegenden Ein- und Auszonungen vorgesehen, die Bauzonengrenze entsprechen demzufolge weitestgehend dem bisherigen Verlauf. Die Bauzonengrenzen sind gegenüber dem Kulturland soweit wie möglich auf bestehende Parzellengrenzen gelegt. Teilweise bilden übergeordnete Grundlagen wie Waldfeststellung oder Sperrzone des Lägernschutzdekretes gleichzeitig die Bauzonengrenze. Die Strassen am Bauzonenrand sind in denjenigen Fällen als Bauzone ausgeschieden, wo sie zur Erschliessung dienen. Dies war im noch rechtskräftigen Bauzonenplan schon so, weshalb sich daraus keine Anpassungen am Bauzonenrand ergeben. Wo die Bauzonen nicht auf konkrete Bezugslinien gelegt werden können, sind sie im Bauzonenplan vermasst oder beziehen sich auf Parzellengrenzen (z.B. in deren Verlängerung).

An einzelnen Orten wurde darüber diskutiert, ob Gartenanlagen am Rande des Bauzonenperimeters oder in dessen Nähe dem Baugebiet zugeschlagen werden können. Die bestehenden Bauzonengrenzen sind jedoch im Bauzonenplan klar vermasst und im Verlauf besteht somit kein Interpretationsspielraum. Auch sollen allfällige solche Nutzungen nicht im Nachhinein legitimiert werden, indem sie eingezont werden. Für die Schaffung einer darauf ausgelegten Zone im Kulturland besteht keine raumplanungsrechtliche Möglichkeit.

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplanbeschluss S 1.2/3.5). Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen Bst. d) bis h) genügen, wie Einzonungen für

a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal,

- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare / nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen,
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau.

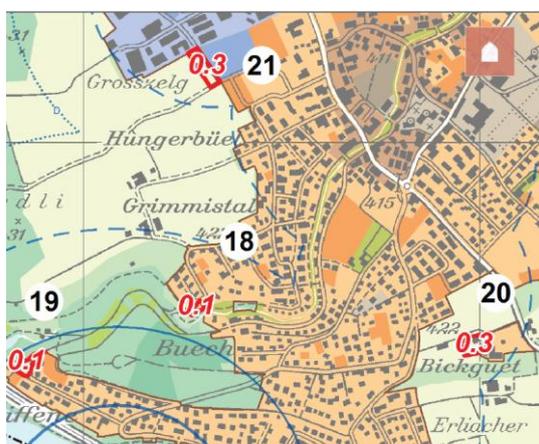
Der aktualisierte Bauzonenplan sieht folgende Anpassungen am Bauzonenrand vor:

| Nr. | Umzonung | Erläuterungen / materielle Änderungen | Fläche |
|-----|-----------|---|---------|
| A | Auszonung | Geringfügige Anpassung Wohnzone W3 entlang der Autobahn A1 an bestehende Parzellengrenze (Auszonung gemäss Punkt d) | 0.04 ha |
| E1 | Einzonung | Geringfügige Anpassung im Arealinnern der Spezialzone Steinbruchareal an die aktuelle Waldfeststellung (Einzonung gemäss Punkt c) | 0.05 ha |
| E2 | Einzonung | Minimale Fläche zwischen Wald / Altwiesenstrasse als Grün- und Uferzone ausgeschieden (Einzonung gemäss Punkt c) | 0.04 ha |
| E3 | Einzonung | Minimale Fläche infolge angepasster Waldfeststellung (Einzonung gemäss Punkt c) | 0.01 ha |

Folgende untersuchten bzw. abgeklärten Einzonungsflächen können aus den folgenden Gründen nicht aufgenommen werden:

- Für eine Einzonung im Bereich der Schutzzone Bickguet konnte gemäss Vorbehalt im abschliessendem Vorprüfungsbericht nicht abschliessend geprüft werden, ob die Rahmenbedingungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG kumulativ eingehalten sind. Das Gebäude Nr. 269 (ehemaliger Schweinestall) liegt mindestens rund 45 m vom historisch bedeutsamen Ensembles Bickguet entfernt und grenzt somit nicht an bestehende Bauzonen.
- Das Gebäudeensemble Landstrasse 123 (vis-à-vis Bickguet) erfüllt teilweise die Anforderungen gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5. Eine Einzonung ist aber nur in Zusammenhang mit dem vis-à-vis gelegenen Bickguet begründbar, was eine Schutzzone erfordern würde. Diese wurde jedoch v.a. aus Denkmalschutzgründen mit restriktiven Bestimmungen installiert. Das Gebäude Nr. 128 ist zwar bereits auf der Michaeliskarte von 1840 eingezeichnet, allerdings ist der Siedlungszusammenhang mit dem Bickguet zu wenig ausgeprägt.
- Eine Einzonung der Parkfelder auf der Parzelle Nr. 722 (Peterhans Handwerkercenter) liegen ausserhalb der Bauzone im Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplanbeschluss S2.1 und sind unrechtmässig. Die Parkfelder können gemäss kantonalem Vorbehalt nicht nachträglich legitimiert bzw. bewilligt werden.

Abgelehnte Einzonungen gemäss Richtplanbeschluss S1.2/1.2



Richtplan Aargau; zusätzliches Siedlungsgebiet

Das im kantonalen Richtplan im Jahr 2015 festgesetzte Siedlungsgebiet enthält vier Flächen von insgesamt 0.8 ha, die noch nicht als Bauzonen ausgeschieden sind. Eine davon grenzt unmittelbar an die Schutzzone Bickguet SZBG (§ 21 BNO), in welcher die baulichen Möglichkeiten stark eingeschränkt sind. Grundsätzlich können dem Siedlungsgebiet zugewiesene Flächen nach Richtplanbeschluss S1.2 / Planungsgrundsatz A im Nutzungsplanverfahren als neue Bauzonen ausgeschrieben werden (inkl. Verschiebungen gemäss den Beschlüssen 1.2 und 4.2).

Abgelehnte Einzonung Parkfelder Peterhans Handwerkercenter AG

Gestützt auf die kantonale fachliche Stellungnahme vom 18. Februar 2022 wurde darüber beraten, im nördlichen Gewerbegebiet "Tägerhard" am Knoten Furttal- / Landstrasse bestehende Parkierungsflächen ausserhalb der Bauzonen einzuzonen. Die Peterhans Handwerkercenter AG hat in der Folge mit dem Schreiben vom 8. August 2022 den Antrag für eine Einzonung bekräftigt. Dabei wurde aus betrieblicher Sicht dargelegt, weshalb die Parkplätze ausserhalb der Bauzonen benötigt werden. Der Antrag auf eine Einzonung wird folgendermassen begründet:

- Rund 100 Mitarbeitende und rund 300 tägliche Kundenbesuche
- Parkplatzfläche seit 1993 genutzt
- Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt, somit sind auch keine Fruchtfolgeflächen betroffen

Die beantragte Einzonung bedingt die Inanspruchnahme des verbleibenden Kontingents von 0.8 ha aus dem kantonalen Richtplan. In einer ersten Beratungsrunde konnte aus Sicht der Gemeinde zu wenig plausibel dargelegt werden, dass der Parkplatz ausserhalb der Bauzone ultimativ benötigt wird, ohne zuerst eine Optimierung im Arealinnern vornehmen zu können. Die Auslastung der Parkfelder wurde generell als nur moderat eingeschätzt. Auch handelt es sich nicht um Nutzungen, welche sehr viel Verkehr generieren. Ausschlaggebend für den Verzicht auf eine Einzonung war schliesslich die Tatsache, dass der Parkplatz auf der Schotterfläche südlich der Chlosterschürstrasse (Parzelle 722) grundsätzlich rechtswidrig ist und nicht nachträglich legitimiert werden soll.

Nachdem der Antrag vom 8. August 2022 nicht gutgeheissen wurde, stellte die Peterhans Handwerkercenter AG im Wiedererwägungsgesuch vom 7. Januar 2023 erneut den Antrag für eine Umzonung des bestehenden Kundenparkplatzes auf Parzelle 722. Im Wiedererwägungsgesuch wurde dargelegt, dass eine Aufhebung der Kundenparkfelder existenzielle Auswirkungen auf den Betrieb der Peterhans Handwerkercenter AG hätte. Weiter wurde aufgezeigt, dass der Kundenandrang systembedingt nicht gleichmässig über den Tag verteilt ist, sondern sich wellenartig verteilt. Dies hat zur Folge, dass die 18 Parkfelder auf Parzelle 724 zu Spitzenzeiten nicht ausreichen und die Platzverhältnisse speziell für grössere Lieferwagen oder Anhängergerätschaften nicht genügen. Zusätzliche Parkfelder in der Einstellhalle sind für die grösseren Lieferwagen kaum realisierbar und ein Teil der Stellplätze wird weiterhin für die Mitarbeitenden verwendet - auch als Positionierung als attraktiver Arbeitgeber. In Abwägung aller Interessen (plausibler betrieblicher Bedarf, enge Platzverhältnisse, verkehrstechnisch geeignete Lage, Siedlungstrenngürtel, Landbeanspruchung aus Richtplankontingent) wurde entschieden, eine begrenzte Einzonung zur Nutzung als Parkfelder zuzulassen. So wird auf einer Länge von rund 70 m eine 5 m Breite Fläche neu der Gewerbezone zugeteilt. Die Einzonung wird entsprechend mehrwertabgabepflichtig und findet unter gestalterischen und vertraglichen Auflagen statt. So sind die Parkfelder mit einem sickerfähigen Belag auszustatten und mit einer Wildhecke entlang des Siedlungsrandes einzufassen. Im angrenzenden Kulturland ist die Pflanzung von rund sechs Hochstammbäumen vorgesehen. Für die Umsetzung wird eine Frist von zwei Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung definiert.

Im Nutzungsplanverfahren können die Gemeinden gemäss Richtplanbeschluss S1.2 / 1.2 das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte, noch nicht eingezonte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den beteiligten regionalen Planungsverbänden räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen. Hierfür ist eine Beanspruchung der vorhandenen Flächenkontingente von 0.8 ha nötig, welche sich aus den im kantonalen Richtplan 2015 als Siedlungsgebiet festgesetzten und noch nicht als Bauzonen ausgeschiedenen Flächen ergeben. Die Neuordnung erfüllt die richtplanerischen Voraussetzungen wie folgt:

- a) Die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets wird aufgrund der vorhandenen Flächenkontingente nicht vergrössert.
- b) Die Standortqualität des Siedlungsgebietes, insbesondere die Erschliessungsgüte mit öV wird verbessert, da im Vergleich zu den nicht als Bauzonen ausgeschiedenen Flächen Nr. 18 bis 21 (siehe Grafik Richtplan Aargau; zusätzliches Siedlungsgebiet) die Erschliessung auf der Parzelle Nr. 722 (ÖV-Güteklasse [C]) teils gleich (19, [C], 21 [C]) und teils höher (18 [D], 20 [D]) ist.

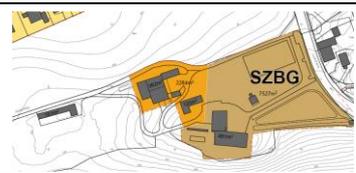
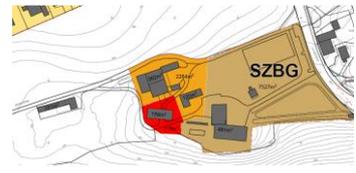
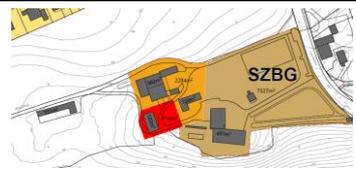
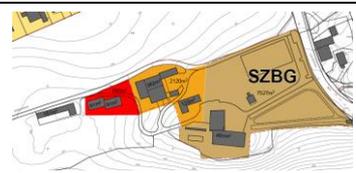
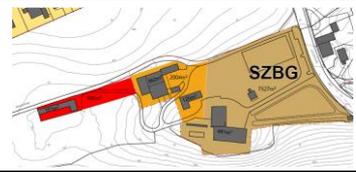
- c) Die Lösung stellt unter anderem aufgrund der unter a), b) und d) beschriebenen Argumente eine raumplanerisch bessere Lösung dar. Weiter kann so ein wichtiger überkommener Arbeitgeber mit rund 100 Arbeitsplätzen für die Region erhalten bleiben, welcher andernfalls aufgrund äusserst enger Platzverhältnisse einen Standortwechsel vornehmen müsste.
- d) Der Bereich der Parzelle 722, der für die Parkplatznutzung vorgesehen ist, wird nicht als Fruchtfolgefläche genutzt und geht dementsprechend mit keiner zusätzlichen Flächenbeanspruchung einher. Aufgrund der gestalterischen und aufwertenden Massnahmen (Baumreihe Hochstammbäume, Wildhecke entlang Siedlungsrand, sickerfähiger Belag) kann die Beeinträchtigung des Siedlungstrenngürtels als vernachlässigbar eingestuft werden bzw. das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes wird verbessert.

Fazit: Gemäss Vorbehalt im abschliessenden Vorprüfungsbericht kann diese Einzonung nicht umgesetzt werden.

Abgelehnte Einzonung Bickguet

Im Mitwirkungsverfahren zur Revision Nutzungsplanung wurde ein Antrag zur Einzonung gestellt, um die 0.3 h umfassende Fläche für das Weingut Bick nutzen und um den für die Nachfolgeneration (3 Familien) benötigten Wohnraum schaffen zu können (vgl. Gesamtstudie Bickgut, Okt. 2022, Peter Moor GmbH).

In der Gesamtstudie Bickgut sind 5 Varianten für eine Erweiterung der Schutzzone Bickguet enthalten, die unter Einbezug fachlicher Kriterien einander gegenübergestellt werden.

| | |
|---|---|
|  | Variante 0: Ermöglicht zonenkonforme Nutzung (Rebgut, Wohnen) bestehender Volumen (Scheune, Bauernhaus), deckt aber nicht den gesamten Bedarf ab. Raumplanerisch erwünschte kompakte Anordnung der Gebäude und der Zone SZBG. Erweiterung SZBG liegt im nahen Umfeld des denkmalgeschützten Bickguts, dafür jedoch topografisch hinter der Geländekuppe versteckt. |
|  | Variante A1: Ermöglicht zonenkonforme Nutzung (Rebgut, Wohnen) bestehender Volumen (Scheune, Bauernhaus), deckt den gesamten Bedarf ab. Raumplanerisch erwünschte kompakte Anordnung der Gebäude und der Zone SZBG mit Ermöglichung eines zusätzlichen Gebäudes (rote Fläche). Erweiterung SZBG liegt im Umfeld des denkmalgeschützten Bickguts, teilweise topografisch hinter der Geländekuppe versteckt; Neubau kommt aber nahe an Kuppe heran (ortsbauliche / volumetrische Integration möglich). |
|  | Variante A2: Ermöglicht zonenkonforme Nutzung (Rebgut, Wohnen) bestehender Volumen (Scheune, Bauernhaus), deckt den gesamten Bedarf ab. Raumplanerisch gerade noch erwünschte kompakte Anordnung der Gebäude und der Zone SZBG mit Ermöglichung eines zusätzlichen, allerdings quer zur Kuppe angeordneten Gebäudes (rote Fläche). Erweiterung SZBG liegt im Umfeld des denkmalgeschützten Bickguts, teilweise topografisch hinter der Geländekuppe versteckt; Neubau ragt leicht über die Kuppe hinaus, wertet eher Bauernhaus auf als das denkmalgeschützte Bickgut. |
|  | Variante B1: Ermöglicht zonenkonforme Nutzung (Rebgut, Wohnen) bestehender Volumen (Scheune, Bauernhaus) und deckt den gesamten Bedarf ab. Raumplanerisch / landschaftlich unerwünschte Aufreihung der Gebäude mit länglicher Ausdehnung der Zone SZBG. Ermöglicht zusätzliche Gebäude (rote Fläche) etwas hinter der Geländekuppe versteckt, aber im offenen Landschaftsraum. Erweiterung SZBG liegt etwas weiter weg vom denkmalgeschützten Bickgut, lässt dessen Erscheinung frei, allerdings wird die gesamte Ansichtsbreite merklich vergrössert. Neubauten führen Verschiebung des Schwerpunktes des Gebäudeensembles. |
|  | Variante B2: Ermöglicht die zonenkonforme Nutzung (Rebgut, Wohnen) bestehender Volumen (Scheune, Bauernhaus, Schweinestall) und deckt den gesamten Bedarf ab. Raumplanerisch / landschaftlich unerwünschte lose Verteilung der Gebäude mit länglicher Ausdehnung der Zone SZBG. Ermöglicht Nutzung von bestehendem Gebäude (rote Fläche) im offenen Landschaftsraum. Erweiterung SZBG liegt deutlich abgesetzt vom |

| | |
|--|---|
| | denkmalgeschützten Bickgut. Die nur rund 12 m bis 13 m breite Zone SZBG lässt aber kaum einen noch angemessenen Hausumschwung zu. |
|--|---|

Fazit aus Sicht der Gemeinde: Unter Voraussetzung, den gesamten Bedarf für das Rebgut und das Wohnen abzudecken, wurde die Variante A1 favorisiert. Dies bedingte eine leichte Öffnung der Zonenbestimmung, indem Ersatzbauten und Neubauten an neuen Standorten (mit Verknüpfung eines Abbruchs von Altbauten) zugelassen würden. Die erweiterte Zone SZBG muss möglichst kompakt sein, indem Gebäude im landschaftlichen Umfeld insgesamt nicht allzu stark hervortreten. Das denkmalgeschützte Ensemble ist in grösstmöglicher Weise zu respektieren bzw. dessen Präsenz darf nicht beeinträchtigt werden.

Sicht kantonale Denkmalpflege: Erste Abklärungen bei der kantonalen Denkmalpflege ergaben, dass es bezüglich des Gesamtensembles Bickgut aus denkmalpflegerischer Sicht mehr als zu begrüssen ist, den bestehenden Schweinestall mit Wohnteil für eine reine Wohnnutzung umzugestalten (v.a. im Vergleich mit einem Neubau).

Problemsituation: Die Zuweisung des Schweinestalls zur Schutzzone Bickguet steht diametral dem raumplanerischen Grundsatz kompakt auszuscheidender Zonen entgegen. Entsprechend wurde die gesamte komplexe Fragestellung im offiziellen Verfahren der abschliessenden Vorprüfung geklärt. Im kantonalen Richtplan sind die in der Variante A1 ausgewiesenen Einzonzungsflächen im Umfang von rund 0.3 ha als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/1.2 wird bei einer anderen Anordnung von Siedlungsgebiet eine raumplanerisch bessere Lösung gefordert. Die Variante B1 und B2 dürften kaum eine raumplanerische bessere Lösung darstellen.

Fragestellungen: Im Grundsatz ging es um die Frage bzw. um das angemeldete Bedürfnis, ob der für die Nachfolgeneration (3 Familien) benötigte Wohnraum geschaffen werden kann. Um möglichst alle Aspekte einbeziehen zu können und zu einer von Kanton und Gemeinde akzeptablen Lösung zu gelangen, mussten folgende Fragen geklärt werden:

- Ist eine vollständige Nutzung des bestehenden Volumens (z.B. im Sinne von Art. 24c RPG; **Besitzstand**) des ehemaligen Schweinestalls mit altem Wohnteil zu Wohnzwecken in der **Landwirtschaftszone** denkbar? ► Ist im Baubewilligungsverfahren definitiv zu klären, wobei gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.
- Erhöhen sich die Chancen einer vollständigen Wohnnutzung (z.B. im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG) in der **Landwirtschaftszone**, wenn der gesamte Altbau des Schweinestalls als **Gebäude mit Substanzschutz** ausgeschieden wird (wobei in diesem Fall der Nachweis zu erbringen wäre, dass der kulturgeschichtliche, baugeschichtliche oder symbolische Wert anderen Objekten in der Gemeinde standhält)? ► Der Schweinestall wurde gestützt auf das Bauinventar als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen. Im Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die beabsichtigte Nutzung realisiert werden kann.
- Ist aus Sicht des Kantons als Ganzes eine **Erweiterung der Schutzzone Bickguet** im Sinne der **Varianten B1 / B2** der Gesamtstudie Bickgut der Peter Moor GmbH denkbar? ► Nein, gemäss kantonalem Vorbehalt im abschliessenden Vorprüfungsbericht
- Wird die auf die bestehenden Volumen (Scheune, Bauernhaus) beschränkte **Erweiterung der Schutzzone Bickguet** vom Kanton als Ganzes gutgeheissen (**Variante 0**)? ► Nein, gemäss kantonalem Vorbehalt im abschliessenden Vorprüfungsbericht
- Wäre es auch denkbar, den anvisierten Wohnraum **innerhalb der bestehenden Schutzzone Bickguet** zu ermöglichen (ev. mit der Auflage verbunden, für Neubauten bestehende Volumen an anderen Orten rückbauen zum müssen)? ► Nein, keine Neubauten möglich, Wohnraum in bestehenden ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Fazit: Gestützt auf die Vorbehalte im abschliessenden Vorprüfungsbericht muss auf jegliche Einzonung verzichtet werden. Der Schweinestall wird als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen.

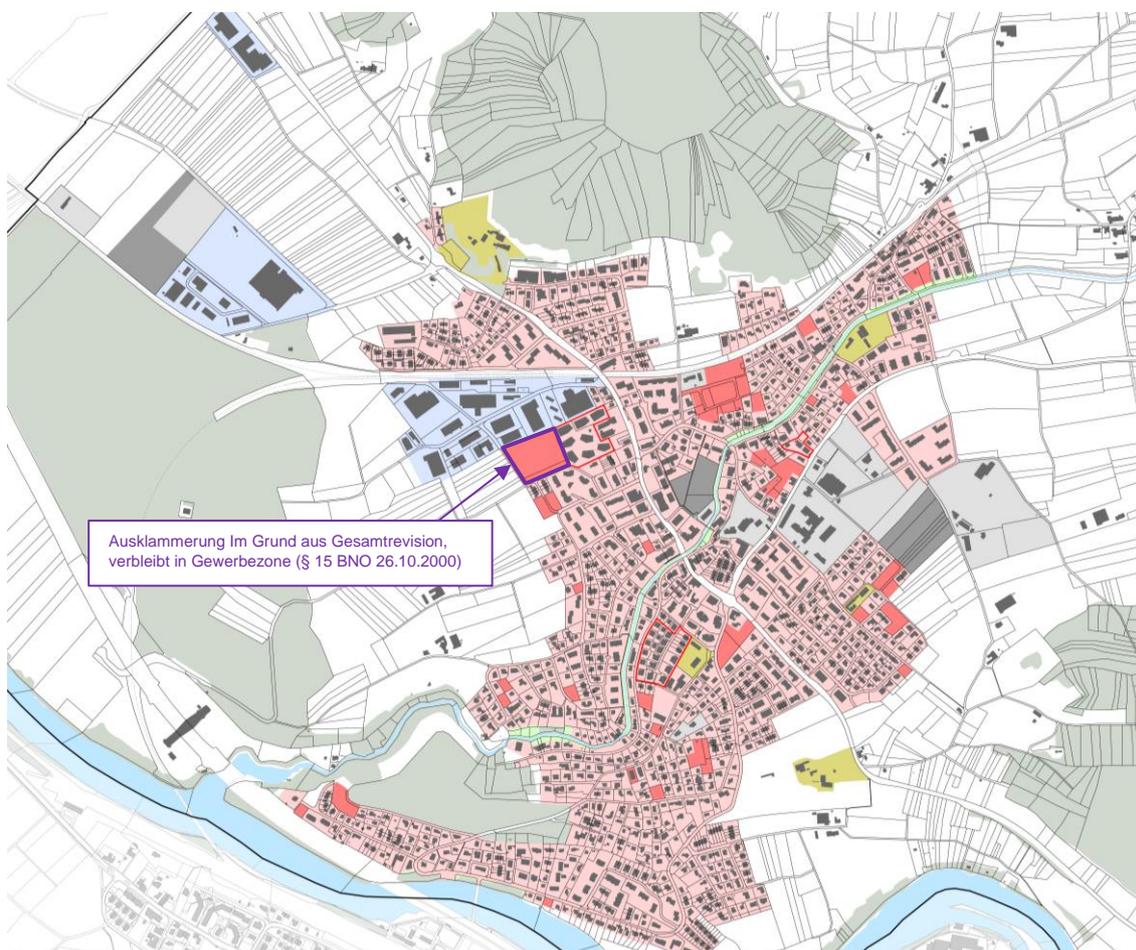
5.2.3 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad

A. Bauzonenreserven

Das Siedlungsgebiet von Würenlos ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entspricht. Gestützt auf den aktuellen Bauzonenplanentwurf sieht die Flächenbilanz wie folgt aus:

| | Bauzonen | überbaut | unüberbaut | Total |
|--------------|---|------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| K | Kernzone | 6.04 ha | 0.15 ha | 6.19 ha |
| D | Dorfzone | 9.52 ha | 0.68 ha | 10.20 ha |
| DRZ | Dorfrandzone | 6.78 ha | 0.59 ha | 7.37 ha |
| WG | Wohn- und Gewerbezone | 0.89 ha | 0.00 ha | 0.89 ha |
| W2E | Wohnzone 2 Erhaltung | 28.66 ha | 1.42 ha | 30.08 ha |
| W2 | Wohnzone | 33.15 ha | 2.54 ha | 35.69 ha |
| W3 | Wohnzone | 16.11 ha | 1.49 ha 0.00 ha* | 17.30 ha 16.11 ha* |
| Total | Wohn- und Mischzonen | 101.15 ha | 5.38 ha* | 106.53 ha* |
| GE | Gewerbezone | 15.66 ha | 0.00 ha 1.19 ha* | 15.66 ha 16.85 ha* |
| ÖB | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 13.10 ha | 2.69 ha | 15.79 ha |
| GUZ | Grün- und Uferzone | 2.09 ha | 0.00 ha | 2.09 ha |
| SPKF | Spezialzone Kloster Fahr | 1.49 ha | 0.00 ha | 1.49 ha |
| SPST | Spezialzone Steinbruchareal | 1.95 ha | 0.00 ha | 1.95 ha |
| SPBG | Schutzzone Bickguet | 0.76 ha | 0.00 ha | 0.76 ha |
| SPGG | Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau | 0.98 ha | 0.00 ha | 0.98 ha |
| SPTH | Spezialzone Sportanlagen Tägerhard | 1.45 ha | 2.25 ha | 3.70 ha |
| | TOTAL | 138.63 ha | 11.51 ha | 150.14 ha |

* Anpassungen wegen Ausklammerung Im Grund aus Gesamtrevision, bleibt in Gewerbezone (§ 15 BNO 26.10.2000)



Unüberbaute Wohn- und Mischzonen; total 6.57 ha / 5.38 ha* (dunkelrote Flächen)

B. Quantifizierung Einwohnerpotenzial (Stand 22. November 2022)

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element in der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden. Für die Kapazitätsberechnung wird gestützt auf die kantonalen Grundlagen das „RIA-Prinzip“ verwendet:

- **Reservenutzung [R]:** Kleinflächige Baulücken / Bauzonenreserven sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene „Schlüsselgebiete“.
- **Innenentwicklung [I]:** Bereits überbaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- **Aussenentwicklung [A]:** Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebietes oder im planerischen Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2.

Würenlos ist im **Raumkonzept Aargau** als urbaner Entwicklungsraum bezeichnet. Im Richtplankapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung: *Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Minstdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden können:*

| Raumtyp | Minstdichte [E/ha] | |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | überbaute Wohn- und Mischzone | unüberbaute Wohn- und Mischzone |
| Kernstädte | 70 | 90 |
| Urbane Entwicklungsräume | 70 | 90 |
| Ländliche Zentren | 55 | 75 |
| Ländliche Entwicklungsachsen | 50 | 70 |
| Ländliche Entwicklungsräume | 40 | 60 |

Bevölkerungsprognose: Die kantonale Prognose geht gemäss Raumkonzept Aargau von 7'780 Personen im Jahr 2030 und von 8'460 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 44 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012.

Demografische Entwicklung: Gemäss den kantonalen Grundlagen ist für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der Über-65-jährigen bis 2030 stark ansteigen wird (um ca. +446 Personen, von 1'074 auf 1'520 Einwohner). Für die Abschätzung der Schülerzahlen ist relevant, dass die Anzahl der Unter-20-jährigen weiter ansteigt, ab 2030 nur noch wenig (wobei diese Annahmen unsicher sind).

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL): Die Gemeinde Würenlos verzeichnet per 31. Dezember 2019 6'509 Einwohner, per 31. Dezember 2020 6'523 Einwohner, per 30. Juni 2022 6'603 Einwohner, per 30. Juni 2024 6'893 Einwohner. Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf rund 7'300 Einwohner innerhalb des Planungshorizontes von rund 15 Jahren ist möglich und wird als im örtlichen Kontext vertretbar erachtet.

a. Reservenutzung [R]**Potenzial der gesamten unüberbaute Bauzonen**

Einwohnerdichte in Wohn- und Mischzonen ¹⁾ 60.6 E/ha / 90 E/ha
 Potential: 5.38 ha x 60.6 E/ha bzw. x 90 E/ha 326 E bis 484 E

¹⁾ Quelle: 60.6 E/ha; Grundlagen kant. Abt. Raumentwicklung vom 27. April 2017, Wohn- und Mischzonen. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/21 ist aufzuzeigen, wie in Würenlos eine Mindestdichte von 70 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen sowie von 90 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen erreicht werden kann.

davon Schlüsselgebiete

Areal Gatterächer Ost (1.15 ha) 70 E bis 104 E

weitere unüberbaute Flächen259 E bis 384 E**b. Innenentwicklung [I]:****Potenzial Areale Steinhof / Huebacher**

Steinhof (total 80 Wohnungen, zur Hälfte bezogen), Huebacher (total 44 Wohnungen), Schulrain (12 Wohnungen); 96 Wohneinheiten x 2.5 E/Wohneinheit 240 E

Potenzial überbaute Bauzonen - Methode 1

Vgl. Abschnitt 4.2.3: 112 Wohneinheiten x 2.5 E/Wohneinheit 280 E

Potenzial überbaute Bauzonen - Methode 2

Vgl. Abschnitt 4.2.3: 320 E bis 525 E x 2.5 E/Wohneinheit ²⁾ 320 E bis 525 E

²⁾ Ermittlung Innenentwicklung von 2000 bis 2018 innert 9 Jahren
 77 bis 126 Wohneinheiten ergibt 192 E bis 315 Einwohner,
 hochgerechnet auf 15 Jahre 320 E bis 525 Einwohner

c. Aussenentwicklung [A]:

0 E

Da nur sehr marginale Einzonungen vorgenommen werden (vgl. 5.2.2B), ist mit keinen oder höchstens wenigen zusätzlichen Einwohnern zu rechnen.

d. Bilanzierung „RIA-Prinzip“Ausgangswerte

Zielvorgabe gemäss räumlichem Entwicklungsleitbild (bis 2030) 7'300 E

Kantonale Prognose (bis 2040) 8'460 E

Aktuelle Einwohnerzahl per 30. Juni 2024 6'893 E

Fassungsvermögen bis 2036

Schlüsselgebiete 70 E bis 104 E

weitere unüberbaute Flächen 259 E bis 384 E

Innenentwicklung 350 E bis 400 E

Fassungsvermögen total 7'572 E bis 7'781 E

Ermittlung Einwohnerdichte

ca. 250 Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen

7'322 E bis 7'531 E / 106.53 ha ergibt **68.7 bis 70.7 E/ha**

Fazit: Die Berechnungen zeigen, ausgehend von realistischen Potenzialen und den angestrebten gut eingepassten baulichen Strukturen, dass die kantonalen Dichteziele erfüllt werden können. Mit der Überbauung der unüberbauten Flächen und der zusätzlichen inneren Entwicklung dürfte ein beträchtlicher Anstieg der Einwohner / Hektare einhergehen, welche zur Erreichung der im kantonalen Richtplan vorgegebenen Dichtewerte führen. Die Berechnungen ergaben, dass die Einwohnerdichte von aktuell 60.6 E/ha auf 68.7 bis 70.7 E/ha gesteigert werden kann. Auf Grund der aktuell hohen Nachfrage ist es realistisch, dass 70 E/ha erreicht werden. Somit wird das Dichteziel erfüllt.

Raumplanerische Beurteilung der Wohn- und Mischzonen

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen besteht aktuell eine Reserve von insgesamt 5.38 ha. Die noch unüberbauten Flächen sind unterschiedlich gross und verteilen sich relativ homogen auf verschiedene Quartiere. Sie bieten Platz für ein diversifiziertes Wohnraumangebot, welches grundsätzlich ein attraktives Wohnen im Alter und / oder für jüngere Personen (Kleinhaushalte) zulässt, wie dies im REL angestrebt wird und auch der demografischen Entwicklung entgegenkommt. Allerdings darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass Würenlos als Wohngemeinde sehr attraktiv ist und deshalb Wohnraum zu „erschwinglichen“ Preisen schwierig zu erhalten ist. Allenfalls sollte hier der Fokus darauf gelegt werden, institutionelle Anleger oder öffentliche Einrichtungen für alternative Wohnbauprojekte zu gewinnen.

Rund 3.96 ha der Wohnzonenreserven finden sich in 2-geschossigen Wohnzonen (W2E, W2). Der Anteil dieser Wohnzonen am gesamten Wohnzonenbestand bleibt relativ hoch. Allerdings bestehen mit den vorgegeben Dichte- und Höhenmassen ausreichend Potenziale, um auch in diesen Zonen unterschiedliche Wohnformen realisieren zu können wie z.B. Einliegerwohnungen, Geschosswohnungen oder sonstige Wohnbautypen. In der BNO wird künftig auf die strikte Vorgabe bestimmter Gebäudetypologien verzichtet. Grundsätzlich sind die Ausnutzungsziffer und die Höhenmasse so ausgelegt, dass die vorgegebenen Einwohnerdichten erreicht werden können. Mit dem Ziel, die Einwohnerdichte zu steigern, wird in der Wohnzone W2 auf überbauten Parzellen ein Ausnutzungsbonus von 10% gewährt, sofern gegenüber dem Bestand zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Auf die Festlegung einer Mindestdichte wird verzichtet, hingegen die Möglichkeit in die BNO aufgenommen, bei Bauvorhaben mit geringer Ausnutzung eingreifen zu können. Infolge Ausklammerung der Umzonung Im Grund in die Wohnzonen W3 aus der Gesamtrevision (verbleibt in Gewerbezone) bleibt offen, ob und inwiefern diese Fläche für die Einwohnerentwicklung zur Verfügung steht.

Für das verbleibende Schlüsselgebiet „Gatterächer Ost“ in der Wohnzone besteht ein Gestaltungsplan. Die Areale „Huebacher“ und „Steinhof“ wurde vor kurzem überbaut und die Wohnungen sind bezogen. Unabhängig von der künftigen Nutzung bleibt die Gestaltungsplanpflicht (Im Grund) bestehen.

Das ermittelte Innenentwicklungspotenzial findet sich in „Baulücken“, auf Parzellen mit sehr niedriger Dichte, bei älteren Einfamilienhäusern und auch in leerstehenden Volumen. Auch die „inneren“ Reserven verteilen sich auf verschiedene Quartiere. Insbesondere finden sich auch in den Kernzonen und Dorfzonen erhebliche Potenziale, um zusätzlichen Wohnraum in einem attraktiven Umfeld mit hohem Identifikationsgrad anbieten zu können.

Es handelt sich um Potenziale, die auf Grund einer groben Abschätzung der örtlichen Situation berechnet wurden. Die Praxis zeigt aber auch, dass sich diese einerseits nicht realisieren lassen, sich aber andererseits plötzlich auch an anderen Orten Potenziale auf tun können. Die ermittelten Werte erscheinen unter diesem Gesichtspunkt realistisch realisierbar.

Auf Grund der aktuellen Entwicklungstendenzen kann in Würenlos weiterhin eine rege Bautätigkeit festgestellt werden. Die angestrebte Entwicklung dürfte sich zu einem wesentlichen Teil „von allein“ ergeben.

Raumplanerische Beurteilung der Gewerbezon

Die Gewerbezon umfassen mit 15.66 ha nur rund 10% der gesamten Bauzonfläche. Sie verteilen sich auf die Areale Grosszelg und Tägerhard.

Die Gewerbezone Grosszelg ist vollständig überbaut und mit mindestens 2-geschossigen Gebäuden belegt. Über die gesamte Gewerbezone Grosszelg besteht ein behördenverbindlicher „Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof“. *Das Teilgebiet 1 mit Bahnhof, Bahnhofplatz und den angrenzenden Bebauungen und Nutzungen soll zu einem identitätsstiftenden Ort mit einer hohen Aufenthalts-, Nutzer- und Gestaltungsqualität werden. Das Teilgebiet 2 Grosszelg bildet für die Gemeinde Würenlos ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet. ... Die Lage des Arbeitsplatzgebiets zwischen Landschaftsraum, Bahnhof und (künftigem) Wohngebiet im Süden erfordert eine gute Gestaltung der Bauten und deren Umgebung.* Mit einer Teiländerung der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2018 die Voraussetzungen geschaffen, um unmittelbar beim Bahnhof eine mittelgrosse Verkaufsnutzung realisieren zu

können. Auf dieser Fläche realisierte die Landi einen Verkaufsladen mit Tankstelle und Shop. Im Hinblick darauf wurde der im Bauzonenplan geforderte Erschliessungsplan erstellt, der auf einem Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept beruht. Ob und inwiefern das Areal im Grund in Zukunft für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht, wird sich voraussichtlich aus einer bevorstehenden Teiländerung der Nutzungsplanung ergeben.

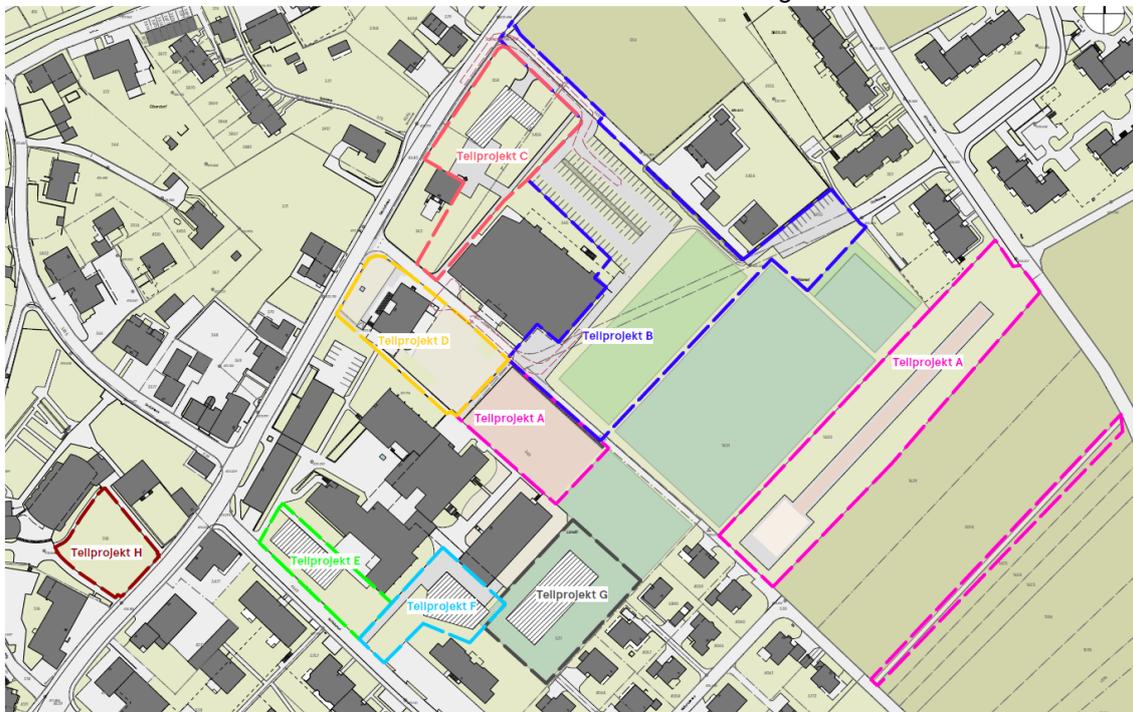
Die Gewerbezone Tägerhard umfasst entlang der Industriestrasse das Areal der Huba Control und entlang der Bahnlinie eine grössere Fläche der Ortsbürgergemeinde. Die Huba Control ist seit 1945 am Ort ansässig und beschäftigt über 300 Mitarbeiter. Das Land der Ortsbürgergemeinde soll gemäss REL für produzierendes Gewerbe und für am Ort ansässige Betriebe bereitgestellt werden. Für diesen Teil der Gewerbefläche haben der Gemeinderat und die Ortsbürgergemeinde zusammen beschlossen, das Land mehreren kleineren Unternehmungen aus Würenlos und der näheren Umgebung im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche wurde vor kurzem (2022) vollständig überbaut.

Schliesslich umfasst die inselartige, rund 1.3 ha grosse Gewerbezone Flüefeld das Handwerker-Center Peterhans.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Das gesamte Areal Ländli - Bünthen - Wiemel umfasst den weitaus grössten Anteil der im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen: Gemeindeverwaltung, Schulanlagen mit Doppelkindergarten Feld, Kindergarten Pfarrhaus, Primarschule, Oberstufe (Bezirksschule in Wettingen), Turnhalle Mehrzweckhalle, Sportplätze, Freibad (regionales Einzugsgebiet), reformierte Kirche und Kirchgemeindehaus. Die Parzelle Nr. 365 im Umfang von 5'277 m² soll mittelfristig in eine dem Wohnen dienende Zone umgezont werden. Um dies bewerkstelligen zu können, muss zuerst die Kirchgemeindeversammlung einem solchen Antrag zustimmen.

Im „Gesamtkonzept Schul- und Sportplätze Ländli“ vom 9. Juli 2019 sind die aktuell geplanten Projekte und die Entwicklungsoptionen für die Erweiterung der Verwaltung (E) und der Schule (G) aufgezeigt. Selbst nach Beanspruchung dieser optionalen Nutzungen verbleibt eine Reserve von ca. 1.75 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



Teilprojekt A: Laufbahn, Allwetterplatz / Teilprojekt B: Spielfeld, Parkplatz, Zufahrt / Teilprojekt C: Tagesstrukturen / Teilprojekt D: Pausenplatz Schulhaus / Teilprojekt E: Erweiterung Verwaltungsbauten / Teilprojekt F: Aula / Teilprojekt G: Erweiterung Schule / Teilprojekt H: Spielplatz Chilematt

Im Weiteren umfasst die Zone ÖB das Areal der katholischen Kirche mit Pfarrhaus und Friedhof, auf dem neben den denkmalgeschützten Bauten (Kirchenturm, Pfarrhaus) zusätzlich 3 Gebäude mit Substanzschutz ausgedehnt werden.

Auf der Zentrumswiese sollte bis vor kurzem ein Alterszentrum realisiert werden. Die Absicht, altersgerechte Wohnformen zu realisieren, wie auch die Standortwahl basieren auf einem jahrzehntelangen Prozess. Das seit längerem geplante Bauvorhaben für ein Alterszentrum kann jedoch gestützt auf einen Beschwerdeentscheid nicht auf der Zentrumswiese realisiert werden. Deshalb müssen voraussichtlich andere alternative Standorte geprüft werden. Wie die künftige Nutzung der Zentrumswiese aussieht, ist offen.

C. Mobilisierung und zeitliche Realisierung der Bauzonenreserven

In Würenlos besteht seit Jahren infolge der vorhandenen Potenziale sowie der gut erreichbaren und attraktiven Lage eine rege und stete Planungs-, Projektierungs- und Bautätigkeit. Insofern ist die nachfolgende Zusammenstellung eine Momentaufnahme, die sich laufend verändert. Die Entwicklung muss von Seiten der Gemeinde nicht aktiv gefördert werden.

| Quantifizierungsmassnahme | Mobilisierung / Qualitätssicherung | Zeitliche Realisierung |
|---|--|--|
| Schlüsselgebiet Huebacher : Baubewilligung erteilt, Projekt mit geforderten Qualitäten sichern | Weiterführung durch Bauherrschaft / Projektverfasser, Qualitätssicherung Bauverwaltung | Kurzfristig, innert 1 bis 2 Jahren zwischenzeitlich realisiert |
| Gewerbezone Tägerhard : Abgabe im Baurecht / Nutzung Landreserve | Ortbürgergemeinde in Absprache mit Gemeinderat | Kurzfristig / bereits erfolgt |
| Alterszentrum Zentrumswiese ; revidiertes Projekt einer Bewilligungsfähigkeit zuführen | Infolge Beschwerdeentscheid an diesem Standort nicht realisierbar, Nutzung offen | offen |
| Schlüsselgebiet Gatterächer Ost ; Umsetzung Gestaltungsplan in bewilligungsfähiges Projekt mit zielgerichteten Wohnbauformen | Einwohner- / Ortsbürgergemeinde ist grösstenteils Eigentümer; Initiierung bauliche Realisierung / qualitätsvolle Entwicklung | Mittelfristig, innert 3 bis 5 Jahren |
| Schlüsselgebiet Im Grund ; Umsetzung Gestaltungsplan in bewilligungsfähiges Projekt | Ausklammerung aus Gesamtrevision, verbleibt in Gewerbezone, Nutzung offen: Initiierung Gestaltungsplan mit Eigentümern; Projektentwicklung / Erarbeitung Gestaltungsplan; Infrastrukturvertrag | Mittelfristig, 5 bis 10 Jahre inklusive Planungsverfahren |
| Bedingte Gestaltungsplanpflicht ; qualitative, koordinierte Entwicklung | Sicherung der in der BNO formulierten Ziele | Permanente Aufgabe |
| Weitere unüberbaute Flächen : Sicherung haushälterische Bodennutzung / Qualitätsvorgaben | Investor, Projektverfasser, Bauverwaltung, Gemeinderat | Permanente Aufgabe |
| Innenentwicklung auf überbauten Flächen : Unterstützung Nachverdichtung und Erneuerung | Investor, Projektverfasser, Bauverwaltung, Gemeinderat; Förderung Bewusstsein durch Beratung | Permanente Aufgabe |
| Zielgerichtete Wohnbauformen ; Im Grund, Gatterächer Ost und ev. weitere | Eigentümer / Bauverwaltung / Gemeinderat; Wahl geeigneter Planungs- / Projektierungsschritte | Permanente Aufgabe |

Die innere Siedlungsentwicklung kann nicht allein auf die Quantitätssteigerung ausgelegt werden, da bestehende Qualitäten und Sensibilitäten berücksichtigt werden müssen. Die grundlegende Ausrichtung der BNO sieht deshalb folgendes vor:

- Gewährung einer angemessenen Verdichtung mit einer optisch wirksamen Durchgrünung (wobei auch ökologische Aspekte einbezogen werden),
- allzu vielfältige Baustrukturen vermeiden (je exponiertere / empfindlichere Lage, desto restriktivere Einpassungsbestimmungen formulieren),

- wenn immer möglich parzellenübergreifende Erschliessungen anstreben bzw. verlangen.

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung umfasst ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt anzuwenden ist. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und auf vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. an Informationsveranstaltungen).
- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Bauverwaltung bei konkreten Bauanfragen, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z.B. kann vom Gemeinderat direkt gestützt auf § 21 BauG ein Gestaltungsplan verlangt bzw. erarbeitet werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

5.3.1 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden v.a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

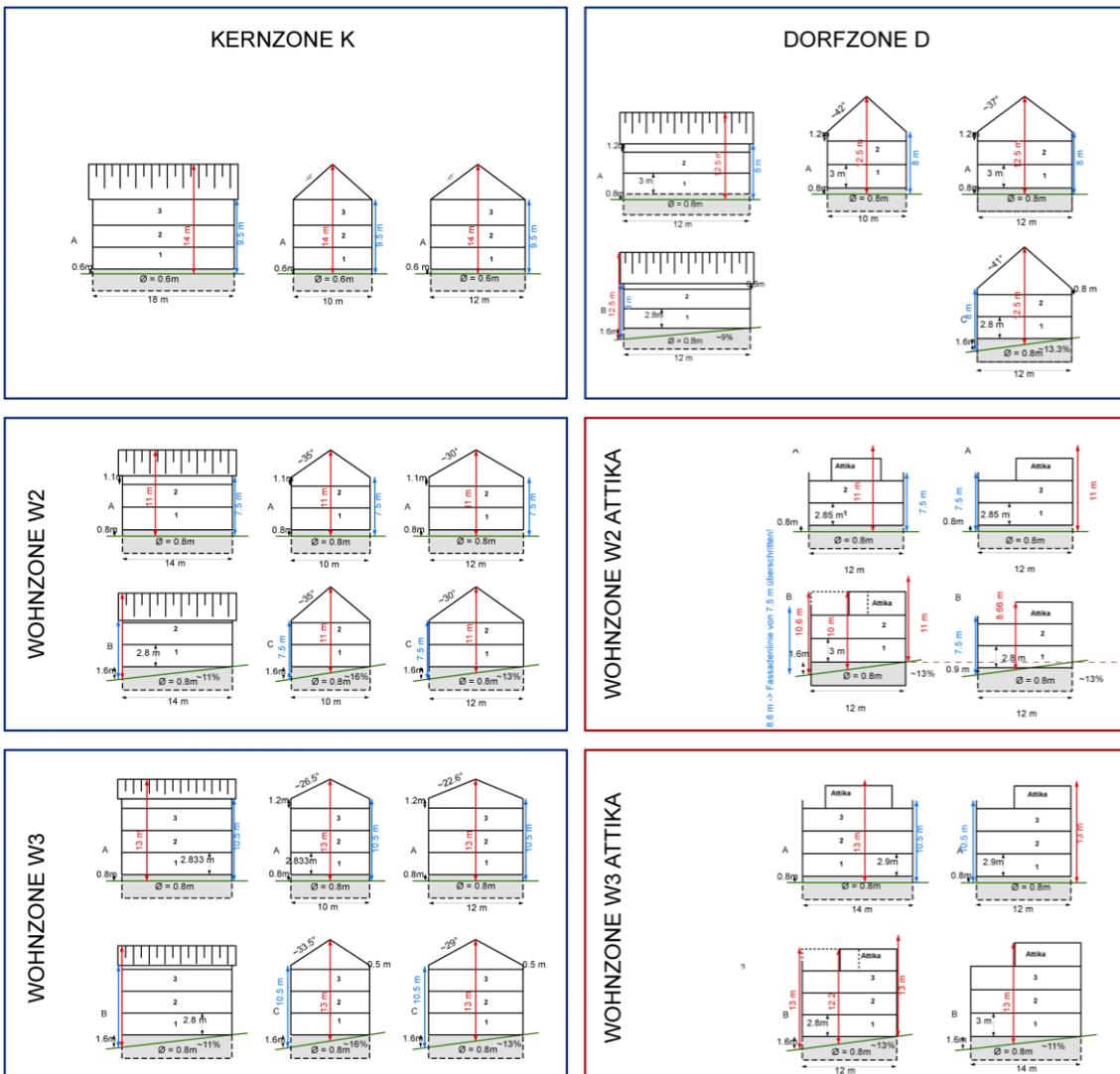
- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Angestrebt wird eine BNO mit griffigeren Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die einzelnen Bestimmungen werden im Folgenden näher erläutert:

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|-----|-----------------------------|--|
| 3 | Planungsgrundsätze | - Hier sind die Ziele aus dem räumlichem Entwicklungsleitbild (REL) integriert, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungsmassstab aller raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind. Damit sollen auch die bearbeiteten Themenschwerpunkte verankert werden. |
| 4 | Innere Siedlungsentwicklung | - Angestrebt wird eine ausgewogene Innenentwicklung, welche neben dem Mass der baulichen Dichte auch die Qualität angemessen berücksichtigt. - Die frühe Kontaktaufnahme mit der Gemeinde soll dazu beitragen, Hinweise für einen reibungslosen Ablauf / für bewilligungsfähige Projekte geben zu können. |
| (3) | Allg. Nutzungsplanung | - Der rein deklaratorische Hinweis im bisherigen § 3 BNO zum Bauzonen- / Kulturlandplan ist nicht nötig. Verbindlich sind die unterschriebenen und genehmigten Pläne in Papierform. |
| 5 | Gestaltungsplanung | - Die beiden Areale Im Grund und Eingangs Buechzelgli- / Landstrasse werden gestützt auf § 21 BauG mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und für diese Flächen bezogen auf die örtliche Situation die verbindlichen Ziele formuliert. Hier besteht noch keine rechtskräftige Planung, aber ein grosses Entwicklungspotenzial. Infolge Ausklammerung der Umzonung aus der Gesamtrevision bleibt die künftige Nutzung offen. - Der Gestaltungsplan „Schützenswerte Bausubstanz“ soll nicht ersatzlos aufgehoben werden können. Generell geltende Einpassungsbestimmungen und Gebäude mit Substanzschutz werden in die Nutzungsplanung aufgenommen, hingegen müssen weiterhin örtliche Qualitäten in der Sondernutzungsplanung geregelt werden (z.B. Lage strassenseitige Fassade, bedeutende Vorgärten und dgl.). |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|---|-----------------------|---|
| 5 | Gestaltungsplanung | <ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlich sind fünf Areale (beim Kempfhof, Parzellen Nrn. 278 u. 4388 / Baumschulen AG, Parzelle Nr. 5072 / Bachwiese, Parzellen Nrn. 572, 573, 3369, 3806, 3894 / Dolliseisteig Parzelle Nr. 318 / Taunerwiesenweg, Teilparzelle Nr. 1007) mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht belegt. Falls die in der BNO formulierten qualitativen Zielen auf andere Weise (z.B. mittels überzeugendem Gesamtkonzept oder einem Baugesuch mit den erfüllten Zielen über das ganze Areal) erreicht werden, kann der Gemeinderat von einem Gestaltungsplan absehen. - Für die mögliche Erarbeitung weiterer Gestaltungspläne wird festgelegt, nach welchen Kriterien der Gemeinderat die Rahmenbedingungen definiert. Ein zusätzliches Geschoss soll nur dann zugestanden werden, wenn die definierten Anforderungen erfüllt sind (es besteht also nicht in jedem Fall ein Anspruch darauf). - Die rechtskräftigen Erschliessungs- und Gestaltungspläne werden im Bauzonenplan nicht dargestellt, da es viele davon gibt, welche sich teilweise überschneiden und eine gut lesbare Darstellung nicht möglich ist. Ihre Perimeter sollen aber in einem separaten Themenplan dargestellt werden (vgl. Anhang A8). |
| 6 | Erschliessungsplanung | <ul style="list-style-type: none"> - Die Pflicht zur Erstellung eines Erschliessungsplanes für das Gebiet Bahnhof / Grosszelg wird beibehalten, bis dessen Zweck verbindlich gesichert und umgesetzt ist. - Für den Schild zwischen Dorf-, Bach-, Schulstrasse und Brunnenweg gilt neu eine Erschliessungsplanpflicht. In der vielfach kleinteiligen Parzellenstruktur müssen parzellenübergreifenden Erschliessungslösungen angestrebt werden, um eine gesamthaft optimierte Überbauung erreichen zu können. Weil der Schild relativ gross ist, sollen Erschliessungspläne auch über funktional zweckmässige Teilareale möglich sein. Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde legt den Perimeter fest. |
| 7 | Komm. Richtpläne | <ul style="list-style-type: none"> - Das Instrument des kommunalen Richtplanes wird eingeführt, um mit kommunalen Konzepten und Sachplänen die räumliche Entwicklung behördenverbindlich aufzeigen zu können, welche für nachfolgende Planungen wegleitend sind. Zusätzlich wird die Zuständigkeit (Gemeinderat) definiert und eine Abgrenzung v.a. gegenüber dem kantonalen Richtplan (kommunal) vorgenommen. - Nicht abschliessende Aufzählung: Hinweis auf Grundlagen, welche über bestehende Verhältnisse orientieren / als Vollzugshilfe zur Umsetzung Planungsgrundsätze dienen. |
| 8 | Wettbewerb | <ul style="list-style-type: none"> - Die Möglichkeit, einen Wettbewerb oder Studienauftrag zu verlangen, soll bei komplexen und bedeutenden Bauvorhaben zum Tragen kommen, um aus Varianten die bestmögliche Lösung evaluieren zu können. - Solche Verfahren sollen in der Regel unter Einbezug der Gemeinde erfolgen. Wettbewerbe / Studienaufträge sind gerechtfertigt, weil die BNO diverse Möglichkeiten zur Innenentwicklung enthält und auch umfassendere Qualitätsansprüche formuliert. - Die Verfahren sollen sich weitestgehend an der SIA 142 (Wettbewerb) oder der SIA 143 (Studienauftrag) anlehnen. - Ein genügendes öffentliches Interesse soll z.B. allein auf Grund einer höheren Nutzungsdichte geltend gemacht werden, da hier in der Regel ein beachtlicher wirtschaftlicher Nutzen aus über der Regelbauweise liegenden baulichen Möglichkeiten entsteht. - Das überwiegende öffentliche Interesse in 2-geschossigen Zonen stützt sich auf die Kriterien grössere Flächen, schwierig überbaubare oder gut einsehbare Hanglagen ab. Dabei muss eine besondere Aufgabenstellung vorliegen. Allein das Kriterium grössere Fläche soll in der Regel ab einer Grössenordnung von 0.5 bis 1.0 ha greifen. |
| 9 | Mehrwertabgabe | <ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG wird der Abgabesatz bei Einzonungen auf 30% des Mehrwertes festgelegt. Der Abgabesatz entspricht somit dem maximal möglichen Abgabesatz gemäss Baugesetz. Davon kommen 20% des Mehrwertes der Gemeinde zugute. - Gemäss § 28a Abs. 1 BauG ist eine Umzonung innerhalb von Bauzonen der Einzonung gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Zu klären war im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, ob die Umzonung Nr. 6 von der Spezialzonen SPGG in die W2 mehrwertabgaberelevant ist. In der Zone SPGG ist das Bauen nicht grundsätzlich verboten, sondern in einer speziellen Bauzone eng auf eine bestimmte Nutzung ausgelegt, weshalb die Umzonung aus Sicht der Gemeinde nach dem Wortlaut von § 28a Abs. 1 BauG nicht mehrwertabgaberelevant ist. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|---------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG wird für weitergehende Planungsvorteile eine gesetzliche Grundlage geschaffen, die mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern zu vereinbaren sind. Die Einzelheiten wie abgaberelevante Massnahmen / Wertsteigerungen und Verwendungszweck sind in einem Reglement zu regeln. Bei der Umzonung im Grund von der Gewerbezone in eine noch nicht definierte Zone und ev. weiteren Umzonungen soll dieser Passus zur Anwendung kommen. |
| 10 | Bauzonen Grundmasse | <ul style="list-style-type: none"> - Die aktuelle BNO enthält grundsätzlich relativ viele Massbestimmungen, deren Zweck raumplanerisch nicht mehr ersichtlich ist. . Verzichtet wird auf einen maximalen Gewerbeanteil in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezonen, da kein öffentliches Interesse mehr daran besteht, den Gewerbeanteil nach oben zu beschränken und weil in der Regel in diesen Zonen prioritär Wohnraum erstellt wird. . Verzichtet wird auf die Beschränkung der Kniestockhöhe auf 80 cm. Neu wird auf die kantonale Definition in § 24 BauV abgestützt (Mass b: 1.2 m / Figur 6.3, Anh. 2 BauV). . Verzichtet wird auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge in den Wohnzonen W2, W3 und W4, weil die mögliche bauliche Dichte mit den übrigen Massen genügend eingeschränkt ist und weil die bisherigen Gebäudelängen von 30 m / 40 m in den vorhandenen Baustrukturen kaum je erreicht werden können. |



Herleitung Höhenmasse; vgl. Anhang 8

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|------------------------|--|
| 10 | Bauzonen Grundmasse | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Höhenmasse</u>: Der Systemwechsel, bedingt durch die neuen Höhendefinitionen der IVHB, ist im Abschnitt 4.3.2 beschrieben. Bisher wurden die Höhen über die Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Neu gelten die Fassaden- und Gesamthöhe. Die neuen Masse wurden anhand von generellen Schemen und (vgl. Themenplan „Herleitung Höhenmasse“, Anhang 8) von konkreten Bauvorhaben plausibilisiert. Die effektiv gewählten Masse sollen das zonengemässe Erscheinungsbild und die typologisch angestrebten Querschnitte sichern bzw. ermöglichen. - In den Kernzonen und Dorfzonen werden die Grundmasse in Form von Richtmassen definiert und die Kriterien formuliert, welche eine in der Regel geringfügige Abweichung in den Höhen, der Ausnutzung und des kleinen Grenzabstandes ermöglichen. - <u>Nutzungsziffern / Ausnützungsziffer AZ</u>: Die grundsätzlichen Überlegungen sind im Abschnitt 4.3.2 beschrieben. Ein Systemwechsel wird nur soweit vorgenommen, als neu auch Räume in Untergeschossen nicht angerechnet werden müssen. Gestützt darauf wird generell eine Reduktion von 0.05 vorgenommen. Zusätzlich erfolgen zonenspezifische Anpassungen; <ul style="list-style-type: none"> . in W2 ergänzende Reduktion um 0.05 auf neu eine AZ von 0.45, weil anhand von Beispielen aufgezeigt wurde, dass die bisherige AZ von 0.55 ausserordentlich hoch war und bei voller Ausschöpfung zu Lasten raumplanerisch erwünschter Freiräume in vielfach kleinteiligen Quartierstrukturen geht (dafür wird ein Ausnutzungsbonus von 10% gewährt, wenn auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden) . in K erhebliche Erhöhung der AZ auf 0.75 gegenüber der bisher sehr tiefen AZ von 0.60, damit raumplanerisch erwünschte Überbauungen mit der angestrebten Entwicklung des funktionalen Zentrums auch tatsächlich realisierbar werden. - Grenzabstände: <ul style="list-style-type: none"> . Die kleinen Grenzabstände werden durchwegs belassen. . Die grossen Grenzabstände werden in der WG und W3 reduziert, um in der Anordnung von Gebäuden eine etwas grössere Flexibilität zu erhalten. In der K und D werden keine grossen Grenzabstände mehr definiert, da sich die situationsgerechte Anordnung aus ortsbaulichen Kriterien ergeben muss und nicht das freie Umfeld der sich darin befindlichen Wohnungen im Vordergrund steht. |
| 11 | Kernzone K | <ul style="list-style-type: none"> - Der Zweck wird auf die an die Hauptverkehrsachsen gelegten und verlegten Kernzonen bezogen, wodurch im funktionalen Zentrum bei Gebäuden der ersten Bautiefe eine vermehrte Interaktion mit dem Strassenraum entstehen soll. - Generell werden Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladefläche pro Gebäude zugelassen, um den attraktiven Nutzungsmix in der kleinteiligen Struktur und im Dorfzentrum zu unterstützen. Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Flächen sind am Standort V1 maximal 1'500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) und am Standort V2 maximal 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) zulässig. Dies wird mit dem Masterplan Zentrum plus angestrebt (V1) und zudem besteht noch Platz dafür (V2). - Die Einpassungskriterien wurden so formuliert, um der kleinteiligen Struktur des eigentlichen Ortskerns gerecht zu werden. Zudem soll gut gestalteten, attraktiven Freiflächen mehr Gewicht verliehen werden. - Den Zielsetzungen entsprechend werden ortsbildkonforme Satteldächer auf Hauptbauten verlangt. Für 1-geschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind neu auch andere Dachformen zulässig, um Haupt- und Nebenbauten mit einer klarer unterscheidbaren volumetrische Gesamtkonzeption gestalten zu können. Es wird bewusst nicht allein auf den Begriff „Klein- und Anbauten“ abgestellt, da diese gemäss BauV auf 40 m² beschränkt sind. - Verzichtet wird auf die Festlegung einer maximalen Gebäudetiefe, da dies für zentrumsgerechte Gebäude mit Gewerbe- / Publikumsnutzungen zu einschränkend ist. - Verzichtet wird auf eine Festlegung einer in der Regel 2-geschossigen Bauweise. Die bisherigen und neuen Höhenmasse ermöglichen bis zu 3-geschossige Gebäude. - Verzicht auf Vorgaben zur max. Ausnützung für reines Wohnen (AZ 0.60) und einer höheren Ausnutzung bei gemischter Nutzung (AZ 0.75) mit mind. 50% Gewerbe- und / oder Ladenfläche. Der Anreiz für eine höhere Ausnutzung verführt zur Realisierung von Gewerbeflächen, die oft nicht vermietbar sind oder pro forma eingereicht werden. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|---------------------|---|
| 11 | Kernzone K | <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf einen in der Regel nötigen Sondernutzungsplan. Infolge der weitgehend bebauten Situation macht es keinen Sinn, eine solch generelle Pflicht festzulegen. Die Entwicklung dürfte in Zukunft weitgehend in kleineren Einheiten erfolgen, wodurch eher eine Koordination im näheren Umfeld wichtig ist (z.B. durch anzustrebende Gemeinschaftslösungen für Parkieranlagen). |
| 12 | Dorfzone D | <ul style="list-style-type: none"> - Der Zweck der Zone wurde präzisiert, indem sich die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung an den typischen Bauten orientieren muss, welche auch den Einbezug der Strassen- und Freiräume mit den prägenden Elementen des Aussenraumes (Vorgärten, Vorplätze, Bäume) beinhaltet. Typische Gebäude in der Dorfzone sind bäuerliche Vielzweckbauten (mit Wohn- und Ökonomieanteilen), ältere Wohnhäuser / Scheunen, Waschwäuser, Speicher und Gasthäuser. - Die zulässigen Nutzungen werden im Grundsatz beibehalten, aber mit Verkaufsgeschäften bis max. 300 m² Nettoladenfläche ergänzt, die zu einem raumplanerisch erwünschten Nutzungsmix beitragen können. Zudem sind ausdrücklich auch Gastronomie und Landwirtschaft als zonenkonform bezeichnet, welche vom Begriff „mässig störend“ abgekoppelt sind, da sich diese Nutzungen nicht an für ein herkömmliches Gewerbe üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten halten können. - Eine präzisierende Bestimmung ermöglicht bestehende Bauten innerhalb ihres Volumens um- und auszubauen sowie neu zu erstellen, wenn dies ortsbildgestalterisch erwünscht ist. Mit der verlangten sorgfältigen Gestaltung bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten werden überdurchschnittliche Qualitäten verlangt. Die Typologien zeichnen sich im Wesentlichen durch die ihnen eigenen Proportionen, durch Lochfassaden (gemauert) oder flächige Fassaden (Holz) und ruhige ziegeldeckte Dachlandschaften aus. Als Leitfaden für die Einordnung sind folgende Themen zu beachten: Stellung / Anordnung im örtlichen Kontext, typologische Merkmale, Körnigkeit, Proportionen (typische Querschnitte), Fassaden (Struktur / Gliederung, Materialisierung, Farbgebung), Dächer (Struktur, Dachaufbauten, Vorsprünge, Materialisierung, Farbgebung), Umgebung (Vorgärten / -plätze, Hofräume, Parkierung, Ausstattung, Bepflanzung). - Als ortsbildkonforme Dachformen werden auf Hauptbauten zwingend Satteldächer mit geschlossenem Gesamteindruck verlangt. Eine bisher mögliche Dachneigung von nur 25° ist in der Dorfzone zu flach, deshalb wird die minimale Dachneigung neu auf 35° angepasst und die maximale Neigung aus den gleichen Überlegungen auf 45° beschränkt. Dachdurchbrüche müssen sich entsprechend ihrer Volumetrie deutlich unterordnen, sorgfältig in die Dachlandschaft integriert und angeordnet werden. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche können andere Dachformen zugelassen werden. Bisher waren Dacheinschnitte nur überdeckt gestattet. Diese Bestimmung hat zu qualitativ unbefriedigenden Lösungen geführt und soll so nicht mehr übernommen werden. Es sollen generell keine Dacheinschnitte zugelassen werden. Dachflächenfenster werden zusätzlich mit einem klaren Flächenmass begrenzt, um allzu grosse, optisch auffällige Verglasungen in der Dachfläche zu vermeiden. - Die Bestimmung zum Freiraum und zu den Abstellplätzen bezwecken explizit, auch im Umgebungsbereich die angestrebte Erhaltung des Dorfcharakters zu sichern. - Unter dem Sammelbegriff „technische Anlagen“ werden die bisherigen Begriffe Ausseantennen und Parabolspiegel zusammengefasst, wobei aus gestalterischen Überlegungen auch weitere Sekundärbauteile wie Kamine, Entlüftungsrohre, Liftaufbauten und dgl. enthalten sind. Bezüglich Solaranlagen wird in einem neuen § 63 BNO für Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen auf eine Vollzugshilfe verwiesen. |
| 13 | Dorfrandzone DRZ | <ul style="list-style-type: none"> - Diese Zone wurde neu geschaffen, um bezüglich der Einpassungskriterien eine Zone zwischen der Dorfzone und den normalen Wohn- und Gewerbezone zu haben. Es sollen gewisse Qualitäten gesichert, aber trotzdem mehr Freiheiten zugelassen werden als in der Dorfzone. Diese Zone umfasst ein „Sammelsurium“ verschiedener Gebäudetypologien. Im jeweiligen örtlichen Kontext soll eine gute Lösung gefunden werden. - Die Verkaufsfläche von 200 m² Nettoladenfläche leitet sich von der Wohn- und Gewerbezone ab. Bei den Gebäuden in der DRZ handelt es sich eher um kleinere Volumen als in der Dorfzone, deshalb sind max. 200 m² Verkaufsflächen angemessen. - Auch in der DRZ sind grundsätzlich Schrägdachformen mit dörflicher Typologie vorgeschrieben, allerdings mit einer etwas grösseren Flexibilität als in der Dorfzone. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|-------------------------|--|
| 14 | Wohn- u. Gewerbezone WG | <ul style="list-style-type: none"> - Auch in der WG werden, dem öffentlichen Interesse entsprechend, um attraktiv gestaltete Strassenräume zu erreichen, „gewisse“ qualitative Anforderungen formuliert. - Auf unterschiedliche Masse bei reinen Wohnbauten oder Wohnungen im EG wird verzichtet. Ebenso auf die Vorgaben für gewerbliche Nutzungen. |
| 15 | Wohnzonen W2E, W2, W3 | <ul style="list-style-type: none"> - Hier werden neu alle primär dem reinen Wohnen dienenden Zonen zusammengefasst, weil dieselben Nutzungen zulässig sind. Auf die Vorgabe unterschiedlicher Gebäudetypologien wird verzichtet, weil raumplanerisch betrachtet das Mass der baulichen Volumen und ein breites Spektrum an Wohnungstypologien im Vordergrund stehen soll. - Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis 100 m² Nettoladenfläche werden als zulässige Nutzungen in die Zonenbestimmungen aufgenommen, da solche Nutzungen zu einer erwünschten Durchmischung beitragen können, sich aber an die formulierten und begrenzenden Kriterien halten müssen. - Mit der Einführung der Grünflächenziffer soll ein messbares Mass für genügend grosse Aussenräume eingeführt werden, für die zudem der Standard mit überwiegend einheimischer standortgerechter Bepflanzung, angemessener ökologischer Qualität und Anrechnung von Flächen über Tiefgaragen vorgegeben wird. Zudem sollen reine Schottergärten nicht angerechnet werden. Dies soll in einer Vollzugshilfe präziser definiert werden. Generell gilt in allen Wohnzonen eine Grünflächenziffer von 0.4. In Gebieten mit höheren Ansprüchen an die optische Wirkung und die ökologische Qualität wird eine Grünflächenziffer von 0.5 verlangt (gestützt auf den Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung). Zudem muss in der Vollzugshilfe der Umgang mit bestehenden Bauten noch definiert werden; ab welchen baulichen Massnahmen soll die Umsetzung der Grünflächenziffer verlangt werden. Als angemessen erscheinen bauliche Massnahmen, die mehr als 40 m² (analog von Klein- und Anbauten) umfassen. - Die bisherige E2 ist auf Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäuser beschränkt. Neu sollen auch mehr Wohneinheiten zugelassen, dafür die Gebäudelänge beschränkt werden. Die AZ von 0.4 und die Gebäudelänge 20 m machen aus raumplanerischer Sicht mehr Sinn als die Beschränkung der Wohneinheiten. - In der W3 wird die mögliche zonengemässe Bebauung umformuliert, indem freistehende Einfamilienhäuser nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig sind. Als „Restgrundstück“ ist in der Regel eine Fläche zu betrachten, die bei Einhaltung zonengemässer Grenzabstände nicht mehr als eine Gebäudefläche von 100 m² zulässt. - In Wohnzonen mit spezieller Lärmbelastung (Autobahn A1, Bahnlinie Wettingen - Otelfingen) und mit potenziellen Lärmquellen zur Hauptwohnseite wird ein Ausnutzungsbonus für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten gewährt. Dies geht aus dem Bestreben im REL hervor, auch an lärmexponierten Lagen eine hohe Wohnqualität zu ermöglichen. Die gewählten Begriffe orientieren sich an § 32 Abs. 3 BauV. |
| 16 | Gewerbezone GE | <ul style="list-style-type: none"> - Die zonenkonformen Nutzungen werden belassen, aber ergänzt mit der Beschränkung der Nettoladenfläche auf 200 m² Fabrikkläden, das heisst auf an Ort hergestellte Produkte. Generell werden wie bisher Nutzungen mit grossen Flächenverbrauch, aber verhältnismässig geringer Anzahl Arbeitsplätze nicht gestattet, primär wegen der für solche Nutzungen zu guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zudem werden mehrgeschossige Bauten verlangt zur Sicherung einer haushälterischen Nutzung. - Für das Gebiet Grosszelg beim Bahnhof wird die Nutzung wie bisher auf mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen beschränkt. Explizit sollen Gastronomiebetriebe möglich sein. Der Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen geht aus einer Teilrevision der Nutzungsplanung (2019) hervor. Diese Nutzung ist realisiert. - Weiterhin werden „Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal“ gestattet. In der Realität sind zwar andere Personen eingemietet, Eigentümer sind heute aber mehrheitlich die Gewerbetreibenden. Mit diesem Passus soll insbesondere verhindert werden, dass sich Anwohner über das Gewerbe beklagen, das in dieser Zone Priorität geniessen soll. - Die verschiedenen Einpassungsbestimmungen der bisherigen §§ 15 / 15a BNO werden neu in einem Absatz zusammengefasst und beinhalten alle bisherigen Kriterien der Material- und Farbgebung sowie der Bepflanzung. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|-------|--|--|
| 16 | Gewerbezone | <ul style="list-style-type: none"> - Die Themen Mobilitätskonzept, Flachdachbegrünung, Beratung werden in der revidierten BNO zusammengefasst behandelt. - Auf die Vorgabe eines Gebäudeabstandes innerhalb desselben Gewerbebetriebes wird verzichtet, weil dies nicht praktikabel erscheint (bei Einhaltung der Baumassenziffer gilt keine Beschränkung zur flächigen Ausdehnung von Gebäuden in der BNO). |
| 17 | Zone ÖB | <ul style="list-style-type: none"> - Die bisherige Bestimmung wird beibehalten, insbesondere die im Jahr 2010 aufgenommene Möglichkeit zur Überschreitung der Referenzhöhen gegenüber benachbarten Gebäuden, worin allfällige Mehrhöhen vergrösserte Grenzabstände bedingen. - In Bereichen mit umgebender Kern- oder Dorfzone, wo erhöhte Anforderungen bestehen, wird gute Einfügung ins Ortsbild verlangt. - Neu gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III, wie dies bisher auch im Gebiet Wiemel der Fall war. |
| 18 | Grün- und Uferschutzzone GUZ | <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Festsetzung der Gewässerräume muss in der Nutzung und Zulassung von Bauten und Anlagen ein Vorbehalt aufgenommen werden. - Die Bestimmung für Erschliessungsanlagen wird belassen, hingegen im Bauzonenplan nur noch auf die Fläche beim Kempfhof bezogen, welche zwingend auf eine Erschliessung angewiesen ist (und die auch so bewilligt ist). Der Abschnitt zwischen Dorfstrasse und Brunnenweg ist primär eine Grünfläche und dient nicht der Erschliessung, sondern teilweise der Parkierung. Die Bestimmung widerspricht dem neu überlagerten Gewässerraum. Bestehende bewilligte Parkplätze haben Besitzstand. |
| 19 | Spezialzone Kloster Fahr SPKF | <ul style="list-style-type: none"> - Die Zone SPKF ist eine Bauzone und wird in ihrer Formulierung weitgehend belassen, obwohl sie in einem freien landschaftlichen Umfeld liegt. Deshalb gelten restriktive Bestimmungen, die sich auf die Denkmalschutzobjekte beziehen. Einzig die Nutzung wurde auf höchstens mässig störende Betriebe geöffnet und der Begriff Anbauten gestrichen, da ergänzende Gebäude auf Nebennutzflächen begrenzt sind. |
| 20 | Spezialzone Steinbruchareal SPST | <ul style="list-style-type: none"> - Die Zone SPST ist eine Bauzone und wird in ihrer Formulierung weitgehend belassen. Sie bezieht sich auf das Emma-Kunz-Zentrum und die Abgrenzung ergibt sich aus der örtlichen Situation. Neu wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt, die sich besser auf die zonenkonformen Nutzungen bezieht. - Die Verweise auf übergeordnetes Recht (Abbaudekret) und anderweitige Schutzobjekte (Hecken) werden gestrichen. Neu wird ein Anteil von mindestens 20% der Gesamtfläche als ökologisch hochwertiger Lebensraum verlangt (u.a. als Ausgleich für den inventarisierten Trockenstandort M06 beim Kreisel). |
| 21 | Schutzzone Bickguet SZBG | <ul style="list-style-type: none"> - Die Zone SZBG ist eine Bauzone und wird in ihrer Formulierung weitgehend belassen, obwohl sie in einem freien landschaftlichen Umfeld liegt. Deshalb gelten restriktive Bestimmungen, die sich auf die Denkmalschutzobjekte beziehen. Einzig die nicht unter Denkmalschutz stehenden Bauten dürfen in ihrem Volumen ersetzt werden. Wie bisher richtet sich das Mass bei Ersatzbauten nach dem bestehenden Volumen. Auf jegliche Einzonung, wie dies noch im zur abschliessenden Vorprüfung eingereichten Dossier enthalten war, musste verzichtet werden. |
| 22 | Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird auf die neuen Begriffe des harmonisierten Baurechts angepasst. - Die in dieser Zone befindlichen Gewerbebetriebe sind weiterhin auf diese Zone angewiesen, um als zonenkonform zu gelten. |
| (20a) | Spezialzone Flühügel | <ul style="list-style-type: none"> - Diese Fläche wird in die Wohnzone W2 integriert und mit einer Spezialbestimmung behandelt, welche auf die bestehenden Volumen Bezug nehmen. Der Gestaltungsplan "Flühügel" aus dem Jahr 2006 soll beibehalten werden. |
| 23 | Spezialzone Sportanlagen Tägerhard SPTH | <ul style="list-style-type: none"> - Die im Jahr 2013 neu geschaffene Zonenbestimmung soll beibehalten werden, was den Zweck, die Nutzung und die Bepflanzung angeht. - Die umweltrechtlichen Aspekte der Entwässerung und des Grundwasserschutzes werden herausgenommen, da diese Vorgaben weitestgehend übergeordnetem Recht entsprechen. - Die Verknüpfung der Inbetriebnahme der Sportanlagen an eine ÖV-Haltestelle wird beibehalten, neu an die Mehrnutzung gegenüber dem Bestand gekoppelt. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wie auch für zu Fuss Gehende / Radfahrer wurde mit dem KGV gesamthaft betrachtet. Die Buslinienführung stützt sich darauf ab. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----------|-----------------------------------|--|
| | | - Das Thema Mobilitätskonzept wird in der revidierten BNO zusammengefasst und stufengerecht behandelt. |
| 24 | Landwirtschaftszone | - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Die zonenkonforme Nutzung ergibt sich aus dem übergeordneten Recht (v.a. RPG / RPV). |
| 25 | Bauten in der Landwirtschaftszone | - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst, da sich die zonenkonforme Nutzung aus dem übergeordneten Recht ergibt. - Neu gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand von mindestens 4 m. Dieser soll nicht mehr in Abhängigkeit der Höhe vergrössert werden müssen (zonenkonforme Bauten erfordern ohnehin einen optimalen Standort, in der Realität dürften sich kaum wohnhygienische oder ortsbauliche Gründe ergeben, die einen grösseren Abstand rechtfertigen). |
| 26 | Rebbauzone | - Die Bestimmung wird unverändert übernommen und bezieht sich auf die im kantonalen Rebbaukataster enthaltenen Flächen. Im den nicht darin enthaltenen Parzellen Nrn. 1359, 1360, 1361 sind keine Reben angepflanzt, wofür auf die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und der Landschaftsschutzzone verwiesen wird. |
| 27 | Naturschutzzone im Kulturland | - Ergänzung gemäss Muster BNO bzgl. Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Abgeltung ökologischer Leistungen. - Angelehnt an die kantonale M-BNO, auf aktualisierte Inventarisierung mit konkreten Objekten abgestimmte Schutzbestimmungen. Präzisierungen Magerwiesen, Fromentalwiesen bezüglich erstem Schnitzeitpunkt. - Schutzbestimmungen zu den neu aufgenommenen Schutzzonen Gmeumeri (infolge vorhandener / potenzieller ökologischer Werte des südexponierten Hanges) und zur Ruderalfläche Flüefeld-Tägerhardrütene (ökologischer Ausgleich für Materialabbau) - Neu aufgenommene Bestimmung aus der Modernen Melioration, welche 3% der landwirtschaftlichen Nutzflächen als ökologisch bewirtschaftete Flächen verlangt (siehe Abschnitt 5.5.2) |
| 28 | Naturschutzzone Wald | - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. |
| 29 | Landschaftsschutzzone | - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Anstelle der bisherigen Aussparungen der Landschaftsschutzzonen werden die sogenannten Siedlungseier mit einem „L“ bezeichnet. |
| 30 | Freihaltebereich Hochbauten | - Mit dieser Bestimmung und dem Eintrag im Kulturlandplan wird der im kantonalen Richtplan enthaltene Siedlungstrenngürtel umgesetzt. - Gestützt auf den Richtplanbeschluss S2.1/1.3 wird die „Errichtung von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen (z.B. Weideunterstände, kleine Feldscheunen, Kleinbauten bis 40 m ² Grundfläche sowie Witterungsschutzanlagen und Ähnliches)“ ausdrücklich und grundeigentümergebunden erlaubt, ebenso „Erneuerungen und Ausbauten von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen.“ |
| 31 32 | Gewässerraum | - Gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung werden die notwendigen Gewässerräume in ihrer Dimension und Nutzungsbeschränkung festgelegt (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.2) |
| 33 | Hochwasserschutz | - Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte „Limmattal“ werden die Hochwassergefahrenzonen aufgenommen (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.1). - Die Freihaltegebiete Hochwasser im Kulturland und der Schutz vor Oberflächenwasserabfluss stützen sich seit dem 1. Nov. 2021 auf § 36c BauV. Sie werden im Bauzonenplan und im Kulturlandplan mehr nicht dargestellt. Hinsichtlich des Schutzes vor Oberflächenwasserabfluss ist die Gefährdungskarten Oberflächenabfluss beizuziehen (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.1) |
| 34 | Naturobjekte | - Auf aktualisierte Inventarisierung mit den konkreten Objekten abgestimmte Schutzbestimmungen. - Die Objektkategorie „Obstbaumbestände“ geht aus der Modernen Melioration hervor. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|--|--|
| 37 | Kulturobjekte | - Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmung inklusive Bezeichnung der Objektkategorien: Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Bewässerungsgraben. |
| 36 | Gebäude mit Substanzschutz | - Die neue Bestimmung zu den in die BNO aufgenommenen Gebäuden mit Substanzschutz beruht auf dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Darin werden die betreffenden Objekte nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Gesetzliche Grundlage: Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht (§ 26 Abs. 2 VKG; Verordnung zum Kulturgesetz). Die Umsetzung stützt sich auf § 25 Abs. 2 KG (Kulturgesetz). - Das Bauinventar dient als Entscheidungshilfe für die Behandlung von Baugesuchen. Daraus müssen im Einzelfall die konkreten Schutzziele ermittelt und die zulässigen Massnahmen definiert werden. In der Regel ist eine Zustandsanalyse aller wesentlicher Bauteile erforderlich, um solche Bauvorhaben beurteilen zu können. - Um einen sorgfältigen Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Bauten zu sichern, ist eine fachliche Begleitung von Bauvorhaben wichtig, worauf in einem separaten Absatz explizit hingewiesen wird. Die Gemeinde verfügt mit der Ortsbildschutzkommission über ein fachlich versiertes und dauerhaft eingesetztes Gremium. |
| 38 | Gebäude mit Substanzschutz | - Die Bewilligungspflicht wird analog zu § 62 Abs. 2 BNO erweitert, sofern davon Schutzziele betroffen sind, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei wären. Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen erweitern (§ 59 Abs. 2 BauG, § 49 BauV). Nur so können wichtige Veränderungen von Bauteilen im Vergleich mit dem Schutzziel beurteilt werden. - Zudem wird die Möglichkeit aufgenommen, dass der Gemeinderat Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung leisten kann. Hier besteht bereits eine Praxis, in dem der Gemeinderat bei der Ortsbürgergemeinde finanzielle Beiträge (aus dem Landschafts- und Heimatschutzfonds) beantragen kann. Der Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung stammt aus dem Jahr 1991, indem die Ortsbürgergemeinde die Erhaltung der schützenswerten und schutzwürdigen Bauten, Objekte und Anlagen im Sinne des Heimatschutzes fördert. |
| 37 | Erhaltenswertes Gebäude Autobahnraststätte | - Für das als im Kulturlandplan als erhaltenswert bezeichnete Gebäude der Autobahnraststätte wird eine eigene Bestimmung aufgenommen, die spezifisch auf dieses Objekt ausgerichtet ist. |
| 38 | Weilerzone Ötlikon | - Die Weilerzone muss vorläufig unverändert beibehalten werden (siehe Abschnitt 5.5.3). Einzig die Bestimmung bezüglich Neubauten in Abs. 7 muss schon jetzt gestrichen werden, da diese in jedem Fall nicht bundesrechtskonform ist. Die übrigen Bestimmungen müssen bei Bedarf in einer späteren Teilrevision angepasst werden. |
| 39 | Spezialzone Kiesabbau | - Die Bestimmung wird unverändert übernommen. Gestützt auf diese Formulierung wurden auch die beiden Teilzonenplanänderungen Tägerhard im Jahr 2013 vollzogen. |
| 40 | Spezialzone Fahrende | - Die Bestimmung beruht auf der Teiländerung des Kulturlandplanes und der BNO im Jahr 2013. Sie bleibt unverändert bestehen. Der bestehende Durchgangsplatz an der Chlosterschürstrasse ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (Beschluss S4.1/1.1). |
| 41 | Ausnutzungsziffer | - Neu wird, ergänzend zu den bisher nicht angerechneten Dach- und Attikageschossen, auch das Untergeschoss (UG) nicht mehr an die AZ angerechnet. Der mögliche Wohnraumanteil im UG relativiert sich jedoch mit den Vorschriften bezüglich Wohnhygiene (z.B. Fensterfläche), Energie und Definition der Untergeschosse in der Bauverordnung (§ 23 BauV). Allfällige negative Auswirkungen, die Parkierung ausserhalb des Gebäudevolumens zu realisieren, wird mit der Grünflächenziffer und dem Erfordernis, ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung erstellen zu müssen, entgegengewirkt. - Die Sicherung einer zonengemässen Überbauung bei nur teilüberbauten Parzellen soll bewirken, dass keine Unternutzung entstehen kann. Es wird deshalb keine Mindestausnutzungsziffer festgelegt. Von einer Unternutzung soll üblicherweise die Rede sein, wenn nur rund zwei Drittel oder weniger der möglichen AZ realisiert werden. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|------|--|---|
| (34) | | - Der bisherige § 34 BNO, welcher den Gewerbeanteil definiert, wird aufgehoben. Die bisherigen Gewerbeanteile wurden kaum je genutzt oder erreicht, weshalb kein solcher max. Nutzungsanteil mehr in der BNO (E2, W2, W3, WG) enthalten sein soll. Vor allem in der Zone WG besteht in der aktuellen Situation das Problem eher darin, dass primär Wohnen und nur wenig bis kein Gewerbe realisiert wird. |
| (35) | Nicht / mässig störende Gewerbe | - Die Definitionen der Begriffe nicht störende / mässig wird aufgehoben, weil diese seit 1. November 2021 in § 15c BauV abschliessend geregelt sind. Die Beurteilung orientiert sich an der allgemeinen Praxis im Kanton Aargau und der zugehörigen Rechtsprechung. |
| | Nettoladenfläche | - Die Definition der Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) ist seit 1. November 2021 in § 15d BauV abschliessend geregelt. |
| 42 | Abstand gegenüber dem Kulturland | - Bisher müssen, wo zwischen Bauzonen und Kulturland keine Parzellengrenze vorhanden ist, alle Gebäudearten gegenüber der Bauzonengrenze den zonengemässen Grenzabstand einhalten. Neu werden in Abhängigkeit des volumetrischen Erscheinungsbildes unterschiedliche Abstände festgelegt. - Für Gebäude gilt weiterhin der zonengemässe Grenzabstand mit der Präzisierung, dass der kleine Grenzabstand angewendet werden kann. Für Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt neu ein reduzierter Abstand von 2 m, was in Anbetracht der deutlich geringeren optischen Erscheinung als angemessen erscheint und noch immer einen sanft gestalteten Siedlungsrand sichert. |
| 43 | Gebäudeabstand gegenüber best. Bauten | - In dieser Bestimmung wird die Möglichkeit eröffnet zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Gebäuden mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken. |
| 44 | Wärmepumpen | - Wärmepumpen werden immer öfters ausserhalb von Gebäuden aufgestellt. Sie müssen aber gemäss Rechtsprechung grundsätzlich im Gebäude erstellt werden, dies im Sinne des Vorsorgeprinzips der Umweltschutzgesetzgebung. - Aus lärmrechtlicher und ortsbaulicher Sicht sollten Wärmepumpen möglichst im Gebäude erstellt werden. In Frage kommen auch gut gestaltbare, eingebaute und freistehende Wärmepumpen, die von einem Abstand von 2 m profitieren können. - Da dies bei Umbauten von bestehenden Gebäuden merklich teurer ist, werden Wärmepumpen oft ausserhalb der Gebäude erstellt. Energieeffizientere Heizmöglichkeiten sollen gefördert werden. Deshalb sollten nicht zu grosse Hürden eingeführt werden und in begründeten Fällen aussen aufgestellte Wärmepumpen mit einem Grenzabstand von 2 m bewilligt werden können. Bei Wärmepumpen ist ein Lärmschutznachweis nötig, der aufzeigt, wie die Grenzwerte eingehalten sind. |
| 45 | Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen | - Gegenüber § 111 BauG wird entlang von Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder eine abweichende Regelung aufgenommen. - Stützmauern sollen - in Analogie zu Einfriedigungen - bis zu einer Höhe von 1.80 m von einem Unterabstand von 0.6 m (anstatt 4 m) gegenüber Strassen profitieren. - Böschungen dürfen - in Analogie zu § 28 Abs. 3 BauV - eine Neigung von höchstens 2:3 aufweisen, um von einem Unterabstand gegenüber Strassen profitieren zu können. - Eine weitergehende Reduktion bis an die Strassengrenze ist generell bei Strassen mit Gehweg zulässig. Bei Strassen ohne Gehweg ist die Reduktion an die Einhaltung einer genügenden Querungsmöglichkeit für den am Ort massgebenden Begegnungsfall (z.B. PW/PW, PW/Velo) gebunden; dies in Abhängigkeit der Strassenklassierung, des Einzugsgebietes und der Funktion im näheren örtlichen Umfeld. In jedem Fall muss eine genügende Verkehrssicherheit gewährleistet sein (z.B. Sichtzonen / -verhältnisse). - Sind Stützmauern höher als 1.8 m, müssen sie zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strasse zurückgesetzt und in Höhe gestaffelt werden. |
| 46 | Abgrabungen | - Die Bestimmung zu den Abgrabungen ist nötig, weil sich § 23 Abs. 2 BauV auf die Definition der Untergeschosse bezieht, nicht aber auf die Fassaden- und die Gesamthöhe, wie diese zukünftig in der BNO Würenlos zur Anwendung kommen sollen. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|------|---------------------------|---|
| 46 | Abgrabungen | <ul style="list-style-type: none"> - Die Beschränkung der Abgrabungen (d.h. Tieferlegen geplantes Terrain gegenüber massgebendem Terrain) soll verhindern, dass das ganze unterste Geschoss durch Abgrabungen freigelegt wird und dass so das ganze Geschoss optisch in Erscheinung tritt, was v.a. an Hanglagen zu einer unerwünschten Verstärkung der optischen Wirkung führen kann. Gleichzeitig wird die Möglichkeit gegeben, an einer Fassade auf einer Länge von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge für Garagen und Erschliessungsanlagen die Abgrabung bis auf 6 m zu verbreitern, damit insbesondere bei kleineren Gebäudeflächen noch eine angemessene Zugänglichkeit möglich ist. - Mit dieser Formulierung werden grundsätzlich auch Rampenbauwerke entlang von Gebäuden zur Ein- / Ausfahrt in eine Tiefgarage erfasst. Vielfach sind das Lösungen, die in ortsbaulicher und gestalterischer Hinsicht nicht zu überzeugen vermögen. In der Anwendung dieser Bestimmung wird immer ein Abwägen nötig sein, ob eine Integration in Gebäude, überdachte Rampen oder ein Absetzen vom Gebäude mögliche und bessere Lösungen darstellen oder ob sogar grundlegende Projektalternativen wie die andere Anordnung von Gebäuden oder das Verlegen der Rampe an eine Seitenfassade insgesamt bessere Lösungen darstellen. Erst bei einer umfassenden Auslotung all dieser Optionen soll es denkbar sein, Rampen an die Fassade legen zu können. |
| 47 | Arealüberbauungen | <ul style="list-style-type: none"> - Arealüberbauung sind gut geeignet, um im baurechtlich festgelegten Rahmen (§ 39 Abs. 4 BauV, § 47 BNO) von der Regelbauweise abweichen zu können, gleichzeitig aber auch eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise zu erreichen. - Bisher war die minimale anrechenbare Landfläche für Arealüberbauungen mit 4'000 m² sehr hoch. Sie wird neu auf 2'000 m² reduziert, damit Bauvorhaben vermehrt als Arealüberbauungen realisiert werden können. - Zulässig sind Arealüberbauungen neu auch in der Wohnzone W2, die mit rund 35 ha knapp einen Viertel aller Bauzonen umfasst und wo das grösste Potenzial besteht. In der Kernzone dagegen sind keine Arealüberbauungen mehr zugelassen, weil in dieser bereits in der Regelbauweise erhöhte qualitative Anforderungen verlangt werden. - Analog dem kantonalen Recht erhöht sich die Ausnutzung neu um max. 15% und der Bonus umfasst für alle Zonen den gleichen Prozentanteil. Mit dem Verweis, dass der Gemeinderat den Ausnutzungsbonus gestützt auf das Fachgutachten festlegt, wird ausgedrückt, dass nicht in jedem Fall ein Anspruch auf den Maximalwert besteht. - Auf die Festlegung einer Mindestfläche für gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen wird verzichtet. Dies gilt neu generell ab 4 Wohneinheiten (vgl. § 59 BNO). - Die erforderliche Mindestfläche für Gemeinschaftsräume wird beibehalten. Neu können aber auch gedeckte Aussenbereiche angerechnet werden. § 54 Abs. 2 BauG verlangt bei grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen. - Neu soll in den reinen Wohnzonen eine Erhöhung der Fassadenhöhe um 3 m gegenüber dem Maximalmass der Einzelbauweise zugelassen werden, jedoch ohne darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss. Somit wird eine angemessene Integration in die gewachsenen Quartierstrukturen gesichert. |
| 48 | Öffentliche Einrichtungen | <ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 38 Abs. 1 BNO wird aufgehoben, da die Duldungspflicht der Anstösser in § 110 Abs. 1d BauG geregelt ist. Die so verbleibende Bestimmung entspricht der aktuellen M-BNO. |
| (39) | | <ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 39 Abs. 1 BNO wird aufgehoben, da die notwendige Beschaffenheit von Bauten in § 52 BauG genügend abgedeckt ist. Die darin enthaltenen Anforderungen entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst unterliegen zudem primär der Werkhaftung der Projektverantwortlichen. - Abs. 2: Für die allenfalls notwendige Prüfung zur Einhaltung der Regeln der Baukunde durch eine fachliche Begutachtung wird neu in § 62 Abs 2c BauG die rechtliche Grundlage beibehalten, aber weiterhin nur soweit dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. - Der bisherige § 39 Abs. 6 BNO wird aufgehoben, da die Sicherheitsanforderungen in entsprechenden Normen geregelt sind. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|------------------|---|--|
| 49 | Beschädigte Bauten und Anlagen | <ul style="list-style-type: none"> - Abs. 1 wird allgemeiner auf „Beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen ... beseitigt oder wiederhergestellt werden“ formuliert. Solche Tatbestände können sich wie bisher aus einem Brand oder anderen Elementarereignissen ergeben, aber z.B. auch aus Vernachlässigungen entstehen, wenn sie die Sicherheit gefährden oder als Schandfleck im Ortsbild erscheinen. An den Beseitigungen muss immer auch ein erhebliches öffentliches Interesse bestehen. - Abs. 2: Bisher wurde eine fixe Frist von 2 Jahren vorgegeben. Damit der jeweiligen Dringlichkeit besser Rechnung getragen werden kann, wird die Frist neu vom Gemeinderat bestimmt. Weiterhin können auch Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers angeordnet werden (die sich aus nicht aufschiebbaren Dringlichkeiten mit besonderen Gefahren ergeben kann). |
| 50 | Energieeffizienz | <ul style="list-style-type: none"> - Wird als Anstoss zur vermehrten Verwendung von erneuerbaren Energien aus Fernwärme aufgenommen, nicht jedoch als verbindliche Pflicht zum Anschluss. |
| (40) 54 55 | Ausrichtung der Wohnungen (Raummasse) (Fenstergrössen) (Nebenräume) Aussen- / Balkonflächen | <ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 40 BNO ist sehr umfangreich. Die bisherigen Absätze 3, 5 (zweiter Abschnitt), 6, 9, 10, 11 und 13 sind nach den heutigen Baustandard und Bedürfnissen nicht mehr nötig und werden deshalb ersatzlos gestrichen. Arbeits-, Wohn- und Schlafräume wie auch Balkone weisen in der Regel deutlich grössere m²-Werte als die Mindestflächen auf. Zudem geht der Trend der Innenentwicklung auch dahin, nicht weiter immer grössere Räume zu verlangen. - Die Bestimmungen bezüglich lichter Höhen, Fensterflächen und Nebenräumen in Mehrfamilienhäuser sind seit 1. November 2021 in § 36a BauV abschliessend geregelt. - Die Anforderungen an ausreichende und gut benutzbare Aussenbereiche bezwecken, einen zeitgemässen Wohnkomfort zu sichern, hingegen ohne fixe Flächenvorgabe. Die bisher verlangten Flächen sind aus den Wohnbedürfnissen betrachtet eher zu klein. |
| 53 | Bezug von Bauten | <ul style="list-style-type: none"> - Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume kann wie bisher verweigert werden. Mit polizeiwidrigen Zuständen können, nicht abschliessend aufgezählt, der Grundausbau, Sicherheits- und Schutzvorkehrungen gemeint sein. |
| 54 | Min. / max. Anzahl Parkfelder | <ul style="list-style-type: none"> - Im neuen § 54 Abs. 1 BNO findet sich der Hinweis auf die Berechnungsgrundlage für das bereitzustellende Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, welche aktuell auf der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 40 281 vom März 2019 beruht. - Eines der behördenverbindlichen Ziele im Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) beinhaltet, dass die Bevölkerung anstelle des Autos für Wege innerhalb der Gemeinde und innerhalb der Region häufiger zu Fuss, mit dem Velo, dem öffentlichen Verkehr oder Kombinationen davon unterwegs ist. Basierend auf der Massnahme Nr. 12 „Vorgaben Parkplatzerstellungspflicht“ wird in der neuen BNO eine minimale und maximale Anzahl Parkfelder gegenüber dem Normbedarf der VSS-Norm festgelegt. Mit den Maximalwerten entsteht eine Plafonierung der zulässigen Parkfelder nach oben. Die festgelegten Bandbreiten sollen eine gewisse Flexibilität in der Anwendung erlauben, um z.B. auf kleinen Parzellen zu Gunsten der Freiräume oder an gut erschlossenen Lagen weniger Parkfelder erstellen zu müssen. Für Arbeitsnutzungen (Personal, Kunden) werden etwas grössere Abminderungsfaktoren festgelegt, weil eine Verlagerung des Pendlerverkehrs auf den öffentlichen Verkehr oder den Veloverkehr eher akzeptiert wird. Beim Wohnen ist es oft so, dass trotz häufigem Gebrauch des öffentlichen Verkehrs oder des Velos ein Bedarf zum Besitz eines Personenwagens besteht. Auf Zonen mit unterschiedlichen Abminderungsfaktoren wird verzichtet, weil in der Realität die Erschliessungsgüte innerhalb des Gemeindegebietes nicht allzu stark differiert und weil sich kaum funktional und räumlich zweckmässige Abgrenzung finden. Weite Teile der Bauzonen sind mit der ÖV-Gütekategorie C abgedeckt, an peripheren Lagen bestehen ÖV-Anschlüsse in unterschiedliche Richtungen. - § 54 Abs. 2 BNO bildet die rechtliche Grundlage zur Entrichtung von Ersatzabgaben für nicht erstellte Parkfelder unterhalb des minimalen Angebotes. Die dafür zu leistenden Beträge werden in einem Ersatzabgabenreglement festgelegt. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|-----------------------------------|--|
| 54 | | <ul style="list-style-type: none"> - § 55 Abs. 3 BauG ermöglicht eine Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern, wenn öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen. In diesen Fällen darf keine Ersatzabgabe verlangt werden. Gemäss § 58 Abs. 2 BauG entfällt die Abgabepflicht, wenn die Erstellung von Parkfeldern untersagt ist und öffentliche Parkierungsanlagen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft fehlen. - In § 54 Abs. 3 BNO wird zudem in diejenigen Zonen (K, GE und ÖB), wo Nutzungen mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen (z.B. Publikumsverkehr aus mittelgrossen Verkaufsnutzungen, grösseren Veranstaltungen oder Anlässen) möglich sind, eine gesetzliche Grundlage für die Parkplatzbewirtschaftung oder ein Parkleitsystem geschaffen. |
| 55 | Autoreduziertes Wohnen | <ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf den KGV, Massnahme Nr. 12, wird eine gesetzliche Grundlage für autoreduziertes Wohnen geschaffen mit einer Auflistung der detaillierten Bewilligungsvoraussetzungen (Mobilitätskonzept, Sicherstellung mit Verträgen, Grundbucheinträgen, Controlling). Autoreduziertes Wohnen soll primär an besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen ermöglicht werden (Kernzone, Wohnzone 3). |
| 56 | Mobilitätskonzept | <ul style="list-style-type: none"> - § 56 Abs. 1 BNO legt fest, unter welchen Voraussetzungen mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen ist. Dies sind Nutzungen / Bauvorhaben, die ein hohes Verkehrsaufkommen auslösen (mittelgrosse Verkaufsnutzungen, Betrieb Sportanlage Trägerhard) oder die eine nicht unerhebliche Parkfelderzahl (30 mit rund 600 m²) beanspruchen. Für öffentliche Nutzungen wird bereits ab 10 Parkfeldern ein Mobilitätskonzept verlangt, weil die öffentliche Hand mit einer Vorbildfunktion vorangehen soll. - Ziele des Mobilitätskonzept sind z.B. <ul style="list-style-type: none"> . effiziente Bereitstellung räumlich nur begrenzt möglicher Anzahl Parkfelder . Beitrag zur Sicherstellung der Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes . bestmögliche Nutzung nahe gelegener Bahn- und Bushaltestellen . Förderung öffentlicher Verkehr sowie Fuss- und Radverkehr - Der Umfang eines Mobilitätskonzeptes richtet sich nach der Grösse eines Bauvorhabens und dessen verkehrlichen Auswirkungen. Je umfangreicher ein Projekt ist, desto umfassender muss auch ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept kann folgendes beinhalten <ol style="list-style-type: none"> a) Information und Anreize zur Benützung des öffentlichen und Fuss- / Radverkehrs bei den vorhandenen Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohner, Besucher, Kunden); b) Anzahl Abstellplätze für Fahrräder sowie die qualitativen Minimalanforderungen an deren Anordnung und Gestaltung; c) maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und deren Bewirtschaftung (detaillierte Vorschriften zur Gebührenerhebung und der zeitlichen Beschränkung der Parkdauer; ohne Abstellplätze für Bewohnende); d) Monitoring / Controlling; e) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden. |
| 57 | Anordnung / Gestaltung Parkfelder | <ul style="list-style-type: none"> - Eine insgesamt gute Siedlungs- und Freiraumqualität ist auch abhängig von einer durchdachten, auf die Orientierung der Bauten und die Funktion der Aussenräume abgestimmten Anordnung und sorgfältigen Gestaltung der Parkfelder. Dafür sind die Parkfelder zu Gunsten attraktiver Freiräume möglichst zusammenzufassen und in der Regel mit Bepflanzungen einzufassen, so dass sie sich gut in die Umgebung einfügen. - Neu bezieht sich die Tiefe für Garagenvorplätze (mind. 5.5 m) nur noch auf senkrecht zur Strasse angeordnete Parkfelder. Das Parkieren soll so vollständig auf der Privatparzelle erfolgen. Eindeutig parallel zur Strasse angeordnete Parkfelder sind davon nicht betroffen. Auf eine Reduktion der Vorplatztiefe infolge nicht tangierter Öffnungsmöglichkeiten von Garagentoren wird verzichtet. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|--|---|
| 57 | | <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Forderung, grundsätzlich bereits ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung realisieren zu müssen, sollen trotz der vermehrt angestrebten Innenentwicklung genügend grosszügige Freiräume gesichert werden und die Wohn- und Arbeitsräume vor „eigenen“ Immissionen verschont bleiben. Bei kleineren Parzellen von rund 15 bis 20 Aren kann es bei geeigneter Zufahrt trotz häuslicher Bodennutzung möglich sein, die Parkfelder gut integriert oberirdisch anzulegen, wofür der Gemeinderat in durch die Bauherrschaft zu begründeten Fällen Ausnahmen gewähren kann. - In den Zonen K, D und DRZ mit erhöhten Einpassungsbestimmungen ist es von hohem öffentlichem Interesse, Verkehrsflächen zur Anlieferung und Parkierung auf Gemeinschaftslösungen auszurichten, um so Flächen zu sparen und um die verlangten überdurchschnittlichen Aussenraumqualitäten zu erreichen. So soll bei Projektierenden das Bewusstsein gefördert und zum Kontakt mit Nachbarn angeregt werden. - Verzichtet wird auf die Festlegung zur Entwässerung (bisheriger § 41 Abs. 4 BNO). Es gelten die allgemeinen Grundsätze und Normen der Liegenschaftsentwässerung. - Die bisherige Möglichkeit (41 Abs. 6 BNO), an Hanglagen parallel zur Strasse oder zum Trottoir angeordnete Garagenbauten ausnahmsweise bis auf einen Grenzabstand von 2 m zu reduzieren, trägt nicht ohne Weiters zu einer guten Umgebungsqualität bei. Ein Anspruch gegenüber Nachbarparzellen ist deshalb nicht mehr erwünscht. - Für die Dimensionierung von Ausfahrtsrampen gelten die in der BauV verbindlich erklärten Normen, weshalb der bisherige § 41 Abs. 7 BNO ersatzlos gestrichen wird. - Auf das Erfordernis eines Autowaschplatzes ab 45 Autoabstellplätzen wird verzichtet, weil dies aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll nötig ist. |
| 58 | Fahrräder / Kinderwagen | <ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 42 Abs. 1 BNO wird aufgeteilt auf Bestimmungen zu Fahrrädern und Kinderwagen, um klarere themenspezifische Formulierungen machen zu können. - Im neuen § 58 Abs. 1 BNO findet sich der Hinweis auf die Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Veloparkplätzen, welche aktuell auf der in § 43 Abs. 4 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 40 065 „Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkanlagen“ vom März 2019 beruht. - Ein Anteil von mindestens 25% der Veloabstellplätze ist überdeckt und bei den Hauseingängen oder an gut erreichbaren Lagen anzuordnen, um die Benutzerfreundlichkeit zu gewährleisten. - Für den Platzbedarf von Kinderwagen gibt es keine Norm. Die Formulierung wurde bewusst so gewählt, dass nicht nur Räume, sondern auch allgemeine Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmöglichkeiten realisierbar sind. So kann z.B. auch der Platz unter Treppen als Abstellmöglichkeit für Kinderwagen genutzt werden. Weitere Fortbewegungsmittel können z.B. Gehilfen wie Rollatoren, Rollstühle, oder Scooter sein. |
| 59 | Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen | <ul style="list-style-type: none"> - Neben Spiel- können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen mit einberechnet werden. Damit wird der demografischen Entwicklung Rechnung getragen, indem die Bedürfnisse verschiedener Generationen abgedeckt sind. Auch wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen sind, um abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können. Idealerweise sind Benutzer und Fachleute von der Planung bis zur Realisierung einzubeziehen, um zu gewährleisten, dass ästhetische Bedürfnisse und bauliche Anforderungen gleichermaßen erfüllt sind sowie Normen und Empfehlungen eingehalten werden. - In der Regel sollen Auflagen in die Baubewilligung aufgenommen werden, womit solche Flächen zu unterhalten sind, zugänglich bleiben müssen und nicht zweckentfremdet werden dürfen. - Weiterhin können Spiel- und Aufenthaltsflächen als Alternative auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern angelegt werden. - Mit dem neuen Absatz 3 kann eine Ersatzabgabe ähnlich wie bei der Parkierung geleistet werden, sofern das Erstellen der geforderten Flächen nicht möglich ist. In der Regel dürfte dies auf kleineren Parzellen der Fall sein, wo mit dem Ziel einer vertretbaren baulichen Dichte und der Orientierung der Wohnungen sich keine geeigneten Flächen finden. Der Erlös soll für Spielplätze auf öffentlichem Grund eingesetzt werden. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|-------------------|--|
| 59 | | <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss rechtlichen Abklärungen der Gemeinde ist die Festsetzung einer Ersatzabgabe im kommunalen Recht zulässig. Allerdings muss die mit § 54 BauG aufgestellte Pflicht zur Spielflächenerstellung umgesetzt werden, d.h. es müssen in unmittelbarer Nähe Spielplatzflächen (z.B. ein öffentlicher Spielplatz) vorhanden sein. - Mit der Anmerkung im Grundbuch werden die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen bei einem Wechsel der Grundeigentümerschaft sichergestellt. |
| 60 | Entsorgungsplätze | <ul style="list-style-type: none"> - Bisher galten die Vorgaben für Container und Kehrriechsäcke explizit für Mehrfamilienhäuser. Damit auch Reiheneinfamilienhäuser und ähnliche Gebäudetypologien unter diese Bestimmung fallen, wird die Formulierung geändert („ab 4 Wohneinheiten“). Zudem wird auf das vorhandene „Reglement über die Abfallentsorgung“ verwiesen. Hinsichtlich Ersatzabgabe bei nicht möglichem Erstellen von Entsorgungsplätzen soll derselbe Mechanismus wie bei den gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen zur Anwendung gelangen. Neu soll auch die Gestaltung in Absprache mit der Gemeinde erfolgen müssen. |
| 61 | Aussenantennen | <ul style="list-style-type: none"> - Mit dem neuen § 61 BNO wird für optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ein sogenanntes Kaskadenmodell eingeführt, welches aus den verschiedenen ortsplanerischen Überlegungen eine Prioritätenordnung enthält. Grundsätzlich sind dabei die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. So enthält Art. 1 FMG einen Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung, welcher den Anbietern das Recht gibt, Mobilfunkantennen realisieren zu dürfen. Ein wichtiger raumplanerischer Grundsatz ist auch die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Daraus lässt sich ableiten, dass entsprechende Infrastrukturlagen grundsätzlich innerhalb der Bauzonen anzuordnen sind. - In den Wohnquartieren müssen Mobilfunkantennen aus Sicht der Gemeinde Würenlos bzgl. Standort und Ausstattung eine unmittelbare funktionale Beziehung zum Ort aufweisen. Deshalb dürfen hier Mobilfunkanlagen nur soweit erstellt werden, als sie der lokalen Versorgung dienen. - Der Gemeinde Würenlos geht es primär darum, die Wohnqualität zu wahren, was ein wichtiger Faktor für die Standortattraktivität ist. Zudem sollen die Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Kloster Fahr, Weiler Oetlikon) und das weitgehend denkmalgeschützte Bickguet, welche wesentlich zur Identität der Gemeinde beitragen, aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes nicht mit Antennenanlagen beeinträchtigt werden. In diesen Bereichen werden deshalb optisch wahrnehmbare Antennen untersagt. Im Übrigen sind Mobilfunkantennen in allen Zonen im Baugebiet, wo das Bauen erlaubt ist, zulässig, allerdings unter verschiedenen Voraussetzungen. - Infrastrukturanlagen wie Mobilfunkantennen sind in erster Linie in denjenigen Zonen zu erstellen, die fast ausschliesslich für das Arbeiten bestimmt sind oder wo sich über einen längeren Zeitraum betrachtet wenige Personen aufhalten. In diesen Zonen ist das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung eines intakten Ortsbildes weniger hoch zu gewichten als in anderen Bauzonen. In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, wo die Gemeinde Eigentümerin und Nutzerin ist, hat sie es in der Hand, Standorte nach Massgabe des öffentlichen Interesses für Mobilfunkantennen freizugeben. - In zweiter Priorität kommen Mobilfunkanlagen in den Kernzonen, Dorfrandzonen sowie in Wohn- und Gewerbezone in Frage. Diese gemischt genutzten Zonen liegen teilweise in Bereichen mit mehr oder weniger hohen Immissionen. Hier kommen die Bestrebungen zum Tragen, die Immission zu bündeln und zu konzentrieren. - Aus den dargelegten Gründen werden örtlich differenzierte Anforderungen an die Zonenkonformität definiert, nicht aber an die Emissionen der einzelnen Mobilfunksendeanlagen, welche in der NIS-Verordnung abschliessend definiert sind. - Insgesamt besteht ein grosses öffentliches Interesse am Schutz der Bevölkerung vor ideellen Immissionen. Mobilfunkantennen sollen möglichst nicht dort platziert werden, wo sich Personen am längsten aufhalten und wo die Wohnqualität am ehesten eingeschränkt wäre. Das Kaskadenmodell zeigt, in welcher Reihenfolge bei der Standortevaluation vorgegangen werden muss. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|------------|--|---|
| 62 (48) | Einordnung / Bewilligungs- pflicht | <ul style="list-style-type: none"> - Bisher enthält die BNO keine eigentlichen Einpassungskriterien. Die Kriterien, wonach der Gemeinderat die Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen in die Umgebung beurteilt, seit dem 1. November 2021 in § 15e BauV abschliessend geregelt. Dies sind allgemeine Einpassungskriterien, die bei allen Arten von Bauten und Anlagen zur Anwendung kommen und nach denen soweit relevant eine Beurteilung vorzunehmen ist. - Erhöhte, d.h. strengere zonenspezifische Einpassungsanforderungen gelten in der Kernzone, der Dorfzone, der Dorfrandzone, der Spezialzone Kloster Fahr, der Spezialzone Steinbruchareal, der Schutzzone Bickguet und in der Weilerzone Ötlikon. - Die in § 62 Abs. 2c BNO aufgenommene Möglichkeit zur Begutachtung durch Fachleute tritt anstelle des bisherigen § 48 BNO, welcher relativ umfassend in Frage kommende Fälle für neutrale Gutachten auflistet. Mit den Kriterien „in empfindlichen Umgebungen“ (a, d, f, g, h), „aussergewöhnliche Bauten“ (b, c, d) und „Einhaltung der Regeln der Baukunde“ (e) sind all diese Fälle abgedeckt. Die „Einhaltung der Regeln der Baukunde“ umfasst auch die im bisherigen § 39 Abs. 1 und 2 BNO aufgelisteten technischen Bauvorschriften, die im Übrigen mit § 52 BauG genügend abgedeckt sind. - Die erweiterte Bewilligungspflicht im neuen § 62 Abs. 2 BNO bezweckt, die qualitativen Anforderungen auch bei geringfügigen Bauvorhaben überprüfen zu können, weil sie ansonsten bewilligungsfrei wären. An deren sorgfältigen Einpassung besteht in den Zonen K, D und DRZ ein erhebliches öffentliches Interesse. - Bei Solaranlagen regelt das übergeordnete Recht (Art. 18a RPG, Art. 32a bis 32c RPV, § 49a BauV), wo eine Bewilligung nötig und wo diese bewilligungsfrei sind. - Der bisherige § 43 Abs. 1 BNO entspricht mit seinem Wortlaut ziemlich genau § 42 Abs. 2 BauG und muss hier nicht wiederholt werden. - Der Hinweis in § 43 Abs. 2 BNO, dass auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen wie auch auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten Rücksicht zu nehmen ist, erweist sich in der Praxis als wenig durchsetzbar. Wirkungsvoller ist diesbezüglich die Unterschützstellung von Gebäuden, Bauten sowie Natur- und Landschaftselementen. - Die Thematik von Aussenantennen gemäss bisherigem § 43 Abs. 3 BNO wird innerhalb der Dorfzone im neuen § 12 Abs. 9 BNO unter dem Sammelbegriff technische Anlagen erfasst. In den übrigen Bereichen haben sich die gestalterischen Anforderungen an den ortsspezifischen Anforderungen der Einpassung zu orientieren. - Die bisher in § 43 Abs. 4 BNO erfasste Thematik der Reklamen findet sich neu im § 67 BNO. |
| 63 | Solaranlagen | <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler „<i>nicht wesentlich beeinträchtigen</i>“. Gemäss Art. 32b RPV gelten als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung: Kloster Fahr, Weiler Ötlikon, kantonale Denkmalschutzobjekte. - Solaranlagen sind in folgenden Zonen baubewilligungspflichtig (§ 49a Abs. 2 BauV): Spezialzone Fahr, Schutzzone Bickguet, Weilerzone Ötlikon, Dorfzone, Kernzone, Dorfrandzone, Spezialzone Steinbruchareal, Gebäude mit Substanzschutz. - Solaranlagen ausserhalb dieser Zonen / Objekte unterliegen lediglich der Meldepflicht (§ 49a Abs. 3 BauV). Für bewilligungsfreie Solaranlagen definiert Art. 32a Abs. 1 RPV, was hier als genügend eingepasst gilt: <ul style="list-style-type: none"> a. Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen; b. von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen; c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; d. kompakt angeordnet sind; technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Fläche sind zulässig. <p>Gemäss Art. 32a Abs. 1bis RPV gelten Solaranlagen auf einem Flachdach gelten auch dann als genügend angepasst, wenn sie anstelle der Voraussetzungen nach Absatz 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. die Oberkante des Dachrandes um höchstens einen Meter überragen; b. von der Dachkante soweit zurückversetzt sind, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind; und c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|------------------|--|
| 63 | Solaranlagen | <ul style="list-style-type: none"> - Solaranlagen auf Gebäuden in Industrie-, Arbeits- und Gewerbebezonen sind baubewilligungsfrei, auch wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 cm überragen (§ 49a Abs. 1 BauV). - Der Inhalt und die Grundausrichtung der Vollzugshilfe Solaranlagen soll in groben Zügen folgendes beinhalten: <ul style="list-style-type: none"> . Kloster Fahr / Schutzzone Bickguet / Weilerzone Ötlikon: besonders gut bzw. äusserst sorgfältig eingepasst (bzgl. Anordnung, Konstruktion, Materialisierung, Farbgebung) . Dorfzone, Kernzone, Dorfrandzone, Spezialzone Steinbruchareal . Die Anforderungen hinsichtlich der Einpassung von Solaranlagen sind umso strenger, je besser die Qualitäten des Gebäudes an sich, dessen nähere Umgebung und je besser das Objekt einsehbar ist. . Dächer, welche bereits durch Lukarnen, Einschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen unterbrochen sind, eignen sich weniger bis gar nicht zur Aufnahme von Solaranlagen, da sonst die Dachfläche noch weiter unterbrochen wird und eine zusammenhängende, rechteckige Fläche in der Regel nicht möglich ist. . Eine sorgfältige optische Einpassung der Solaranlage ist zwingend. Die Anlage ist in der Material- und Farbwahl möglichst unauffällig auszuführen (z.B. Metallrahmen der Panelfarbe angepasst). Kabel- und Leitungerschliessungen der Solaranlagen haben sich der Farbstruktur der Fassade / des Daches anzupassen. . In der Dorfzone stehen die Flächenanteile der Solaranlagen in der Regel in einem untergeordneten Verhältnis zur Dachfläche; sorgfältig integrierte Lösungen, rechteckig / liegende Flächen, keine Aussparungen im Modulraster. . In der Kernzone / Dorfrandzone stehen die Flächenanteile der Solaranlagen in der Regel in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche, zum Objekt und zur Umgebung; sorgfältig integrierte Lösungen sind anzustreben, rechteckige / zusammengefasste Flächen, keine / max. 1 bis 2 Aussparungen im Modulraster. - An Gebäuden mit Substanzschutz dürfen keine Solaranlagen angebracht werden. |
| 64 | Beizug Fachleute | <ul style="list-style-type: none"> - In den Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen wird ein besonderer Fokus auf die Beurteilung der qualitativen Anforderungen gelegt. Zur Begleitung und Beurteilung solcher Projekte setzt der Gemeinderat bereits seit über 10 Jahren eine ständig gewählte Ortsbildschutzkommission ein, die sich aus in der Gemeinde wohnhaften Fachpersonen zusammensetzt. - Mit der angestrebten frühzeitigen Beratung besteht das Ziel, die gewünschten Qualitäten zu erreichen und wenn nötig Projekte in diese Richtung zu steuern. Dies soll möglichst auch in empfindlichen Umgebungen oder bei aussergewöhnlichen Bauten gesichert werden (vgl. auch § 65 BNO). |
| 65 | Dachgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> - In § 65 Abs. 1 BNO wird für diese optisch exponierte Bauteile, das heisst Dächer mit ihren Formen und Materialien, eine spezielle Bestimmung aufgenommen, indem diese an den erwähnten empfindlichen Orten besonders sorgfältig zu gestalten sind. - Mit § 65 Abs. 2 BNO wird der seit 1.1.2015 geltende § 24 Abs. 1^{bis} BauV umgesetzt mit der neuen Möglichkeit, Dachaufbauten in Dachgeschossen mit mehr als einem Drittel der Fassadenlänge - bis maximal zur Hälfte - zuzulassen, was allerdings eine einwandfreie architektonische und dachschonende Gestaltung voraussetzt. Gestützt auf das Übergangsrecht in § 63 Abs. 3 BauV ist diese Bestimmung erst nach Inkraftsetzung dieser neuen BNO anwendbar. Im Übrigen werden für die Dachgeschossen die Definitionen von § 24 Abs. 1^{ter} und 2 BauV übernommen. Für Mansarden- und Tonnendächer werden explizit keine Sonderregelungen in die BNO aufgenommen, da solche Dachformen in ihrer Volumetrie üblicherweise deutlich grösser als Vollgeschosse sind, was als nicht zweckmässig erscheint. - Flachdächer sind neu zu begrünen mit Ausnahme begehbare Terrassen und Solaranlagen mit folgenden Zielsetzungen; verzögerter Abfluss von Regenwasser, ökologische Gestaltung, Nutzung erneuerbarer Energien. Kombinationen von Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zugelassen. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|------|----------------------|---|
| 66 | Aussenraumgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich der Terraingestaltung werden klarere Kriterien formuliert; Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain, der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die gesamtheitliche Planung von Gebäuden mit ihren Geschossniveaus und der sorgfältig darauf abgestimmten Terraingestaltung rückt somit in den Vordergrund. - Mit der Festlegung der maximalen Höhenmasse für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bestehen neu Massvorgaben ohne Interpretationsspielraum. Zudem sollen allzu grosse Geländesprünge vermieden werden, indem bei Staffelungen der horizontale Rücksprung mindestens gleich gross wie der vertikale Versatz sein muss. - Die erforderlichen Inhalte des Umgebungsplanes werden präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können. Für die Bepflanzung sind generell mehrheitlich standortgerechte und ökologisch Bäume und Sträucher zu verwenden. - Neu werden reine Schottergärten nicht zugelassen. Diese werden teilweise auch Schotterschüttungen oder Steinöden genannt. Dabei handelt es sich um Flächen, bei denen Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Grösse einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen und die Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist. Nicht darunter fallen Kies- und Splitgärten, die sich durch ein nährstoffarmes Substrat auszeichnen. Im Gegensatz zu Schottergärten wird hier die meiste Fläche bepflanzt, sodass das Kies nur wenig sichtbar ist und oft die Basis für Staudenmischflächen darstellt. Auch Ruderalflächen sind nicht gemeint, darunter versteht man Trockenstandorte mit Sand, Kies oder Schotter, auf denen unter sehr kargen Bedingungen sogenannte Pionierpflanzen gedeihen. - Die bisher in § 44 Abs. 6 und 7 BNO enthaltenen Sicherheitsanforderungen werden aufgehoben, da solche Bestimmungen in den entsprechenden Normen geregelt sind. - Das bisher in § 44 Abs. 8 BNO enthaltene Erfordernis, die Gestaltung von grossen Gebäuden durch hochstämmige Baumgruppen aufzulockern, scheidet am raumplanerischen Ziel einer verstärkt anzustrebenden Innenentwicklung und der nötigen Einhaltung der Abstände gegenüber Nachbarparzellen. Der Absatz wird deshalb nicht in die neue BNO übernommen. An dessen Stelle rückt die neu in allen Wohnzonen einzuhaltende Grünflächenziffer. |
| 67 | Plakatstellen | <ul style="list-style-type: none"> - Für Reklamen (inkl. dessen begriffliche Präzisierung) werden in den Zonen D, K und DRZ mit erhöhten Anforderungen an die Einpassung auch höhere qualitative Ansprüche definiert. - Die örtliche Präzisierung, wo Plakatstellen und andere Einrichtungen zulässig sind (ausserhalb Kern- / Dorfzone, jedoch innerhalb Baugebiet), soll einen „Wildwuchs“ verhindern und in Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen keine solch störenden Anlagen zulassen. |
| (45) | Umweltschutz | <ul style="list-style-type: none"> - Umweltschutz / Ökologie: Ein Hauptziel im REL ist, dass jede raumwirksame Tätigkeit unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen soll. - Verschiedene umweltrelevante Themen werden in der BNO aufgenommen (z.B. Bodenversiegelung, keine reinen Schottergärten, Grünflächenziffer inkl. Vollzugshilfe, standortgerechte Bepflanzung) oder sind mit dem übergeordneten Recht (z.B. Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Energiegesetzgebung) relativ umfassend abgedeckt. - Die vollständige Aufhebung von § 45 BNO erfolgt, weil sich diese Bestimmungen bereits im übergeordneten Recht finden: <ul style="list-style-type: none"> . Abs. 1 / 2 entsprechen mit ihrem Wortlaut fast vollständig dem Art. 684 ZGB. Dies sind privatrechtliche Aspekte, die nicht mittels öffentlichem Recht in der BNO eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde sein sollen. . Das zulässige Mass der Emissionen ergibt sich auch aus den Lärm-Empfindlichkeitsstufen, welche den jeweiligen Zonen zugeordnet sind. Die Definitionen und Grenzwerte sind in der eidg. Lärmschutzverordnung geregelt. . Abs. 4 umschreibt die vorsorglich zu erhöhenden Anforderungen an die Lärmarchitektur. Gemäss Art. 1 Abs. 2 sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, im Sinne der Vorsorge frühzeitig zu begrenzen. Die Aufstufungen infolge Lärmvorbelastung sind weiterhin im Bauzonenplan enthalten (vgl. auch § 10 Abs. 3 BNO). . Die „wünschenswerte“ Nutzung erneuerbarer Energien erhält in einer BNO mit möglichst verbindlichen Festsetzungen keine Durchsetzungsbefugnis. |

| § | Thema | Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung |
|----|-------------------------------|--|
| 68 | Aussenbeleuchtungen | <ul style="list-style-type: none"> - Mit dieser Bestimmung sollen negative Wirkungen von Lichtemissionen vermieden werden, ohne die Sicherheitsbedürfnisse allzu sehr einzuschränken. Beleuchtungsanlagen im Aussenbereich müssen deshalb gezielt und sparsam eingesetzt werden. Sie sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. - Nicht zulässig sind insbesondere exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen (z.B. Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), welche keine Sicherheits- / Beleuchtungsfunktionen erfüllen. - Beleuchtungen in den Naturraum sind zu vermeiden: Dies beachtende Aussenbeleuchtungen und die Sicherung von nächtlichen Zeitfenstern sind wichtig für Ruhe und Regeneration der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch für die Lebensqualität der Menschen. |
| 69 | Hilfsorgane des Gemeinderates | - Im ergänzten § 69 Abs. 1 BNO kommt zum Ausdruck, dass sich der Gemeinderat im Vollzug des Bau- und Planungsrechtes, in Ergänzung zur Bauverwaltung, von verschiedenen ständig eingesetzten Kommissionen beraten lässt (Baukommission, Ortsbildschutzkommission, Planungskommission). Bedarfsweise wirken zudem Fachpersonen aus den verschiedensten Sachbereichen unterstützend mit. |
| 70 | Gebühren | - Der Hinweis auf das Gebührenreglement wird mit der Tragung der weiteren Verfahrenskosten ergänzt. |
| 71 | Aufhebung bisherigen Rechts | - Mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Pläne und BNO-Bestimmungen wird die Allgemeine Nutzungsplanung durch den neuen Bauzonenplan 1:2'500, den Kulturlandplan 1:5'000 sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgelöst. |
| 73 | Inkrafttreten | <ul style="list-style-type: none"> - Hier wird festgelegt, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängig sind; nach neuem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO. - Damit können zwar in einem laufenden Verfahren plötzlich andere „Spielregeln“ gelten, diese sind allerdings im Sinne der Ziele und Planungsabsichten der neuen BNO, die auch schon seit geraumer Zeit bekannt sind. - Verhindert wird somit z.B., dass bei reduzierten Nutzungsmassen vor der Inkraftsetzung der neuen BNO eine „Schwemme“ von Baugesuchen eingereicht werden. - Falls Baugesuche eingereicht werden, welche den neuen Bestimmungen in qualitativer wie auch quantitativer Hinsicht wesentlich widersprechen, besteht die Möglichkeit zum Erlass einer Bausperre bzw. Planungszone. |

Übersicht der Vollzugsinstrumente, die aus der revidierten BNO hervorgehen und die parallel zum weiteren Verfahren erarbeitet werden:

| | | | |
|----|--|--|---|
| 9 | | - Reglement Ausgleich Planungsvorteile | separates Traktandum a. o. GV |
| 66 | | - Vollzugshilfe Grünflächenziffer | Entwurf 12. Februar 2024 |
| 55 | | - Ersatzabgabereglement | ist noch zu erstellen |
| 60 | | - Reglement über die Abfallentsorgung | bereits vorhanden |
| 63 | | - Vollzugshilfe Solaranlagen | Entwurf 12. Februar 2024 |
| 69 | | - Kompetenzdelegationsreglement | bereits vorhanden |
| 70 | | - Gebührenreglement | separates Traktandum a. o. GV |
| | | - Parkierungsreglement | aus KGV hervorgehend, noch zu erstellen |

5.3.2 Rechtliche Umsetzung; quantitative Innenentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG)** sind im neuen Bauzonenplan und in der neuen BNO diverse Massnahmen enthalten. Im Vordergrund steht dabei die Zielsetzung H2 aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), eine Bevölkerungsentwicklung weiter zu führen, welche mit gut in die dörflichen Strukturen integrierten Bauten erreicht wird und sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.

| | | |
|----|-----------------------------|--|
| | Bauzonenplan | <ul style="list-style-type: none"> - Aufzonungen (S. 53 - 56): D zu K, E2 zu W2, SPGG zu W2, W2 zu K, W2 zu W3, W3 zu K, WG zu K. Diese Flächen umfassen mit 17.5 ha 1/6 aller Wohn- und Mischzonen. - Einwohnerrelevante Umzonung von GE zu W3 des Areals Im Grund. |
| 4 | Innere Siedlungsentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätze einer massvollen, örtlich differenzierten Verdichtung festgelegt sowie Unterstützung von Projektverfassenden und Bauherrschaften. |
| 5 | Gestaltungsplanpflicht | <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsplanpflicht für die Areale Im Grund, Eingangs Buechelgli- / Landstrasse - Bedingte Gestaltungsplanpflicht für die Areale Kempfhof (Parz. Nrn. 278 u. 4388) und Baumschulen AG (Parz. Nr. 5072), Bachwiese (Parzellen Nrn. 572, 573, 3369, 3806, 3894), Dollisesteig (Parzelle Nr. 318), Taunerwiesenweg (Teilparzelle Nr. 1007) |
| 10 | Grundmasse | <ul style="list-style-type: none"> - Höhen: Infolge der neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht besteht für die Anordnung der Geschosse (v.a. im EG) mehr Spielraum. - Abstände: Infolge Aufhebung (K / D) bzw. Reduktion (WG, W3) der grossen Grenzabstände bestehen mehr Projektierungsspielräume in der Anordnung von Gebäuden. - Ausnutzung AZ: Neu werden auch Untergeschosse in der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht mehr angerechnet, dafür eine generelle Reduktion um 0.05 vorgenommen. Moderate Reduktion der AZ in der W2, generelle AZ von 0.75 in der Zone K. |
| 15 | Wohnzone | <ul style="list-style-type: none"> - AZ-Bonus in lärmbelasteten Wohnzonen im Gebiet Zelgli / Flüe nördlich der Bahnlinie sowie in allen W2 / W3 im Gebiet Schliffenen / Altwiesenstrasse für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten. - Innerhalb W2 Gewährung eines AZ-Bonus von 10% auf überbauten Parzellen, falls zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden. |
| 41 | Unternutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der Erreichung der zonengemässen Ausnutzung bei Überbauungen auf Teilparzellen oder bei erheblichen Unternutzungen. |
| 43 | Gebäudeabstand | <ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten. |
| 47 | Arealüberbauungen | <ul style="list-style-type: none"> - Anreize für vermehrte Anwendung von Arealüberbauungen durch Reduktion der minimal erforderlichen Landfläche und der Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosses. |

5.3.3 Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 4 Abs. 1 BauV)** werden in der neuen BNO und im neuen Bauzonenplan verschiedene Bestimmungen aufgenommen, die eine qualitative Innenentwicklung sicherstellen. Diese basieren auf der grundsätzlichen Ausrichtung des Hauptzieles H4 im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), eine qualitative und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung erreichen zu wollen, welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst. Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen qualitativen Bestimmungen folgendes:

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| 4 | Innere Siedlungsentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein. |
| 5 | Gestaltungsplanung | <ul style="list-style-type: none"> - Für die gestaltungsplanpflichtigen Areale werden verbindliche Ziele zur Erreichung der in § 21 BauG und § 8 BauV geforderten Qualitäten formuliert. - Für die Areale mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht wird eine gesamtheitliche Planung verlangt und für die jeweiligen Bereiche konkrete Ziele definiert. |
| 7 | Kommunale Richtpläne | <ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit zur Verankerung des Richtplanes Natur und Freiraum in der Siedlung als behördenverbindliches Instrument. |

| | | |
|----------------|---|--|
| 8 | Wettbewerb | - Rechtliche Grundlage, damit der Gemeinderat ab einer bestimmten Höhe und / oder Ausnützungsziffer bei grösseren Flächen, schwierig überbaubaren oder gut einsehba- ren Hanglagen einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen kann. |
| 11 12 13 | Kernzone / Dorfzone / Dorfrand- zone | - Örtlich differenzierte und auf die wesentlichen Merkmale abgestimmte qualitative Best- immungen bzgl. Einpassung in den Kernzonen und Dorfzonen. - Neue Dorfrandzone mit gegenüber den allgemeinen Einpassungsbestimmungen er- höhten Anforderungen. - Aufnahme verschiedener Themen der Freiraum- und Umgebungsgestaltung zur Beur- teilung von Bauvorhaben. |
| 15 | Wohnzonen | - Einführung einer Grünflächenziffer in allen Wohnzonen und in einem speziell bezeich- neten Bereich mit einem etwas höheren Wert. |
| 16 | Gewerbe- zone | - Beibehaltung des geforderten, extensiv zu bepflanzenden Grünflächenanteiles und Si- cherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld. |
| 18 | Grün- und Uferzone | - Beibehaltung der Grün- und Uferzone entlang des Furtbaches. |
| 19 20 21 | Spezial- und Schutzzone | - Beibehaltung der vorhandenen Spezialzonen Kloster Fahr, Spezialzonen Steinbruch- areal und der Schutzzone Bickguet mit restriktiven Bestimmungen zur Sicherung der denkmalpflegerischen und raumplanerischen Anforderungen. |
| 36 | Gebäude mit Substanz- schutz | - Neuaufnahme Gebäude mit Substanzschutz zur Sicherung der vorhandenen vielfälti- gen Identitäten und zur Gewährleistung eines architektonisch sorgfältigen Umganges. |
| 37 | Erhaltens- wertes Ge- bäude | - Objektspezifische Bestimmung zur Autobahnraststätte, um die markante Erschei- nungsform des Hauptgebäudes zu erhalten. |
| 36 62 | Erweiterte Bewilligungs- pflicht | - Erweiterte Bewilligungspflicht für Gebäude mit Substanzschutz sowie in der Kernzone, Dorfzone und Dorfrandzone. |
| 57 58 | Parkfelder, Fahrräder | - Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung von Parkfeldern, Fahrrädern und Kinderwagen. |
| 59 | Spiel- und Aufenthalts- flächen | - Präzisierende qualitätssichernde Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und ge- meinschaftlichen Aufenthaltsflächen. Möglichkeit zur Leistung einer Ersatzabgabe, falls die Erstellung nicht möglich ist. |
| 64 | Beizug Fachleute | - Hinweis auf Förderung der Erhaltung, Pflege und qualitativen Entwicklung mit einer möglichst frühzeitigen Beratung in den Zonen K, D und DRZ / Weilerzone Ötlikon. - Hinweis auf Einreichung einer Voranfrage in empfindlichen Umgebungen oder bei aus- sergewöhnlichen Bauten zur vorzeitigen Prüfung der qualitativen Anforderungen. |
| 65 | Dachgestal- tung | - Sorgfältige Gestaltung der Dächer an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungs- rand, im Bereich von geschützten Objekten sowie in den Kern- und Dorfzonen. - Pflicht von extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünenden Flachdächern gemäss SIA 312 (Grundanforderung) |
| 66 | Aussen- raumgestal- tung | - Präzisierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bezüglich der Masse von Terrainver- änderungen, der Höhe von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie des Anteils standortgerechter Bäume und Sträucher. |

Die textlich grün unterlegten Punkte betreffen die Thematik „Natur und Freiraum im Siedlungsraum“ mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung in den Quartieren und einer situationsgerechten Vernetzung ökologisch wichtiger Lebensräume, aber auch von qualitätsvollen Freiräumen. Gestützt auf das neu erarbeitete Inventar Natur und Landschaft, der unter dem Fokus der Ökologie beschriebenen Quartiertypen und dem Plan „Natur- und Freiraum in der Siedlung“ wurden Hinweise für qualitätsvolle Grün- und Freiflächen zusammengestellt.

Gemäss § 4 Abs. 1 BauV zeigen die Gemeinden namentlich auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich durch Massnahmen zur lokalen Hitze- milderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung, verbessert werden. BNO-Bestimmungen, welche u.a. diesem Aspekt Rechnung tragen:

- Gemeinde setzt sich für eine klimaangepasste Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein (§ 4 Abs. 2 BNO)

- Forderung nach dem Ort angemessenen Grün- und Freiräumen (§ 3 Abs. 1 BNO, § 4 Abs. 2 BNO)
- Möglichkeit zur Erarbeitung von kommunalen Richtplänen in den Sachbereichen Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft (§ 7 Abs. 1 BNO)
- Möglichkeit der Einforderung von Wettbewerben (§ 8 BNO)
- Grünflächenziffer in den Zonen WG, W2E, W2, W3 und GE (§§ 14, 15, 16 BNO)
- Festlegung einer Grün- und Uferzone GUZ (§ 18 BNO), von Spezialzonen (SPKF, SPST), einer Schutzzone (SZBG) mit entsprechend restriktiven Regelungen zur Bebauung und zum Aussenraum
- Beschränkung der maximalen Zahl von Parkfeldern (§ 54 BNO) sowie der Möglichkeit zur Reduktion (§ 55 BNO) gestützt auf ein Mobilitätskonzept.
- Bestimmungen zur Gestaltung und Anordnung von Parkfeldern (§ 57 BNO)
- Regelung der minimalen Flächen für Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche (§ 59 BNO)
- Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern (§ 65 Abs. 3 BNO)
- Präzisierende Anforderungen an die Aussenraumgestaltung, u.a. Beschränkung versiegelter Flächen, Verbot von reinen Schottergärten (§ 66 BNO).

5.3.4 Rechtliche Umsetzung; Abstimmung Siedlung und Verkehr

Parallel zu dieser Revision der Nutzungsplanung wurde ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV nach § 54a BauG erarbeitet, der am 10. August 2020 vom Kanton genehmigt wurde (vgl. Abschnitt 3.3.3).

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie **die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt** ist. Gemäss § 15 Abs. 3 BauG treffen die Gemeinden 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. Gemäss § 4 Abs. 2 BauV stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab.

Zitat aus KGV: Die Zielvorgaben aus dem REL (7'300 Einwohner) führen zu einem Mehrverkehr, welcher vom vorhandenen Strassennetz aufgenommen werden kann. Kapazitätserweiterungen im übergeordneten Netz (Kantonsstrassen) sind jedoch für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre nicht abzusehen (Stichworte Bahnübergang, Kreisel Kantonsstrassen). Würde die Kapazität der Hauptachsen erhöht, dann wäre mehr Verkehr zu erwarten und die bestehenden Anschlüsse an das Kantonsstrassennetz würden in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt.

Im KGV wurden auch die hohe Verkehrsbelastungen thematisiert, insbesondere die Auswirkungen bei Verkehrsbehinderungen auf der Autobahn A1 oder auf anderen Kantonsstrassen. Wenn sich Stauscheinungen zeigen, suchen Fahrzeuglenkende in Würenlos teilweise freie Wege durch die Quartiere. Entsprechend enthält der KGV verschiedene Ziele und Massnahmen, mit denen solch unerwünschten Auswirkungen entgegnet werden soll.

Das REL strebt gemäss Hauptziel H5 eine gesamthaft optimierte Abstimmung von Siedlung und Verkehr an, in welcher eine sorgfältige und gleichberechtigte Abwägung der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger (motorisierter Verkehr, Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr) angemessen Rechnung getragen wird.

Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen Massnahmen zur Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung folgendes:

| | | |
|----------------------------|---|--|
| 4 57 | Strassen- räume | - In den Zonenbestimmungen wird z.B. darauf hingewirkt, dass die Strassenräume qualitativ voll zu gestalten sind, dass die Zufahrts- und Manövriertflächen konzentriert angeordnet werden müssen, so dass auch entlang der verkehrsbelasteten Strassen eher eine hohe Wohnqualität möglich ist. |
| 6 | Erschlies- sungspla- nung | - In den Gebieten Bahnhof / Grosszelg und Oberdorf wird eine Erschliessungsplanpflicht festgelegt, um eine gesamthaft optimierte Zugänglichkeit und parzellenübergreifende Erschliessung zu sichern. |
| 11 | Kernzone | - Die Kernzonen werden konsequent an die Hauptverkehrsstrassen gelegt, wo die Zugänglichkeit zum funktionalen Dorfzentrum unmittelbar möglich ist und wo ein Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe entstehen soll. |
| 11 12 13 14 15 | Verkaufsnut- zungen | - Mit der Festlegung der maximal zulässigen Nettoladenfläche werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans, Kapitel S3.1 (Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen) umgesetzt. - Für die einzelfallweise Behandlung solcher Bauvorhaben werden in den Bestimmungen der Wohn- und Mischzonen den jeweiligen Orten angemessene und abgestufte Flächen von 500 m ² (K), 300 m ² (D), 200 m ² (DRZ / WG), 100 m ² (W) zugewiesen. Damit wird dem Spannungsfeld einer attraktiven Nutzungsmischung und den am Ort verträglichen Verkaufsnutzungen Rechnung getragen. - Die Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (S3.1/3.1) befinden sich unmittelbar beim Bahnhof (V3) und im funktionalen Zentrum (V1), wo die Anbindung an den öffentlichen Verkehr am besten ist und wo von den umliegenden Quartieren weitgehend kurze Wege bestehen. Der Standort V2 liegt am Rande des Zentrums, bietet aber noch Platz für Publikumsnutzungen, wo allerdings die Nutzungen nur soweit zugelassen werden sollen, wie die Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes dies erlaubt. |
| 16 | Gewerbe- zone | - Verkaufsnutzungen werden hier auf Fabrikkläden bis 200 m ² Nettoladenfläche beschränkt, da einerseits die Zugänglichkeit über die Bahnhofstrasse beschränkt ist und weil andererseits Verkaufsnutzungen nicht ausserhalb des funktionalen Zentrums angeordnet werden sollen. - Wie bisher sind reine Lager- und Logistikbauten sowie reine Umschlagplätze nicht gestattet, weil die Gewerbezone sich an gut erschlossenen Lagen befinden, die sich weniger für solche extensiv genutzte Flächen eignen. |
| 54 | Reduktion / Plafonierung Parkfelder | - § 54 Abs 2 BNO legt die Maximalwerte der zulässigen Parkfelder fest, wodurch eine Plafonierung nach oben entsteht. Für Arbeitsnutzungen werden etwas grössere Abminderungsfaktoren als für Wohnnutzungen festgelegt, weil eine Verlagerung des Pendlerverkehrs auf den öffentlichen Verkehr oder den Veloverkehr eher akzeptiert wird. |
| 54 | Parkplatzbe- wirtschaftung | - § 54 Abs 3 BNO bildet gestützt auf die baugesetzlichen Vorgaben und den KGV die rechtliche Grundlage, um in den Zonen K, GE und ÖB eine Parkplatzbewirtschaftung und ein Parkleitsystem anordnen zu können. |
| 55 | Autoredu- ziertes Woh- nen | - § 55 BNO bildet gestützt auf die baugesetzlichen Vorgaben und den KGV die rechtliche Grundlage, um autoreduziertes Wohnen bewilligen zu können und formuliert die dazu nötigen Bewilligungsvoraussetzungen. |
| 56 | Mobilitäts- konzept | - § 56 BNO definiert die Schwellenwerte, ab welcher Anzahl Parkfelder ein Mobilitätskonzept verlangt wird, und benennt die dazu nötigen Inhalte und Rahmenbedingungen. |
| 57 | Unterirdische Parkierung | - § 57 Abs. 3 BNO verlangt ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung; aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung. |

5.4 Spezielle Themenbereiche

5.4.1 Hochwasserschutz

Richtplanbeschluss L1.2/2.2: Die Gefahrenkarten Hochwasser und die Massnahmenplanungen sind die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und **Nutzungsplanungen** fest.

Würenlos liegt im Perimeter der „Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal“, welche im Oktober 2010 erstellt wurde. Darauf basierend müssen im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden werden. Die Basis dafür bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten (HQ₃₀, HQ₁₀₀, HQ₃₀₀, EHQ). Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen in Würenlos folgende Schutzdefizite:

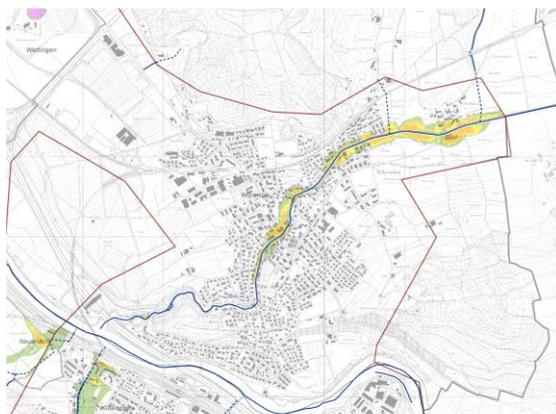
- bis zu 100 m breiter Streifen entlang des Furtbachs im Siedlungsgebiet
- mehrere Gebäude innerhalb und östlich des Weilers Ötlikon

Die Fliesstiefen betragen bei einem HQ₁₀₀ auf rund der Hälfte der Schutzdefizitflächen maximal 0.25 m. Sie liegen an verschiedenen Stellen zwischen 0.50 m und 1.00 m.

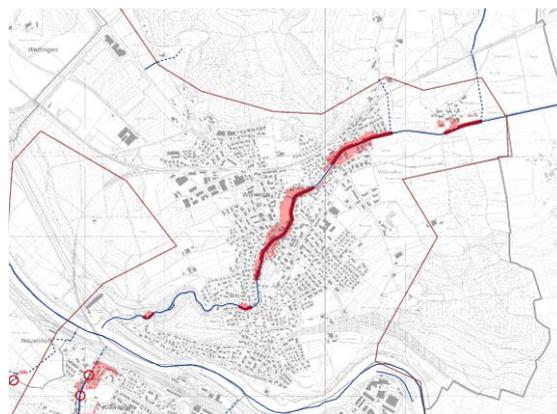
Gemäss kantonaler Empfehlung „Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung“ (Oktober 2018) gelten für die Bauzonen folgende Schutzziele als Faustregel (je nach Nutzung sind differenzierte Schutzziele denkbar):

- Keine Überschwemmungen bis zu einem HQ₁₀₀
- Fliesstiefe unter 0,5 m bei einem HQ_{über100} bis zu einem HQ₃₀₀

Flächen, die diese Schutzziele nicht erfüllen, weisen ein Schutzdefizit auf und es besteht Handlungsbedarf. Innerhalb der Bauzonen werden sie in der Schutzdefizitkarte dargestellt.



Fliesstiefenkarte HQ₁₀₀



Schutzdefizitkarte (rot) mit möglichen Austrittsstellen

Gemäss technischem Bericht zur Gefahrenkarten Hochwasser Limmattal wird die Gefährdung in Würenlos durch das Gerinne des Furtbachs verursacht, welches einen ungenügenden Abflussquerschnitt aufweist. Die Kapazität des Gerinnes liegt teilweise unter einem HQ₃₀. Das austretende Wasser kann stellenweise beträchtliche Abflusstiefen bilden, die bei den sanften Talsenken im Siedlungsgebiet vorkommen.

Im Jahr 2010 / 2011 wurde ein Vorprojekt Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach Würenlos erarbeitet. Für die Umsetzung dieses Projektes inklusive Sanierung der Werkleitungen wurden Kosten von insgesamt rund 27 Mio. Fr. veranschlagt, wovon die Gemeinde rund 7 Mio. Fr. hätte tragen müssen. In der Folge wurde das Projekt nicht weiterverfolgt, weil für die Gemeinde Würenlos die Kosten zu hoch bzw. in der damaligen Finanzlage nicht tragfähig waren. Letzte offizielle Kontakte zwischen Kanton und Gemeinde fanden im Jahr 2014 statt. Seither ist das

Projekt Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach sisiert. Im Finanzplan der Gemeinde sind für dieses Projekt Investitionen in den Jahren 2023 / 2024 enthalten.

Beim Hochwasserschutzprojekt Furtbach muss aufgrund der bisherigen Erkenntnisse davon ausgegangen werden, dass die Gefahrenbeseitigung nur im bestehenden Verlauf des Baches - und soweit Raum vorhanden ist - gelöst werden kann. Das Projekt muss ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) mit einer Durchflussmenge von 30 m³/s berücksichtigen, was zu einer Querschnittsvergrößerung führt. Das Projekt aus dem Jahre 2011 ist so alt, dass es neu aufgegleist werden muss. Es braucht eine Auslegeordnung, was noch gebraucht oder was angepasst werden muss. Dabei sind neue übergeordnete Vorgaben zu beachten wie z.B. Anforderungen an die Ökologie oder die Bachgestaltung. Zudem gelten gestützt auf die aktuelle Gewässerschutzgesetzgebung strengere Anforderungen bezüglich der baulichen Möglichkeiten innerhalb des Gewässerraumes.

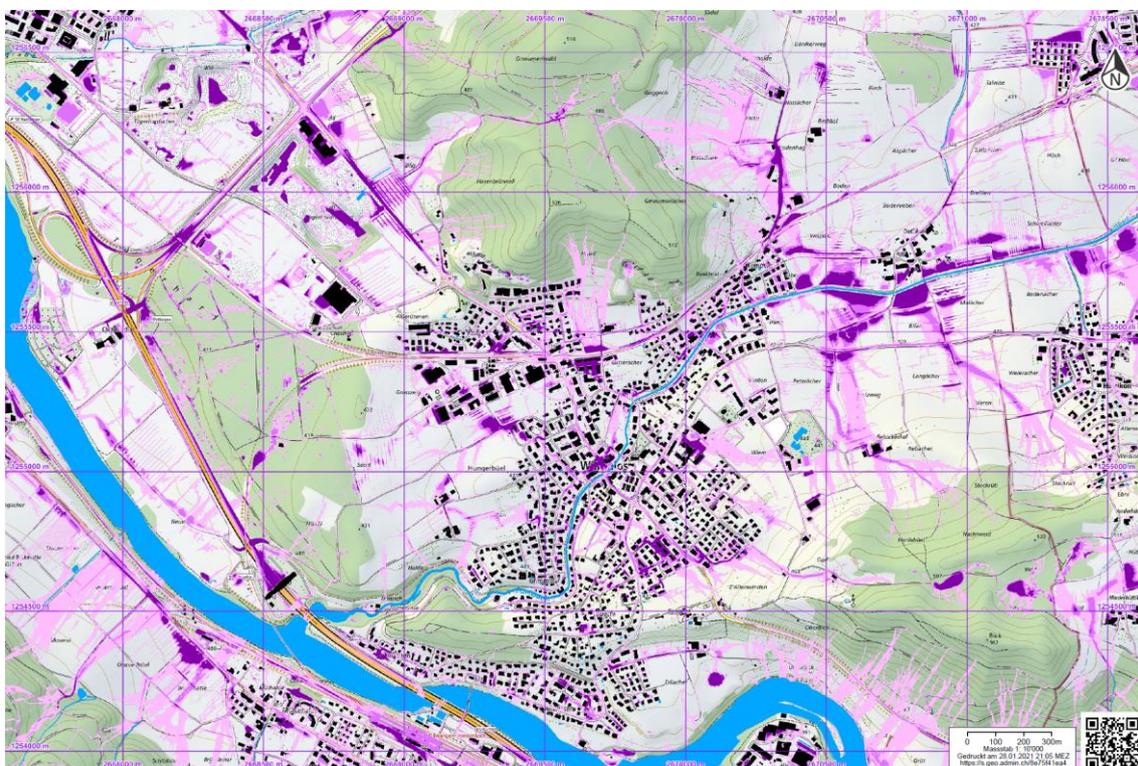
Bis zur Realisierung der wasserbaulichen Massnahmen dürften noch einige Jahre vergehen. Deshalb wird in der BNO das Vorschriftenmodell umgesetzt. Gemäss der kantonalen Praxis werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen HWZ1 und HWZ2 ausgeschieden. Die HWZ1 umfasst Flächen mit Fliesstiefen bis 0.50 m bei HQ₃₀ und HQ₁₀₀, die HWZ2 Fliesstiefen von 0.50 m bis 1.00 m bei HQ₃₀, HQ₁₀₀ und HQ₃₀₀. In der BNO werden die zugehörigen Bestimmungen der Hochwassergefahrenzonen formuliert.



Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser im Bauzonenplan; HWZ1 (hellblau) / HWZ2 (dunkelblau)

Im **Kulturland** deckt die Gefahrenkarte hinsichtlich der Schutzdefizite nur die Bereiche um die Weilerzonen ab. In der Gefahrenkarte sind aber auch die Fliesstiefen möglicher Überflutungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets entlang des Furtbachs dargestellt. Gemäss kantonalem Merkblatt „Hochwasserschutz ausserhalb des Siedlungsgebiets“ sind diese wichtig für den Hochwasserrückhalt oder als Abflusskorridore im Ereignisfall und werden als „Freihaltegebiete Hochwasser“ bezeichnet. Gemäss kantonaler fachlicher Stellungnahme vom 18. Februar 2022 hat das Freihaltegebiet Hochwasser weder an der Limmat noch am Furtbach eine übergeordnete Bedeutung. Eine überlagerte Freihaltezone Hochwasser muss somit nicht bezeichnet werden.

In **Hang- und Muldenlagen** ist bei Neu-, Um- und Anbauten der Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).



Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: BAFU)

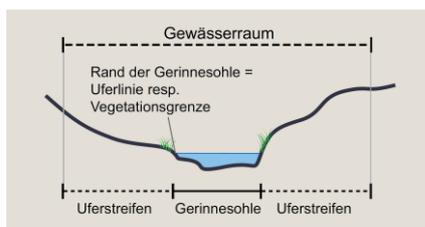
Der Hochwasserschutz ist ein Element der Baureife (§ 32 Abs. 1 lit. a BauG) bei Nutzungsplanungen und Baubewilligungen. Einzonungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen, die den Hochwasserschutz nicht berücksichtigen, können haftungsrechtliche Folgen für die öffentliche Hand haben und sind gestützt auf § 13 Abs. 2^{ter} und § 27 Abs. 2 BauG nicht genehmigungsfähig. Besteht eine Hochwassergefährdung bei HQ₁₀₀, ist mit dem Baugesuch der "Hochwasserschutznachweis" einzureichen. Darin ist der Nachweis zu führen, dass mit den vorgesehenen Massnahmen der Schutz vor Hochwasser (Schutzziel) erreicht wird. Bei einer Gefährdung durch Hochwasser bei einem HQ₃₀₀ erklären die Bauherrschaft und die Projektverfassenden mit der "Selbstdeklaration", dass sie bei einem 300-jährlichen Ereignis (Fliesstiefenkarte HQ₃₀₀) Kenntnis genommen haben und in eigener Verantwortung - insbesondere bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen - Massnahmen zum Schutz des Objektes treffen. Bei einem Baugesuch ist schliesslich abzuklären, ob es Hinweise auf eine Überschwemmungsgefährdung der Parzelle durch bekannte Schäden oder Erfahrungen mit Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen gibt.

5.4.2 Gewässerraum

Richtplanbeschluss L1.2/1.1: Kanton und Gemeinden berücksichtigen und sichern bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Gewässerraum. Die Gemeinden legen den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung fest, der Kanton im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Demzufolge sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV vom 28. Okt. 1998, Stand vom 1. Januar 2021) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuscheiden.

Auf kantonaler Ebene galt zwischenzeitlich § 127 BauG. Dieser trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet jedoch die Gewässerräume auf diese Weise als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Deshalb kann § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Diese Bestimmungen sind aber für diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung als massgebliche Vorgabe zu beachten. Allerdings muss § 127 BauG bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe
"Gewässerraum", "Gerinnesohle", "Uferstreifen"

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand November 2022

§ 127 Abs. 1 BauG

In Würenlos ist von folgenden Breiten der Uferstreifen / Gewässerräume auszugehen:

- a.) 15 m bei der Limmat
- b.) bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
innerhalb der Bauzonen sind keine Fliessgewässer vorhanden, welche eine Gerinnesohle von weniger als 2 m aufweisen
- c.) 6 m bei eingedolten Gewässern

§ 127 Abs. 1^{bis} BauG

Für Fliessgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie

- a.) künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,
- b.) ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.

§ 127 Abs. 2 BauG

Die Breite des Uferstreifens wird bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum des Furtbachs, weil dessen Gerinnesohle breiter als 2 m ist: Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach

Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest. Die Höchstbreite des Uferstreifens beträgt 15 m.

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSchV definiert: *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

Weitere Grundlagen:

- Hinsichtlich der Besitzstandsgarantie kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.
- Allfällige Ausnahmeregelungen richten sich nach Art. 41c GSchV, denen aber in Abs. 1 enge Grenzen gesetzt werden: *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;*
 - a.bis zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;*
 - b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;*
 - c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.*
- Gemäss aktueller Praxis kommen als dicht überbaut nur Kernzonen und Dorfzonen in Frage. Das heisst, dass hier gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV *die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.*
- Gemäss kantonaler Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet zwar ein Gewässerraum festzulegen, allerdings kommen hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung, sondern es ist nur der Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.
- Für Bäche mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 50 cm gilt nur der Abstand und es muss kein Gewässerraum festgelegt werden (gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV allerdings nur so weit, als keine übergeordneten Interessen entgegenstehen).

Beim Furtbach ist die Gerinnekapazität zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes zu knapp (vgl. Abschnitt 5.4.1). Gemäss bisherigen Erkenntnissen kann die Gefahrenbeseitigung nur im bestehenden Verlauf des Baches - und soweit Raum vorhanden ist - gelöst werden. Die Hochwassergefährdung wird sich nach der Realisierung des Projektes Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach verbessern.

Für die Herleitung der Gewässerraumbreite werden im Folgenden die relevanten Grundlagen herbeigezogen. Sie umfassen auch die Herleitung und Plausibilisierung der Gerinnesohlebreiten. Die Berechnung der Breite des Gewässerraumes erfolgt nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (Art 41a Abs. 2 GSchV): Für Fließgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 m bis 15 m natürlicher Breite umfasst dieser die 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7m.

Die einzelnen Gewässer werden in unterschiedliche Abschnitte unterteilt, um die Breite des Gewässerraumes ermitteln und eine Interessenabwägung vornehmen zu können. Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient der Bachkataster. Die Bachverläufe basieren auf den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung.

Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen sind im Bauzonenplan und im Kulturlandplan als überlagerte Zone dargestellt. Für die ausgeschiedenen Breiten wurde ein möglichst nachvollziehbarer und kontinuierlicher Verlauf angestrebt.

| Thema | Limmat |
|--|--|
| Zonierung / Bebauung | Die Limmat bildet auf einer Länge von rund 3.7 km die südwestliche Gemeindegrenze. Sie verläuft auf der Würenloser Seite auf einer Länge von rund 2.5 km durchs Kulturland und grenzt auf einer Länge von rund 1.2 km an bestehende Bauzonen / Infrastrukturbauten (u.a. Autobahn A1). Der kantonale Richtplan enthält auf rund 2/3 der gesamten Länge der Limmat kantonale Interessengebiete für Grundwassernutzung / -schutzareal und ein Auengebiet von kantonalen Bedeutung. |
| Fachkarte Gewässerraum | Gewässerraum gemäss § 127 BauG: 15 m Breite des Uferstreifens Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 1c GSchV: Breite der Gerinnesohle plus 30 m |
| Sohlenbreite aktuell | Rund 80 m bis 120 m auf Regelabschnitten (unter Ausklammerung besonderer Engnisse und Aufweitungen) |
| Sohlenbreite historisch | Siegfriedkarte 1940 (nach Ausbau Kraftwerk Wettingen): Rund 80 m bis 120 m auf Regelabschnitten (unter Ausklammerung besonderer Engnisse und Aufweitungen) Siegfriedkarte 1880 (vor Ausbau Kraftwerk Wettingen): Rund 40 m bis 70 m auf Regelabschnitten (unter Ausklammerung besonderer Engnisse und Aufweitungen) |
| Kriterien Erhöhung Gewässerraum ge- mäss Art. 41a Abs. 3GSchV | Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser ist keine Hochwassergefahr vorhanden. Gemäss Fachkarte Gewässerraum ist entlang der Limmat keine Revitalisierungsplanung vorgesehen. Für den Auenschutzpark Neuhard ist keine Umsetzungsplanung bekannt. Es besteht bereits eine rechtskräftig verfügte Grundwasserschutzzone. |
| Neuer Gewässer- raum in diesem Ab- schnitt | Entlang der Limmat wird ein durchgehender Uferstreifen von 15 m ab der Uferlinie festgelegt. |
| Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen | Innerhalb der Bauzonen sind keine Gebäude betroffen. Ausserhalb der Bauzonen liegen nur ein Gebäude (Altweisen, Gebäude Nr. 340) und verschiedene Infrastrukturbauten (Autobahn A1) innerhalb oder unmittelbar am Gewässerraum. |
| Interessenabwä- gung | Die Limmat verläuft auf Würenloser Gemeindegebiet in einem erheblichen Spannungsfeld unterschiedlichster Interessen: Ehemaliger naturnaher Flussraum, künstlich angelegte Aufstauung zur Nutzung der Wasserkraft, Richtplaninhalte wie Grundwasser- und Auenschutz, angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen, vorbeiführende / durchlaufende Autobahn A1 / Bahnlinie, kantonaler Wanderweg mit Ansprüchen an die Naherholung, in Teilbereich anstossende Bauzonen. Trotzdem können die Normbreiten des Gewässerraumes in weiten Teilen eingehalten werden, dies insbesondere auch unter Beachtung der verbreiterten Limmat nach der Aufstauung für das Kraftwerk Wettingen. Die Betroffenheit privater „normaler“ Landwirtschaftsparzellen und Liegenschaften innerhalb der Bauzonen hält sich in begrenztem Rahmen und ist ohne Weiteres zumutbar. |

| Thema | Furtbach |
|--|--|
| Zonierung / Bebauung | <p>Der Furtbach verläuft auf von rund 3.9 km Länge durch Würenloser Gemeindegebiet. Der Verlauf lässt sich in folgende Abschnitte mit unterschiedlicher Ausprägung unterteilen</p> <ol style="list-style-type: none"> Mündungsbereich Limmat bis westlicher Bauzonenrand; in Geländeeinschnitt verlaufender Bachabschnitt mit natürlicher bis wenig beeinträchtigter Ökomorphologie * Westlicher Bauzonenrand bis Landstrasse; in künstlichem Bachgerinne verlaufend mit stark beeinträchtigter Ökomorphologie * Landstrasse bis östlicher Bauzonenrand; in künstlichem Bachgerinne verlaufend mit je zur Hälfte stark beeinträchtigter / wenig beeinträchtigter Ökomorphologie * Östlicher Bauzonenrand bis Gemeindegrenze Otelfingen / Hüttikon; in künstlichem Bachgerinne verlaufend mit je zur Hälfte stark beeinträchtigter / wenig beeinträchtigter Ökomorphologie * <p>* vgl. Technischer Bericht "Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach" Würenlos, 31.01.2011: Der Furtbach präsentiert sich heute im Projektabschnitt gemäss ökomorphologischer Erhebung (Methode Stufe F, BUWAL 1998) als überwiegend wenig bis stark beeinträchtigtes Gewässer. Sohle und Böschungsfuss sind weitgehend verbaut. Es fehlt eine Wasserspiegelbreitenvariabilität. Zusätzlich behindern Schwellen die Durchgängigkeit. Die Breite des Uferbereichs ist ungenügend.</p> <p>Der aktuelle Bauzonenplan enthält entlang des Furtbaches eine Grün- und Uferzone, die in weiten Teilen primär die Bachparzelle umfasst mit einer Breite von rund 10 m bis 14 m (mit Ausnahme einzelner kleinerer schmalerer Abschnitte). An einzelnen Stellen sind noch zusätzliche rund 5 m bis 10 m breite Grünflächen der Zone GUZ zugeteilt.</p> <p>Im aktuellen Kulturlandplan sind östlich des Siedlungsgebietes keine Schutzzonen ausgedehnt, sondern lediglich durchgehende Heckenstreifen als Schutzobjekte dargestellt. Westlich des Siedlungsgebietes ist der Furtbach beidseitig und weitgehend von Waldflächen umgeben mit Ausnahme von zwei inselartigen Landwirtschaftszonen.</p> |
| Fachkarte Gewässerraum | <p>Abschnitt a: Natürliche Sohlenbreite 9 m bis 12 m / Gewässerraum 29.5 m / 37 m Abschnitt b: Natürliche Sohlenbreite 5 m bis 16 m / Gewässerraum 19.5 m / 38 m Abschnitt c: Natürliche Sohlenbreite 6 m bis 14 m / Gewässerraum 22 m / 42 m Abschnitt d: Natürliche Sohlenbreite 5.25 m bis 9 m / Gewässerraum 20 m / 29.5 m</p> |
| Sohlenbreite aktuell | <p>Abschnitt a; rund 5 m bis 7 m auf regelmässig fliessenden Abschnitten Abschnitt b; rund 5 m im Bereich mit künstlichen Bachgerinnen, rund 5 m bis 5.5 m in frei fliessenden Abschnitten Abschnitt c; rund 3.5 m bis 4.5 m, Bereiche mit künstlichen Bachgerinnen Abschnitt d; rund 3.5 m bis 4.5 m, Bereiche mit künstlichen Bachgerinnen</p> |
| Sohlenbreite historisch | <p>Abschnitt a; rund 8.5 m bis 9.5 m, Siegfriedkarten 1880 / 1940 Abschnitt b; rund 7.5 m bis 8.5 m, Siegfriedkarten 1880 / 1940 Abschnitt c; rund 7.5 m bis 8.5 m, Siegfriedkarten 1880 / 1940 Abschnitt d; rund 7.5 m bis 8.5 m, Siegfriedkarten 1880 / 1940</p> |
| Kriterien Erhöhung Gewässerraum ge- mäss Art. 41a Abs. 3GSchV | <p>Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht auf einen bis zu 100 m breiten Streifen entlang des Furtbachs im Siedlungsgebiet ein Schutzdefizit. Die Gefahrenbeseitigung muss im bestehenden Verlauf des Baches realisiert werden können. Gemäss Fachkarte Gewässerraum ist entlang des Furtbachs östlich des Baugebietes eine Revitalisierung vorgesehen. Gemäss kantonaler fachlicher Stellungnahme vom 18. Februar 2022 wurde im Rahmen eines Revitalisierungsprojekts eine Gewässerraumbreite von 26 m ermittelt. Weitere übergeordnete Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen nicht, welche eine Verbesserung der Gewässerräume nach sich ziehen würden.</p> |
| Neuer Gewässer- raum in diesem Ab- schnitt | <ul style="list-style-type: none"> - Im Abschnitt a wird ein Gewässerraum von rund 28 m festgelegt (Vermassung beidseitig 11 m ab dem Rand der Gerinnesohle) - In den Abschnitten b und c wird ein Gewässerraum von 22 m festgelegt (Anpassung an bauliche Gegebenheiten im Sinne von dicht bebauten Gebieten). Dies ist im Abschnitt der Kern- und Dorfzone der Fall (Bachwiesenstrasse 3a bis zu Liegenschaften am Bach 13 bzw. Bachstrasse 2). In den übrigen Abschnitten muss ein Gewässerraum von 26 m festgelegt werden. Die Breite von 26 m beruht auf der Annahme einer natürlichen Sohlenbreite von 7.6 m, welche sich aus den historischen Sohlenbreiten ergeben. Mit dem Vorprojekt "Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach" aus dem Jahr 2011 wurde aufgezeigt, dass der Hochwasserschutz innerhalb des bestehenden Bachverlaufes möglich ist. Eine zusätzliche Verbreiterung ist somit nicht erforderlich. |

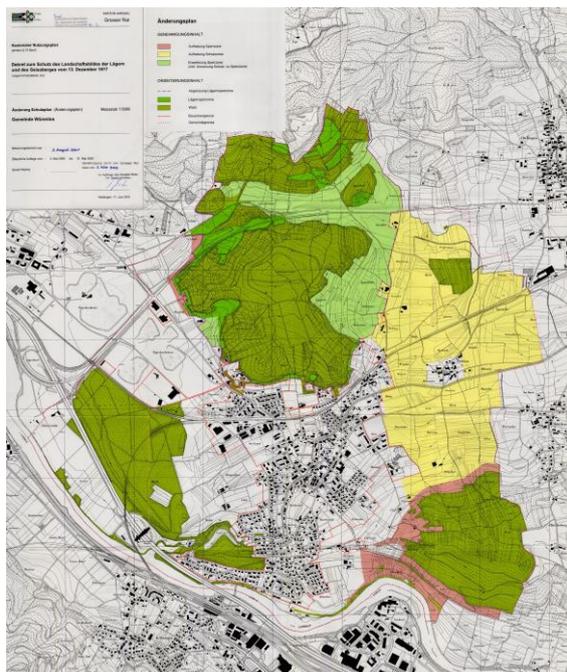
| Thema | Furtbach (Fortsetzung) |
|---|--|
| | <p>- Im Abschnitt d basieren die Gewässerräume von 37.5 m auf dem Vorprojekt "Revitalisierung Furtbach", welches vom 18. Dezember 2017 stammt und im Jahr 2020 öffentlich aufgelegt wurde. In der "Revitalisierungsplanung des Kantons Aargau" (genehmigt am 10. Dezember 2014 durch den Regierungsrat des Kantons Aargau) ist für den Furtbach für eine Revitalisierung ein grosser Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand ausgewiesen. Hauptziele des Revitalisierungsprojektes sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Der Furtbach soll in einem möglichst eigendynamischen und naturnahen Gerinne fließen und dabei den gewässerbezogenen Lebewesen als Lebensraum dienen. Die Längsvernetzung ist gewährleistet und die Seitenbäche sind ohne Querhindernisse an den Furtbach angebunden. . Der Furtbach ist als landschaftlich vielfältiger, erlebbarer Erholungsraum aufgewertet. . Der Weiler Ötlikon, das Siedlungsgebiet Kempfhof sind vor Hochwasser geschützt. . Das Projekt ist bei allen involvierten Beteiligten (Gemeinde, Kanton, Fischerei, Melioration, Landwirtschaft, Private) akzeptiert. |
| Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen | <p>Im Abschnitt a. wird der Gewässerraum der Landwirtschaftszone und der Fromentalwiese überlagert. Gebäude sind hier an zwei Stellen betroffen. Die zusätzliche Betroffenheit infolge der Ausscheidung des Gewässerraum bewegt sich in einem marginalen Bereich.</p> <p>Im Abschnitt b. führt der nun ausgeschiedene Gewässerraum von 26 m dazu, dass neu ab der Bachmitte ein Gewässerraum von 11 m gilt. Betroffen sind diverse Hauptgebäude und vereinzelte Nebengebäude. Diese sind weiterhin im Rahmen des Besitzstandes nutzbar. Restriktionen ergeben sich v.a. dann, wenn ein Gebäude ganz abgebrochen und neu erstellt werden soll. Gegenüber den früher geltenden Bachabständen von 6 m beansprucht der Gewässerraum von 26 m Breite nur dort mehr Flächen, wo sich der ausparzellerte Furtbach verengt. Dies ist rechtsufrig im Bereich der Liegenschaften Weizenstrasse 21 bis 33 und linksufrig von der Bachwiesenstrasse 32 bis 36 der Fall. Die zusätzlichen gewässerschutzrechtlichen Auflagen können hier zu Beeinträchtigungen in den baulichen Möglichkeiten führen. Allerdings ist hier offensichtlich, dass Ausnahmen im Sinne Art. 41c Abs. 1a^{bis} möglich sein müssen, da dessen Tatbestand erfüllt ist. Eine seitens der Gemeinde vorgeschlagene Spezialbestimmung in der BNO wurde vom Kanton nicht zugestanden mit dem Verweis, dass es nicht im Sinne des Bundesrechts sei, Ausnahmegewilligungen vorwegzunehmen. Die Erteilung solcher Ausnahmegewilligungen obliege der kantonalen Behörde und die entsprechende Beurteilung werde im Einzelfall vorgenommen. Entsprechend erwartet die Gemeinde Würenlos, dass im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen zugestanden werden.</p> <p>Im Übrigen bleiben die Parzellen nutz- und bebaubar, nur ganz vereinzelt können sich erhebliche Einschränkungen in den baulichen Möglichkeiten ergeben.</p> <p>Im Abschnitt c. sind nur einzelne Gebäude, davon 2 geschützte Gebäude; sowie vereinzelte Nebengebäude betroffen. Die nicht unter Schutz gestellten Gebäude liegen bereits im Unterabstand zum Gewässer. Die private Betroffenheit ist insgesamt gering.</p> <p>Im Abschnitt d. ist das Revitalisierungsprojekt, welches die Basis für den verbreiterten Gewässerraum bildet, mit der parallel laufenden Modernen Melioration abgestimmt.</p> |
| Interessenabwägung | <p>Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Ausserhalb der Bauzonen können relativ grosszügige Gewässerräume festgesetzt werden, ohne dass erhebliche Interessen dagegenstehen bzw. es sind alle relevanten Interessen einbezogen. Innerhalb der Bauzonen ist dem Spannungsfeld Rechnung zu tragen, der neuen Gewässerschutzgesetzgebung entsprechende, genügend breite Gewässerräume auszuscheiden, ohne dass wegen der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Verbreiterung aus dem Schutz vor Hochwasser möglich gemacht werden kann. So kann auch die private Betroffenheit in einem insgesamt gut vertretbaren Rahmen bleiben. Die Regelbreite von 26 m kann in weiten Teilen umgesetzt werden.</p> <p>Für die besonders stark betroffenen Liegenschaften Weizenstrasse 21 bis 33 und Bachwiesenstrasse 32 bis 36 setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass in Anwendung von Art. 41 Abs. 1^{bis} GSchV Ausnahmen möglich sind.</p> |

| Thema | Fliessgewässer gemäss § 127 Abs. 1 lit b BauG / Art. 41 Abs. 2 lit a GSchV |
|--|---|
| Zonierung / Bebauung | <p>Gemäss Bachkataster befinden sich alle Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite ausserhalb der Bauzonen. Dies betrifft folgende Bäche: Hasebrünneli, Lugibach, Bolle, Greppe, Schwarzenbach, Steindler, Talwise, Zelgli.</p> <p>Das Hasebrünneli im Gebiet Tägerhardrütene / Flüefeld endet zurzeit an der Landstrasse, soll aber in Zusammenhang mit dem ökologischen Ausgleich für den Kiesabbau bis zur Industriestrasse verlängert werden. Im Kulturlandplan wird dafür bereits jetzt eine Ruderalfläche als Schutzzone und eine Gewässerraumzone ausgedehnt.</p> <p>Die Bäche Lugibach, Bolle, Greppe und Schwarzenbach (nördlicher Teil) befinden sich nördlich der Furttalstrasse. Die offenen Bäche verlaufen innerhalb der Waldflächen oder entlang von Waldrändern. Im Kulturland sind sie weitgehend eingedolt, mit Ausnahme des Schwarzenbachs an der Grenze zu Otelfingen.</p> <p>Die Bäche Schwarzenbach (südlicher Teil), Steindler, Talwise und Zelgli befinden sich in einer offenen Kulturlandschaft nordöstlich des Siedlungsgebietes von Würenlos und innerhalb des Perimeters der Modernen Melioration. Der Zelglibach soll im Gebiet Oberwies ausgedolt werden, als Massnahme der Modernen Melioration.</p> <p>Der kantonale Richtplan enthält nördlich der Furttalstrasse eine Landschaft von kantonaler Bedeutung. Um den Gmeumeriwald besteht das Lägernschutzdekret, ein kantonaler Nutzungsplan. In der Gefahrenhinweiskarte ist das Lugibachtal und der Schwarzenbach verzeichnet.</p> |
| Fachkarte Gewässerraum | <p>Gewässerraum gem. § 127 Abs. 1 lit. b BauG: Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV: Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite</p> |
| Sohlenbreite aktuell | Gemäss den Daten der amtlichen Vermessung sind alle Bäche weniger als 2 m breit |
| Sohlenbreite historisch | Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei solch kleinen Bächen genügend detaillierte Aussagen zu erhalten, ob die Bäche schmaler oder breiter als 2 m waren. Dargestellt sind auch nur der Lugibach, der Schwarzenbach und der Zelglibach. |
| Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV | <p>Hinweise zu Hochwassergefahren finden sich nur relativ generell in den Gefahrenhinweiskarten.</p> <p>Gemäss "Fachkarte Gewässerraum" ist entlang dieser Bäche keine Revitalisierungsplanung vorgesehen, mit Ausnahme des Schwarzenbachs im Abschnitt zwischen Bahnlinie / Furtbach.</p> <p>Weitere überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die eine Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich.</p> |
| Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt | <p>Für alle offen fliessenden Bäche ausserhalb der Bauzone wird ein Gewässerraum von 11 m festgelegt.</p> <p>Für die eingedolten Bäche ausserhalb der Bauzonen wird zwar ein Gewässerraum festgelegt, allerdings kommen hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung, sondern es ist nur der Abstand von Bauten und Anlagen einzuhalten.</p> <p>Für alle offenen und eingedolten Bäche mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 6 m einzuhalten.</p> |
| Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen | Entlang der neu ausgedehnten Gewässerräume sind keine Gebäude betroffen. Verschiedene Strassen und Wege verlaufen entlang oder innerhalb der Gewässerräume. |
| Spezielles | <p>Im Bereich der Einmündung des Baches Hertere in den Lugibach wird der Gewässerlauf und die Gewässerraumzone dem künftigen Verlauf gemäss Revitalisierungsprojekt angepasst (Landerwerbsverfahren läuft).</p> <p>Bzgl. Dolung <i>alte Landstrasse</i> entlang der Otelfingerstrasse wird geprüft, diese aus dem Bachkataster nehmen zu können. Bis dies geklärt ist, wird die Dolung drin gelassen. Vom Gewässerraum sind fast nur Strassen betroffen. Eventuell kann der Gewässerraum nach der öffentlichen Auflage herausgenommen werden.</p> |
| Interessenabwägung | Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben ausserhalb der Bauzonen umgesetzt. Die neuen Gewässerräume umfassen die Regelabstände; stichhaltige Argumente zur Erhöhung oder Verschmälerung bestehen nicht. Die Gewässerräume sind mit der laufenden Melioration abgestimmt. Die private Betroffenheit bleibt in einem insgesamt gut vertretbaren Rahmen. |

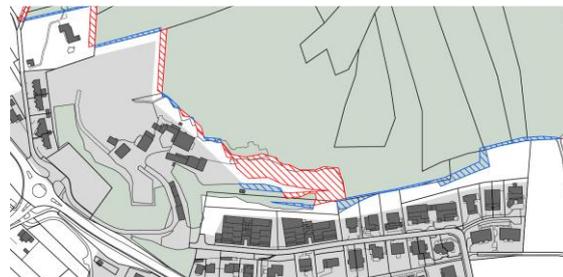
5.4.3 Lägernschutzdekret

Das Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret) vom 13. Dezember 1977 (Stand 1. August 2005) ist ein kantonaler Nutzungsplan gemäss § 10 BauG. Im Dekret werden die im Schutzplan 1:5'000 dargestellten Gebiete zur Erhaltung der Landschaft grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt. Auf Würenloser Boden umfasst das Dekret Sperrzonen und Wald:

- In der Sperrzone (§ 2) sind alle baulichen Massnahmen, die nach aussen in Erscheinung treten, verboten; ebenso Ablagerungen, Ausbeutungen und Abgrabungen aller Art, das Anbringen von Reklamen sowie das Aufstellen von Wohnwagen, Mobilheimen und dergleichen. Heckenzüge und Baumgruppen dürfen nicht beseitigt werden.
- Der Wald (§ 4) untersteht der Forstgesetzgebung.



In Würenlos wurde im Jahr 2002 eine grössere Änderung Schutzplanes 1:5'000 vorgenommen, indem eine beträchtliche Fläche an Schutzzonen (gelb) und Sperrzonen (rot) aus dem Dekret entlassen wurden. Im Gegenzug wurden um den Gmeumeriwald (hellgrün) die Schutzzonen in Sperrzonen umgezont.



Ausschnitt Anpassungsbedarf Lägernschutzdekret

Änderung Schutzplan 1:5'000, genehmigt vom Grosse Rat am 3. März 2002

Gemäss § 6 Abs. 2 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) berücksichtigen die Einwohnergemeinden die Ziele / Massnahmen in der Nutzungsplanung. *Sie lassen das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen.* In Würenlos sind seit 2019 sämtliche Waldgrenzen rechtskräftig. Sowohl im Bauzonenplan wie auch im Kulturlandplan ist das rechtskräftige Waldareal als Orientierungsinhalt dargestellt.

Im Kulturland hat sich insofern eine Veränderung ergeben, als seit dem 1. Januar 2019 im Kanton Aargau neue, statische Waldgrenzen über das gesamte Kantonsgebiet gelten. Diese können nun grundsätzlich nicht mehr ohne spezielles Planungsverfahren geändert werden, im Gegensatz zum vorher geltenden dynamischen Waldbegriff. In den Bereichen, wo rechtsgültig Wald ist, können keine anderen Grundnutzungszone festgelegt werden, weil der Wald übergeordnetes Recht ist. Im Gegensatz dazu müssen in denjenigen Bereichen, wo der rechtskräftige Wald sich verkleinert hat, die Grundnutzungszone angepasst werden.

Für das Lägernschutzdekret bedeutet dies, dass sich ein erheblicher Anpassungsbedarf ergibt, um den Verlauf zwischen Wald und Sperrzone anzupassen. Zuständig für ein solches Verfahren ist jedoch gestützt auf § 10 BauG der Kanton. Aus Sicht der Gemeinde wäre es wichtig, den Schutzplan 1:5'000 anzupassen, damit die kommunalen und kantonalen Grundlagen formal und materiell übereinstimmen. Der Anpassungsbedarf ist in einem Themenplan im Detail dargestellt:

- rote Schraffur: Erweiterung Sperrzone / Reduktion Wald im Lägernschutzdekret
- blaue Schraffur: Reduktion Sperrzonen / Vergrösserung Wald im Lägernschutzdekret

5.4.4 Lärmschutz

In Würenlos führen verschiedene übergeordnete Verkehrsinfrastrukturen von Strassen und Bahn zu erheblichen Lärmimmissionen:

- Entlang der südwestlichen Bauzonengrenze verläuft die Autobahn A1 mit einem täglichen Verkehr von durchschnittlich ca. 128'000 Fahrzeugen (2016).
- Die Landstrasse K275 verbindet Wettingen mit Oetwil an der Limmat und führt auf einer Länge von rund 1.4 km durch das Siedlungsgebiet von Würenlos. Sie ist mit ca. 10'500 Fahrzeugen pro Tag belastet (2009).
- Die Schulstrasse K423 zweigt von der Landstrasse in Richtung Hüttikon ab (ca. 6'600 Fahrzeuge pro Tag im Jahr 2009).
- Das Siedlungsgebiet wird durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnlinie von Baden nach Oerlikon / Zürich Hauptbahnhof (S6) geteilt. Die Bahnlinie bringt vor allem durch den Güterverkehr und insbesondere auch in der Nacht erhebliche Lärmimmissionen mit sich.

Im REL wurde die Lärmthematik in Zusammenhang mit der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie unter dem Aspekt der Minimierung der Umweltbelastung aufgenommen mit folgenden Aussagen:

- Der Durchgangsverkehr ist auf die Hauptachsen zu konzentrieren, um eine grösstmögliche Fläche im Siedlungsgebiet vor Lärmimmissionen zu schützen.
- An lärmbelasteten Orten soll mit einer situationsgerechten Anordnung und Konzeption der Bauten reagiert werden.
- Die Lärmimmissionen sollen möglichst vermieden und konzentriert werden zur Schaffung gesamthaft optimierter Voraussetzungen für den Schutz der Bevölkerung.

Gestützt auf Art. 43 und 44 LSV (eidg. Lärmschutzverordnung) sind den verschiedenen Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufen zuzuweisen (vgl. §§ 10, 25, 26, 38, 39, 40 BNO). In der bisher geltenden Nutzungsplanung wurden die Empfindlichkeitsstufen bereits festgelegt. Im neuen Bauzonenplan werden die Zonen mit der höheren Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) weiterhin entlang der Hauptverkehrsstrassen und um den Bahnhof angelegt. Ebenfalls werden die Zonen mit gemischt möglicher Wohn- / Gewerbenutzung (D, DRZ) sowie mit reinen Gewerbenutzungen weiterhin der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Bei den Grundnutzungen werden einzig die Zonen SPST und SZBG einer anderen Empfindlichkeitsstufe (ESIII) zugewiesen, da hier auch (allerdings nur beschränkt) mässig störende Nutzungen möglich / erwünscht sind. Im Übrigen ergeben sich keine Ein- und Umzonungen, welche die Einhaltung von Planungswerten zur Folge haben oder wo eine strengere ESII (Umzonung "Im Grund") nicht ohne Weiteres eingehalten werden kann.

Die lärmvorbelasteten Flächen (Aufstufung von ESII in ESIII) werden dort beibehalten bzw. neu geschaffen, wo die Grundnutzungszonen entlang der Hauptverkehrsachsen der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen sind. Die Lärmvorbelastungen entfallen in denjenigen Bereichen, wo die Grundnutzungszonen neu der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet wird (ÖB, SPST). In der Zone ÖB können insbesondere im Bereich der Schul- und Sportanlagen, der Gemeindeverwaltung oder in Gebäuden mit Veranstaltungen Immissionen entstehen, die in der Regel eher einer Empfindlichkeitsstufe III entsprechen. Dies führt zu keiner Beeinträchtigung von Nachbarliegenschaften, da die Immissionsgrenzwerte auch am Empfangsort eingehalten werden müssen.

Entlang der Hauptachsen bestehen an verschiedenen Orten Lärmschutzwände (Autobahn A1, Landstrasse, Schulstrasse, Bahnlinie durchs Quartier Zelgli). Diese tragen nur zu einem Teil (v.a. rechnerisch) zu einer genügenden Abschirmung vor Lärmimmissionen bei. An Orten, wo sich die Lärmquelle z.B. auf der Nordseite befindet, kann mit der Anordnung lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite eine zusätzliche Dämpfung erreicht werden. In der BNO wird in lärmbelasteten Wohnzonen ein Ausnützungsbonus für verglaste Wintergärten, Balkone und gedeckelte Sitzplätze gewährt, um den Wohnkomfort steigern zu können.

5.4.5 Störfallvorsorge

Auszug kantonale Grundlagen und Hinweise / 27. April 2017 / BVURO. 12.96-1: Am 24. Februar 2017 hat die AVS, Chemiesicherheit einen Brief mit dem Titel "Raumplanung und Störfallvorsorge" an den Gemeinderat Würenlos verschickt. Bezogen auf die Gesamtrevision ist dabei anzumerken, dass insbesondere folgender Aspekt relevant ist: Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013 verläuft der Konsultationsbereich (100 m) der Bahn durch den Planungssperimeter. Laut dem aktuellen Screen "Personenrisiken Bahn 2014" verläuft die Risikokurve in Würenlos im akzeptablen Bereich. Das heisst, dass sich durch eine eventuelle Erhöhung der Personenzahl in Bahnnähe die Risikosummenkurve in den Übergangsbereich verschieben könnte. Es sind somit in Bahnnähe keine Änderungen vorzusehen, welche eine hohe Personenzahl (ständiger Aufenthalt) generiert.

Entlang der Bahnlinie gilt hinsichtlich der Störfallvorsorge ein Konsultationsbereich von 100 m (Transport gefährlicher Güter). Die Bahnlinie verläuft mitten durchs Siedlungsgebiet und ist teilweise mit einer Lärmschutzwand ausgestattet.

Die angestrebte Innenentwicklung tangiert den Konsultationsbereich. Raumplanerisch ist es in hohem Masse erwünscht, dass eine angemessene Entwicklung in einer Gemeinde des urbanen Entwicklungsraumes (vgl. Raumkonzept Aargau) und im Bereich von gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossenen Lagen stattfinden kann. Eine Verlegung in weniger gut erschlossene Lagen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Grundsätzlich werden jedoch im Rahmen dieser Nutzungsplanung entlang der Bahnlinie keine Um-, Auf- oder Einzonungen vorgenommen, welche die Gefahrensituation verändern würden.

Damit jedoch die Risiken für die Bevölkerung nicht grundsätzlich erhöht werden, sind ohnehin geeignete Massnahmen in Zusammenhang mit der Einsatzplanung (Alarmierungskonzept, Evakuationsplanung, Schulung und Information) zu treffen bzw. abgestimmt auf die jeweils zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

In Zusammenhang mit der baulichen Realisierung sind generell folgende Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen, um die Risiken soweit möglich und angemessen zu minimieren. Dafür kommen z.B. folgende Massnahmen in Frage:

- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage nur Nutzungen zulassen für Personengruppen und Aktivitäten mit hinreichenden Möglichkeiten zur Selbst- und Fremdrettung.
- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage ein beschränktes Aufkommen von gleichzeitig anwesenden Personen zulassen.
- Wo dies möglich ist, die Distanz zu den Anlagen möglichst gross halten oder sekundäre Nutzungen anlageseitig anordnen.
- Bauliche Massnahmen wie dichte Gebäudehülle, Fassadenöffnungen soweit möglich und sinnvoll anlagenabgewandt anordnen, Hauseingänge als mögliche Fluchtwege konzipieren, Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlageabgewandt und möglichst hoch über dem Boden platzieren.
- Eine Ausbreitung hindernde und Zurückhaltung des Gefahrengutes unterstützende Umgebungsgestaltung.

Weitergehende Hinweise finden sich in der Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Oktober 2022 (Herausgeber: ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA).

5.5 Kulturlandplan

5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

| Kantonaler Richtplan | Umsetzung |
|--|--|
| <i>Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (L 3.1)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Landwirtschaftszonen sind im Kulturlandplan wie bisher verbindlich festgelegt, die Fruchtfolgeflächen als orientierender Inhalt dargestellt. |
| <i>Weiler (S1.6); Ötlikon Ortsbild von nationaler Bedeutung (S1.5)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Weilerzone Ötlikon wird unverändert im Kulturland dargestellt. Auch bleiben die BNO-Bestimmungen unverändert. Je nach Fortschritt der Festsetzung im kantonalen Richtplan ist zu entscheiden, ob die Anpassung an die bundesrechtlichen Vorgaben in dieser Gesamtrevision oder in einer späteren Teilrevision vorzunehmen sind (vgl. Abschnitt 5.5.3). - Das neue Richtplankapitel S1.6 wurde vom Grossen Rat 27. Juni 2023 beschlossen. Die nutzungsplanerischen Regelungen können somit erst in einer späteren Teiländerung der Nutzungsplanung überprüft und wo nötig angepasst werden. - Die Erhaltungsziele des ISOS werden mit einem umfangreichen Objektschutz (Substanzschutz, Volumenschutz, kant. Denkmalschutz) und den BNO-Bestimmungen (an die Dorfzone anlehnend) gesichert. |
| <i>Landschaften von kantonomer Bedeutung (L 2.3)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die im kantonalen Richtplan ausgeschiedene Landschaft von kantonomer Bedeutung (LkB) liegt innerhalb der Sperrzone Lägernschutzdekret. Die Sperrzone (§ 2) ist wesentlich restriktiver (bauliche Massnahmen verboten, Hecken und Baumgruppen dürfen nicht beseitigt werden) als die üblichen Bestimmungen einer Landschaftsschutzzone (§ 29 BNO). - Die kommunale Landschaftsschutzzone wird weiterhin mit der gleichen Ausdehnung wie bisher übernommen. |
| <i>Siedlungstrenngürtel (S2.1)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Der im kantonalen Richtplan festgesetzte Siedlungstrenngürtel wird mit § 30 BNO als "Freihaltebereich Hochbauten" gesichert. Darin werden untergeordnete Bauten, die für die Bewirtschaftung nötig sein können, zugelassen, ohne dass das Ziel der grossräumigen Gliederung der Landschaft zwischen den Siedlungsgebieten verletzt wird. |
| <i>Naturschutzgebiete von kantonomer Bedeutung im Wald (L4.1)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Naturschutzgebiete von kant. Bed. im Wald werden wie bisher als Naturschutzzonen im Wald ausgeschieden und in den BNO-Bestimmungen mit entsprechenden Schutzziele / Beschränkungen differenziert (Altholzinseln, Feuchtwälder, naturwaldgemässe Bestockung). - Die Naturschutzzone Wald im Gebiet Bollen, Greppe, Märzenacher innerhalb des Lägernschutzdekrets ist eine kommunale Naturschutzzone und wird unverändert übernommen. |
| <i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben "Hochwasserschutz und Sanierung des Furtbaches" ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (vgl. Richtplan-Beschluss L1.2/5.1, bzgl. Umsetzung vgl. Abschnitt 5.4.1). - Die Freihaltegebiete Hochwasser umfassen die in der Gefahrenkarte Hochwasser erfassten Gebiete entlang des Furtbaches, ausserhalb des Untersuchungsgebietes die Gefahrenhinweisgebiete im Kulturland gemäss "Gefahrenhinweiskarte Hochwasser" vom März 2002. Sie müssen gemäss kantonalem Hinweis nicht explizit dargestellt werden. |
| <i>Auenschutz (L 2.2)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Für den Auenschutzpark Neuhard ist keine Umsetzungsplanung bekannt. Es besteht aber eine rechtskräftig verfügte Grundwasserschutzzone und weitere betroffene Flächen gelten als Wald. |
| <i>Strukturverbesserung (L 3.3)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Moderne Melioration läuft seit dem Jahr 2013. Das generelle Projekt wurde bereits öffentlich aufgelegt. Die parallele Bearbeitung der Nutzungsplanung Kulturland und der Melioration ermöglicht, die Inhalte abzugleichen und Massnahmen aus den Bereichen Natur, Landschaft und Naherholung verbindlich zu sichern (vgl. 5.5.2.) |

| | |
|---|---|
| <i>Grundwasserschutz / -wassernutzung (V 1.1)</i> | - Bezüglich des Bauens im Bereich der nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel sind die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten. |
| <i>Materialabbau (V 2.1)</i> | - Das im Richtplan festgesetzte Materialabbaugebiet Trägerhard ist mittels Spielzonen Kiesabbau gesichert. |

5.5.2 Moderne Melioration

Mit der Gründungsversammlung am 26. November 2013 wurde die Moderne Melioration Würenlos beschlossen. Im Rahmen dieser modernen Melioration werden die Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft verbessert, indem das Grundeigentum neu geordnet und die Infrastruktur (Wege, Drainagen) saniert und den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst wird. Eine moderne Melioration weist neben der Landwirtschaft auch Zielsetzungen für den Natur- und Landschaftsschutz, Boden- und Gewässerschutz sowie für Naturgefahren und die Naherholung auf. Der Meliorationsperimeter enthält das östliche Landwirtschaftsgebiet der Gemeinde Würenlos und ist im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt.

Die Ausführungskommission der modernen Melioration hat das generelle Projekt ausgearbeitet und vom 3. Juni 2019 bis 3. Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Dieses wurde in der Zwischenzeit genehmigt und somit rechtskräftig. Gegenüber dem öffentlich aufgelegten Projekt wurden keine Veränderungen der landschaftlichen / ökologischen Massnahmen nötig. Im generellen Projekt werden die materielle Abstimmung verschiedener Nutzungsinteressen vorgenommen sowie konkrete bauliche und ökologische Massnahmen definiert. Parallel dazu läuft die Bewertung des alten Besitzstandes als Grundlage für die Landumlegung.

Die landschaftlichen / ökologischen Massnahmen aus dem Meliorationsverfahren sind zwingend über die Instrumente der Nutzungsplanung rechtsbeständig zu sichern. Entsprechend werden folgende Massnahmen in den Kulturlandplan aufgenommen:

- Für die für die **Revitalisierung des Furtbachs** benötigte Fläche wird ein Gewässerraum mit einer Breite von 37.5 m ausgeschieden. Eine Koordination zwischen Melioration und Revitalisierung des Furtbachs bietet sich aus Sicht beider Projekte an. Mit der Revitalisierung werden verschiedene Anliegen der Melioration erfüllt. Andererseits ist die Melioration das geeignete Instrument zur Umsetzung der Revitalisierung. Der Kanton Aargau besitzt Land im Einzugsgebiet der Melioration. Mit dem Meliorationsverfahren können die Flächen im Besitz des Kantons zweckentsprechend an den Furtbach umgelegt und so das notwendige Land für die Revitalisierung bereitgestellt werden.
- Die eingedolte Gesamtlänge des **Zelglibachs** beträgt südlich der Bahnlinie 240 m. Davon verlaufen aber nur die unteren 120 m innerhalb des Meliorationsperimeters. Nach der Differenzbereinigung der kantonalen Abteilungen Landwirtschaft und Landschaft und Gewässer konnte man sich auf die verkürzte Öffnung des Zelglibachs (120 m) einigen, vorausgesetzt es wird trotzdem die Fläche des Gewässerraums der ursprünglich geforderten Bachlänge (240 m) ausgeschieden ($11 \text{ m} \times 240 \text{ m} = 2'640 \text{ m}^2$).
- Das bestehende **Biotop Bietschäre** (ca. 1300 m²) wird aufgewertet. Das Konzept sieht den Ersatz für den vorhandenen Tümpel sowie eine Erweiterung des Biotops vor. Dieses wird im Kulturlandplan als Objekt S07 (Stillgewässer / Feuchtstandort Weiher) aufgenommen mit entsprechenden Schutzziele / -massnahmen in § 34 BNO.
- Insgesamt werden 11 neu anzulegende **Hecken** im Kulturlandplan aufgenommen, die mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und gemäss den Anforderungen an Biodiversitätsförderflächen anzulegen sind.
- In der "offenen Ackerbaulandschaft" werden bewegliche Elemente in Form von Acker- und Wiesenrandstreifen, Bunt- und Rotationsbrachen vorgesehen. Diese Flächen können bei ausreichender Flächenausdehnung und geeigneter Lage (nicht direkt an Bewirtschaftungswegen) als Kleinlebensräume, Rückzugsräume und Trittsteine im Lebensraumverbund

wirken. Mindestens 3% der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind extensiv zu bewirtschaften. Die Sicherung der Massnahmen erfolgt in § 27 Abs. 5 BNO und mit Bewirtschaftungsverträgen.

- Die offene Ackerbaulandschaft ist auch bei Erholungssuchenden sehr beliebt. Das neue, orthogonale Wegnetz wird an den Kreuzungspunkten mit landschaftsprägenden **Einzelbäumen** markiert. Diese tragen zu einer minimalen Strukturierung der Landschaft bei und dienen gleichzeitig der Markierung des Wegnetzes. Vorgeschlagene Baumarten: Nussbaum, Eiche, Linde, Bergahorn. Die 11 Einzelbäume sind im Kulturlandplan dargestellt.
- In der kleinräumig strukturierten Kulturlandschaft gibt es noch Bestände von Hochstammbäumen. Sie prägen das Landschaftsbild mit und sind auch ökologisch betrachtet ein Gewinn. Der Überalterung des Bestandes wurde in den letzten Jahren mit Neupflanzungen entgegengewirkt. Dieser Trend ist aufrecht zu halten. So sind abgehende Bäume nach Möglichkeit zu ersetzen. Neupflanzungen können über die Moderne Melioration als Ökoelemente unterstützt werden. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ist anzustreben, die vorhandenen Obstbaumbestände rechtlich zu sichern. Mit der Unterschutzstellung ist auch eine finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten vorzusehen.

5.5.3 Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach § 18 RPG

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Würenlos sind die **Landwirtschaftszonen** bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision musste vor allem überprüft werden, ob die bestehenden Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen und welche Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen.

Auf Grund dieser Abklärungen sind keine Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandort Landwirtschaft ESL erforderlich.

Die bisherigen **Aussparungen** in der **Landschaftsschutzzone** (sogenannte Siedlungseier) werden neu mit einem Symbol „L“ bezeichnet. Die aus den Vorabklärungen zur Melioration hervorgehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandorte werden innerhalb der Landschaftsschutzzone mit einem „L“ gesichert.

Die **Rebbauzonen** werden unverändert übernommen. Einzig die Fläche unterhalb des Bickguets wird bis zur Altwiesenstrasse verlängert, weil sich diese Fläche im Rebkataster befindet. Die zugehörigen Zonenbestimmungen sind auf die spezifische Nutzung und die für die Bewirtschaftung nötigen Bauten und Anlagen dieses traditionellen Elementes in der Kulturlandschaft ausgerichtet.

Die **Spezialzone Kiesabbau** entspricht dem zur Materialentnahme ausgeschiedenen Flächen. Die Entnahme und Endgestaltung ist noch nicht soweit, dass eine Rückführung in die Landwirtschaftszone möglich ist.

Die **Spezialzone Fahrende** wird unverändert übernommen. Die BNO Bestimmung und die Ausdehnung im Kulturlandplan bleiben gleich. Die Bestimmung beruht auf der Teiländerung des Kulturlandplanes und BNO im Jahr 2013. Der bestehende Durchgangsweg an der Klosterstrasse ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (Beschluss S4.1/1.1).

Bezüglich der **Weilerzone Ötlikon** teilte die kantonale Abteilung Raumentwicklung mit Schreiben vom 12. Dezember 2016 allen Gemeinden im Kanton Aargau mit, dass vom Bund die Rechtskonformität der Weiler im kantonalen Richtplan infrage gestellt wird. Deshalb bestehen für die Weiler für den vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossenen kantonalen Richtplan Vorbehalte. Der Bundesrat hat dann in seiner Genehmigung vom 23. August 2017

den Kanton beauftragt, die im Richtplan festgesetzten Weilerzonen auf ihre Rechtmässigkeit zu prüfen. Bis dies im kantonalen Richtplan erfolgt ist, müssen die Weilerzonen im Kulturlandplan unverändert dargestellt bleiben. Der im kantonalen Richtplan enthaltene Weiler Ötlikon wird voraussichtlich unverändert übernommen. Der Grosse Rat hat am 27. Juni 2023 das erste Paket der Gesamtüberprüfung des Richtplanes beschlossen. Die bisherigen nutzungsplanerischen Regelungen können nun richtplankonform überarbeitet werden. Als Grundlage dazu sieht der Kanton eine Weilerplanung vor, wofür eine Arbeitshilfe erstellt wurde. Die entsprechenden Planungsarbeiten / -verfahren können aus zeitlichen Gründen nicht mehr in dieser Gesamtrevision vorgenommen werden.

Die BNO-Bestimmungen und die Abgrenzungen der Weilerzone sind gemäss den Vorgaben des Bundes zu überprüfen. Dies kann allerdings erst nach dem Richtplanverfahren geschehen. Schon jetzt müssen die Bestimmung bezüglich Neubauten in Abs. 7 gestrichen werden, da diese in jedem Fall nicht bundesrechtskonform ist. Die übrigen Bestimmungen müssen bei Bedarf in einer späteren Teilrevision angepasst werden.

5.5.4 Schutzzonen und -objekte

Inventarisierung

Die Grundlage für die Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte bilden die aktualisierten und in Teilbereichen ergänzten Inventare. Die Inventare wurden auf der Basis einer Aufnahme aller Objekte vor Ort erarbeitet. Grundsätzlich wurden die bisher geschützten Objekte wieder inventarisiert und nur wenig neue Objekte aufgenommen. Die Ausnahme bilden die Bäume im Siedlungsgebiet, wo eine grundsätzliche Neuaufnahme erfolgte. Auch wurden einzelne neue Hecken inventarisiert, gleichzeitig fallen jedoch bisher geschützte Hecken weg, die zu Wald wurden. Die Inventare setzen sich aus den folgenden Komponenten zusammen:

- Landschaftsinventar 2016/19 von Walter Schneider / Philip Vock: Die umfassende Inventarisierung der Objekte im Kulturland stützt sich auf das bisherige Inventar resp. die bisher geschützten Objekte ab. Die Systematik wurde mehrheitlich übernommen. Darin enthalten sind Magerstandorte, Fliessgewässer, Stillgewässer / Weiher, Hecken und Findlinge.
- Ergänzend wurde ein einfaches Inventar der Natur- und Kulturobjekte erarbeitet, das primär Objekte in den Bauzonen und im Weiler Ötlikon umfasst. Dieses enthält Einzelbäume, Brunnen, Wegkreuze, Friedhofskreuz.
- Moderne Melioration; Umsetzung Themenbereich Natur und Landschaft: Die in der Melioration neu geplanten Schutzzonen wie Gewässerräume, Obstbaumbestände und Schutzobjekte wie Einzelbäume, Hecken werden in der Nutzungsplanung übernommen.
- Kurz vor der öffentlichen Auflage wurde noch 2 Hecken und 6 Trockenstandort inventarisiert.

Die Inventarobjekte sind in einem Grundlagenplan 1:5'000 und einer Liste zusammengetragen. Gestützt auf die Grundlagenarbeiten wurde eine Bewertung vorgenommen und der Schutzzumfang für jede Kategorie einzeln diskutiert. Auf Grund der Beratung in der Arbeitsgruppe Natur und Landschaft sowie in der Spezialkommission Nutzungsplanung wurden die Schutzzonen und -objekte bestimmt.

Die Schutzzonen und -objekte müssen grundeigentümergebunden, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte war deshalb eine gewisse Zurückhaltung nötig, welche die Verhältnismässigkeit der Betroffenheit des Eigentums berücksichtigt unter Beachtung der Nutzungsbeschränkung / -flexibilität. Im Kulturland darf insbesondere den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegengewirkt werden. Zudem mussten die Grundlagenarbeiten der Melioration ohne Änderung übernommen werden

Bilanzierung der Unterschutzstellungen

Von den 10 inventarisierten Magerstandorten werden deren 7 wie bisher als **Naturschutzzonen** (Magerwiesen, Fromentalwiesen, extensive Weide) ausgeschieden. Diese Flächen konzentrieren sich auf die Gebiete Greppe, Aggebüel und Nashütte. Einzelne Schutzzonen werden zwar nicht fachgerecht gepflegt, befinden sich aber in einem landschaftlich und ökologisch bedeutenden Gebiet, weshalb sie weiterhin geschützt bleiben. Neu aufgenommen wurde die Schutzzone Gmeumeri (M07) und die Fromentalwiese (M08) am Nashüttenweg.

- M07: Der Streifen zwischen Bauzone und Wald entlang dem Gmeumeri-Südhang liegt heute in der Landwirtschaftszone und in der Sperrzone des Lägernschutzdekrets. Dieser steile Hang mit Südexposition wird nicht landwirtschaftlich genutzt und somit ist die Zonierung als Landwirtschaftszone nicht zweckmässig. Angestrebt werden artenreiche Gehölze, Magerwiesen und Saum-Gesellschaften. Auch für das Gebiet des ehemaligen mittleren Steinbruchs, das bisher der Spezialzone Steinbruchareal zugewiesen war, ist diese Schutzzone geeignet.
- M08: Die Parzelle Nr. 1010 ist im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Würenlos und befand sich bisher in der Landwirtschaftszone. Die Parzelle wurde zusammen mit der Bevölkerung aufgewertet und wird neu als Schutzobjekt ausgeschieden.
- Der inventarisierte Magerstandort M06 befindet sich innerhalb der Spezialzone Steinbruchareal und ist nicht geschützt. Die Fläche wurde von der Gemeinde zusammen mit Einwohnern von Würenlos aufgewertet (Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde). Formell befindet sich das Gebiet in einer Bauzone (Spezialzone Steinbruchareal). Eine Auszonung und Festlegung als Schutzgebiet würde zukünftige Bauprojekte verhindern. Das ganze Steinbruchareal hat ein hohes Potential für ökologisch wertvolle Standorte. Der Standort M06 wäre bei einem allfälligen Ausbau des Emma-Kunz-Zentrums ein guter Standort für einen Empfang oder Ähnliches. Anstelle einer fixen Unterschutzstellung wird deshalb innerhalb der Spezialzone Steinbruchareal in § 20 Abs. 5 BNO ein Anteil von mind. 20% der Gesamtfläche als ökologisch hochwertiger Lebensraum verlangt. Anrechenbar sind z.B. Magerwiesen, Feuchtstandorte, Säume, Kleinstrukturen.

Nicht inventarisiert wird die Ruderalfläche Flüefeld-Tägerhardrütene. Es handelt sich um eine ökologische Ausgleichsfläche für den erfolgten Kiesabbau, die mit dem Projekt der Endgestaltung umgesetzt wird.

Die bisher 5 geschützten **Weiherbiopte** werden weiterhin als Naturobjekte geschützt. Neu werden 6 zusätzliche Weiher / Kleingewässer geschützt. Das Kleingewässer Bietschäre (S07) ist eine Massnahme der Moderne Melioration, der Weiher (S08) liegt innerhalb der Ruderalfläche Flüefeld-Tägerhardrütene.

Von den 60 inventarisierten **Hecken** werden 58 geschützt, wovon deren 20 als Massnahme aus der Modernen Melioration stammen. 4 Hecken befinden sich innerhalb der Bauzonen.

Bisher waren 7 **Einzelbäume** geschützt. Von den 48 inventarisierten Bäume werden neu 41 geschützt, wovon deren 11 als Massnahme aus der Modernen Melioration stammen.

Insgesamt werden 7 **geologische Standorte mit 11 Findlingen sowie 1 Erratiker / Aufschluss** im Kulturlandplan bezeichnet.

Die 6 inventarisierten **Trockenmauern** werden als Schutzobjekt aufgenommen (bisher keine).

Die 7 bisher im Kulturlandplan enthaltenen **Aussichtspunkte** werden weiterhin als solche bezeichnet.

Als **Kulturobjekte** aufgenommen wurden 26 Brunnen, 5 Wegkreuze, 29 Grenzsteine und 2 Bewässerungsgräben.

Fazit: Gemäss kantonalen Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 NLD) angelegt wurden, nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen. In begründeten Ausnahmefällen (ausserordentliche Naturwerte) oder wenn das Einverständnis des Grundeigentümers/Bewirtschafters vorliegt, können diese Objekte in den Kulturlandplan aufgenommen werden. Im aktualisierten Kulturlandplan werden keine Naturschutzzonen ausgeschieden, die nicht schon bisher geschützt waren oder für die gemäss den vorgängigen Hinweisen eine Unterschutzstellung zweckmässig ist. Weite Teile des Kulturlandes liegen im Perimeter der Modernen Melioration. In diesen Bereich wurde strikte die landschaftlichen / ökologischen Massnahmen umgesetzt. Die Schutzobjekte beruhen auf einer Inventarisierung, waren bereits bisher geschützt oder befinden sich an Stellen, wo sie die landwirtschaftliche Nutzung nicht übermässig einschränken. Insgesamt besteht ein hohes öffentliches Interesse, die Schutzzonen und -objekte auch ausserhalb der landwirtschaftlichen Subventionen dauerhaft und verbindlich zu sichern.

6 Ergebnisse der Planung

Das Verfahren der Allgemeinen Nutzungsplanung richtet sich nach den baugesetzlichen Vorgaben (§§ 23 bis 28 BauG).

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentlichen Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

Erste Hinweise zum Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) konnten anlässlich des Gespräches zwischen Gemeindevertretern und dem Kreisplaner am 10. September 2020 entgegengenommen werden.

Mit Datum vom 18. Februar 2022 händigte die Abteilung Raumentwicklung die fachliche Stellungnahme (BVUARE.12.96) aus. Die Erwägungen und Fazits aus Sicht der Gemeinde sind in der tabellarischen Zusammenstellung vom 22. November 2022 enthalten.

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG wurde parallel mit der kantonalen Vorprüfung durchgeführt. Die Erwägungen zu den Anträgen aus der Mitwirkung wurden tabellarisch erfasst und in einem Mitwirkungsbericht vom 22. November 2022 die entsprechenden Antworten formuliert.

Die Hinweise aus dem öffentlichen Zielworkshop vom 20. Oktober 2018 wurden, soweit in den Beratungen der Kommissionen als zweckmässig erachtet, in die Bearbeitung des Räumliche Entwicklungsleitbildes (REL) aufgenommen.

6.3 Abschliessende kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 22. November 2023 händigte die Abteilung Raumentwicklung die fachliche Stellungnahme (BVUARE.12.96) aus. Demzufolge kann die bereinigte Vorlage unter Beachtung der formulierten Vorbehalte und Hinweise öffentlich aufgelegt werden.

| | Themen (Auszügen Vorprüfungsbericht) | Erwägungen / Fazit |
|-------------------------|---|---|
| 1.4 / S. 2 WH | Vorprüfungsprozess muss auf eingereichten Unterlagen (PA Gemeinderat 20.03.2023) erfolgen. Kann nicht während Prozess angepasst werden. | ➤ <i>Kenntnisnahme: (spätere Anpassungen Bickguet nicht vorgeprüft); Fazit: Auf Einzonungen ganz verzichten (Gebäude Nr. 133 hat Besitzstand) / Schweinestall als Gebäude mit Substanzschutz ausscheiden.</i> |
| 2.3 / S. 3 WH | Mitwirkungsverfahren: Wichtigste Ergebnisse öffentlich zugänglich zu machen. | Mitwirkungstabelle aktualisiert. Vorlage an Gemeinderat zur Verabschiedung. Wurde den Mitwirkenden separat zugestellt. Ist Bestandteil der öffentlichen Auflage. ➤ <i>Kenntnisnahme / i.O.</i> |

| | Themen (Auszügen Vorprüfungsbericht) | Erwägungen / Fazit |
|---------------------------|--|---|
| 3.3.2 / S. 5 WH | Die abgeleiteten Dichten der unüberbauten Flächen (ohne Schlüsselgebiete) sind eher hoch (für 2.3 ha in W2 zu hoch) angesetzt. | Auch in W2 wird von 60 E/ha - 90 E/ha ausgegangen; relative hohe AZ in BNO, Bauzonenreserven i.d.R. voll ausgenutzt ➤ <i>Belassen</i> |
| 3.3.2 S. 5 H | Fünf Gebiete mit bedingter Gestaltungsplanpflicht: Nicht als Handlungsgebiete aufgeführt. | Wurde im Planungsbericht 5.2.3C aufgenommen. ➤ <i>ergänzen (Planungsbericht)</i> |
| 3.3.2 S. 6 H | Hilfreich wäre, ein Handlungsprogramm Innenentwicklung zu erstellen, auch über 2036 hinaus. | Alle erwähnten Angaben finden sich im Planungsbericht 5.2.3: Genehmigung NP ca. 2025 plus 15 Jahre, also 20240. ➤ <i>Kenntnisnahme</i> |
| 3.3.4 S. 8 H | Quartier Flüe: Potenzial für Handlungsgebiet. Empfehlung, sich in den nächsten Jahren mit diesem Gebiet auseinander zu setzen. | Aus Sicht Gemeinde besteht vorläufig kein Handlungsbedarf. ➤ <i>Kenntnisnahme</i> |
| 3.3.4 S. 9 V | Einzonung Nr. 4 Bickguet wird abgelehnt. Es kann nicht abschliessend geklärt werden, ob die Rahmenbedingungen für eine Einzonung nach Art. 15 Abs. 4 RPG kumulativ eingehalten sind. | Verzicht auf jegliche Einzonung ➤ <i>Dossier anpassen / keinerlei Einzonungen</i> |
| 3.3.4 S. 10 WH | Festgesetztes Siedlungsgebiet von 0.8 ha an den vier Standorten ist grundsätzlich abschliessend. Möglich ist aber eine räumlich andere Anordnung im Hinblick auf eine raumplanerisch bessere Lösung. | ➤ <i>Kenntnisnahme</i> |
| 3.3.4 S. 10 V | Einzonung Peterhans Handwerkercenter nicht möglich; Siedlungstrenngürtel, unrechtmässig erstellt, noch nicht eingezontes Siedlungsgebiet steht dazu nicht zur Verfügung. | Verzicht auf jegliche Einzonung ➤ <i>Dossier anpassen / keine Einzonungen</i> |
| 3.3.4 S. 11 V | Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht zwingend basierend auf der vorgeprüften Planung erstellen und umgehend einreichen. | Mit den nicht möglichen Einzonungen E4 / E5 bestehen nur noch Bagatellfälle. ➤ <i>Mit Steueramt geklärt</i> |
| 3.3.5 S. 12 H | Empfehlung: Revision Gestaltungsplan schützenswerte Bauten zeitnah durchführen. | ➤ <i>Kenntnisnahme; ist vorgesehen</i> |
| 3.3.5 S. 12 H | Mit Neuaufnahme Alten Bäuerinnen Schule sind beinahe alle Gebäude geschützt. Weiterhin auf eine stringente Auslegung achten. | Falsche Aussage; nicht geschützt, im Planungsbericht ausführlich begründet. Kanton wurde darüber informiert, passt aber Vorprüfungsbericht nicht an. ➤ <i>Weiterhin nicht schützen</i> |
| 3.3.5 S. 13 V | Grünflächenziffer Zentrumswiese gemäss § 17 Abs. 4 BNO nicht nachvollziehbar. Streifen und Qualitäten für nachgelagerte Verfahren sichern. | Andere Formulierung in BNO (Körnigkeit / Staffelung Gebäude) vorgenommen. ➤ <i>BNO angepasst</i> |
| 3.3.5 S.14 WH | Gewerbezone Grosszelg (Areal Bahnhof Süd) als attraktives Bahnhofareal in nachgelagerten Planungsverfahren gewährleisten. | ➤ <i>Kenntnisnahme</i> |
| 3.3.5 S.14 | Kernzone mit deutlich höheren richtungsweisenden Nutzungsmassen / Zusammenspiel mit vorhandenen älteren Strukturen nicht nachvollziehbar. | AZ von 0.75 ist nötig, um im EG Gewerbe oder Publikumsnutzungen realisieren zu können. Ältere Strukturen geschützt oder enge Platzverhältnisse. ➤ <i>Keine weiteren Massnahmen</i> |
| 3.3.5 S. 15 H | § 64 BNO, Beratungsdienstleistung gemäss Erwägungen für Substanzschutzobjekte und Bauvorhaben in empfindlicher Umgebung in den nachgelagerten Baubewilligungsverfahren ausweiten. | Unklar, was genau gemeint ist. Über Erstberatung hinausgehende Beratung im Baubewilligungsverfahren erfolgt i. d. R. durch Einbezug der Ortsbildschutzkommission, soll aber nicht verpflichtend sein. |
| 3.3.5 S. 15 H | Zwingender Beizug von beratenden Fachleuten. Erhöht Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich Einpassung ins Ortsbild. | Ist wegen der möglichen Vorbefassung auch heikel, in die BNO zu schreiben. ➤ <i>Kenntnisnahme</i> |

| | Themen (Auszügen Vorprüfungsbericht) | Erwägungen / Fazit |
|-------------------|---|---|
| 3.3.5 S. 15 | Bauinventar 2020 wird vollständig umgesetzt. | Falsche Aussage; nicht geschützt, im Planungsbericht ausführlich begründet. Kanton wurde darüber informiert, passt aber Vorprüfungsbericht nicht an. ➤ <i>Weiterhin nicht schützen</i> |
| 3.3.5 S. 15 H | Kulturobjekt Grenzstein Tägerhard (WLO933E) fehlt im Kulturlandplan. | ➤ <i>ergänzen im Kulturlandplan und im Anhang BNO</i> |
| 3.4.4 S. 18 WH | Weiler: BNO-Bestimmungen und Weilerabgrenzungen nach der Genehmigung durch den Bund überprüfen. | Kann nicht mehr in dieser Gesamtrevision erfolgen; spätere Teilrevision nötig. ➤ <i>Kenntnisnahme</i> |
| 3.5.1 S.20 V | Verlauf der Dolungen «Waldhaus», «Bolle» und «Alte Landstrasse» ermitteln und entsprechend anpassen. | Wettingen prüft aktuell Status des Gewässers «Alte Landstrasse». ➤ <i>Geprüft und wo nötig angepasst</i> |
| 3.5.1 S. 20 V | Revitalisierung Lugibach, Bäche «Hertere» / «Brand»: Landerwerbsverfahren. Gewässerläufe / -raumzonen gemäss künftigen Verlauf (Parz. 2603). Beschaffen. | ➤ <i>Geprüft und wo nötig ergänzt</i> |
| 3.5.1 S.21 V | Künftiger Gewässerverlauf «Zelgli» anhand aktuellem Planungsstand Melioration prüfen | Verlauf ist unverändert. ➤ <i>Keine Anpassungen nötig</i> |
| 3.5.1 S.21 WH | Gewässer «Häsebrünneli» je nach Projektfortschritt in Kulturlandplan aufnehmen. | ➤ <i>Bach / Gewässerraumzone ergänzt</i> |
| 3.5.1 S. 21 H | Bächlein «Zelgli» mit künftigen Verlauf i.O. sofern in Melioration gesichert. | Verlauf ist unverändert. ➤ <i>Keine Anpassungen nötig</i> |
| 3.5.1 S. 21 V | Gewässerraumzone; Spezialbestimmung gemäss § 31 Abs. 4 BNO nicht rechtsbeständig; Ausnahmegewilligung wird vorweggenommen. Obliegt kantonalen Behörden. Streichen inkl. Planeintrag. | ➤ <i>Musste gemäss kant. Vorbehalt herausgenommen werden; Verweis auf erwartete Ausnahme im Baubewilligungsverfahren</i> |
| 3.5.1 S. 21 WH | Im Planungsbericht können die vorgesehenen Ausnahmen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV ausführlich thematisiert und aufgezeigt werden. | Ausnahme gemäss Art. 41c Abs. 1a ^{bis} GSchV muss zwingend möglich sein! ➤ <i>Kompensation für vorgängigen Vorbehalt wird seitens Gemeinde erwartet</i> |
| 3.5.4 S. 22 H | Umzonung Nr. 3 «Im Grund»: Gewerbezone in Wohnzone; lärmtechnisch nicht ganz unproblematisch. | Übergang von Gewerbe- in Wohnzone besteht bereits, wird nur verschoben. ➤ <i>Kenntnisnahme</i> |
| 3.6 S. 23 V | BNO; IVHB-konforme Begriffe verwenden: § 38 Abs. 5 BNO; Haupt- und Nebenbauten § 40 Abs. 5 BNO; Hochbauten | ➤ <i>Anpassung BNO</i> |
| 3.6 S. 23 V | § 25 Abs. 2 BNO; streichen der Baumasse in der Landwirtschaftszone | ➤ <i>Anpassung BNO</i> |
| 3.6 S. 23 V | § 31 Abs. 1 BNO: Begriff «Gewässerraum» streichen | ➤ <i>Anpassung BNO</i> |
| 3.6 S. 23 V | § 31 Abs. 3 BNO: erster Satz streichen | ➤ <i>Anpassung BNO</i> |
| 3.6 S. 23 V | § 55 Abs. 1 BNO; es kann nur gebietsweise von der Parkplatzerstellungspflicht befreit werden. | Vgl. § 43a BauV ➤ <i>Anpassung BNO / auf K und W3 bezogen</i> |
| 3.6 S. 24 V | § 59 Abs. 3 BNO; keine gesetzliche Grundlage für Einführung einer Ersatzabgabe | Rechtliche Abklärungen konsultieren. Jurist der Gemeinde sagt, es geht. ➤ <i>Kant. Antwort hängig / wird belassen</i> |
| 3.6 S. 24 V | § 60 Abs. 2 BNO: Verweis auf § 59 Abs. 3 BNO streichen. | Rechtliche Abklärungen konsultieren. ➤ <i>Kant. Antwort hängig / wird belassen</i> |
| 3.6 S. 24 H | Gestaltungsvorschriften Solaranlagen anwendbar, wenn sie zu Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Art. 32a Abs. 1 RPV. | Lediglich Verweis auf übergeordnetes Recht (Bewilligungspflicht). ➤ <i>Belassen</i> |

| | Themen (Auszügen Vorprüfungsbericht) | Erwägungen / Fazit |
|------------------------|---|--|
| 3.7 S. 24 V | Kantons- und Nationalstrassen müssen als Verkehrsflächen erfasst werden (Orientierungsinhalt). | ➤ <i>Kenntnisnahme: Daten / Pläne anpassen</i> |
| 3.7 S. 24 V | Bauzonenabgrenzungen bei sämtlichen Übergängen der Kantonsstrassen im Bauzonenplan unklar. | ➤ <i>Präzisierung Bauzonenplan</i> |
| 3.7 S. 24 V | Zonengrenzen vermessen, die nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen (z.B. Parzelle 365 / 371) | ➤ <i>Präzisierung Bauzonenplan</i> |
| 3.7 S. 24 V | Im Bauzonenplan Bezeichnung Gewässer- raumzone verwenden | ➤ <i>Anpassung Bauzonenplan</i> |
| 3.7 S. 24 H | Planungsbericht: Konsequenter Begriff Gewässer- raumzone verwenden. | ➤ <i>Anpassung Planungsbericht</i> |
| 3.7 S. 24 WH | Schweinegestall; gewisse Schutzwürdigkeit. Erhaltung nicht anders sicherstellbar, vollständige Zweckänderung in Wohnen fragwürdig, Umnutzung einfacher Ökonomiebaute stellt grosse Herausforderung dar. | ➤ <i>Grundsatzentscheid; Ausscheidung als Gebäude mit Substanzschutz</i> |

6.4 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgte das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, konnte innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

Im Zuge der öffentlichen Auflage wurden insgesamt 73 Einwendungen eingereicht. Gegenüber der öffentlich aufgelegten Vorlage wurden aufgrund der Einwendungen folgende Änderungen vorgenommen:

- § 11 Abs. 2 BNO wird so angepasst, dass am Standort V2 maximal noch 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) anstelle von 1'000 m² als Verkaufs- und Ausstellungsnutzungen zulässig sind.
- § 34 Abs. 2 BNO / Trockenmauern: Ergänzung in der Spalte Pflegemassnahmen / Nutzungsbeschränkungen: „Teilweiser Rückbau bestehender Trockenmauern zulässig, soweit dies für die Bewirtschaftung nötig ist.“
- § 47 Abs. 3 BNO: Die Marginalie „Geschosszahl“ wird ersetzt durch „Fassadenhöhe“.
- Bauzonenplan / Areal Im Grund: Die beiden Parzelle 3019 und 3020 sowie die westlich angrenzende Teilparzelle 3080 werden in der laufenden Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung ausgeklammert. Somit bleibt die Gewerbezone bestehen.
§ 71 Abs. 1 lit a BNO wird insofern ergänzt als § 15 BNO vom 26. Oktober 2000 von der Aufhebung ausgenommen;
Im eingefügten § 72 BNO wird eine Übergangsbestimmung mit folgendem Wortlaut aufgenommen: „Für den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereich im Gebiet "Im Grund", welcher die Parzellen 3019 und 3020 betrifft, gelten bis zum Inkrafttreten einer späteren Teiländerung der Nutzungsplanung die Bestimmungen der Gewerbezone GE gemäss § 15 BNO vom 26. Oktober 2000.“
Unabhängig davon, welche Bauzone schlussendlich am Standort Im Grund ausgeschieden wird, kann so in einer allfälligen späteren Teilrevision der Nutzungsplanung der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit besser gewahrt bleiben.

6.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Allgemeine Nutzungsplanung wird nach der öffentlichen Auflage der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt (§ 25 BauG), wobei allfällige Einwendungsentscheide vorgängig bekannt zu geben sind, indem der Gemeinderat über die von ihm vorgeschlagenen Abweichungen vom öffentlich aufgelegten Entwurf orientiert und diese begründet.

Nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).