

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 12. Februar 2020

Versand: 19. Februar 2020

Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000106

Gemeinde Oberrohrdorf; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung mit Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	1. März 2018
Mitwirkung	24. April 2017 bis 23. Mai 2017
Öffentliche Auflage	13. August 2018 bis 11. September 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	16. April 2019
Eingereicht zur Genehmigung	17. Juli 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Juli 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat genehmigt die allgemeinen Nutzungspläne. Der Grosse Rat ist nur dann Genehmigungsbehörde, wenn der Regierungsrat die Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen will (§ 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Abänderungen, die sich aus Beschwerdeentscheiden ergeben, sind für die Genehmigungsbehörde dabei verbindlich. Es bleibt ihr unbenommen, die Nutzungspläne insgesamt oder in wesentlichen Teilen nicht zu genehmigen (§ 26 Abs. 2 BauG). Vorliegend erfolgt die Genehmigung zwar insofern nicht vorbehaltlos, als sich aufgrund der Beschwerdeverfahren Abänderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ergeben. Da vorliegend allerdings keinerlei Gründe ersichtlich sind, weshalb der Grosse Rat die Nutzungsplanung aufgrund dieser für ihn verbindlichen Abänderungen nicht oder nur teilweise genehmigen soll, erfolgt die Genehmigung im vorliegenden Fall durch den Regierungsrat.

1.3 Rechtsschutz / Bereinigung redaktioneller Versehen

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus den Beschwerdeverfahren ergeben sich folgende Direktänderungen der beschlossenen Vorlage:

1. § 6 Abs. 3 BNO und § 7 Abs. 3 (recte: 4) BNO werden wie folgt angepasst: "Es gelten die Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume gemäss § 5 Abs. **3–5**."
2. Die in § 30 Abs. 1 line 2 BNO enthaltene Passage "**davon ausgenommen sind Gebäude und Freiräume mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a NISV**" wird aufgehoben.

Nach Rücksprache mit dem Gemeinderat erfolgt zusätzlich noch folgende Direktänderung (Bereinigung redaktionelles Versehen):

3. § 26 Abs. 2 BNO wird wie folgt angepasst: "Es gelten die Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume gemäss § 5 Abs. **3 und 4**."

Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Oberrohrdorf am 16. April 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Kulturlandplan 1:2'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 4. Juli 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde Oberrohrdorf erarbeitete im Vorfeld der Gesamtrevision in Zusammenarbeit mit Fachleuten und der interessierten Bevölkerung ein Leitbild zur räumlichen Entwicklung und verabschiedete dieses im April 2011. Das Leitbild enthält die wesentlichen Zielsetzungen der vorliegenden Gesamtrevision der Zonenplanung (Bauzonenplan, Kulturlandplan und BNO) in den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsentwicklung, Nutzungen, Soziales, Landschaft und Verkehr.

Das Leitbild 2011 wird seitens Kanton als ausgezeichnete Grundlage beurteilt. Es kann als Vorzeigebispiel für eine sehr gute, den heutigen Anforderungen entsprechende Analyse und darauf aufbauende Leitideen bezeichnet werden.

Die rechtskräftige Zonenplanung stammte aus dem Jahr 1999 (Bauzonenplan/Bauordnung) beziehungsweise von 2007 (Kulturlandplan und Nutzungsordnung). Mit der Gesamtrevision wurden nun sowohl die übergeordneten Vorgaben wie auch die kommunalen Ziele des Leitbilds umgesetzt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 1. März 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Oberrohrdorf ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum. Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Der kantonale Richtplan sieht für die Gemeinde Oberrohrdorf kein neues Siedlungsgebiet vor; damit erhält die Siedlungsentwicklung nach innen eine noch stärkere Bedeutung.

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert von rund 4'350 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) bis 2030 aus. Im Planungsbericht weist die Gemeinde eine künftige Gesamtkapazität (inklusive realisierte Innenentwicklung/Zielwert 2030) von rund 4'540 Personen (Berechnungstabelle Einwohnerdichte) aus. Damit sollten die Zielwerte erfüllt werden können.

Die Gemeinde zeigt aber auf, dass die vorgesehenen Massnahmen vollständig ausgeschöpft werden müssten, um die Zielsetzungen gemäss Raumkonzept Aargau zu erreichen. Die Innenentwicklung ist mit der vorliegenden Nutzungsplanung nicht abgeschlossen. Konkret soll eine Strategie zur Innenentwicklung gemeinsam mit Niederrohrdorf erarbeitet werden.

Die Gemeinde nimmt einzelne innere Umzonungen vor (vgl. Ziffer 3.4.3). Diese sind nachvollziehbar und sachgerecht.

Der für die Abstimmung Siedlung und Verkehr nach BauG vorgesehene kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) soll später erstellt werden. Dies wird seitens Kantons bedauert. Die grundsätzlichen planerischen Massnahmen bezüglich Abstimmung den Umgang mit der Parkierung oder die Festlegungen bezüglich den verkehrsintensiven Nutzungen sind jedoch sachgerecht.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Die Vorlage erfüllt auch die Anforderungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes.

Auch der Gewässerraum sowie der Hochwasserschutz wurden sachgerecht umgesetzt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO unterstützt die Bestrebungen und Zielsetzungen der Gemeinde.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 f. BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungs-

räume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die kommunalen Nutzungspläne sind regional abzustimmen (vgl. §§ 11 und 13 Abs. 1 BauG). Die Gemeinde hat im Planungsbericht auf den regionalen Kontext hingewiesen, insbesondere auf das durch Baden Regio am 28. November 2013 verabschiedete regionale Entwicklungskonzept (REK). Baden Regio hat mit Bericht vom 9. Juni 2017 Stellung genommen. Die Planung und die vorgesehenen Massnahmen zur Innenentwicklung werden aus regionaler Sicht begrüsst. Baden Regio weist auf die diversen regionalen Grundlagen und Arbeitshilfen hin. Diese sollen in den weiteren Verfahren möglichst berücksichtigt werden.

Ausdrücklich begrüsst wird die Absicht, eine gemeinsame Strategie zur Innenentwicklung mit der Gemeinde Niederrohrdorf zu erarbeiten.

Ebenfalls positiv beurteilt wird die überlagernde Zone "Erhaltung Quartierstruktur". Mit diesem Instrument wird ein grösserer Spielraum für die Erhaltung, Erneuerung und baulichen Erweiterung der Grundstücke ermöglicht. Auch die Zentrumszone und die Kernzone, in welchen für die zukünftige bauliche Entwicklung der Zentrumsfunktionen ein grösserer Spielraum festgelegt wird, werden begrüsst.

Für die Erarbeitung des geplanten KGV sind die regionalen Grundlagen zu berücksichtigen und Baden Regio wieder einzubeziehen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Seit 2009 hat sich die Bevölkerungszahl von Oberrohrdorf kontinuierlich erhöht (+0,95 % pro Jahr):

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bevölkerung	3'808	3'880	3'901	3'925	3'983	4'001	4'030

Das bisherige Wachstum liegt damit über den Zielsetzungen gemäss Raumkonzept Aargau, welches den ländlichen Gemeinden ein Wachstum von 0,47 %/Jahr zuspricht. Die kantonale Planungsannahme für Oberrohrdorf als eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 4'350 Personen im Jahr 2030 und ca. 4'480 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,47 % pro Jahr). Will die Gemeinde stärker wachsen, hat sie aufzuzeigen, wie sie die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Bauzone durch hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen sichern will. Zudem ist mit konkreten Massnahmen ein nachhaltigerer Umgang mit der Mobilität sicherzustellen.

Die (neuen) Bauzonen weisen eine Fläche von total über 90,99 ha auf. Davon sind ca. 88,67 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 2,32 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 1,67 ha Wohn- und Mischzonen und 0,65 ha Arbeitsplatzzonen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert von rund 4'350 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) bis 2030 aus. Im Planungsbericht weist die Gemeinde eine künftige Gesamtkapazität (inklusive realisierte Innenentwicklung/Zielwert 2030) von rund 481 Personen (Berechnungstabelle Einwohnerdichte) aus. Damit sollten die Zielwerte erfüllt werden können.

Zu Recht weist die Gemeinde im Planungsbericht (Kapitel 3.5.1) auf verschiedene Trends hin, welche zu einer weiteren Verdünnung (Abnahme der E/ha) führen wie Abnahme der Personenzahl pro Haushalt, Zunahme des durchschnittlichen BGF/Einwohner, demografische Alterung usw. und dass bereits diese Trends zu einem Wohnflächenzuwachs von rund 20'150 m² Geschossflächen führen.

Die Gemeinde erachtet die Möglichkeiten für bauliche Anreize mit den vorgesehenen Massnahmen als ausgeschöpft. Sie zeigt anschaulich, dass die vorgesehenen Massnahmen vollständig ausgeschöpft werden müssten, um die Zielsetzungen gemäss Raumkonzept Aargau zu erreichen. Die Innenentwicklung ist mit der vorliegenden Zonenplanung nicht abgeschlossen. Die Gemeinde ist angehalten, Massnahmen nach der Planungsrevision aktiv weiterzuverfolgen. Konkret soll eine Strategie zur Innenentwicklung gemeinsam mit Niederrohrdorf erarbeitet werden (Planungsbericht Kapitel 3.4.3).

3.4.3 Planungsrechtliche Umsetzung des Innenentwicklungspfads

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete "Bänkli", "Zentrum Süd" und "Steig". Für diese Gebiete wurden in der BNO konkrete Zielvorgaben festgelegt. Für weitere Gebiete besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (Anhang I BNO).
- Umzonung einer Arealfläche der W2, der WG3-Zone und der Kernzone Erhaltung in eine Zentrumszone. Diese Zone dient der baulichen Entwicklung (Erweiterung und Neugestaltung) im Zentrum von Oberrohrdorf.
- Umzonung einiger ausgewählter Areale der W2 in dreigeschossige Zonen (W3/WG3).
- Umzonung eines Areals der Wohnzone W2 in die Zentrumszone.
- Umzonung eines Areals der öffentlichen Zone in die Zentrumszone (Gestaltungsplanpflicht).
- Reduktion der Grenzabstände in den meisten (Wohn-)Zonen.
- Flexibilisierung der Gebiete "Erhalt der Quartierstruktur" für Erneuerung und Ergänzung unter Einhaltung der Quartierstruktur (§§ 14/15 BNO).
- Erhöhung der Bebauungsdichte (AZ) bei Gesamtlösungen unter gewissen Rahmenbedingungen (§ 16 Abs. 2 BNO).
- Nutzungsbonus bei Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WA2 (§ 16 Abs. 3 BNO).
- Verkleinerung der Mindestgrösse bei Arealüberbauungen und Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosses.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die wenigen noch grösseren unüberbauten Areale sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In § 3 der BNO werden konkrete Zielsetzungen (unter anderem auch die Nutzungsvorgaben gemäss Richtplan) festgelegt. Bei den restlichen Gebieten handelt es sich um "Restflächen" (Einzelparzellen). Insgesamt dürften aber die Dichtevorgaben gemäss Richtplan erreicht werden.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato ca. 50 E/ha; die diesbezüglichen Richtplanvorgaben sind bereits erreicht. Die Gemeinde wird gestützt auf den Planungsanweisung 2.2 des Richtplankapitels S 1.2 beauftragt, eine weitere Erhöhung der Einwohnerdichte (unter Beachtung der Siedlungsqualität) anzustreben. Die Gemeinde schätzt das Innenentwicklungspotential für die nächsten 15 Jahre auf rund 480 Einwohnerinnen und Einwohner. Ein Teil davon dürfte aber durch die weitergehende "Verdünnung" (siehe Ziffer 3.3.3 oben) verloren gehen.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I]

Auffallend ist bei Oberrohrdorf der sehr tiefe Ausbaugrad in fast allen Zonen. Gemäss Planungsbericht ist dieser eine Folge der BNO-Revision 1999 beziehungsweise der damaligen Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ). Bei den aktuellen Werten wird die AZ zu einer nicht mehr bestimmenden Grösse. Bei den 1999 festgelegten AZ sind auch Anreize zur Innenentwicklung zum Beispiel mit Bonus gestützt auf konkrete Qualitätskriterien kaum mehr wirksam.

Verschiedene wichtige Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Die Gemeinde Oberrohrdorf hat für eine ländliche Gemeinde aufgrund der Lagequalität ein sehr dynamisches Bevölkerungswachstum gegenüber dem Planwachstum gemäss Richtplan. Ein derartiges Wachstum ist raumplanerisch aufgrund der Erschliessungs- und Versorgungslage und anderen Infrastrukturen sowie dem Raumkonzept Aargau nicht erwünscht. Die Zielvorstellungen der Gemeinde decken sich jedoch in etwa mit derjenigen gemäss Raumkonzept Aargau. Mit den vorgesehenen Massnahmen zur Innenentwicklung dürften diese Vorstellungen umgesetzt werden können. Die geplante gemeinsame Strategie mit Niederrohrdorf dürfte vor allem im Hinblick auf die mittel-/längerfristige Entwicklung wichtig werden.

Die Gemeinde Oberrohrdorf hat für eine ländliche Gemeinde eine hohe Einwohnerdichte in den Wohn-/Mischzonen (aktuell ca. 50 E/ha). Diese Entwicklung ist weiterhin zu fördern und mit einer gezielten Qualitätssicherung zu koppeln. Mit den vorgesehenen Massnahmen dürfte sich die Dichte auf rund 56 E/ha erhöhen. Aufgrund der "Verdünnungstendenzen" sind die Anstrengungen zur Erreichung dieser Zielsetzung aktiv weiterzuverfolgen (Innenentwicklungspfad).

Die Gemeinde Oberrohrdorf wird längerfristig keine neuen Bauzonen einzonen können, da sie über kein zusätzliches Siedlungsgebiet und über keinen Wohnschwerpunkt verfügt. Die Massnahmen zur qualitativen Innenentwicklung sind deshalb für die Gemeinde von zentraler Bedeutung.

Mit den getroffenen Massnahmen dürfte sich der aktuell sehr tiefe Ausbaugrad leicht erhöhen.

Die Gemeinde Oberrohrdorf hat fast keine Reserven in der Wohnzone W3, also für mehrgeschossigen Wohnungsbau. Durch einzelne Aufzonungen (W2, WG2 in WG3 respektive W3) wird dieses Manko verringert. Dies sind vor allem im Hinblick auf die demografischen Änderungen wichtig.

Die Anstrengungen zur Innenentwicklung sind auch nach der Revision der Zonenplanung weiterzuverfolgen. Insbesondere ist auf die Qualitätssicherung zu achten (hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen).

3.4.4 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Schulraumplanung erfolgt ist und die Gemeinde keinen Bedarf für weitere Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erkennt.

Die Arbeitsplatzzone ist mehrheitlich gefüllt. Lediglich 0,6 ha stehen noch zur Verfügung. Ein gewisses Arbeitsplatzwachstum kann noch in der Dorf- oder Zentrumszone erwartet werden; das Ausmass ist jedoch beschränkt.

3.4.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Im Interesse des einfachen Vollzugs des Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht sind im Grenzbereich von Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet eindeutige zonenplanerische Verhältnisse zu schaffen. Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist dort sachgerecht, wo diese mit Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vereinbar ist.

Verschiedene Parzellen liegen nur teilweise in der Bauzone. Dies hat teilweise zur Folge, dass nicht zonenkonforme Gartengestaltungen ausserhalb der Bauzone zu liegen kommen. Die Gemeinde hält an der Bauzonenabgrenzung fest und wird bezüglich der illegalen Bauten aktiv.

Es wird auch festgestellt, dass Bauten in die Grünzone hineinragen. Diese stehen unter Besitzstandsschutz. Bei Neubauten ist die Grünzone zu berücksichtigen.

Wichtigste Umzonungen

Die Gemeinde nimmt einzelne innere Umzonungen vor. Diese sind nachvollziehbar und sachgerecht. Insbesondere die Schaffung einer Zentrumszone wird begrüsst. Die Zielsetzungen in § 7 BNO erachten wir als sachgerecht.

Als Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung können die drei Gebiete in der Dorf- und Zentrumszone genannt werden. Für diese Gebiete werden in §§ 2 und 3 BNO spezifische Vorgaben formuliert.

Einzonungen

Bei den vorgesehenen Korrekturen der Bauzonengrenze handelt es sich um Einzonungen ausserhalb des im Richtplankapitel S 1.2 festgesetzten Siedlungsgebiets. Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 regelt den Umgang mit Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Diese Anpassungen werden wie folgt beurteilt:

- Bei den Korrekturen 4.3 und 4.4 (Interventionsplan) handelt es sich um die Einzonung von Zonenrandstrassen. Sie sind gemäss Planungsanweisung 3.5 lit. d mit dem Richtplan vereinbar.
- Die Korrektur 4.2 ist gemäss Aussage der Gemeinde auf einen Fehler in einer früheren Nutzungsplanungsrevision zurückzuführen. Die Begründung ist nachvollziehbar; aus Sicht des Richtplans steht dieser Einzonung nichts entgegen.

Von den geplanten Einzonungen 4.2, 4.3 und 4.4 sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

3.4.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Wichtige Gebiete für die angestrebte Innenentwicklung, insbesondere in der Zentrums- und Dorfzone, wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies ist sachgerecht. Die grundsätzlichen Anforderungen für die Gestaltungspläne sind in § 3 BNO festgelegt. Auch diese sind sachgerecht.

Ortsbildentwicklung/Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2015, wird grossmehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Die Gemeinde erachtet die Unterschutzstellung des Bauinventarobjekts OBR910 als nicht begründet. Das Objekt weise einen zu geringen Zeugenwert auf. Zudem befinde sich das Gebäude in der Mitte eines künftigen Entwicklungsgebiets Zentrum. Ob das Objekt erhalten werden kann, wird im Rahmen der Entwicklungsstudie geprüft (Planungsbericht Seite 17). Aus kantonaler Sicht wird die Entwicklung des Areals durch den Erhalt nicht ernsthaft beeinträchtigt.

Im Hinweisinventar des ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten) sind in der Gemeinde Oberrohrdorf sieben Objekte aufgelistet. Seitens Kanton wird bedauert, dass keine Massnahmen zur Erhaltung wertvoller Gärten und Freiräume geprüft und umgesetzt worden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass mit den aktuellen Anforderungen an die Innenentwicklung die Erhaltung und Aufwertung der Siedlungsqualität, und dazu gehören als wesentliche Elemente die Freiräume, wichtige Bestandteile sind.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde verzichtet auf die Beibehaltung des Ortsbildschutzperimeters. Dieser entspricht dem Perimeter des rechtskräftigen kommunalen Überbauungsplans Dorfkern Oberrohrdorf, welcher nach der vorliegenden Zonenplanrevision gesamthaft überprüft und gegebenenfalls angepasst werden soll.

Die Gemeinde hat diverse Gebiete mit einheitlich gewachsener Struktur und relativ hohem Wohnwert mit einer "Erhaltung Quartierstruktur" überlagert. Die gebietsspezifischen Regelungen in den §§ 14 und 15 BNO bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung beziehungsweise Ergänzung der nach einheitlichen Kriterien entstandenen Quartierstruktur. Die Vorgabe in den §§ 14 und 15 sind sachgerecht und zielführend.

Natur im Siedlungsgebiet

Im Leitbild zur räumlichen Entwicklung wurden verschiedene Aspekte wie zum Beispiel grüne Ränder, Wege im Ort, Wasserläufe, Bezug zum Strassenraum, grüne Fugen thematisiert. Einzelne spezifische Anforderungen wurden in die BNO integriert.

Der Planungsbericht enthält ein paar wenige Ausführungen zu diesem wichtigen Thema. Mit den Paragrafen zur Erhaltung der Quartierstruktur (§§ 14 und 15 BNO) werden für wesentliche Räume qualitative Festlegungen gemacht, welche auch die Freiräume betreffen. Auch in den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht müssen mit den Anforderungen von § 21 BauG die Qualitäten der Freiräume im Grundsatz gesichert werden (vgl. auch § 3 BNO). Die bestehenden Bachläufe beziehungsweise Geländeeinschnitte prägen die Landschaft von Oberrohrdorf auch im überbauten Gebiet.

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Für einen zentralen Bereich der Kantonsstrasse wurde 2010 ein Entwurf eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts erarbeitet (Planungsbericht Seite 6). Dieses bezweckt die Steuerung der abschnittsweise zu erneuernden Kantonsstrasse in Oberrohrdorf. Die Ausführungen im Planungsbericht sind zweckmässig.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde hat noch keinen KGV erstellt. Dieser ist für eine Gemeinde wie Oberrohrdorf aus kantonaler Sicht von hoher Bedeutung. Der KGV löst die kommunalen Strassenrichtpläne ab, welche die Funktion (und damit auch die Finanzierung) der Strassen im Gemeindegebiet festlegen. Zudem ist der KGV ein wichtiges im Baugesetz verankertes Instrument für die Abstimmung Siedlung und Verkehr (§ 13 Abs. 1 BauG).

Aus kantonaler Sicht wird die Verschiebung der Erarbeitung des KGV bedauert.

Stark belastete Verkehrsachsen

Der kantonale Richtplan (Kapitel S 1.1) beauftragt die Gemeinden, an Strassenabschnitten mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 15'000 Motorfahrzeuge/Tag durch planerische und bauliche Massnahmen die belastete Verkehrsachse ortsbaulich aufzuwerten (Planungsanweisung 1.4). Insbesondere im Zentrum der Gemeinde ist die Aufwertung des Strassenraums ein wichtiger Standortfaktor auch für die angestrebte Entwicklung.

Im 2010 wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Kantonsstrasse erarbeitet. Dieser soll schrittweise umgesetzt werden. Generell werden bei den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten eine hohe Aufenthaltsqualität der Vorplätze sowie ein Bezug zum Strassenraum gefordert.

Ein BGK im Ortsteil Staretschwil wird noch angestrebt.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die Ausgangslage gemäss behördenverbindlichem Richtplan sieht wie folgt aus:

- Die Gemeinde Oberrohrdorf gilt als Gemeinde des ländlichen Entwicklungsraums gemäss Raumkonzept Aargau. Bezogen auf Verkaufsnutzungen bedeutet das, dass für neue Standorte mit mehr als 500 m² Nettoladenfläche eine Grundlage in der Nutzungsplanung nötig ist.

Gemäss § 22 BNO sind in der Dorfkernzone, in der Kernzone, in der Zentrumszone sowie in den Wohn- und Arbeitsplatzzone WA2 und WA3 Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² zugelassen. In der Zentrumszone sind maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Ladengeschäft zulässig.

In der Arbeitszone A sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen als Nebennutzungen von gewerblichen oder industriellen Betrieben bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Geschäft zulässig (zum Beispiel Autohandel, Treibhäuser, Verkauf von lokal produzierten Produkten). Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind ausgeschlossen.

In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht "Bänkli" und "Zentrum Süd" gemäss Signatur "mittelgrosse Verkaufsnutzungen" sind zusammengefasst Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche von insgesamt maximal 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig. Eine hinreichende Strassenkapazität sowie eine einwandfreie Erschliessung und Parkierung ist nachzuweisen.

Die Verkaufsflächen liegen alle zentral bis sehr zentral. Das wird ausdrücklich begrüsst und entspricht den grundsätzlichen Richtplanzielsetzungen.

Das Gebiet Bänkli und die östlich davon liegende Zentrumszone bilden eine räumliche und verkehrliche Einheit, es handelt sich also um denselben Standort im Sinne des Richtplans. Die Obergrenze für alle Verkaufsflächen in diesem Gebiet liegt bei 3'000 m² Nettoladenfläche.

Die Festlegungen bezüglich verkehrintensiver Nutzungen sind sachgerecht und unterstützen die kantonalen Zielsetzungen gemäss Richtplan.

In den weiteren Verfahren (Gestaltungsplanung) ist mittels Gutachten aufzuzeigen, dass die zweckmässige Erschliessung mit MIV/öV/LV vorliegt. Insbesondere die übergeordnete Erschliessungsqualität für zu Fuss Gehende und Velo Fahrende ist aufzuzeigen beziehungsweise in den nachfolgenden Verfahren zu optimieren. Grundsätzlich können die Kriterien aus Sicht des Richtplans aufgrund der zentrumsnahen Lage erfüllt werden.

Parkierung

Für die Anzahl der Parkplätze gilt gestützt auf § 56 BauG respektive § 43 BauV die entsprechende VSS-Norm. Bei der Berechnung ist die örtliche öV-Erschliessungsqualität mit entsprechender Reduktion der Richtwerte (siehe Tabelle 2 der VSS-Norm) zwingend. Gemäss § 25 BNO dürfen nicht mehr als das Maximum des jeweiligen Standort-Typs nach VSS-Norm erstellt werden. Da keine über

§ 56 BauG hinausgehende Begrenzung erfolgt, ist dies auch ohne einen KGV möglich. Dem Planungsbericht nach will die Gemeinde eine weitere Plafonierung im Rahmen der künftig vorgesehenen KGV-Erarbeitung prüfen. Dieses Vorgehen ist sachgerecht. Da der KGV aber nicht direkt grundeigentumsverbindlich wirkt, wird die Plafonierung der Parkfelder eine Teilrevision der Nutzungsplanung bedingen. Ebenfalls ist das regionale Parkierungskonzept zu berücksichtigen.

Im Rahmen der nachgelagerten Gestaltungsplanung für die geplanten verkehrsintensiven Nutzungen wird gestützt auf die kantonalen Anforderungen ein möglichst nachhaltiger Umgang mit der Mobilität notwendig sein (Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts/Umsetzung von Massnahmen gemäss Richtplankapitel S 3.1 [Planungsgrundsatz B]).

Die bereits in die BNO aufgenommenen Vorschriften sind unter den gegebenen Umständen sachgerecht.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Erhaltung, Pflege und Gestaltung von Landschaften, von Gebieten und Objekten des Natur- und Heimatschutzes ist eine zentrale Aufgabe der kommunalen Nutzungsplanung (vgl. insbesondere die Anforderungen von § 40 BauG und Richtplankapitel L 1.1 und L 2.5).

Oberrohrdorf gehört zu den Gemeinden, deren Landschaft infolge einer Güterzusammenlegung stark ausgeräumt wurde und arm an Naturwerten geworden ist.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes.

3.5.3 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die zwei im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungstrenngürtel und die Landschaft von kantonalen Bedeutung nach Richtplan sind mit Festlegung einer Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt. Betroffene Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einer symbolhaften Abgrenzung versehen.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) dargestellt. Dies ist korrekt erfolgt.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde Oberrohrdorf hat die Gewässerräume aller Bäche grundsätzlich nicht direkt durch die Vorschriften in § 127 BauG definiert, sondern im Bauzonen-, respektive im Kulturlandplan, sowie in § 40 nBNO umgesetzt.

Die Gewässerräume und deren Nutzung werden in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO vorschriftsgemäss umgesetzt. Eine Interessenabwägung ist erfolgt. Spezifische Eigenarten wurden berücksichtigt.

Grundwasser

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen. Die Nutzungsplanung ist auf die Vorschriften der einzelnen Schutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen so abzustimmen, dass sie diesen nicht widerspricht.

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen sind in den Plangrundlagen darzustellen (orientierender Planinhalt, § 27 Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [V EG UWR]).

Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Schutzzonen der Quelle Hinterriedere und der Grundwasserfassung Rüsler sind in den letzten Jahren überarbeitet und verfügt worden. Die übrigen Quellen mit Schutzzonenpflicht (Lindehof, Zizimoos, Ifang, Luxene, Haufroos, Haufroos neu, Obermatte, Ramsig) müssen aber ebenfalls überarbeitet werden.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers). Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

3.6.2 Wald

Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die öffentliche Auflage der rechtskräftigen Waldgrenzen hat vom 1.–30. September 2019 stattgefunden. Das gesamte Waldareal in der Gemeinde Oberrohrdorf wurde somit rechtskräftig festgelegt. Gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Auf die bis anhin übliche Darstellung der Waldfeststellungen kann im Kulturland- und Bauzonenplan verzichtet werden. Auf eine Nachführung des Waldgrenzenplan kann ebenfalls verzichtet werden.

Naturschutzzonen im Wald

Das Eichenwaldreservat und die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden korrekt in den Kulturlandplan im Massstab 1:2'000 vom 6. April 2017 übernommen und sind in der BNO unter § 34 beschrieben.

3.6.3 Umweltschutz

Lärm

Die geplanten Korrekturen an der Bauzonengrenze Nr. 4.3 und 4.4 werden lärmrechtlich als Arrondierung des bestehenden Baulands und nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen betrachtet. Somit muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Bei der geplanten Korrektur an der Bauzonengrenze Nr. 4.2 sind in der näheren Umgebung keine Lärmquellen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten sind.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Bei den geplanten Umzonungen kommt es auch zu keinen Veränderungen der Lärmempfindlichkeitsstufen. Dies wird begrüsst.

Störfallvorsorge

Im Gemeindegebiet gibt es einen Störfallbetrieb (Humbel, Biodiesel), aber ohne Konsultationsbereich. Es sind keine Massnahmen notwendig.

Energie

Der Regierungsrat hat bereits 2006 eine Gesamtenergiestrategie beschlossen. Die Hauptausrichtungen der kantonalen Energiepolitik bestehen in der Reduktion des Ausstosses von Kohlendioxid, in einer nachhaltigen Ressourcenbewirtschaftung usw. Für die Sicherung der Ziele der kantonalen Energiepolitik ist der Regierungsrat auf die Gemeinden angewiesen. Die Gemeinden haben gestützt auf das kantonale Energiegesetz verschiedene Möglichkeiten, die nachhaltige Energiepolitik des Kantons zu unterstützen (vgl. zum Beispiel den Leitfaden "Energiezukunft in den Gemeinden" des schweizerischen Gemeindeverbands), auch im Rahmen der Zonenplanung. Erfreulich unter diesem Aspekt ist § 24 BNO.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen verschiedene belastete Standorte. Die Lage der Standorte kann unter "www.kataster-aargau.ch" eingesehen werden. Die zulässige Nutzung ist auf die belasteten Standorte abzustimmen (Zonenplan, BNO). In erster Linie betrifft dies bei Umnutzungen Betriebsstandorte (frühere industrielle oder gewerbliche Nutzungen). Nach Art. 3 der Altlastenverordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

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

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

3.6.4 Archäologie

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen direkt betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung des Siedlungsgebiets bei Bodeneingriffen bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss

Kulturgesetz (KG) 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).

Die "Archäologischen Fundstellen" werden in der BNO nicht angesprochen. Das ist korrekt, da dieses Thema durch übergeordnetes Recht geregelt ist.

Die archäologischen Fundstellen wurden in den Zonenplänen als Informationsinhalt aufgenommen. Aufgrund einer Praxisänderung sind archäologische Fundstellen nicht mehr im Bauzonenplan und Kulturlandplan einzutragen. Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch). Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

3.6.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Oberrohrdorf ist in seiner Grundstruktur gut erhalten und enthält trotz weitgehender Modernisierung verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung, insbesondere am Heitersbergpass (IVS AG 41.1.3). Diese sind im Planungsbericht Kapitel 3.15 angemessen behandelt. Ihre IVS-relevante Substanz wird mit einem Eintrag im Kulturlandplan planerisch gesichert und einem darauf abgestimmten neuen Artikel der BNO (§ 42 Abs. 2) zweckmässig geschützt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.7.1 Anwendbares Recht

Mit der vorliegenden Revision der BNO übernimmt die Gemeinde Oberrohrdorf die neuen Baubegriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005.

Für die BNO gelten daher die Bestimmungen des Titels 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV).

3.7.2 Bestimmungen

Die BNO orientiert sich an der aktuellen Muster-BNO und unterstützt die Ziele der Zonenplanrevision in angemessener Art und Weise.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

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

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Oberrohrdorf am 16. April 2019, wird, bereinigt durch die Änderungen gemäss Beschluss Ziffer 2, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Für die Vorlage werden folgende Änderungen beschlossen:

- § 6 Abs. 3 BNO und § 7 Abs. 3 (**recte: 4**) BNO werden wie folgt angepasst: "Es gelten die Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume gemäss § 5 Abs. **3–5**."
- § 26 Abs. 2 BNO wird wie folgt angepasst: "Es gelten die Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume gemäss § 5 Abs. **3 und 4**."
- Die in § 30 Abs. 1 line 2 BNO enthaltene Passage "**davon ausgenommen sind Gebäude und Freiräume mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a NISV**" wird aufgehoben.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen gemäss Beschluss Ziffer 2.



Vincenza Trivigno
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Ringstrasse 2, 5452 Oberrohrdorf (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- (4) Dr. Stefan Eichenberger, Rechtsanwalt, Puls 5, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich ([REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- (2) Luc Humbel, Rechtsanwalt, Postfach 460, 5201 Brugg ([REDACTED])
[REDACTED]
- [REDACTED]
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU (BVURA.19.349/19.350/Gr)
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

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

4.

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

5.

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