

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

**Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost**  
Reto Candinas, dipl. Geograf, Raumplaner FSU  
Kreisplaner  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
062 835 33 12  
reto.candinas@ag.ch  
[www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung)

Gemeinderat Würenlos  
Schulstrasse 26  
5436 Würenlos

13. März 2017

**Abschliessender Vorprüfungsbericht**

Geschäfts-Nr.: BVURO.16.134-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Würenlos  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Flüehügel Nordost"

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. Januar 2017 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit einer Ausnahme den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Für die Besucherparkplätze ausserhalb der Bauzone kann keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden. Sie sind deshalb noch in die Bauzone zu integrieren.

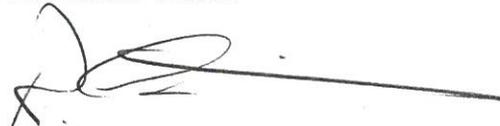
Zudem enthält der Vorprüfungsbericht Hinweise im Sinne der allgemeinen Beratung (Streichung von § 9 Abs. 2 und 3 SNV).

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Die beiliegenden Richtlinien orientieren Sie über das weitere Vorgehen.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Reto Candinas  
Kreisplaner

Kopie an:

RE  
BV

Original an:

\\GK0AG-APPL\GK0AGS\PRODDATA\BVU\RO\2017\17008284.DOCX

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Richtlinien 1.5 und 1.7

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- Minikus, Vogt & Partner, Rosenauweg 14, 5430 Wettingen

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- BVU/AVK, Ulrich Studer
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/ARE/Jur., Milena Peter
- BVU/AfB (Kenntnisnahme zur Erschliessung)

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

13. März 2017

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVURO.16.134-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Würenlos  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Flüehügel Nordost"

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 29. Juli 2016 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Gestaltungsplan "Flüehügel Nordost" vom 10. Dezember 2016
- Sondernutzungsvorschriften vom 10. Dezember 2016

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 10. Dezember 2016
- Tabelle zur fachlichen Stellungnahme BVU vom 12. Oktober 2016

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Gemäss aktuellem Zonenplan der Gemeinde, genehmigt am 5. März 2012, ist das Gebiet Flüehügel Nordost mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dem Gestaltungsplan soll eine ortsbaulich gute Einbindung im Sinne einer schonenden, gut eingepassten Überbauung des markanten Moränenhügels sichergestellt werden.

**2. Gesamtbeurteilung**

Der Gestaltungsplan sichert die Erschliessung und Überbauung des aus verschiedenen Gründen herausfordernden Gebiets Flüehügel Nordost. Die Erschliessung erfolgt über Nichtbauzone und benötigt einen Ausbau der bestehenden besitzstandsgeschützten Strasse, was rechtlich sehr gut begründet werden muss, um bewilligt werden zu können (vgl. Ausführungen unter Ziffer 3.2.3). Zudem liegt der Flüehügel an einer landschaftlich sensiblen Lage auf der Kante der Moräne. Eine Bebauung bedingt eine sehr sorgfältige Eingliederung möglicher Bauten in die Situation.

Gesamthaft vermögen das Richtprojekt und der darauf basierende Gestaltungsplan zu überzeugen. Auch der marginale Ausbau der bestehenden Zufahrt über die Nichtbauzone wird als situationsgerecht beurteilt, nicht jedoch die im Zufahrtbereich ausserhalb der Bauzone liegenden Besucher-

parkplätze (siehe Eintrag in Situationsplan / Genehmigungsvorbehalt). Diese sind zwingend innerhalb der Bauzone anzuordnen (Genehmigungsvorbehalt).

## **2.1 Vollständigkeit**

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

## **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Gemeinde Würenlos ist gemäss Raumkonzept des kantonalen Richtplans eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum. Auch wenn für eine solche Gemeinde die Innenentwicklung im Vordergrund steht, ist bei diesem Gestaltungsplan die Einpassung in die sensible Situation auf dem sehr markanten Moränenhügel, welcher von weitem einsehbar ist, ein primäres Ziel.

### **3.2 Sondernutzungsplan**

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt sowie die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG).

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat aufzuzeigen, inwiefern dies zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt (§ 21 Abs. 2 BauG). Die vorgesehenen Abweichungen und das bessere Ergebnis sind in einer Stellungnahme durch eine qualifizierte Fachperson aufzuzeigen. Diese Fachstellungnahme liegt mit Bericht vom 20. April 2016 (van de Wetering) vor. Insgesamt werden die Anforderungen gemäss Art. 21 BauG erfüllt.

#### **3.2.1 Siedlungs- und landschaftsgestalterisch Einordnung**

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 Bauverordnung [BauV]).

Beim vorliegenden Gestaltungsplan liegt der Schwerpunkt nicht bei der Innenentwicklung, sondern bei der landschaftlichen Integration (Berücksichtigung des Landschaftsbilds mit der Moräne, Sicherung und Aufwertung des Freiraums).

Das Richtkonzept wurde mehrfach mit der Fachstelle Siedlung- und Freiraumentwicklung vorbesprochen und vermag aus kantonaler Sicht zu überzeugen. Auch die Umsetzung in den Gestaltungsplan ist zweckmässig.

## **Architektonische Qualität**

Die Setzung der Baukörper einerseits und die Ausformulierung des § 5 bezüglich Gestaltung andererseits vermögen zu überzeugen. Das Fachgutachten ist ebenfalls positiv. Die Empfehlung aus dem Fachgutachten auch Satteldächer zuzulassen (§ 8 Sondernutzungsvorschriften [SNV]), wurde übernommen.

## **Qualität der Freiräume**

Die landschaftliche Eingliederung ist an dieser Randlage des Baugebiets auf dem Moränenhügel von zentraler Bedeutung. In § 12 der SNV sind umfassende Bestimmungen zum Umgang mit dem Freiraum im Detail festgelegt. Der sehr umfassende Artikel, welcher alle wichtigen Elemente für diesen Standort umfasst, vermag ebenfalls zu überzeugen.

### **3.2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr / Erschliessung**

Die bisherige und auch zukünftige Erschliessung erfolgt von der Industriestrasse und damit über Nichtbauzone. Dies ist rechtlich problematisch, auch wenn bereits eine Strasse besteht, diese aber ausgebaut werden muss. Die Erschliessung muss im Rahmen eines Gestaltungsplans als ausreichend und rechtmässig beurteilt werden, damit die Planung genehmigt werden kann. Dabei hat sich die Erschliessung nach der künftigen Nutzung zu richten. Im vorliegenden Fall führt die bestehende Erschliessung durch die Landwirtschaftszone und durch die überlagerte Landschaftsschutzzone.

Bauten und Anlagen, also auch Strassen, müssen dem Zonenzweck entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. a Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG]). Das heisst, in der Landwirtschaftszone muss eine ausreichende Verbindung zur landwirtschaftlichen Nutzung bestehen. Insbesondere wird ein unmittelbarer und funktionaler Bezug gefordert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erschliessungsstrasse für eine Bauzone, die durch landwirtschaftliches Land führt. Es besteht kein Bezug zur Landwirtschaft und die Strasse gilt in diesem Fall als nicht zonenkonform.

Einer Baute ausserhalb Baugebiet kann aber nach Art. 24 RPG eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn sie standortgebunden ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Ein Standort ausserhalb der Bauzone kann durch technische oder betriebswirtschaftliche Gründe oder aufgrund der Bodenbeschaffenheit erforderlich sein. Damit der Zersiedelung erfolgreich entgegen gewirkt werden kann, ist bei der Beurteilung ein strenger Massstab anzulegen (BGE 118 Ib 497 E. 4. a); BGer vom 31. August 2005 1A 256/2004 E.5).

Die Gemeinde weist im Planungsbericht glaubhaft nach, dass eine andere Erschliessung nicht möglich ist. Die Erschliessung ist somit an die bestehende Zufahrt gebunden. Technisch und betriebswirtschaftlich kann nach Aussage der Gemeinde die Bauzone Flühügel Nordost nur von der bestehenden Zufahrt aus erschlossen werden.

Die bestehende Strasse ist zwar durch die Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG geschützt, sie reicht aber in der aktuellen Form gemäss Planungsbericht nicht für die geplante Nutzung. Zulässig ist der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung einer Baute oder Anlage unter Besitzstandsgarantie nach § 68 Abs. 1 lit. a BauG. Die Verbreiterung der Strasse und das Neuerstellen von Ausweichstellen gelten nicht als Unterhalt oder Erneuerung, sondern sind eine Erweiterung. Solche sind aber im Rahmen der Besitzstandsgarantie nur zulässig, wenn der rechtswidrige Zustand dadurch nicht wesentlich verstärkt wird nach § 68 Abs. 1 lit. b BauG. Die geplanten Änderungen an der Erschliessungsstrasse benötigen landwirtschaftliche Fläche und verstärken damit die Rechtswidrigkeit. Will die Gemeinde gestützt auf § 68 BauG eine Erweiterung der Erschliessungsstrasse durchführen, so muss sie darlegen, inwiefern dies nur eine unwesentliche Verstärkung des rechtswidrigen Zustands darstellt.

Die bestehende Zufahrt verfügt über eine Breite zwischen 2,2 m und 2,4 m, im Einfahrtsbereich zur Industriestrasse eine solche von rund 4 m. Die bestehende Zufahrt entspricht mit Ausnahme von

marginalen Anpassungen (geringe Vergrößerung der Fahrbahnbreite, Sichern der Kreuzungsmöglichkeit im Einfahrtsbereich, minimale Einlenkerradien) dem Typ B (Grundstückszufahrt).

Der Zufahrtsweg dient neu zur Erschliessung von total sechs geplanten Wohneinheiten. Die Länge zwischen den beiden Ausweichstellen PW–PW beträgt 70 m.

Der oben beschriebene Ausbau kann sich auf das Bankett beschränken und an die Topografie angepasst einseitig oder beidseitig erfolgen. Durch die Sicherstellung der Kreuzungsmöglichkeit im Einfahrtsbereich wird die Verkehrssicherheit gewährleistet. Die Anhaltesichtweiten für die kantonale Radroute sind eingehalten; die bestehende Markierung im Bereich der Radquerung ist mittels Randmarkierung gut gekennzeichnet und die Vortrittsverhältnisse sowohl beim Radweg wie auch bei der Einfahrt auf die Fahrbahn der Industriestrasse klar geregelt und signalisiert. Es besteht zudem die Möglichkeit, das Signal "kein Vortritt" durch ein "Stop"-Signal zu ersetzen oder längs der Fahrbahn eine leichte Rampe anzuordnen. Dies ist jedoch Sache im Baubewilligungsverfahren.

Die Kehrtafelabfuhr erfolgt am Eingang zur Industriestrasse (Abfallreglement). Für weitere Anlieferungen wie zum Beispiel Zügelwagen können ca. 8 m lange LKW mit Rangieren im Vorplatzbereich wenden.

Aus den oben beschriebenen rechtlichen Gründen können im Zufahrtsbereich ausserhalb der Bauzone jedoch keine Besucherparkplätze zugestanden werden (siehe Eintrag in Situationsplan / Genehmigungsvorbehalt).

In Bezug auf die Realisierung der Bauten genügt die heutige Zufahrt nicht. Entweder ist eine separate temporäre Baupiste zu erstellen oder die bestehende Zufahrt wird durch eine Bauzufahrt (temporär) ersetzt, welche nach Abschluss der Bauarbeiten wieder entsprechend dem heutigen Ausbaustandard zurückgebaut werden muss.

Die Fusswegerschliessung ist hauptsächlich via Verbindungstreppe zur K 275 vorhanden. Gestützt auf § 10 Abs. 4 SNV ist eine kurze sinnvolle Fusswegverbindung Richtung Bahnhof nachzuweisen und vor Baubeginn grundbuchrechtlich sicherzustellen. Auch die Vorschrift (§ 11 Abs. 4 SNV) bezüglich Veloabstellplätze vermag zu überzeugen und ist sachgerecht.

Gesamthaft konnten glaubhaft aufgezeigt werden, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung gegeben sind und mit entsprechenden baulichen Ergänzungen sowohl die genügende Erschliessung wie auch die gute Einpassung in die Landschaft und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden können.

### **3.2.3 Weitere materielle Hinweise**

#### **Lärm**

Wir erachten das Planungsgebiet im Sinne von Art. 19 RPG als nicht erschlossen. Demzufolge darf das Gebiet nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 30 Lärmschutzverordnung [LSV]). Für kleine Teile kann die kantonale Behörde Ausnahmen gestatten (§ 25 Abs. 2 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG UWR]).

Die Baufelder befinden sich in einer Zone der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II. Die massgeblichen Planungswerte betragen demzufolge 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Im Planungsbericht wird eine Lärm-Expertise des Büros Minikus Vogt & Partner aus dem Jahr 2015 wiedergegeben. Die abgeschätzten Beurteilungspegel an der zur Kantonsstrasse hin gerichteten Fassade liegen unter Berücksichtigung einer 1,4 m hohen Lärmschutzwand auf der Böschungskante unterhalb der PW. Ohne diese Wand, auf welche aus ästhetischen Gründen verzichtet werden soll, können die PW im Erd- und 1. Obergeschoss eingehalten werden. Im 2. Obergeschoss werden sie um 3 dB(A) überschritten. Die Kantonsstrasse K 275 liegt im massgebenden Abschnitt in einem Ge-

ländeeinschnitt. Die Böschungskante schirmt das Planungsgebiet bis und mit dem ersten Obergeschoss ab. Das 2. Obergeschoss wird teilweise abgeschirmt. Aus unserer Sicht ist die Lärmbeurteilung plausibel.

Aufgrund der Reduktion des Aspektwinkels (Winkel, unter welchen die Strasse von einem Punkt aus eingesehen werden kann) an den strassenabgewandten Seitenfassaden können die PW auch im 2. Obergeschoss eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte können in sämtlichen lärmempfindlichen Punkten eingehalten werden.

Aus unserer Sicht sind somit die Anforderungen für das 2. Obergeschoss erfüllt, um nach Art. 30 LSV eine Ausnahme zur Einhaltung der PW zu gewähren.

In § 9 der Sondernutzungsvorschriften wird der zukünftige Lärmschutz definiert. Die Absätze 2 und 3 können gestrichen werden. In Absatz 2 wird ein Mindestabstand zur bestehenden Brunnenstube definiert. Aufgrund der örtlichen geometrischen Verhältnisse, insbesondere des Abstands von über 30 m zur Strassenachse, hat diese Anforderung keine Lärmrelevanz. In Absatz 3 wird verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren für das 2. Obergeschoss Massnahmen mit einer Dämmwirkung von 3 dB(A) auszuweisen sind. Wir gehen davon aus, dass hier keine Dämmwirkung (dieser Begriff wird für die Luftschalldämmung eines Bauteiles verwendet) gemeint ist, sondern eine Zusatzdämpfung, damit die PW im 2. Obergeschoss erreicht werden können. Wie oben angeführt, können die PW im 2. Obergeschoss an den Seitenfassaden und die Immissionsgrenzwerte an der Strassenfassade eingehalten werden. Aus diesem Grund kann für das 2. Obergeschoss eine Ausnahme zur Einhaltung der PW gemäss Art. 30 gewährt werden. Mit der Streichung von Absatz 3 verhindert man auch, dass mit der Ausarbeitung eines Bauprojekts zwar lärmrechtlich begründete, aber für den Nutzer unbrauchbare Konstruktionen an der Strassenfassade entstehen.

### **Archäologie**

Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter beeinträchtigt beziehungsweise tangiert keine aktenkundige archäologische Fundstelle; er betrifft aber eine archäologische Verdachtsfläche. Beim betroffenen Areal handelt sich um eine Spornlage, auf der – aufgrund vergleichbarer Fundorte – prähistorische Siedlungsreste möglich sind. Aufgrund der umfangreichen, durch die geplanten Bodeneingriffe beeinträchtigten Flächen ist daher nicht auszuschliessen, dass noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften bei der Realisierung der geplanten Baumassnahmen angetroffen werden. Sie müssen vor ihrer unabwendbaren Zerstörung archäologisch untersucht und dokumentiert werden.

Die Kantonsarchäologie plant die betroffene Fläche mittels eines Vorabtrags zu untersuchen. Daher sind Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (wie zum Beispiel Erschliessungsstrassen, Abbruch bestehender Gebäude, Baugrundsondierungen, Abhumusieren, Bauaushub oder Werkleitungsräben etc.) im Gestaltungsplanperimeter von der Bauherrschaft der Kantonsarchäologie in Brugg, 056 462 55 00/19 spätestens vier Wochen im Voraus zu melden, damit sie nach Möglichkeit archäologisch begleitet oder eingesehen werden können. Weitergehende Weisungen der Kantonsarchäologie sind verbindlich.

Unabhängig vom Mitwirken der Kantonsarchäologie muss bei einem archäologischen Fund (Mauerreste, Ziegelfragmente und Kleinfunde wie Scherben oder Knochen, zudem Holzkohlekonzentrationen oder verdächtigen Bodenverfärbungen usw.) die Arbeit an der betreffenden Stelle selbständig unterbrochen und unverzüglich die Kantonsarchäologie in Brugg (056 462 55 00) benachrichtigt werden.

### **3.2.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

#### *Anwendbares Recht*

Die Gemeinde Würenlos hat ihre Bau- und Nutzungsordnung (BNO) noch nicht an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Solang die revidierte BNO nicht rechtskräftig ist, gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (A-

BauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV). Unter den folgenden Voraussetzungen kann aber im Gestaltungsplan bereits die IVHB eingeführt werden, ohne dass sie in der Nutzungsplanung gilt, um eine rasche Umsetzung der IVHB zu fördern. Die Sondernutzungsvorschriften sind sachgerecht und sichern die Ziele des Gestaltungsplans.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 BauG), mit Ausnahme von:

- Besucherparkplätze in der Landwirtschaftszone

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag setzt voraus, dass die Vorlage entsprechend des Vorprüfungsergebnisses überprüft und angepasst wird.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden.

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



Martin Schneider  
Sektionsleiter



Reto Candinas  
Kreisplaner