Kanton Aargau
Gemeinde Bergdietikon

Gebiet «Rai»
Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

29. April 2019

IMPRESSUM

Auftraggeberin
Implenia Immobilien AG, Industriestrasse 24, 8305 Dietlikon
Projektleitung:
Fritz Huber, 058 474 11 41, fritz.huber@implenia.com

Auftragnehmerin
Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
Marcel Anderegg, 044 250 58 91, manderegg@planpartner.ch
Heinz Beiner, 044 250 58 85, hbeiner@planpartner.ch

Planungsträgerin
Einwohnergemeinde Bergdietikon, vertreten durch:
Abteilung Bau und Planung
Gian Marco Meier, 044 746 31 56, bauverwaltung@bergdietikon.ch

Fachplaner
Bearbeitung der weiteren Fachbereiche siehe Kapitel 6.1

Titelbild
Übersichtsplan des Planungsgebiets (Quelle: AGIS, 6. März 2013)

Ablage Bilder
20470_05A_170000_Bilder_PBer (s.a. 2013 ff.)

INHALT

1 Planungsgegenstand und Ziele 4
1.1 Anlass und Gegenstand der Planung 4
1.2 Zielsetzungen 5

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen 6
2.1 Eigentum 6
2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen 7
2.3 Kommunale Rahmenbedingungen 10

3 Weitere Grundlagen 13
3.1 Erschliessung 13
3.2 Lärm 13
3.3 Boden – Geologie und Hydrogeologie 14
3.4 Boden – Altlasten 14
3.5 Grundwasser und Gewässerschutz 14
3.6 Gewässer 15
3.7 Hochwasser 16
3.8 Wald 16

4 Erläuterung Planungsinhalte 17
4.1 Teiländerung BNO und Bauzonenplan 17
4.2 Teiländerung Kulturlandplan 23

5 Schlussfolgerungen 24

6 Organisation und Beteiligte 25
6.1 Organisation des Planungsträgers 25
6.2 Planungsablauf 26
6.3 Zeitperiode vom Juli 2013 bis Juli 2014 27
6.4 Zeitperiode vom August 2014 bis Dezember 2015 28
6.5 Zeitperiode ab Januar 2016 29
6.6 Genehmigung 31

A Beilagenliste 32

1 PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELE

1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

1.1.1 Ausgangslage und Absicht

Spezialzone «Rai»

Das rund 32'500 m^2 grosse Gebiet «Rai» liegt südlich des historischen Dorfkerns von Bergdietikon an einer geologisch anspruchsvollen Hanglage. Aus diesem Grund wurde der überwiegende Teil des Gebiets bei der letzten Zonenplanrevision Ende der 1990-er Jahre der «Spezialzone Rai» zugeordnet. Diese Zone darf nur auf der Basis eines auf die geologischen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsplanes überbaut werden.

Studienauftragsverfahren

Die Implenia Immobilien AG hat einen Kaufvertrag für das Gebiet «Rai» in Bergdietikon unterzeichnet. Um eine geeignete und wirtschaftliche Bau- und Erschliessungstypologie für die geologisch und topografisch anspruchsvolle Hanglage zu erhalten, veranstaltete die Implenia Immobilien AG im Jahre 2012 einen begleitetes Studienauftragsverfahren mit fünf Architekturbüros. Nach der Überarbeitung wurde vom Beurteilungsgremium die Studie von Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Weiterentwickeltes Siegerprojekt als Basis für Teiländerung der Nutzungsplanung

Auf Basis des vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts sind die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bau- und Nutzungsordnung BNO, Bauzonenplan und Kulturlandplan) und der Gestaltungsplan «Rai» (Plan, Sondernutzungsvorschriften, Richtprojekt) erarbeitet worden.

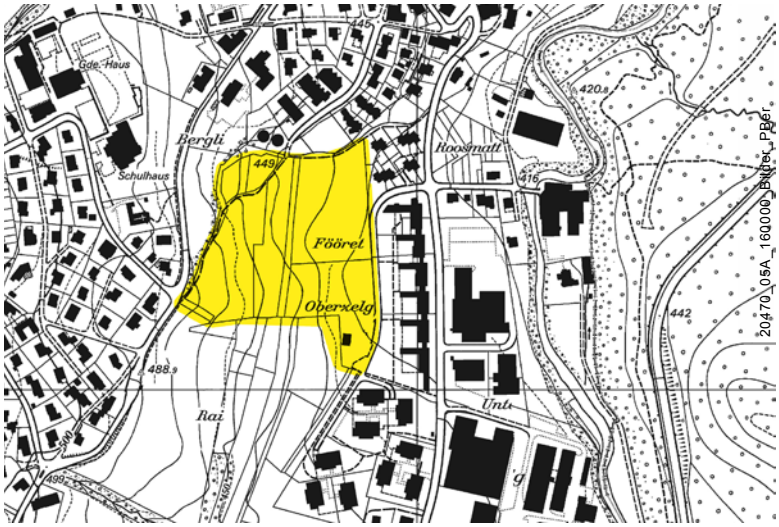

Abb. 1: Planungsgebiet «Rai», genordet, freier Massstab (Quelle: AGIS)

1.2 Zielsetzungen

Ziele der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung sind:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Wohnüberbauung.
- Sicherstellung grosszügiger, zusammenhängender Landschafts- und Freiräume.
- langfristige Sicherstellung der Hangstabilisierung.
- Sicherstellung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung des Gebiets.
- Abstimmung der gebietsinternen Fuss- und Radwegverbindungen auf die bestehenden Anknüpfungspunkte zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.
- Sicherstellung eines Zugangs zu den südlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Eigentum

2.1.1 Eigentumsverhältnisse

Kaufvertrag

Die Grundstücke Nrn. 1124, 1126, 1137 und 1558 sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Bergdietikon, vertreten durch den Gemeinderat Bergdietikon. Die Grundstücke Nrn. 1121, 1122, 1125, 1139, 2474 und 2587 sind im Besitz von privaten Grundeigentümerschaften, welche durch den Gemeinderat vertreten werden. Die Implenia Immobilien AG hat einen Kaufvertrag für das Gebiet «Rai» unterzeichnet (umfassend oben genannte Grundstücke, exkl. Nrn. 1124 und 2587; gem. Mutationsplan Nr. 2042), wobei die exakte Abgrenzung des Gebiets in Abhängigkeit der Erkenntnisse aus der Planung noch zu vereinbaren ist (vgl. Beilagen C1 und C2).

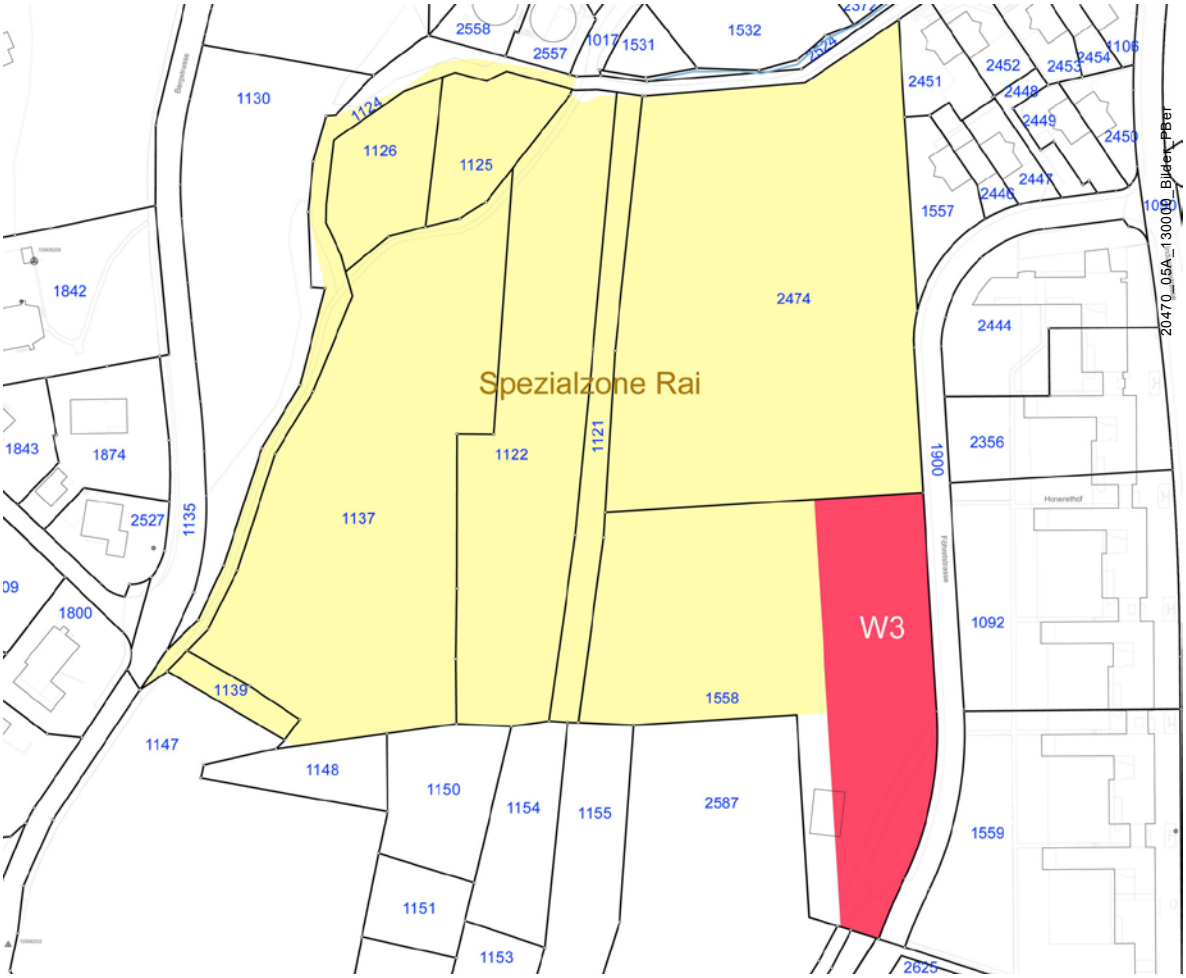

Abb. 2: Übersichtsplan Parzellierung. Hinterlegt die rechtskräftige Zonierung des Planungsgebiets (Freier Massstab, genordet)

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.2.1 Planungsebene Bund

Historischer Verkehrsweg

Dem Gebiet «Rai» entlang und abschnittweise durch das Gebiet verläuft ein im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) beschriebener Weg von regionaler Bedeutung (Strecke AG 691 Abschnitt 1; Bremgarten – Heinrüti – Widen – Dietikon – Baltenschwil).

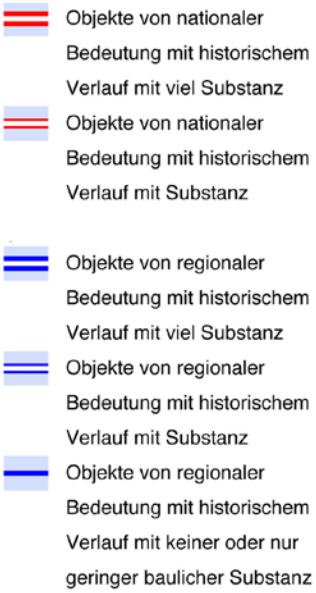

Abb. 3: Legende IVS-Karte

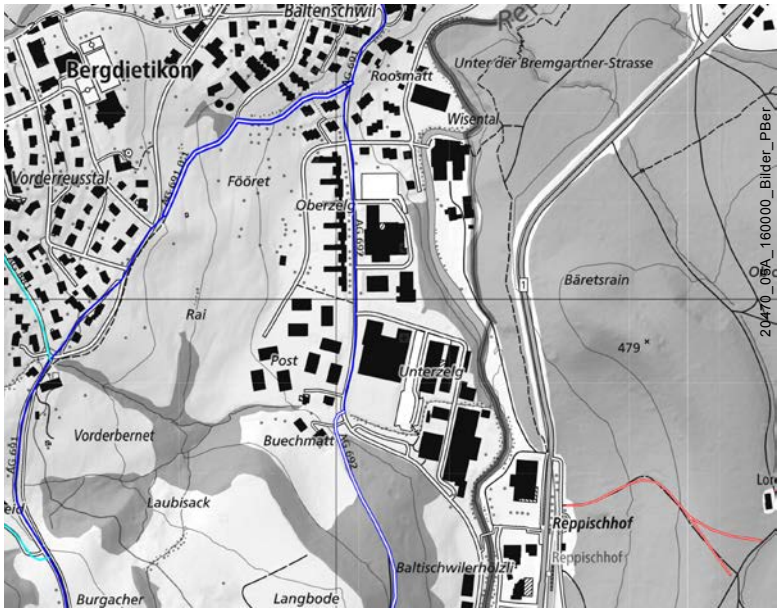

Abb. 4: Ausschnitt IVS-Karte, genordet, freier Massstab (Quelle: http://ivs-gis.admin.ch/)

Der Abschnitt weist gemäss IVS viel historische Wegsubstanz auf. Er stellt jedoch keinen historischen Verkehrsweg von nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 3 der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) dar. Die Schutzziele gemäss Art. 6 VIVS sind demnach nicht unmittelbar anwendbar.

Gemäss Schreiben des Departements Bau, Verkehr und Umwelt betreffend Grundlagen und Hinweise an die Gemeinde Bergdietikon[1] erwachsen aus dem kantonalen Richtplan keine direkten Auflagen hinsichtlich des IVS. Das Inventar ist jedoch angemessen zu berücksichtigen. Die Substanz soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

[1] vgl. BDRO.02.123; BVU, gez. Bernhard Fischer, 9. Dezember 2002

Beschrieb gem. IVS Dokumentation Kanton Aargau: „Der Erdweg mit Schottereintrag und Kiesdecke ist um 1,5 m breit und besitzt eine ausgeprägte bergseitige Böschung mit schöner Hecke; im unteren Teil begleitet ihn ein künstlich angelegter Wassergraben (bis 1 m hoch über dem Gehniveau !).“

Abb. 5: Wegabschnitt und Hecke beim Planungsgebiet, Blickrichtung West (Quelle: IVS Dokumentation Kanton Aargau, 1993)

ISOS, BLN

Weitere Konzepte, Sachpläne und Inventare des Bundes (wie BLN und ISOS) sind von der Planung «Rai» und der damit einhergehenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht betroffen.

2.2.2 Planungsebene Kanton

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet «Rai» dem Siedlungsgebiet S, Wohngebiet (Ausgangslage) zugeteilt. Südlich grenzt Landwirtschaftsgebiet an.

Raumkonzept Aargau

Im Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) ist das Gemeindegebiet von Bergdietikon dem «Urbanen Entwicklungsraum» zugeordnet. Urbane Entwicklungsräume umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomeration. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. 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.[2]

Ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden.

[2] Vgl. kantonaler Richtplan, Kapitel R1, Beschlüsse 1.1.

Fruchtfolgeflächen

Weder im Nahbereich des Planungsgebiets noch in diesem selbst sind Fruchtfolgeflächen festgesetzt.

Kantonaler Wanderweg

Entlang und teilweise im Planungsgebiet verläuft gemäss Richtplan Teilkarte M 4.2 ein kantonaler Wanderweg (vgl. Kapitel 2.2.1: historischer Verkehrsweg). Dieser ist zu sichern und zu erhalten. Wird ein Wanderweg unterbrochen, ist gemäss Art. 7 des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (FWG) für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.[3]

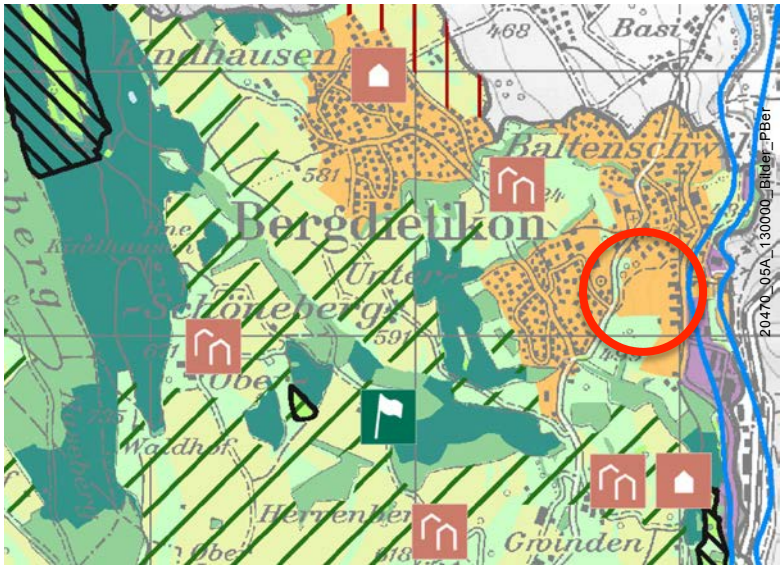

Abb. 6: Gesamtkarte des kantonalen Richtplans, Ausschnitt Gebiet «Rai» (roter Kreis), genordet, freier Massstab (Quelle: AGIS)

Ausgleich von Planungsvorteilen

Die kantonale Regelung zum Ausgleich von Planungsvorteilen ist seit 1. Mai 2017 in Kraft (§ 28a BauG). Einzonungen sind mit 20 % des Mehrwerts abgabepflichtig.

Der Gemeinderat orientiert aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe (§ 28b BauG).

Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Ebenfalls seit 1. Mai 2017 in Kraft sind die Baugesetzbestimmungen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (§§ 28i und 28j). Bei Einzonungen legt der Gemeinderat eine Frist zur Überbauung des Grundstücks fest. Sofern es das öffentliche Interesse rechtfertigt, kann der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 2 auch für bereits eingezonte Grundstücke eine Frist festlegen.

[3] vgl. BDRO.02.123; BVU, gez. Bernhard Fischer, 9. Dezember 2002

2.2.3 Planungsebene Region und Agglomeration

Agglomerationsprogramm Limmattal, November 2016

Gemäss Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms Limmattal (3. Generation) liegt das Planungsgebiet im «urbanen Entwicklungsraum», welcher nicht nur die Talsohle des Limmattals, sondern auch erhöhte Lagen wie die Gemeinde Bergdietikon umfasst. Im Agglomerationsprogramm sind keine Aussagen enthalten, welche die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung beeinflussen könnten.

Räumliches Entwicklungskonzept Baden Regio (REK)

Die Gemeinde Bergdietikon ist Mitglied des Regionalplanungsverbands Baden Regio. Am 28. November 2013 hat der Vorstand von Baden Regio das räumliche Entwicklungskonzept REK verabschiedet. Gemäss diesem ist die Gemeinde Bergdietikon ein Teil der ländlichen Entwicklungsachse. Dabei handelt es sich gemäss REK um sich moderat verändernde Gebiete, die in ihrer Struktur erhalten bleiben sollen. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung entspricht den im REK beschriebenen Zielvorstellungen.

Regionales Parkraumkonzept

Auf Basis des «Leitbild Verkehr» (Baden Regio, 2010) wurde das «Regionale Parkraumkonzept» mit Leitsätzen und Handlungsempfehlungen an die kommunalen Behörden erstellt. In Bezug auf Wohnnutzungen wird den Gemeinden vorgeschlagen, in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung die Grundlage für autoarme Nutzungen zu schaffen (Massnahme M5). In Bergdietikon liegt diese Grundlage nicht vor. Im Gebiet Rai ist keine autoarme Nutzung vorgesehen.

2.3 Kommunale Rahmenbedingungen

2.3.1 Nutzungsplanung

Spezialzone Rai, Gestaltungsplanpflicht

Das Gebiet «Rai» ist im Bauzonenplan mehrheitlich der «Spezialzone Rai» sowie südöstlich der «Wohnzone 3 Geschosse» zugeteilt. Gemäss Bau- und Nutzungsordnung handelt es sich bei der «Spezialzone Rai» um ein geologisch schwieriges Gebiet. Die «Spezialzone Rai» darf nur auf der Basis eines, auf die besonderen geologischen Verhältnisse abgestimmten, Gestaltungsplanes überbaut werden. Es ist zulässig, die Bauzonenabgrenzung aufgrund von genauen geologischen Untersuchungen und den daraus resultierenden Sanierungsmassnahmen im ordentlichen Verfahren zu verändern.

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung ist angelaufen. Bis Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung wird mit einer Bearbeitungsdauer von mindestens vier Jahren gerechnet.

Abb. 7: Legende BZP

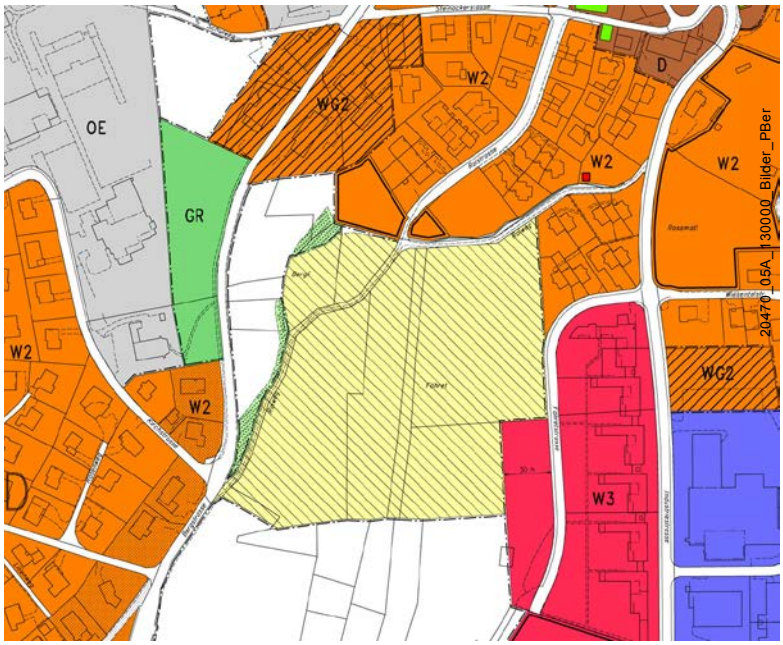

Abb. 8: Ausschnitt Bauzonenplan BZP, genordet, freier Massstab

Kulturlandplan

Im Kulturlandplan ist das südlich des Planungsgebiets liegende Gebiet der «Übergangszone gemäss § 170 BauG» zugeteilt. Es handelt sich dabei um Landwirtschaftsland, dessen Zonierung auf Verlangen der Grundeigentümerschaft nach frühestens 10 Jahren überprüft werden kann (Bauerwartungsland).

Abb. 9: Legende KLP

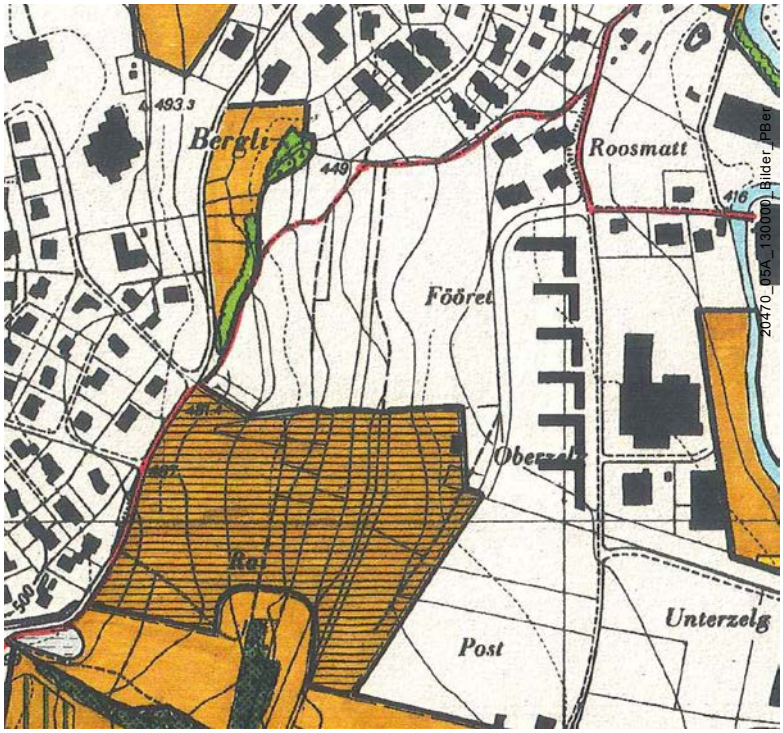

Abb. 10: Ausschnitt Kulturlandplan KLP, genordet, freier Massstab

Hecken

Im Kulturlandplan sind entlang des kantonalen Wanderwegs (Orientierungsinhalt) und nordwestlich des Gebiets «Rai» Hecken bezeichnet (vgl. Abb. 10; Plandarstellung «symbolisch, nicht massstäblich»). Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegenden öffentlichen Interessen möglich, wenn Ersatz geschaffen wird.

3 WEITERE GRUNDLAGEN

3.1 Erschliessung

ÖV-Güteklasse D

Das Gebiet «Rai» ist mässig mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn) erschlossen. Es liegt in der in der ÖV-Güteklasse D. Eine Buslinie (Linie 305) verkehrt im Halbstundentakt. Der Bahnhof Dietikon kann mit dem Bus in 11–13 Minuten erreicht werden. Die S-Bahn-Halstestelle Reppischhof (S17) ist aus dem Planungsgebiet nicht mit dem Bus erreichbar, befindet sich jedoch mit ca. 750 m in erweiterter Fussdistanz und ist mit dem Velo erreichbar. Die Nutzung des Velos wird durch die Topografie erschwert. In Bergdietikon werden kaum Zentrumsfunktionen angeboten. Der Einkauf für den täglichen Bedarf liegt nicht in Fussdistanz zum Gebiet.

3.2 Lärm

Keine relevante Mehrbelastung auf Gemeindestrassen

Im Jahre 2011 hat eine Untersuchung (Grolimund & Partner) ergeben, dass die Lärmbelastung entlang von Gemeindestrassen in Bergdietikon deutlich unter den massgebenden Immissionsgrenzwerten liegt. Aufgrund von Tempo 30 in den sensitiven Gebieten ist davon auszugehen, dass auch der Mehrverkehr durch die Überbauung Rai keine relevante Erhöhung der Lärmbelastung verursacht.

Die aus der Bebauung des Gebiets «Rai» zusätzlich entstehende Verkehrslast wird mehrheitlich über die Föhretstrasse direkt auf die Industriestrasse geführt, sodass zusätzliche Lärm-Belastungen von bestehenden Wohnquartieren (insb. an der Raistrasse) minimiert werden können (vgl. Kapitel 4.1.2).

Auswirkungen der Kantonsstrasse

Gemäss Schreiben des Departement Bau, Verkehr und Umwelt betreffend Grundlagen und Hinweise an die Gemeinde Bergdietikon[4] ist die Bergstrasse (Kantonsstrasse, K412) mit ca. 6'500 Fahrzeugen pro Tag mässig stark belastet. Die davon ausgehenden Lärmimmissionen führen in der angrenzenden Bauzone (Wohnen, ES II, Planungswerte) zu einer Lärmbelastung, die grundsätzlich bis in die Tiefe von ca. 75 Metern bezüglich Einhaltung der Erschliessungsanforderungen (gem. Art. 24 USG und Art. 30 LSV) kritisch sein kann. Bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist eine Auseinandersetzung mit dem Lärmschutzrecht unumgänglich.

[4] vgl. BDRO.02.123; BVU, gez. Bernhard Fischer, 9. Dezember 2002

3.3 Boden – Geologie und Hydrogeologie

Hangstabilität

Im Gebiet «Rai» bestehen spezielle Baugrundverhältnisse. Im Hinblick auf die Erschliessung und Bebauung des Gebiets wurden deshalb seit 1991 Baugrunduntersuchungen und Messungen (Bewegungsmessung, Hangwasserspiegel) durchgeführt. Die lange Beobachtungszeit lässt die Experten das Verhalten des Hanggebiets gut verstehen.

3.4 Boden – Altlasten

Keine Eintrag im KBS

Im Planungsgebiet befinden sich gemäss Kataster der belasteten Standorte (KBS, Quelle AGIS, 06.03.2013) keine Verdachtsflächen oder belastete Standorte.

3.5 Grundwasser und Gewässerschutz

Grundwasser

An den südöstlichen Teil des Planungsgebiets grenzt gemäss Grundwasserkarte ein Bereich, welcher eine geringe Grundwassermächtigkeit oder eine geringe Durchlässigkeit aufweist. Im Planungsgebiet selbst besteht kein Planeintrag in der Grundwasserkarte (Quelle: AGIS, 26.03.2013).

Abb. 11: Ausschnitt Grundwasserkarte, beige eingefärbt das Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit oder geringer Durchlässigkeit, hellblau eingefärbt das Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit; genordet, freier Massstab.

Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte befindet sich das gesamte Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich A_u (Schutz unterirdischer Gewässer) gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. August 2011). Aufgrund der Hanglage handelt es sich gemäss dem geologischen Gutachten per Definition nicht um nutzbares Grundwasser, sondern um oberflächennahes Hangwasser. Der Gewässerschutzbereich A_u ist deshalb für die vorliegende Planung nicht von Bedeutung.

3.6 Gewässer

Bachkataster

Im Bachkataster ist der Abschnitt östlich Raistrasse als «Raibächli» erfasst. Weitere Gewässerabschnitte sind nicht erfasst.[5]

Gewässerraum

Das Raibächli weist eine Gerinnesohle von weniger als 2 Metern auf. Gemäss revidiertem § 127 BauG zum Gewässerraum (In Kraft ab 1. Mai 2016) gilt ab dem Rand der Gerinnesohle ein Uferstreifen von 6,0 Metern. Innerhalb dieses Uferstreifens gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Dieser Uferstreifen tangiert punktuell den Perimeter der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung. Die planerische Festlegung des Gewässerraums ist in der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung nicht notwendig.

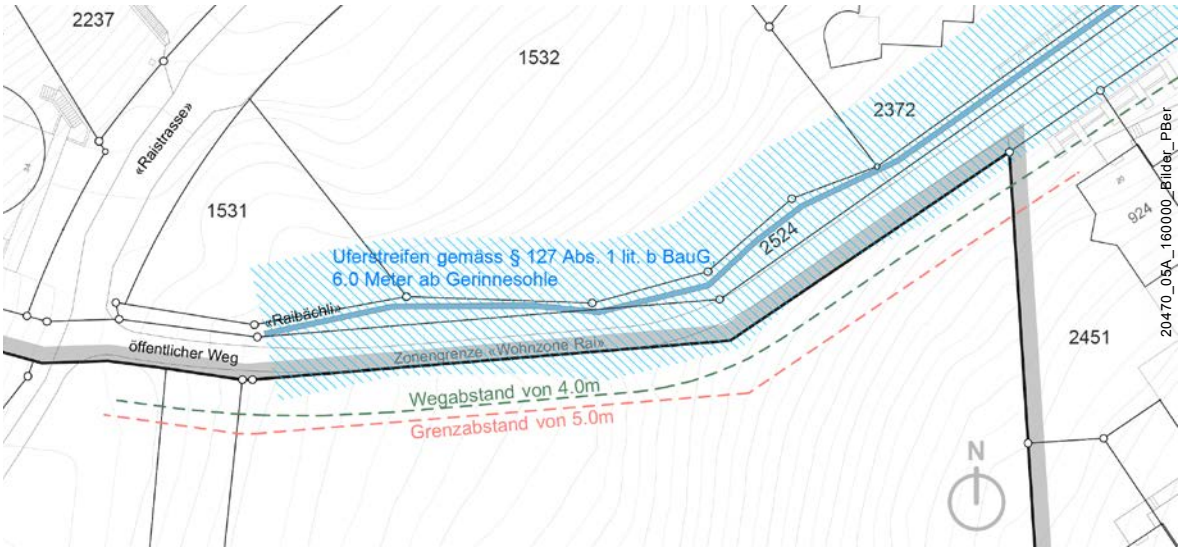

Abb. 12: Situation Uferstreifen am Raibächli, genordet, freier Massstab.

[5] Das Raibächli wird aus bestehenden Drainageleitungen gespiesen. Der oberhalb der bestehenden Raistrasse verlaufende Gerinneabschnitt wurde 2008 aus dem kantonalen Bachkataster entlassen.

Der bestehende kantonale Wanderweg / historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung liegt zwischen dem Gestaltungsplanperimeter und dem Gewässer. Dieser Weg ist in seinem Bestand auch innerhalb des Gewässerraums geschützt.

3.7 Hochwasser

Keine Hochwassergefährdung

Vom «Raibächli» am nördlichen Perimeterrand der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung geht keine Hochwassergefährdung aus.

3.8 Wald

Waldfeststellung

Im Planungsgebiet «Rai» stockt gemäss Waldfeststellungsverfahren kein Wald (vgl. Beilage E1).

Der Bericht des Kreisforstamtes zur Ergänzung / Nachführung des Waldgrenzenplans vom 16. Februar 2017 wird gemäss § 3 ff. der Verordnung zum kantonalen Waldgesetz zusammen mit den Entwürfen der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt werden.

4 ERLÄUTERUNG PLANUNGSINHALTE

4.1 Teiländerung BNO und Bauzonenplan

4.1.1 Nachweis Hangstabilität

Hangstabilität, Messprogramm

Im Hinblick auf die Erschliessung und Bebauung des Gebiets «Rai» wurden im Zeitraum 1991 bis 2005 Baugrunduntersuchungen und ein Messprogramm durchgeführt (vgl. Beilage B2). Diese Messergebnisse wurden mit den aktuellsten Messresultaten aus den Jahren 2011 bis 2013 sowie aus dem niederschlagsreichen Sommer 2014 ergänzt (vgl. Beilage B1). Diese beinahe 25-jährige Messperiode hat alle möglichen Witterungslagen abgebildet, sodass auf weitere Messungen verzichtet werden kann. Daraus ergeht die Erkenntnis, dass die Hangbewegungen im Planungsgebiet mit einem geeigneten Konzept soweit reduziert werden können, dass eine Erschliessung und Bebauung des Gebiets möglich wird. Die im Jahre 2013 von der Firma Geotest AG, Zollikofen erarbeitete und im September 2016 aktualisierte Zweitmeinung hat das vorgeschlagene Hangstabilisierungskonzept geprüft und stützt das entsprechende Entwässerungskonzept (vgl. Beilage B3).

Eignung zur Erschliessung und Bebauung

Die bekannten speziellen Baugrundverhältnisse im Gebiet «Rai» erfordern besondere Vorkehrungen in der Planungsphase. Die «Spezialzone Rai» darf deswegen nur auf der Basis eines auf die besonderen geologischen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsplanes überbaut werden. Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung gilt es, die Anforderungen an die langfristige Hangstabilisierung für den Gestaltungsplan festzusetzen und damit die Erfordernisse an die Eignung des Gebiets zur Bebauung und Erschliessung sicherzustellen. Die durchgeführten Messungen und geologischen Gutachten zur Hangstabilität weisen dies für das betreffende Gebiet nach und zeigen die erforderlichen Massnahmen stufengerecht auf (vgl. Beilagen B1, B2 und B4).

Planerische Festsetzung von Massnahmen

Die konkreten technischen und baulichen Massnahmen zur Hangstabilisierung sind im Gestaltungsplan verbindlich auszuweisen.[6] Auch sind Vorgaben zu deren zeitlicher Realisierung und zu den Erfordernissen an den Erfolgsnachweis zu regeln.

[6] Das detaillierte Hangstabilisierungskonzept wird im Rahmen des Gestaltungsplans aufgezeigt und festgelegt. Siehe Schreiben „Weiteres Vorgehen im Zusammenhang mit Hangstabilisierung“, BVU/ARE, 2. September 2014 (BVURO.13.151-1/ 13.196-1).

4.1.2 Nachweis Erschliessung

Berechnung auf Basis des weiterentwickelten Siegerprojekts

In Abstimmung auf das aus dem Studienauftrag weiterentwickelten Siegerprojekts wurde ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept ausgearbeitet. Auf Basis der Bruttogeschossflächen und Wohnungsanzahlen des aus dem Studienauftrag weiterentwickelten Siegerprojekts wurden die Parkfelder und daraus Fahrtenzahlen errechnet und eine geeignete Verkehrsführung vorgeschlagen.

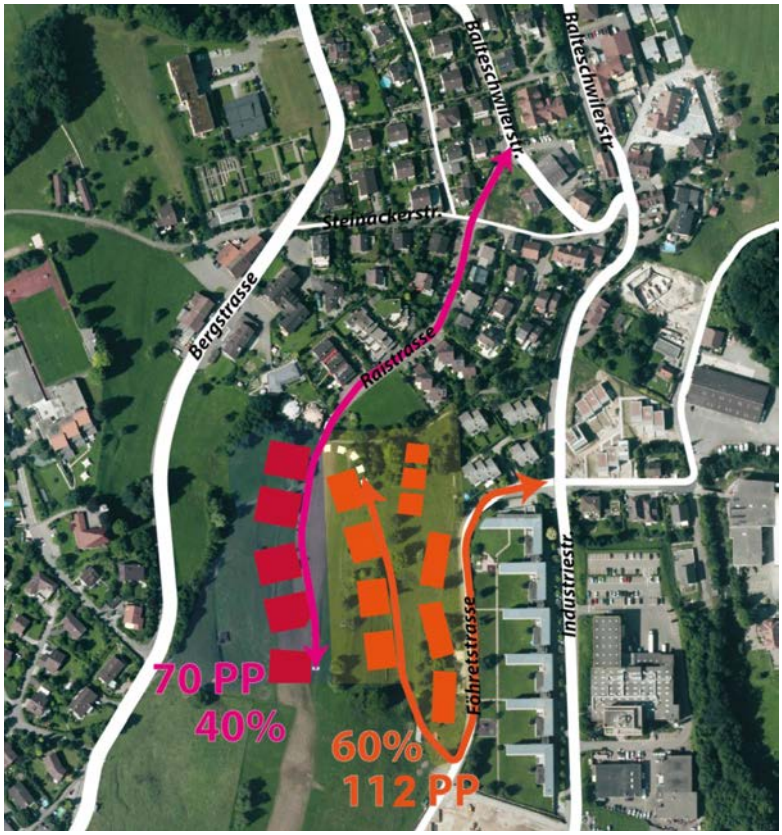

Abb. 13: Lage der Parkfelder und Abschätzung der Verteilung der Verkehrslast auf das umliegende Strassennetz (Plangrundlage: Orthofoto 2012, AGIS, genordet, freier Massstab).

Neue Erschliessungsstrasse

Zwischen dem Ende der bestehenden «Raistrasse» und der Föhretstrasse wird neu eine verbindende Erschliessungsstrasse vorgesehen. Damit kann der wesentliche Teil der aus der Bebauung entstehenden Verkehrslast auf die Föhretstrasse (Erschliessungsstrasse) und somit möglichst direkt auf die Industriestrasse (Sammelstrasse) geführt werden. Über die Raistrasse werden nur die Fahrten zu den Bauten im oberen Hangbereich geführt.

Nachhaltige Mobilität

Die gebietsspezifisch realisierbaren und planungsrechtlich festzulegenden Massnahmen zur Förderung einer verträglichen Mobilität sind gemäss den Empfehlungen der Plattform aargaumobil und den einschlägigen Konzepten von Baden Regio stufengerecht im Gestal-

tungsplan zu treffen. Entsprechend werden in den Zielsetzungen für den Gestaltungsplan (§ 9bis Abs. 3) die Förderung einer möglichst nachhaltigen Mobilität sowie konkret die Abstimmung der Fuss- und Radwegverbindungen auf die bestehenden Anknüpfungspunkte zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs vorgegeben.

Im Rahmen der anlaufenden Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung und der vorgesehenen Erarbeitung des kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) werden über das Gebiet Rai hinausgehende Massnahmen geprüft werden.

4.1.3 Umzonung «Spezialzone Rai» in «Wohnzone Rai»

Bau- und Nutzungsbestimmungen

Für die Spezialzone Rai sind in der Bau und Nutzungsordnung (BNO) die Voraussetzungen für eine Erschliessung und Bebauung (Gestaltungsplanpflicht, vorgängige geologische Untersuchungen bzw. Sanierungsmassnahmen), jedoch keine Bau- und Nutzungsbestimmungen (Nutzungsart, Nutzungsmass, Abstände, Gebäudehöhen, u.dgl.) festgelegt. Für die neu zu schaffende Wohnzone Rai sind deshalb die notwendigen Grundmasse in der BNO und im Bauzonenplan festzulegen.

Miteinbezug Wohnzone, W3

Die an die Spezialzone Rai angrenzende, westlich der Föhretstrasse liegende Wohnzone W3 ist Bestandteil des Planungsgebiets und wird in die Teiländerung der Nutzungsplanung miteinbezogen.

Wohnzone Rai, mit Gestaltungsplanpflicht

Die Spezialzone Rai und die westlich der Föhretstrasse liegende Wohnzone W3 werden in eine «Wohnzone Rai» überführt. Unter Berücksichtigung des aus dem Studienauftrag weiterentwickelten Siegerprojekts werden die Bestimmungen angepasst an die spezielle topografische Situation formuliert. Die Gestaltungsplanpflicht wird auf die umzuzonende Wohnzone W3 ausgedehnt.

Ziele der Gestaltungsplanpflicht

Mit dem Gestaltungsplan sollen ortsspezifische Ziele erreicht werden. Dazu gehört neben der Hangstabilisierung insbesondere auch eine gute Integration der Bebauung und Erschliessung in die Umgebung.

4.1.4 Bauzonenbestimmungen

Art und Mass der Nutzung, Haustypen

Im Studienauftrag und in der weiteren Bearbeitung des Siegerprojekts wurde nachgewiesen, dass das Projekt im Gebiet «Rai» landschaftlich und ortsbaulich verträglich ist. Die festgelegte maximale Ausnützungsziffer (AZ) von 0,55 enthält den für die Projektierung erforderlichen Spielraum. Dieses Nutzungsmass entspricht dem einer Arealüberbauung gemäss § 36 BNO.

Die Nutzungsart entspricht den Bestimmungen der Wohnzone W3. Im Gegensatz zur W3 sollen jedoch neben Mehrfamilienhäusern aufgrund der Topografie auch Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser zuläs-

sig sein. Einfamilienhäuser und Terrassenhäuser sollen nicht zulässig sein.

Längen und Höhen, Vollgeschosse

Die Grundmasse (Gebäude- und Firsthöhe, Vollgeschosszahl, Gebäudelänge) werden auf die differenzierte Topografie des Hangs abgestimmt. Begründet ist diese Differenzierung in einzelne Bereiche (0, I, II, III und IV) durch die Topografie, welche aufgrund der unterschiedlichen Hangneigung baurechtlich und ortsbaulich teilgebietsweise andere Masse erfordert. So führt die Hangneigung insbesondere bei der anzuwendenden Definition der Untergeschosse (§ 15 ABauV gem. Anhang 3 zur BauV) dazu, dass fast alle Tiefgaragen- und Kellergeschosse baurechtlich als Vollgeschosse einzuordnen sind. Auch auf die Bemessung der Gebäude und Firsthöhen weist die Hangneigung wesentliche Einflüsse auf, da diese talseitig zu bemessen sind (§ 12 Abs. 3 ABauV gem. Anhang 3 zur BauV).

Die in den Bereiche 0 bis IV – basierend auf dem Richtprojekt – unterschiedlich festgelegten Maximalmasse stellen eine guten Integration der Bauvolumen in das Ortsbild sicher. So wurde mit tiefen maximalen Gebäudehöhen und maximal 3 zulässigen Vollgeschossen insbesondere im Bereich III ein guter Übergang zur angrenzenden Wohnzone W2 gewährleistet. Im Bereich II ermöglicht die Topografie des Hangfusses drei grössere Bauvolumen. Deshalb sind in diesen Bereich 5 Vollgeschosse und Baukörper bis zu einer Maximallänge von 35,0 Meter zulässig. Diese maximale Gebäudelänge gewährleistet, dass sich allfällige Differenzialbewegungen des Hanges nicht negativ auf die Baukörper auswirken. Im Bereich I erlaubt die Topografie ebenfalls ein fünftes Vollgeschoss, ohne dass dieses im Gesamtbild störend in Erscheinung tritt.

Dachgeschosse und Attikageschosse

In den Bereichen II und III sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.

Gestaltungsplanpflicht

Für die gesamte Wohnzone Rai gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Die Ziele, welche mit dem Gestaltungsplan zu erreichen sind, sind in den neuen Bestimmungen der Wohnzone Rai (§ 9bis Abs. 3 BNO) verbindlich festgelegt.

Keine zusätzliche Geschosse mit Gestaltungsplanung

Im Gestaltungsplan dürfen keine zusätzlichen Vollgeschosse zugelassen werden (§ 9bis Abs. 2 BNO).

Grenzabstand

Der Grenzabstand beträgt 5,0 Meter, was dem Dichtemass der Wohnzone Rai angemessen ist. Durch die unterschiedlich festgelegten maximalen Gebäudemasse bleibt gewährleistet, dass keine wesentlichen negativen Einflüsse (Schattenwurf, Sichtbeeinträchtigung) auf die angrenzenden, bebauten Wohnzonen entstehen.

4.1.5 Bauzonenarrondierung

Rahmenbedingungen

Die Bestimmungen zur Spezialzone Rai (§ 25 Abs. 1 BNO) weisen darauf hin, dass die Zonenabgrenzung «aufgrund von genauen geologischen Untersuchungen und den daraus resultierenden Sanierungsmassnahmen» noch verändert werden kann.

Umfang der Bauzonenarrondierung

Zwischen der bestehenden Raistrasse und der Föhretstrasse ist eine neue Erschliessungsstrasse vorgesehen. Zu diesem Zweck werden an dieser Stelle 669 m^2 von der Landwirtschaftszone (Übergangszone) in die neue «Wohnzone Rai» eingezont (vgl. Beilage C1).

Am Ende der bestehenden Raistrasse wird die Bauzonengrenze auf die Grundstücksgrenze arrondiert (+30 m^2).

Demgegenüber steht eine Entlassung aus der Spezialzone Rai von 1'184 m^2, bei welcher der am nord-westlichen Zonenrand verlaufende Wanderweg (Grundstück Nr. 1124 und Teile des Grundstücks Nr. 1126) der angrenzenden Landwirtschaftszone zugeteilt wird (vgl. Beilage C1).

Die teilweise Auszonung des Grundstücks Nr. 1126 ermöglicht es, die im Kaufvertrag der Implenia Immobilien AG festgelegte Grundstücksfläche nicht zu verändern, indem ein Landabtausch (188 m^2) zwischen den beiden gemeindeeigenen Grundstücken Nrn. 1124 und 2587 vorgesehen ist.

Kriterium Flächengleichheit

Die Bauzonenfläche reduziert sich gegenüber dem heutigen Umfang um insgesamt 485 m^2.

Eignung und Nutzungsqualität

Die zur Arrondierung vorgesehenen Flächen eignen sich als Bauzone weil:

- die Fläche am Hangfuss liegt und deshalb eine geringere Hangneigung aufweist als die zur Auszonung vorgesehen Fläche. Bei der Erstellung der vorgesehenen Erschliessungsanlagen in dem Bereich sind deshalb keine speziellen Massnahmen zur Hangstablisierung erforderlich.
- durch die neue Verbindungsstrasse wird die bestehende Raistrasse wesentlich vom neu entstehenden Verkehr entlastet. Die Mehrheit der durch die neue Bebauung des Gebiets «Rai» entstehenden Fahrten können so statt über die Raistrasse über die Föhretstrasse (Erschliessungsstrasse) direkt auf die Industriestrasse (Sammelstrasse) geführt werden (vgl. Abb. 13). Bedingt durch die Hanglage und die sensible geologische Situation, verläuft die neue Erschliessungsstrasse gemäss rechtskräftiger Zonierung in einem kurzen Abschnitt in der Übergangszone gemäss § 170 BauG (vgl. Kulturlandplan). So kann die Neigung der Strasse begrenzt werden und die Eingriffe durch Abgrabungen und Stützmauern sind nur in sehr begrenztem Umfang erforderlich. Die Bauzonengrenze wird des-

halb neu so gelegt, dass die Erschliessungsstrasse (inkl. hangseitige Abgrabung) vollständig innerhalb der neuen Wohnzone Rai zu liegen kommt und für die Projektierung der erforderliche Spielraum besteht.
- der heute bestehende landwirtschaftliche Unterstand (Eigentum der Gemeinde) nicht mehr genutzt wird und ersatzlos zurückgebaut werden kann.
- die am Ende der bestehenden Raistrasse liegende, zur Bauzonenarrondierung vorgesehene Fläche zu einer zweckmässigen Abgrenzung der Bauzone führt.
- keine Fruchtfolgeflächen betroffen sind. Die neu dem Kulturland zugeordneten Flächen müssen daher keine Fruchtfolgequalität aufweisen und ermöglichen die Realisierung von Massnahmen zur ökologische Aufwertung.

Die zur Entlassung aus der Bauzone vorgesehenen Fläche eignet sich als Kulturland weil:

- alle Flächen an bestehendes Kulturland angrenzen.
- entlang des Wanderwegs Massnahmen zur ökologischen Aufwertung realisiert werden können (Hecken und artenreiche Wiesen), welche den Siedlungsrad im Übergang zum Nichtbaugebiet attraktiv gestalten.
- der teilweise auf der zur Auszonung vorgesehenen Fläche verlaufende kantonale Wanderweg keine Erschliessungsfunktion für die Bauzone aufweist und damit im Kulturland zonenkonform ist.
- der Wanderweg in den angrenzenden Abschnitten bereits heute im Kulturland angeordnet ist (talwärts: entlang Raibächli; bergwärts entlang Bergstrasse K412).
- sich die Flächen aufgrund der Randlage (schwierige Erschliessbarkeit) und der Hangneigung nicht zur Überbauung eignen.

Gesamtbilanz Bauzonenarrondierung

Die mit der Teiländerung der Nutzungsplanung Rai vorgesehenen Bauzonenarrondierungen entsprechen sowohl den Anforderungen nach Art. 38a Abs. 2 RPG als auch den massgeblichen Beschlüssen im kantonalen Richtplan.

4.1.6 Ausgleich von Planungsvorteilen

Einzonungen bei insgesamt reduzierten Bauzonenfläche

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wird die Bauzonenfläche durch Abtausche insgesamt reduziert. Teil dieses Abtauschs sind Einzonungen aus Landwirtschaftszone und dem Übrigen Gemeindegebiet in die neue Wohnzone Rai (insgesamt knapp 700 m^2).

Mehrwertabgabepflicht

Von Einzonungen betroffen sind insgesamt vier Grundstücke. Die Einzonungsflächen auf den Grundstücken Nrn. 1121 und 1122 fallen aufgrund ihres geringen Umfangs gemäss § 1 MWAV unter die Bagatellklausel, womit von einer Verfügung Mehrwertabgabe abgesehen

werden kann. Für die Grundstücke Nrn. 1558 und 2587 wird gemäss § 28a BauG eine Mehrwertabgabe fällig.

Einschätzung voraussichtliche Höhe Mehrwertabgabe

Die Abschätzung der voraussichtlichen Höhe der Mehrwertabgabe wurde vom kantonalen Steueramt, Fachstelle Mehrwertabgabe RPG mit Stichtag des 20. Juni 2018 vorgenommen und der Gemeinde mitgeteilt. Für die Grundstücke Nrn. 1558 und 2587 wird insgesamt eine Mehrwertabgabe von voraussichtlich CHF 40'139.- fällig (20 % des massgeblichen Mehrwerts). Gemäss § 28e BauG steht dem Kanton die Hälfte dieses Betrags zu. Massgeblich für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist der Zeitpunkt der Genehmigung (§ 28b Abs. 1 BauG).

Grundpfandrecht und Bezug der Abgabe (Fälligkeit)

Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde im Zeitpunkt der Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu (§ 28c BauG).

Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist (§ 28d BauG).

4.1.7 Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

10-jährige Frist zur Überbauung

Gemäss § 28i ist der Gemeinderat bei Einzonungen verpflichtet, eine Frist zur Überbauung des Grundstücks festzulegen. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung umfasst solche Einzonungen, weshalb der Gemeinderat für die gesamt Wohnzone Rai – also die bereits der Bauzone zugeordneten und die neu eingezonten Flächen – eine Überbauungsfrist vorsieht. Die Frist beginnt ab Inkrafttreten der Gestaltungsplanung zu laufen. Für einzelne Bebauungsetappen sollen jeweils Fristen von 10 bis 15 Jahre festgelegt werden. Diese sollen gestützt auf § 28i Abs. 3 ausdrücklich verlängert werden können, sollten sich z.B. aufgrund des eines grösseren Zeitbedarfs für die Realisierung und Erfolgskontrolle der Hangentwässerungsmassnahmen Verzögerungen ergeben. Details regelt der Gemeinderat vor Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung Rai in einer Verfügung.

4.2 Teiländerung Kulturlandplan

Im Kulturplan werden die Änderungen der Bauzonen (vgl. Kapitel 2.3.1) nachgeführt. Die Übergangszone gemäss § 170 BauG wird dabei aufgrund des geologisch bedingten Verlaufs der neuen Erschliessungsstrasse um 669 m^2 reduziert. Der Landwirtschaftszone wird im Bereich des Wanderwegs eine Fläche von 1183.9 m^2 zugeschlagen (ehemals Spezialzone Rai). Die Landwirtschaftszone vergrössert sich damit insgesamt um 485 m^2. Fruchtfolgeflächen sind von der Teiländerung des Kulturlandplans nicht betroffen.

5 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die vorgesehene bauliche Entwicklung des Gebiets «Rai» und die damit einhergehende Teiländerung der Nutzungsplanung liegen in einem öffentlichen Interesse.

Die vorliegende Planung und die darin vorgesehenen Massnahmen sind so ausgelegt, dass

- sowohl die kommunalen als auch die übergeordneten Rahmenbedingungen erreicht werden können,
- eine qualitätsvolle und rationelle Bebauung, Nutzung und Erschliessung des Gesamtareals sichergestellt wird
- der Baugrund gesichert und bebaubar gemacht werden kann.

Gleichzeitig werden die erforderlichen Handlungsspielräume für die Gestaltungsplanung und die Projektierung offen gelassen.

6 ORGANISATION UND BETEILIGTE

6.1 Organisation des Planungsträgers

Planungsbeteiligte

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sowie die Ausarbeitung des Gestaltungsplans «Rai» erfolgen mit folgender Organisation und Beteiligten:

- Planungsträgerin: Einwohnergemeinde Bergdietikon, Abteilung Bau und Planung (Gian Marco Meier)
- Veranstalterin Studienauftrag, künftige Grundeigentümerin und Gesamtprojektleitung: Implenia Immobilien AG, Dietlikon (Fritz Huber, Stefanie Krautzig)
- Weiterentwickeltes Siegerprojekt aus dem Studienauftragsverfahren, Teil Bauten: wild bär heule architekten ag, Zürich (Sabine Bär, Per Nussbaumer); Teil Freiraum: studio vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich (Dominik Bueckers, Sandra Schlosser)
- Fachbereiche Verkehr und Lärm: Basler & Hofmann, Zürich (Patrizia Truniger)
- Fachbereich Strasse: Basler & Hofmann, Zürich (Christine Kählin-Fischer)
- Fachbereich Geotechnik und Tiefbau: Basler & Hofmann, Zürich (Bernhard Trommer, Rebekka Habegger)
- Fachbereich Geologie: Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich (Ernst Walter)
- Raumplanerische Bearbeitung Teiländerung Nutzungsplanung: Planpartner AG, Zürich (Marcel Anderegg, Heinz Beiner)

6.2 Planungsablauf

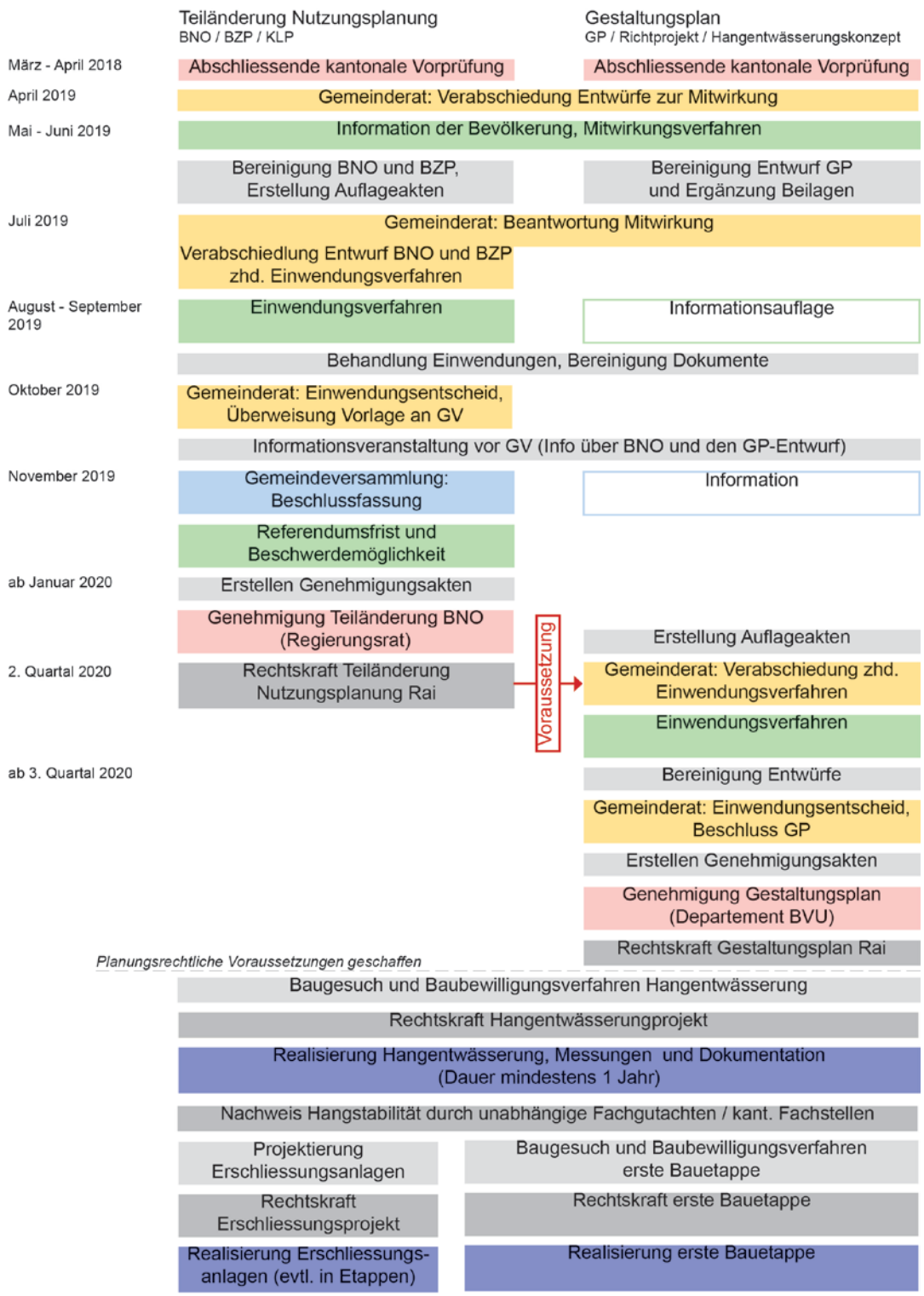

Abb. 14: Vorgehensschema, Teiländerung BNO und Gestaltungsplan Rai (Stand: April 2019)

6.3 Zeitperiode vom Juli 2013 bis Juli 2014

6.3.1 Kantonale Vorprüfung

Einleitung kantonale Vorprüfung

Die Planungsentwürfe für die Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Datum vom 17. Juli 2013 wurden vom Gemeinderat zur Vorprüfung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Raumentwicklung, eingereicht.

Ergebnis der ersten kantonalen Vorprüfung

Die von der Abteilung Raumentwicklung im Vorprüfungsbericht an den Gemeinderat vom 24. Januar 2014 gemachten Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise wurden in den Dokumenten berücksichtigt (Auszug):

- Hangstabilität: Die Messergebnisse und deren Dokumentationen wurden nach Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen ergänzt. Der Nachweis der Eignung zur Erschliessung und Bebauung kann damit auf Stufe Teiländerung Nutzungsplanung erbracht werden. Die konkreten Massnahmen sind im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen .
- Zielsetzung Fuss- und Radwegverbindung: Die gebietsinterne Fuss- und Radwegerschliessung soll auf die bestehenden Anknüpfungspunkte der Wege zu den Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs (ÖV) abgestimmt werden. Die Zielsetzungen gemäss § 9bis Abs. 3 BNO sind entsprechend ergänzt worden.
- Zugang landwirtschaftliche Nutzflächen: Die südlich des Baugebiets «Rai» liegenden Landwirtschaftsflächen sollen über einen Zugang sichergestellt werden. Die Zielsetzungen in § 9 ^{bis} Abs. 3 BNO sind entsprechend ergänzt worden.

6.3.2 Information und Mitwirkung

Erste Information und Mitwirkung

Die Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet «Rai» wurde im Rahmen des laufenden Verfahrens gemäss § 21 BauG vom 17. März bis 15. April 2014 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Die interessierte Öffentlichkeit wurde am 25. März 2014 an einer Informationsveranstaltung über den Anlass, die Inhalte und die Hintergründe der Planung informiert. Im Anschluss konnten dem Gemeinderat und den anwesenden Fachpersonen und Planern Fragen gestellt werden.
Im Rahmen der Frist gingen bei der Gemeinde zwei Mitwirkungseingaben ein mit mehreren Anträgen ein. Mit Begründung durch den Gemeinderat wurden einzelne Anträge teilweise berücksichtigt.

Erste Stellungnahme Baden Regio

Berücksichtigt wurde der Hinweis aus der Stellungnahme von Baden Regio vom 26. März 2014, wonach das räumliche Entwicklungskonzept Baden Regio (REK) als Grundlage im Planungsbericht aufzuführen sei.

6.3.3 Einwendungsverfahren

Erstes Einwendungsverfahren

Die Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet «Rai» wurde im Rahmen des laufenden Verfahrens gemäss § 24 BauG vom 2. Juni bis 1. Juli 2014 für das (erste) Einwendungsverfahren öffentlich aufgelegt.

Einwendung / Anpassung Entwurf

Im Rahmen der Frist ging bei der Gemeinde eine Einwendung ein. Aufgrund der Erforderlichkeit einer erneuten Vorprüfung der Vorlage und der dadurch bedingten Wiederholung des Mitwirkungs- und des Einwendungsverfahrens, wurde auf eine materielle Beantwortung der Einwendung verzichtet. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 9. Februar 2015 wurde das Verfahren von der Kontrolle abgeschrieben. Die in der Einwendung geäusserten Anliegen wurden vom Gemeinderat zu Kenntnis genommen.

6.4 Zeitperiode vom August 2014 bis Dezember 2015

6.4.1 Klärung Vorgehen, Anpassung der Entwürfe

Klärung weiteres Vorgehen

Am 12. August 2014 fand eine Besprechung zwischen Vertretern der kantonalen Behörden, des Gemeinderates sowie des Planungsbüros zum weiteren Vorgehen im Zusammenhang mit der Hangstabilisierung bezüglich der Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gebiet „Rai“ sowie des Gestaltungsplanes „Rai“ statt.

Anpassung der Entwürfe

In der Erkenntnis aus dieser Besprechung ging hervor[7], dass entgegen des ursprünglich eingereichten Entwurfes zur Teiländerung Siedlung und Kulturland Gebiet „Rai“ nicht erst nach erfolgten Hangsicherungsmassnahmen die Teiländerung genehmigt wird, sondern, dass lediglich der Nachweis erbracht werden muss, dass die Massnahmen die notwendige Hangstabilität mit sich bringen. Die dazu erforderlichem vertiefenden und aktualisierten Grundlagen wurden erarbeitet. In den Dokumenten der Teiländerung Siedlung und Kulturland Gebiet «Rai» wurden die erforderlichen Rahmenbedingungen festgesetzt. Da es sich um grundsätzliche verfahrenstechnische Änderungen handelt, waren die Akten durch die Gemeinde zur erneuten kantonalen Vorprüfung einzureichen.

6.4.2 Zweite kantonale Vorprüfung

Einleitung kantonale Vorprüfung

Die Planungsentwürfe für die Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Datum vom 24. November 2014 wurden vom Gemeinderat zur erneuten Vorprüfung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Raumentwicklung, eingereicht.

[7] Vgl. Schreiben des BVU / ARE vom 2. September 2014, gezeichnet von B. Fischer

Fazit der zweiten kantonalen Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung empfiehlt in ihrem Vorprüfungsbericht an den Gemeinderat vom 22. Januar 2015, dass die Bestimmung unter § 9bis, Ziffer 4 zu präzisieren sei. Anstelle der Begrifflichkeit «Nachweis» sei der den Inhalt der Festsetzung besser beschreibende Begriff «Erfolgsnachweis» zu verwenden. Diese Präzisierung wurde vorgenommen.

6.4.3 Einwendungsverfahren

Zweites Einwendungsverfahren

Die Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet «Rai» wurde im Rahmen des laufenden Verfahrens gemäss § 24 BauG vom 23. Februar bis 24. März 2016 für das (zweite) Einwendungsverfahren öffentlich aufgelegt.

Einwendung / Anpassung Entwurf

Im Rahmen der Frist gingen bei der Gemeinde zwei Einwendungen ein. Der Gemeinderat führte mit beiden Einwendern im April und im Mai 2015 Einwendungsverhandlungen durch. Die Einwendungen wurden nicht zurückgezogen. Der Gemeinderat hat am 1. Juni 2015 einen Einwendungsentscheid gefällt und die Planungsentwürfe zur Beschlussfassung an die Gemeindeversammlung verabschiedet.

6.4.4 Beschluss GV und Referendumsabstimmung

Zustimmung der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2015 wurde die Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet «Rai» beschlossen.

Referendumsabstimmung

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung wurde erfolgreich das Referendum ergriffen. An der Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 wurde die Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet «Rai» abgelehnt.

6.5 Zeitperiode ab Januar 2016

6.5.1 Überprüfung und Anpassung der Planungsentwürfe

Überprüfung der Planung

Nach dem Entscheid der Stimmberechtigten wurde die Planung im Gebiet Rai überprüft. Dabei gelangten der Gemeinderat zur Erkenntnis, dass die Erschliessung und Überbauung des Gebiets Rai nach wie vor als raumplanerisch richtig und mit der angestrebten Gemeindeentwicklung im Einklang steht. Jedoch sind die im Vorfeld der Referendumsabstimmung kritisierten Punkte zu analysieren und nach Möglichkeit angemessen zu berücksichtigen.

Überarbeitung

Die Planungsentwürfe der Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet «Rai» wurde dahingehend überarbeitet, dass:

- das Verfahren bis zur Genehmigung der beiden Planungsinstrumente durch eine umfassende und frühzeitige Information der interessierten Bevölkerung transparenter wird.
- die Formulierungen der Bestimmungen einfacher verständlich sind.
- sich das der Planung zugrunde liegende Richtprojekt bezüglich Nutzungsmass, Geschossigkeit, Gebäudehöhen und –Längen noch besser in die gebaute Umgebung, das Ortsbild und die spezielle Topografie des Hanges einfügt.

Reduktion der Planungsspielräume

Auf der Basis des überarbeiteten Richtprojekts wurden die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung angepasst. Die bei den Massen (Höhen, Gebäudelängen) gegenüber dem Richtprojekt bislang vorgesehenen Zuschläge wurden dabei reduziert. Für die spätere Projektierung reduzieren sich dadurch die Spielräume, ohne die Realisierung dadurch zu stark einzuschränken oder zu gefährden.

Beschränkung Gebäudelängen

Die im Richtprojekt neu vorgesehene Aufteilung der vormals langen Baukörper ermöglicht, in allen Bereichen der neuen Wohnzone Rai eine maximale Gebäudelänge festzulegen (unbegrenzt lange Bauten sind nicht mehr möglich).

Reduktion Geschosszahl

Am Hangfuss, an der Föhretstrasse wird neu ein Vollgeschoss weniger zulässig sein. Dadurch reduzieren sich auch die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen.

Anpassung Ausnützungsziffer

Die bislang vorgesehene Ausnützungsziffer (AZ) von 0,60 konnte aufgrund der am Richtprojekt vorgenommenen Anpassungen auf 0,55 reduziert werden.

6.5.2 Dritte kantonale Vorprüfung

Ablauf der dritten kantonalen Vorprüfung

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht der ARE, datiert auf den 15. März 2017 wird die Teiländerung Nutzungsplanung «Rai» sowie – im separaten Vorprüfungsbericht auch der Gestaltungsplan «Rai» – grundsätzlich positiv beurteilt. Beide Vorprüfungsberichte enthalten jedoch Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise, welche zu klären waren, damit für das weitere Verfahren bereinigte Planungsvorlagen und bereinigte abschliessende Vorprüfungsberichte vorliegen.

Das Ergebnis der Vorprüfung und Lösungsansätze wurden am 13. November 2017 mit Vertretern der ARE und der AFU besprochen. Ebenso wurden Rücksprachen mit dem Rechtsdienst der ARE getätigt. Bezüglich der Verlegung des historischen Verkehrswegs wurde am 9. November 2017 eine Begehung mit Vertretern der kantonalen Fachstelle, der Gemeinde und dem Planer durchgeführt.

Nach Vorliegen der Ergebnisse dieser Abklärungen wurden die Planungsdokumente angepasst und ergänzt. Die überarbeiteten Planungsentwürfe der Teiländerung Nutzungsplanung «Rai» wurden vom Gemeinderat am 27. März 2018 zur Vorprüfung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Raumentwicklung (ARE), eingereicht.

Ergebnis der dritten kantonalen Vorprüfung

Mit Datum vom 27. April 2018 traf bei der Gemeinde der abschliessende Vorprüfungsbericht der ARE ein. Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden und die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

6.5.3 Zweite Information und Mitwirkung

Kapitel wird zur gegebenen Zeit ergänzt.

6.5.4 Drittes Einwendungsverfahren

Kapitel wird zur gegebenen Zeit ergänzt.

6.6 Genehmigung

Kapitel wird zur gegebenen Zeit ergänzt.

A BEILAGENLISTE

- *Beilage B1:* Resultate der neusten Inklinometermessungen vom 24.10.2014, Bericht, Jäckli Geologie, Zürich, 13. November 2014
- *Beilage B2:* Geologische Baugrundbeurteilung und Massnahmen (Jäckli Geologie, 1997 bis 2012), revidierte Zusammenstellung vom 31. Oktober 2014
- *Beilage B3:* Zweitmeinung Geologie Baugebiet Rai, Geotest AG, Zollikofen, 26.09.2016
- *Beilage C1:* Übersicht Bauzonenflächen, Plan und Tabelle, 17. Juli 2013
- *Beilage C2:* Übersicht Umlegung Parzellenflächen, Plan und Tabelle, 17. Juli 2013
- *Beilage E1:* Bericht des Kreisforstamts 2 zur Ergänzung / Nachführung des Waldgrenzenplans im Gebiet Rai, Aarau, 16. Februar 2017.