

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

6. August 2026

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.131 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Berikon  
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan (BZP) Änderungen, 1:2'500
- Kulturlandplan (KLP) Änderungen, 1:5'000
- Bauzonen- und Kulturlandplan Änderung Gewässerraum und Hochwasserschutz, 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Änderungen

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 22. April 2026
  - Anhang A, Übersicht Umzonungen vom 22. April 2026
  - Anhang B, Fachkarte Gewässerraum vom 3. März 2021
  - Anhang C, Liste geprüfter Flächenreserven als mögliche Alternativstandorte "Hegi Garten AG" vom 27. Juli 2023
  - Anhang D, Regionale Stellungnahme, Gartenbaubetriebe ausserhalb Bauzone, Regionalplanungsverband Mutschellen – Reusstal – Kelleramt vom 22. November 2022
  - Anhang E, Kapazitätsberechnung ZO (rechtsgültiger Bauzonenplan) und Z1 (revidierter Bauzonenplan) vom 17. Januar 2023 beziehungsweise 22. April 2026
  - Anhang F, Landschaftsinventar vom Juli 2023 (drei neue Objektblätter)
  - Anhang G Betriebskonzept der GRÜNinGOLD GmbH vom 22. Mai 2024
  - Anhang H Auswertung der fachlichen Stellungnahme vom 22. April 2026
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), Erläuterungsbericht vom 17. Februar 2025
- REL, Teil Siedlung und Verkehr (MIV<sup>1</sup> und öV<sup>2</sup>) vom 8. Januar 2025
- REL, Teil Landschaft, Fuss- und Veloverkehr vom 19. Dezember 2022
- Entwicklungsrichtplan (ERP) Arealentwicklung Bahnhof Berikon vom 13. November 2025

---

<sup>1</sup> Motorisierter Individualverkehr

<sup>2</sup> Öffentlicher Verkehr

- ERP Kernzone "Welschloh" vom 20. November 2023
- BNO-Synopse vom 22. April 2026
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 22. April 2026

## **1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Vorlage bezweckt die Teilrevision der im Mai 2015 gesamtrevidierten und beschlossenen allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, um die von der Gesamtrevision ausgekoppelten Sachverhalte zu behandeln und aufzuarbeiten. Dabei handelt es sich vor allem um Anpassungen des BZP am Bauzonenrand, Anpassungen einzelner Paragraphen der BNO, die Umsetzung von übergeordneten Planungen im Bereich des Mutschellenknotens und die Auslotung von weiteren Nutzungen ausserhalb der Bauzone (Umgang mit den Gartenbaubetrieben) und im Wald (Freizeitzone im Wald).

Die Planung wird gemäss der zwischenzeitlich revidierten Bauverordnung (BauV) sowie der Richtplanaufträge (Umsetzung der Freihaltegebiete) angepasst und die Gewässerräume umgesetzt.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Als Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Berikon im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat im verwaltungsanweisenden REL dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung ist die Vorlage jedoch noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig. Es besteht Abstimmungsbedarf insbesondere in folgenden Themenfeldern.

- Zonierung Parzellen 1146 (Hegi Garten AG) und 1450 (Gebiet "Hermis")

### **2.1 Vollständigkeit**

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

### **2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen**

Die Gemeinde hat im Hinblick auf die geplante Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung die kantonalen Grundlagen angefordert. Diese wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 27. September 2021 eröffnet.

Am 19. Januar 2026 fand eine Sitzung zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde, des Planungsbüros und der Abteilung Raumentwicklung statt. Dabei wurde der Entwurf des abschliessenden Vorprüfungsberichts und die darin enthaltenen Hinweise und Vorbehalte erörtert.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

### **2.4 Planbeständigkeit**

Nutzungspläne sind auf einen bestimmten Zeithorizont ausgerichtet (15 Jahre für Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 1 Raumplanungsgesetz [RPG]); nach Ablauf dieser Frist sind sie grundsätzlich einer

Überprüfung zu unterziehen – auch bei unveränderten Verhältnissen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto weniger gewichtig ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans.

Die Gemeinde legt die Gründe für die vorliegende Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung im Planungsbericht (Kapitel 6.2) dar. Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision ist die Umsetzung der Pendenzen aus der letzten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung im Jahr 2015.

### **3. Vorprüfungsergebnis**

#### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Gemeinde Berikon liegt gemäss Richtplan, Raumkonzept (R 1), im Urbanen Entwicklungsraum. Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

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

#### **3.2 Regionale Abstimmung**

Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (Repla MRK) hat mit Schreiben vom 22. November 2022 Stellung zu den von der Gemeinde aufgeworfenen Fragen betreffend Umgang mit dem Gartenbaubetrieb ausserhalb der Bauzone genommen. In diesem Rahmen weist die Repla MRK auf die potenziellen Ersatzstandorte innerhalb der Bauzonen der Region hin, die durch die Gemeinde vertieft zu überprüfen sind. Die Repla MRK verweist im Weiteren auf die Stossrichtungen, die in der regionalen Entwicklungsstrategie (RES) im Juni 2022 verabschiedet wurden. Zusammenfassend fordert die Repla MRK eine pragmatische, zweck- und verhältnismässige Lösung für den Erhalt der betroffenen Betriebe.

#### **Regionaler Sachplan**

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

Gestützt auf den rSP wurden ein Masterplan Freiraum sowie ein Mobilitätskonzept als kommunal behördenanweisende Grundlagen erarbeitet und im Dezember 2021 durch die Gemeinderäte der drei Gemeinden verabschiedet.

Wie die verbindlichen Inhalte des rSP sowie die Erkenntnisse und Vorgaben zum Masterplan Freiraum und zum Mobilitätskonzept in der vorliegenden Planung umgesetzt werden, wird im Planungsbericht (Kapitel 2.5.2) aufgezeigt.

### 3.3 Nutzungsplanung Siedlung

#### 3.3.1 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Im Rahmen der Grundlagenenerhebung wurden sehr grosse Bauzonenreserven (für > 800 Personen) sowie erhebliche Innenentwicklungspotenziale (für > 1'000 Personen) festgestellt. Der Gemeinde wurde nahegelegt, eine klare Innenentwicklungsstrategie basierend auf einem REL auszuarbeiten.

Als Planungsgrundlage für die vorliegende Überprüfung und Anpassung des Nutzungsplans hat die Gemeinde ein REL erarbeitet. Das REL bildet die strategische und konzeptionelle Grundlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung. Das Leitbild hat orientierenden Charakter und wurde am 19. Dezember 2022 vom Gemeinderat beschlossen (mit Änderungen betreffend den Wohnschwerpunkt [WSP] Mutschellen vom 22. Januar 2025).

#### 3.3.2 Bevölkerung

##### Bevölkerungsentwicklung

Seit 2015 hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Berikon in Wellen entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist von 2015 bis 2022 im Durchschnitt um +0,86 % pro Jahr (total +6,1 %) angestiegen, was unter dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt (+1,31 % pro Jahr).

| Bevölkerung / Jahr | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | Δ 2015–2022 % |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| Berikon            | 4'604 | 4'661 | 4'715 | 4'779 | 4'757 | 4'750 | 4'839 | 4'887 | +0,86 % p. J. |

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 6'530 Personen im Jahr 2040 aus (siehe Tabelle unten). Dies entspricht einem Wachstum von 44 % ab 2012 bis 2040 (ca. +1,31 % pro Jahr). Wird sich die Bevölkerung ab 2022 mit der Wachstumsrate für urbane Gemeinden gemäss Richtplan entwickeln, so läge die Bevölkerungszahl 2040 bei 6'200 Personen.

Gegenüber der im REL deklarierten Bevölkerungszahl von 4'842 Einwohnerinnen und Einwohner (E) per Ende 2021 ist die Zahl auf 5'006 E per Ende 2024 angewachsen.

##### Demografie

Die Altersentwicklung von 2018 bis 2022 sah wie folgt aus:

| Altersklasse | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | Δ 2018–2022 %p. J. |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------|
| 00-19        | 1'016 | 983   | 985   | 1'018 | 1'034 | 0,44               |
| 20-64        | 2'855 | 2'832 | 2'779 | 2'805 | 2'839 | -0,14              |
| 65-79        | 698   | 726   | 762   | 787   | 775   | 2,65               |
| 80-95+       | 210   | 216   | 224   | 229   | 239   | 3,29               |
| Berikon      | 4'779 | 4'757 | 4'750 | 4'839 | 4'887 | 0,56               |

Die Zahl stieg insbesondere bei den Menschen im Pensionsalter spürbar an.

| Altersklasse | 2022  | 2022 % | 2037  | 2037 % | Δ 2022–37 | Δ 2022–37 % | 2040  | 2040 % |
|--------------|-------|--------|-------|--------|-----------|-------------|-------|--------|
| 00-19        | 1'034 | 21 %   | 910   | 14 %   | -124      | -12 %       | 900   | 14 %   |
| 20-64        | 2'839 | 58 %   | 3'190 | 50 %   | 351       | 12 %        | 3'190 | 49 %   |
| 65-79        | 775   | 16 %   | 1'400 | 22 %   | 625       | 81 %        | 1'460 | 22 %   |
| 80 +         | 239   | 5 %    | 870   | 14 %   | 631       | 264 %       | 980   | 15 %   |
| Total        | 4'887 | 100 %  | 6'370 | 100 %  | 1'483     | 30 %        | 6'530 | 100 %  |

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2037 sehr stark ansteigen wird (ca. +1'256 Personen, von 1'014 auf 2'270 Personen). Für die Abschätzung der Schüler-

innenzahlen ist relevant, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen abnehmen wird, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich leicht ansteigen.

### **Bevölkerungsdichte**

Die Gemeinde Berikon wies per Ende 2024 mit rund 60 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektar (E/ha) eine Bevölkerungsdichte aus, die unter der allgemeinen Minstdichte von 70 E/ha für Gemeinden im Urbanen Entwicklungsraum liegt. Seit 2012 ist die Dichte um rund 6 E/ha gestiegen.

### **3.3.3 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen gemäss der Vorlage eine Fläche von total rund 98,6 ha auf. Davon sind ca. 91,8 ha überbaut und ca. 6,8 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen liegen vollumfänglich innerhalb der Wohn- und Mischzonen. Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) bestehen keine Reserven mehr. Die Bauzonen werden gegenüber der rechtskräftigen Abgrenzung um 0,3 ha vergrössert (Planungsbericht, Anhang E).

### **3.3.4 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

Die Gemeinde plant verschiedene Massnahmen, um die Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, und ein hinreichendes Fassungsvermögen sicherzustellen, namentlich:

- Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) in der Zentrumszone "Welschloh" und "Bahnhofgebiet" (geplant);
- Einfordern einer "verdichteten Bauweise" in den Gestaltungsplanperimetern "Büelfeld", "Zentrumszone Bahnhofareal", "Faremoos" und "Riedacher" sowie einer "hohen Dichte" im Gestaltungsplanperimeter "Zentrumszone Welschloh"
- Zulässigkeit von Arealüberbauungen neu auch in der Dorfzone (D) und Wohnzone 2 (W2)

### **Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]**

Der Umfang an unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt gemäss überarbeiteten BZP rund 8,6 ha. Davon liegen ca. 6 ha in den fünf Schlüsselgebieten "Büelfeld", "Riedacher", "Faremoos", "Bodematt" und "Zopf" (W2 und W3). Gemäss der Gemeinde beträgt die Kapazität in den Schlüsselgebieten rund 750 Personen (Planungsbericht 5.3.3, Tabelle 7). Die Annahme einer durchschnittlichen Einwohnendichte in den Schlüsselgebieten von 126 E/ha ist plausibel.

Rund 1,7 ha der unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Einzonung Nr. 9) setzen sich aus vielen Kleinstbauflächen zusammen. Diesen Gebieten wird eine durchschnittliche Überbauungsdichte von 70 E/ha zugrunde gelegt (Kapazität rund 140 Personen). Diese Annahme ist plausibel.

Der in den unüberbauten Bauzonen anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt durchschnittlich 92 E/ha. Gemäss Gemeinde wird in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen insgesamt eine Dichte von 114 E/ha ausgewiesen. Das abschätzbare Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen wird aufgrund der Massnahmen zur Innenentwicklung um abschätzbar 335 auf rund 865 Personen vergrössert.

### **Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]**

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Bevölkerungsdichte aktuell rund 60 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 70 E/ha.

Die Gemeinde stuft die Zentrumszone im Bereich "Mutschellen-Welschloh-Bahnhof" als Handlungsschwerpunkt der Innenentwicklung ein. Innerhalb der 5,25 ha umfassenden Zentrumszone wird von einer Bevölkerungskapazität von rund 680 Personen beziehungsweise von einer Dichte von rund 129 E/ha bis 2040 ausgegangen. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.3.3) kann dieser Wert trotz der

grösseren Gewerbe- und Ladenfläche innerhalb der Zentrumszone erreicht werden. Gegenüber den bislang 209 E in der Kernzone kann eine Steigerung von rund 470 E erreicht werden.

In den übrigen überbauten Wohn- und Mischzonen wird aufgrund des anstehenden Generationenwechsels in den Wohnzonen und der Zulässigkeit der Arealüberbauung auch in der Dorfzone und der W2 lediglich von einer moderaten Innenentwicklung ausgegangen.

Das Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird aufgrund der Massnahmen zur Innenentwicklung gesamthaft mit rund 537 E angegeben (Planungsbericht, Kapitel 5.3.2). Diese Abschätzung ist plausibel.

### **Aussenentwicklung [A]**

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sieht die Gemeinde die Einzonung einer Baulücke im Umfang von rund 0,09 ha in die W2 vor (Massnahme Nr. 9, Parzelle 588). Die Fläche wird nach der Genehmigung der vorliegenden Planung der Baupflicht unterstellt. Von dieser Einzonung ist kein Innenentwicklungsbeitrag im Sinne des geforderten Innenentwicklungspfads zu erwarten.

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

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Die Gemeinde Berikon weist für eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum ein unter der Richtplanannahme liegendes Bevölkerungswachstum auf und ist geprägt von einer starken Alterung der Bevölkerung.

Die Gemeinde Berikon geht gestützt auf die realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen von einer Bevölkerungszahl bis 2040 von insgesamt 6'297 aus (6'196 E plus 101 E ausserhalb der Bauzonen). Die theoretische Einwohnerkapazität stimmt somit mit der berechneten Einwohnerkapazitäten des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) von 6'200 Einwohnenden bis 2034 überein.

Die gemäss Richtplan für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen verlangte durchschnittliche Dichte von 92 E/ha wird mit 114 E/ha übertroffen.

Für die bereits überbauten Wohn- und Mischzonen sieht der Richtplan eine anzustrebende Dichte von 70 E/ha vor. In der bereits überbaute Zentrumszone (ehemals Kernzone) kann eine Dichte von 129 E/ha erreicht werden, in den übrigen bereits überbauten Wohn- und Mischzonen eine Dichte von 60 E/ha. Im Durchschnitt ergibt dies eine erreichbare Dichte von 82 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen. Der Richtplan-Zielwert für Gemeinden im Urbanen Entwicklungsraum von 70 E/ha bis 2040 wird somit erreicht.

Gemäss Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2015-001271 vom 6. November 2015 hat die Gemeinde mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung im Hinblick auf die richtplanerischen Anforderungen zur Innenentwicklung bereits wirkungsvolle Massnahmen zur Steigerung der Bevölkerungsdichte festgelegt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.3.2) werden die Nutzungsreserven mit den vorliegenden Festlegungen nochmals um rund 310 E vergrössert. Dieser Wert ist veraltet und zu korrigieren. **(Wichtiger Hinweis).**

Aufgrund der derzeitigen fachlichen Einschätzung ist das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

## **Wohnschwerpunkt (WSP) und Siedlungsgebiet "Faremoos"**

Das Zentrum am Mutschellenknoten ist im Richtplan als WSP festgesetzt. Gemäss Richtplankapitel, S 1.9, Planungsgrundsatz D, sorgen die Standortgemeinden regional abgestimmt für die planerische, organisatorische, infrastrukturelle und zweckmässig etappierte Entwicklung der WSP.

Innerhalb der Gemeinde Berikon steht der Bereich der Zentrumszone mit den Arealen "Welschloh" und "Bahnhof" sowie das im Richtplan festgesetzte, jedoch noch nicht einer konkreten Bauzone zugewiesene Siedlungsgebiet im Gebiet "Faremoos" im Zentrum des Interesses zur Entwicklung des WSP. Im Planungsbericht (Kapitel 3.8) werden die planungsrechtlichen Massnahmen sowie die bereits angestossenen Planungen im Kontext des WSP erörtert.

### *Zentrumszone*

Für das Gebiet "Welschloh" wurde ein ERP basierend auf einer städtebaulichen Variantenstudie erarbeitet. Der ERP "Welschloh" wurde vom Gemeinderat am 11. Dezember 2023 verabschiedet. Auch für das Gebiet "Bahnhof" wurde ein ERP erarbeitet. Dieser ERP "Arealentwicklung Bahnhof Berikon" lag vom 1. bis 30. Juni 2026 öffentlich auf und basiert auf einer städtebaulichen Variantenstudie, deren Ergebnisse in einem Schlussbericht (15. Mai 2025) zusammengefasst und in einen Synthesebericht mit Syntheseplan (29. Oktober 2025) überführt wurden.

Mit diesen informellen Verfahren werden wichtige Grundlagen für zielgerichtete Festlegungen im Sinne der Entwicklung des WSP geschaffen. Das Entwicklungspotenzial innerhalb des südöstlich des Mutschellenknotens liegenden Quadranten in der Zentrumszone beschränkt sich nach der jüngsten Überbauung im "Faremoos" auf die Möglichkeiten in den überbauten Bauzonen.

### *Siedlungsgebiet "Faremoos"*

Bezüglich des im Richtplan festgesetzten zusätzlichen Siedlungsgebiets im Gebiet "Faremoos" verzichtet die Gemeinde zurzeit aufgrund der grossen Entwicklungspotenziale innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen auf die Einzonung des Areals in eine Bauzone.

Die Auseinandersetzung zum Fassungsvermögen und dem Innenentwicklungspfad zeigt, dass Berikon nicht unmittelbar auf die Entwicklung des Siedlungsgebiets "Faremoos" angewiesen ist, um den Wohnraum für das gemäss Richtplan vorgesehene Fassungsvermögen für 2040 zu erreichen.

Den WSP kommt jedoch eine überregionale Funktion zu, da sie einen besonderen Beitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums an sehr gut erschlossenen Lagen mit breitem Angebot an funktionalen Ausstattungen leisten.

Aus fachlicher Sicht ist die Verortung des WSP im Nahbereich des Mutschellenknotens beziehungsweise des Siedlungsgebiets im Grundsatz sachgerecht. Eine allfällige Umlagerung des Siedlungsgebiets setzt eine umfassende Begründung basierend auf einer vertieften Analyse und Abstimmung im funktionsräumlichen Kontext sowie in zeitlicher Hinsicht voraus.

Wie im Planungsbericht (Kapitel 3.8) ausgeführt, ist der optimale Standort zur Erweiterung des Siedlungsgebietes in Abstimmung mit den angrenzenden Gemeinden und dem Regionalplanungsverband festzulegen. Die Gemeinde Berikon beabsichtigt, eine solche kooperative Planung innert nützlicher Frist anzustossen. Im Rahmen der neu gestarteten Gemeinderatslegislatur (2026 bis 2029) soll die Umsetzung des WSP überprüft werden. Der optimale Standort der Entwicklung soll in einem Evaluationsverfahren ermittelt werden. In diesem Rahmen sind zudem Grundsatzfragen hinsichtlich allgemeiner Erschliessung des Areals, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Abstimmung auf die angrenzende Bebauung, Siedlungsrandgestaltung usw. zu klären.

### *Fazit zum Wohnschwerpunkt*

Der WSP betrifft primär den Siedlungsraum der Gemeinden Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg. Er dehnt sich gemäss der kantonalen Vorstellung über die Zentrumszone bis auf die angrenzenden

und überbauten Gebiete der W3, das (noch nicht zonierte) Siedlungsgebiet "Faremoos" in Berikon sowie auf die Flächen der Zentrumszone in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg aus.

In den drei 5,1 ha umfassenden (geplanten) Zentrumszonen am Mutschellenknoten sind gemäss den Daten des Bundesamts für Statistik (STATENT 31. Dezember 2022 und STATPOP 31. Dezember 2023) 577 Vollzeitäquivalente (beziehungsweise 741 Beschäftigte) sowie 214 Einwohnende erfasst. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von rund 40 E/ha.

Gemäss Richtplan sind in WSP ein Mindestwohnanteil von 70 % sowie eine Minstdichte von 120 E/ha zu erreichen. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.8) wird in der Zentrumszone jedoch lediglich ein Wohnanteil von 30 % und eine Bevölkerungsdichte von 50 E/ha erreicht. Diese Angaben sind auf die neue Abschätzung des Einwohnerinnenpotenzials zu aktualisieren (siehe oben). Neu wird realistisch von einer Dichte von rund 129 E/ha bis 2040 ausgegangen.

Unter Berücksichtigung dessen sowie unter Berücksichtigung des Einwohnerinnenpotenzials im Umfeld der Zentrumszone in den Gemeinden Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg können insgesamt die Vorgaben zum WSP (annähernd) erfüllt werden. Die in den Gemeinden Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg angestossenen qualitätssichernden Verfahren und Projekte sind auf die Zentrumsentwicklung gemäss rSP und die Zielsetzungen des WSP abgestimmt.

### **3.3.5 Arbeitsplazzonen**

Die Gemeinde Berikon verfügt über keine Arbeitszonen. Die bestehenden Gewerbe sind hauptsächlich in der rechtskräftigen Kernzone (neu Zentrumszone) am Mutschellenknoten oder in der Dorfzone verortet. Die Zentrumszone gilt als Mischzone und ist gemäss § 12 BNO für eine Vielfalt an Gewerben bestimmt.

### **3.3.6 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)**

Im REL (Kapitel 3.9) werden keine Handlungsschwerpunkte, hingegen Leitsätze sowie Massnahmen betreffend die ÖBA definiert. Gemäss der Massnahme M-Ö4 besteht kurz- bis mittelfristig Bedarf für die Erweiterung des Werkhofs und des Feuerwehrgebäudes. Zu diesem Zweck soll die ÖBA in Abstimmung mit den Mutschellengemeinden erweitert werden. Mit der vorliegenden Planung werden die ÖBA nicht angepasst. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.3.2) ist die Bevölkerungsentwicklung mit der Schulraumplanung abgestimmt.

### **3.3.7 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Wichtigste Umzonungen**

##### *Zentrumszone (Z)*

In Abstimmung mit den Nachbargemeinden am Mutschellen wird die Kernzone in die Zentrumszone umgezont. Bei dieser Massnahme wird primär die zulässige Nutzung präzisiert, die AZ vereinheitlicht/erhöht, Anforderungen an die Gestaltung aufgenommen und die Anordnung der Wohnnutzung in den 1. Vollgeschossen geregelt. Der Gemeinderat kann gestützt auf § 12 Abs. 2<sup>bis</sup> BNO zur Sicherung der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums einen behördenverbindlichen ERP erlassen. Die Ergänzungen und Präzisierungen der Zonenbestimmungen werden ausdrücklich begrüsst.

##### *Zentrumszone "Welschloh" (ZW)*

Die Zentrumszone "Welschloh" ist der Zentrumszone überlagert. Gemäss § 12a Abs. 3 BNO sind innerhalb der Zentrumszone "Welschloh" eine AZ bis 1.6, höhere Gebäude bis 8 Vollgeschosse sowie Fassaden- und Gesamthöhen bis 27 m zulässig. Dies setzt ein vorgeschaltetes, qualitätssicherndes Verfahren voraus, das durch den Gemeinderat festzulegen ist.

Gemäss rechtskräftigem BZP gilt für das Gebiet "Welschloh" die Gestaltungsplanpflicht. Dies wird im Situationsplan mit der Kennzeichnung als Orientierungsinhalt sowie in § 12a Abs. 4 BNO nochmals

bekräftigt. In § 4a Abs. 5 BNO werden gebietsspezifische Zielvorgaben im Sinne der qualitätsfördernden Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt. Der ERP Kernzone "Welschloh" gilt als wegleitende Grundlage für die Festlegungen im Gestaltungsplan.

#### *Zentrumszone "Bahnhof" (ZB)*

Die Zentrumszone "Bahnhof" ist der Zentrumszone überlagert. Gemäss § 12b Abs. 2 BNO ist ein multimodaler Umsteigepunkt sicherzustellen, der mit der Gebietsentwicklung abgestimmt gestaltet werden soll. Gemäss § 4a Abs. 4 BNO unterliegt das Gebiet der Gestaltungsplanpflicht (vgl. Ziffer 3.3.10). Für den Gestaltungsplan gelten gemäss § 12b Abs. 3 BNO als wegleitende Grundlagen der regionale Sachplan Mutschellen sowie der ERP Arealentwicklung Bahnhof Berikon (Stand 13. November 2025). Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens sind innerhalb der im ERP definierten Baufelder eine Ausnützung gemäss Geschossflächenzahl, maximal 8 Vollgeschosse und eine maximale Fassaden- und Gesamthöhe von 27 m möglich. Es ist gemäss regionalem Sachplan ein ortsbaulicher Akzent verpflichtend.

Der Verweis auf den ERP ist unzulässig, da die definierten Baufelder in diesem Kontext nur behördenverbindlich sind. Auch der regionale Sachplan ist, wie der ERP, ein behördenverbindliches Instrument handelt. Daher darf kein ortsbaulicher Akzent "gemäss" dem Sachplan eingefordert werden.

- Die Festlegungen von § 12b Abs. 3 BNO sind zu überarbeiten. Anstelle von pauschalen Verweisen auf behördenverbindliche Instrumente sind die relevanten Vorgaben in der BNO selbst zu verankern. (**Vorbehalt**)
- Vorgaben für Gestaltungspläne sind im Paragraphen zur Gestaltungsplanpflicht zu verorten. (**Wichtiger Hinweis**)

#### **Umlagerungen von Bauzonen**

Die Gemeinde sieht insgesamt 622 m<sup>2</sup> zur Einzonung in die Dorfzone vor. Das Gebiet (Massnahme Nr. 5) liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gemäss den Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet neu angeordnet werden. Dabei soll eine gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung im Ausmass von 755 m<sup>2</sup> erfolgen (Massnahme Nr. 10).

Die Gemeinden zeigen im Planungsbericht nachvollziehbar auf, dass die massgeblichen Anforderungen erfüllt werden. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Durch die Einzonung von 622 m<sup>2</sup> (Massnahme Nr. 5) und die Auszonung von 755 m<sup>2</sup> (Massnahme Nr. 10) werden netto 133 m<sup>2</sup> ausgezont. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.1.4) steht diese Fläche für künftige Einzonungen in der Gemeinde frei. Diese Aussage ist falsch und im Planungsbericht zu korrigieren (**wichtiger Hinweis**). Zudem wird im Planungsbericht erläutert, dass die Teilflächen der Parzellen 777, 1312 und 1425 eingezont werden. Dies ist zu korrigieren, da ausschliesslich Teilflächen der Parzellen 777 und 1312 eingezont werden. (**Hinweis**)

Die vorgesehene Umlagerung von Siedlungsgebiet ist sachgerecht. Die neue Anordnung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung des Richtplans.

#### **Arrondierungen**

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 4.1.3 und 4.1.4), insbesondere der Buchstaben a) nicht mehr

landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal sowie e) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000 m<sup>2</sup>, die wenigstens zu zwei Drittel an die Bauzone angrenzen. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

### Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

| Gebiet/Bezeichnung           | Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet | FFF <sup>3</sup> -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG <sup>4</sup> |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsanweisung 1.2</b> |                                                                        |                                                     |                                                                                         |
| Total/Saldo                  | -0,0133 ha                                                             | -0,0133 ha                                          | +0,0133 ha                                                                              |
| Massnahme Nr. 5              | +0,0622 ha                                                             | +0,0622 ha                                          | -0,0622 ha                                                                              |
| Massnahme Nr. 10             | -0,0755 ha                                                             | -0,0755 ha                                          | +0,0755 ha                                                                              |
| <b>Planungsanweisung 3.5</b> |                                                                        |                                                     |                                                                                         |
| Total/Saldo                  | +0,2777 ha                                                             | 0,00 ha                                             | 0,00 ha                                                                                 |
| Massnahme Nr. 1              | +0,0219 ha                                                             |                                                     |                                                                                         |
| Massnahme Nr. 7              | +0,0138 ha                                                             |                                                     |                                                                                         |
| Massnahme Nr. 8              | +0,0182 ha                                                             |                                                     |                                                                                         |
| Massnahme Nr. 9              | +0,0899 ha                                                             |                                                     |                                                                                         |
| Massnahme Nr. 14             | +0,1339 ha                                                             |                                                     |                                                                                         |
| <b>Gesamt-Total/Saldo</b>    | <b>+ 0,2644 ha</b>                                                     | <b>-0,0133 ha</b>                                   | <b>+0,0133 ha</b>                                                                       |

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

### 3.3.8 Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Für die Vorprüfung müssen alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke in die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" aufgenommen und bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe sind im Werkzeugkasten 6 ([www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung)) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Die GIS<sup>5</sup>-Kontrolle für Berikon ist erfolgt. Für die Parzelle 883 (Einzonung i.R. der Massnahme Nr. 14) ist ein Schätzungsantrag nötig. Zwar gehört diese Parzelle der öffentlichen Hand. Es handelt sich aber wohl nicht um eine eigentliche Strasse (gemäss Bodenbedeckung, Orthofoto).

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

<sup>3</sup> Fruchtfolgeflächen

<sup>4</sup> Landwirtschaft Aargau

<sup>5</sup> Geografisches Informationssystem

### 3.3.9 Baupflicht

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.

Damit die unüberbauten Bauzonen innert nützlicher Frist überbaut werden, wird die Gemeinde für die Einzonungsfläche (Parzelle 588, Massnahme Nr. 9) sowie für zwei weitere unüberbaute Parzellen (509 und 1459) die Baupflicht innert 10 Jahren gestützt auf § 28i Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) nach der Genehmigung verfügen (Planungsbericht, Kapitel 3.5).

### 3.3.10 Siedlungsqualität

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

Berikon liegt in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) am Übergang zwischen städtischem und ländlichem Entwicklungsraum. Das Zentrum von Berikon befindet sich in einem Transformationsprozess, weshalb in den letzten Jahren in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und unter Einbezug des Kantons mehrere Studien, Konzepte und ein rSP als Grundlage für die Zentrumsentwicklung und die Schaffung eines WSP erarbeitet wurden.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Erarbeitung des REL strategische Ziele und Massnahmen identifiziert und in Handlungsschwerpunkten definiert. Die kommunale Gesamtschau ist somit stufengerecht erfolgt.

Die Handlungsschwerpunkte mit entsprechenden Zielsetzungen werden vorliegend in verschiedenen Vorschriften oder der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben umgesetzt.

### Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

Gemäss rechtskräftigem BZP sind vier Areale ("Welschloh", "Büelfeld", "Riedacher" und "Bodematt") der Gestaltungsplan- oder der Sondernutzungsplanpflicht unterstellt. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden zusätzlich das Areal "Bahnhof" sowie das unbebaute Areal im Gebiet "Faremoos" der Gestaltungsplanpflicht unterstellt und gebietsspezifische Zielvorgaben festgelegt.

#### *Zentrumszone "Welschloh" (ZW)*

Als Grundlage für die geordnete und qualitätsvolle Entwicklung des Areals mit Wohnen und publikumsorientierten Nutzungen als Teil des Zentrums Mutschellen wurde ein kommunal behördenverbindlicher ERP erarbeitet. Der ERP beruht auf einer städtebaulichen Entwicklungsstudie Kernzone "Welschloh" sowie auf dem Masterplan Freiraum und dem Mobilitätskonzept und definiert unter anderem die bauliche Dichte und Höhenentwicklung, die Frei- und öffentlichen Räume sowie den Umgang mit dem Gebäudebestand.

#### *Büelfeld (W2)*

Die rund 1,7 ha grosse, unbebaute Parzelle 335 (Teilfläche W2) wird von der Sondernutzungsplanpflicht in die GP-Pflicht überführt. Die Anforderungen an den GP sind im Interesse der qualitätsvollen Innenentwicklung zielführend.

#### *Riedacher (W3 und WG)*

Der Gestaltungsplan zum Gebiet "Riedacher" ist im Genehmigungs- beziehungsweise im Beschwerdeverfahren (Verwaltungsgericht). § 4 Abs. 7 BNO legt neu Zielvorgaben und Anforderungen für das

Gestaltungsplangebiet fest. Es sind maximal zwei Teilgestaltungspläne möglich. Die Festlegungen werden aus fachlicher Sicht begrüsst. Im Planungsbericht (Kapitel 4.3.2) wird noch darauf verwiesen, dass an das Gestaltungsplangebiet "Riedacher" keine Anforderungen gestellt sind. Die Aussage im Planungsbericht ist zu aktualisieren. **(Hinweis)**

#### *Bodematt beziehungsweise Gubel (W2)*

Der Gestaltungsplan "Gubel" wurde inzwischen genehmigt.

#### *Zentrumszone Bahnhof (ZB)*

Das Bahnhofareal stellt einen Handlungsschwerpunkt zur Zentrumsentwicklung Mutschellen dar. Damit das Bahnhofareal ganzheitlich beplant und abgestimmt werden kann, wird gemäss § 4a Abs. 4 BNO die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Entwicklung des Bahnhofareals stellt als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs mit stark frequentierten öffentlichen Räumen einen komplexen Raum dar. Es besteht ein grosses Interesse an einer Aufwertung des Areals, das als Orientierungs- und Begegnungsort gestaltet werden soll. Die für das Bahnhofareal formulierten Anforderungen in § 4a Abs. 4 BNO sowie der von der Gemeinde bereits initiierte Prozess sind zielführend.

#### *Faremoos (W2)*

Für die rund 0,6 ha grosse Parzelle 1459 im Nahbereich des Mutschellenknotens wird die Gestaltungsplanpflicht sowie die Baupflicht festgelegt. Die gebietsspezifischen Zielvorgaben wie die Verpflichtung zur Durchführung einer städtebaulichen Variantenstudie sind im Interesse der qualitätsvollen Innenentwicklung zielführend.

### **Ortsbildentwicklung**

#### *Umsetzung ISOS*

Die Gemeinde Berikon weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung gemäss ISOS<sup>6</sup> auf (Objekt-Nr. 27). Gemäss ISOS-Beschreibung handelt es sich beim Ortsbild von Berikon um ein ehemaliges Bauerndorf mit einer starken Zunahme von reinen Wohnbauten in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Für das Gebiet Unter-Berikon (G1) sieht der ISOS-Beschrieb das Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz) vor, für die Gebiete Ober-Berikon (G2) und Dorfteil an der Hauptstrasse (G3) das Erhaltungsziel B (Erhaltung der Struktur). Die Erhaltungsziele des ISOS sind mit der Dorfzone (§ 9 BNO) für die Gebiete G1, G2 und G3 mit der vorliegenden Teilrevision ausreichend umgesetzt. Das Ortsbild von lokaler Bedeutung ist damit aus fachlicher Sicht ausreichend berücksichtigt.

#### *Ortsbildschutz und Qualitätssicherung*

Die Gemeinde setzt sich für eine qualitätsvolle, dem Dorfbild und dem dörflichen Charakter der Gemeinde Rechnung tragende Weiterentwicklung der Bebauung und des Ortsbilds ein. Die Qualitätssicherung in Bezug auf den Ortsbildschutz, die Einfügung von Neubauten in die gewachsene Siedlungsstruktur, den Schutz und die Erhaltung identitätsstiftender Elemente sowie die Erhaltung wichtiger ortsbildprägender Gebäude und deren zeitgemässe Erneuerung mit guten architektonischen Lösungen hat dabei einen hohen Stellenwert. Zu diesem Zweck werden die Zonenbestimmungen der Dorfzone (§ 9 BNO) präzisiert und ein neuer Gestaltungsgrundsatz (§ 9 Abs. 2<sup>bis</sup> BNO) eingeführt. Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild unter allfälligem Einbezug von Fachgutachten und/oder der Fachkommission (§ 43 Abs. 1 BNO). Der Gemeinderat kann gestützt auf § 49 Abs. 1 BNO für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen und fachliche Stellungnahmen einfordern. Aus fachlicher Sicht sind damit die ortsbildrelevanten Themen in den Zonenbestimmungen der Dorfzone grundsätzlich gut umgesetzt.

---

<sup>6</sup> Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

### *Zentrumsentwicklung*

Die Umzonung der Kernzone in die Zentrumszone beziehungsweise in die überlagernden Zentrumszonen "Welschloh" und "Bahnhofareal" und die damit einhergehenden Änderungen der Zonenbestimmungen werden im Grundsatz begrüsst. Für die Entwicklung der Zentrumszone sind der Masterplan Freiraum Mutschellen und das Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen wegleitend (§ 12 Abs. 2<sup>ter</sup> BNO). Zudem werden für die gestaltungsplanpflichtigen Areale gebietsspezifische Zielvorgaben getroffen.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

#### *Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz*

Die Liste der substanz- und volumengeschützten Bauten gemäss der BNO-Anhänge 1.4 und 1.6 wurde im Rahmen der Gesamtrevision 2015 überprüft und die Objekte sind entsprechend aufgenommen worden. Die Zuweisung der Bauten stimmt mit den aktuellen Vorgaben überein, eine Anpassung ist daher nicht notwendig.

#### *Historische Gärten*

Nach der ICOMOS<sup>7</sup>-Liste historischer Gärten und Anlagen sind sieben Gärten und Anlagen dokumentiert. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Bauernhausgärten sowie vereinzelt um eine Gartenwirtschaft, einen Bürgerhausgarten und einen Platz. Auf die Unterschutzstellung der ICOMOS-Objekte wird aufgrund der fehlenden Substanz und prägender Elemente verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 2.3.4). Das rechtskräftig festgelegte Bauinventarobjekt BER912 (Sodbrunnen, Parzelle 561) ist im rechtskräftigen BZP fälschlicherweise mit 921 beschriftet. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung**

Die Freiräume in der Siedlung (Strassenräume inklusive Vorgärten, Plätze, Grünanlagen, private Gärten, Schul- und Friedhöfe usw.) sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. Im Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist deren Bedeutung merklich gestiegen. Gemäss § 4 Abs. 1 lit. d BauV soll aufgezeigt werden, wie die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume verbessert wird. Dabei gilt es Synergien zwischen Gestaltung (Ortsbild), Nutzungsqualität (Aufenthalt und Spielen), Biodiversitätsförderung und Klima zu nutzen. Ebenfalls zu beachten ist Art. 3 Abs. 3 RPG, der besagt, dass in der Siedlung viele Grünflächen und Bäume enthalten sein sollen.

In der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere zu den Gestaltungsplanperimetern (§ 4a BNO) sowie zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung (§ 44 BNO) zweckmässige Vorschriften zur Freiraumgestaltung festgelegt.

#### *Aussenraum- und Umgebungsgestaltung*

Gemäss § 44 Abs. 4 BNO ist festgelegt, dass die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung einen Bestandteil des Bauprojekts bildet und vor der Baufreigabe zu genehmigen ist. Gemäss § 9 Abs. 9 BNO ist in der Dorfzone zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen auch ein Umgebungsplan einzureichen.

#### *Grünanteil*

§ 44 Abs. 6 BNO legt einen minimalen Grünanteil fest. Gemäss § 44 Abs. 7 BNO sind bei Überbauungen mit unterirdischen Bauten mindestens 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche von Bauten freizuhalten. Die Vorgaben zum Grünanteil werden begrüsst.

---

<sup>7</sup> Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

## **Siedlungsränder**

Die Siedlungsränder prägen die Wahrnehmung der Gemeinde aus dem Landschaftsraum. Die Gemeinde Berikon hat räumlich getrennte Ortsteile und damit mehrere sensible Ortseingänge und Siedlungsränder zum Kulturland. Der Umgang mit diesem Thema ist aus fachlicher Sicht ein wesentlicher Bestandteil der Nutzungsplanung.

In der BNO wird die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes unter anderem beim Gestaltungsplan "Faremoos" (§ 4a Abs. 3 BNO) sowie bei der Arealüberbauung in der D und W3 (§ 31 Abs. 3 BNO) aufgegriffen. Gemäss § 44a BNO sind die Siedlungsränder durchlässig und naturnah zu gestalten. Die Bestimmungen sind zweckmässig.

## **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Der Klimawandel bringt neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Dies gilt insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

In § 3a BNO wird neu ein Planungsgrundsatz zum Klimaschutz und Klimaadaptation aufgenommen. Im Planungsbericht (Kapitel 3.11) zeigt die Gemeinde auf, mit welchen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird (mitunter Zielvorgaben zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten, Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sowie das Abstimmungserfordernis mit dem Masterplan Freiraum). Diese allgemeinen Festlegungen sind sachgerecht.

### **3.3.11 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Berikon ist mit dem öffentlichen Verkehr sowie für den MIV sehr gut angeschlossen (Planungsbericht, Kapitel 3.3.1). Die Gemeinde geht davon aus, dass die neuen Festlegungen nicht zu einer relevanten Änderung der Verkehrsbelastung führen. In den Gestaltungsplangebieten werden Mobilitätskonzepte mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung verlangt. Darüber hinaus kann die Gemeinde gemäss § 39b Abs. 1 BNO bei Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag ein Mobilitätskonzept verlangen. § 39b Abs. 2 BNO definiert, was in einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen ist.

Das im Rahmen des rSP erarbeitete Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. In § 39 ff. BNO wird die Parkierung sachgerecht geregelt sowie das Mobilitätskonzept auf Stufe Gemeinde umgesetzt.

## **Verkaufsnutzungen**

Gemäss § 12 Abs. 1 BNO sind Verkaufsnutzungen in der Zentrumszone bis 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (neu pro Parzelle) zulässig. Eine solche Regelung ist gestützt auf Richtplankapitel S 3.1 in Kern- und Zentrumsgebieten beziehungsweise Urbanen Entwicklungsräumen ohne Richtplananpassung möglich.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.3.8) wurden keine weiteren Untersuchungen, beispielsweise bezüglich die Auswirkungen der zulässigen Verkaufsflächen auf die Verkehrskapazitäten am Mutschellenknoten, durchgeführt. Die Gemeinde begründet dies damit, dass derzeit keine grösseren Entwicklungsabsichten bestehen und Verkaufsflächen nicht zwingend zu deutlich mehr Verkehr führen. Neue Verkaufsnutzungen werden zudem im Einzelfall geprüft und die Verkehrskapazitäten bei einer Neuansiedlung im Baubewilligungsverfahren abgeklärt. Des Weiteren wird auf § 39b BNO verwiesen (siehe oben).

## **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Die Gemeinde hat parallel zur vorliegenden Planung einen KGV gemäss § 54a BauG und § 2 BauV erarbeitet. Die Erarbeitung des KGV erfolgt koordiniert mit der Erarbeitung des KGV der Nachbargemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg durch dasselbe Planungsbüro. So ist insbesondere im Bereich des Mutschellenknotens die überkommunale Abstimmung gewährleistet. Themen wie das Mobilitätsmanagement, die Berücksichtigung des Agglomerationsprogramms AargauOst der 4. Generation sowie Aussagen zu Langsamverkehrsverbindungen und Wanderwegen werden im KGV abgehandelt.

Abgestützt auf den KGV wurden Bestimmungen betreffend Parkierung, Parkfeldbewirtschaftung und das Mobilitätskonzept in die BNO aufgenommen. Der KGV wurde im Februar 2026 von der Abteilung Verkehr des BVU genehmigt.

### **Parkierung**

Die Gemeinde kann gestützt auf § 39a BNO die Anzahl der Pflichtparkplätze für Wohnen des gemäss § 43 Abs. 1 und 2 BauV ermittelten Parkfelder-Angebots reduzieren sowie von der Erstellung von Pflichtparkplätzen befreien oder die Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern über die Pflichtabstellplätze hinaus untersagen. In der Zentrumszone wird die Anzahl der Parkfelder auf den Normbedarf gemäss § 43 BauV beziehungsweise der VSS<sup>8</sup>-Norm 40 281 begrenzt. Weiter wird die Möglichkeit für eine Parkfelderbewirtschaftung und ein Parkleitsystem eingeführt. Die Festlegungen betreffend die Parkierung sind sachgerecht.

### **3.3.12 Erschliessung und Erschliessungsprogramm**

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Da sämtliche Bauzonen bereits erschlossen sind, wird auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 3.3.3).

## **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die verschiedenen Einzonungen gehen zu Lasten von 622 m<sup>2</sup> FFF und 2'777 m<sup>2</sup> übrigem Landwirtschaftsgebiet. Die Auszonungen betreffen 755 m<sup>2</sup> FFF. Die Planung in der vorliegenden Form hat somit eine Zunahme von 133 m<sup>2</sup> FFF und 2'777 m<sup>2</sup> übriges Landwirtschaftsgebiet zur Folge.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.4) wird ausgewiesen, dass durch die Massnahme Nr. 5 insgesamt 503 m<sup>2</sup> FFF verloren gehen. Der Wert ist auf 622 m<sup>2</sup> zu korrigieren und die FFF-Bilanz entsprechend nachzuführen. **(Wichtiger Hinweis)**

Die FFF gelten im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

### **3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen**

#### **Rechtskräftige Speziallandwirtschaftszone**

Die rechtskräftig festgelegte Speziallandwirtschaftszone im Gebiet "Selacher/Fuchsacher" wird um die Parzellen 1138 und 1139 (rund 0,93 ha) reduziert und als Landwirtschaftszone mit teilweiser Überlagerung mit der Landschaftsschutzzone festgelegt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2.4) ist für eine Speziallandwirtschaftszone an diesem Standort kein Bedarf ausgewiesen. An der Speziallandwirtschaftszone auf den Parzellen 1143 bis 1145 wird festgehalten. Der betroffene Standort des Tierhaltungsbetriebs wird zusätzlich mit dem Symbol "L" gekennzeichnet.

---

<sup>8</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

## Speziallandwirtschaftszone Gebiet "Hermis"

Im Gebiet "Hermis" wird die rechtmässig festgelegte Landwirtschaftszone 2 (LWZ-2) in die Speziallandwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG umgezont.

### *Produzierender Gartenbau*

Die Firma GRÜNinGOLD GmbH betreibt auf den Parzellen 128 und 1450 eine Baumschule/Pflanzenproduktion mit bodenab- und bodenunabhängigen Produktionsformen. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen produzierenden Gartenbaubetrieb im Sinne des Raumplanungsgesetzes (Art. 16a RPG). Der Umfang der bodenunabhängigen Produktion wird im Betriebskonzept nicht gesondert ausgewiesen. Aus Erfahrung wird die bodenunabhängige Produktion (mitunter in Gewächshäusern) bei solchen Betrieben den Umfang der inneren Aufstockung im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPV übersteigen. Die Umzonung der Parzellen 128 und 1450 von der LWZ2 in die Speziallandwirtschaftszone ist unter untenstehender Voraussetzung sachgerecht. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ist im ordentlichen Baugesuchsverfahren zu klären.

### *Gewerblicher Gartenbau sowie Blumenladen; Gebiet "Hermis"*

Im Zusammenhang der Abparzellierung der Parzelle 1450 im Jahr 2014 (Entlassung von Wohnhaus und Ökonomiegebäude aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht [BGBB]) wurde festgestellt, dass sich die Aktivitäten des Betriebs Baumann weg von der Produktion hin zur Gartengestaltung und Unterhalt verlagert hat. Die Produktion hatte seinerzeit nur noch einen untergeordneten Charakter. Der Betrieb Baumann auf der Parzelle 1450 wird gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2.4) den Betrieb mittelfristig aufgeben.

Das Betriebsareal wird gemäss Betriebskonzept der GRÜNinGOLD GmbH auch von der Ingold Gartenbau und Begrünungen AG für Materiallager und Stellflächen für Anhänger und Gerätschaften sowie von der eingemieteten Firma Gardenia genutzt. Beide Betriebe sind dem gewerblichen Gartenbau zuzuordnen (erfordert Bauzone gemäss Art. 15 RPG). In den Gebäuden auf der Parzelle 1450 ist zudem ein Blumenladen "Blumento" eingemietet. Beide Betriebe sind in einer Zone ausserhalb des Siedlungsgebiets weder standortgebunden noch in der Speziallandwirtschaftszone zonenkonform. Die Firma Gardenia wurde angewiesen, dass sie sich einen Alternativstandort suchen muss.

Die Festlegung der Speziallandwirtschaftszone für die Parzelle 1450 ist nur im Zusammenhang des produzierenden Gartenbaubetriebs genehmigungsfähig. Die Notwendigkeit einer solchen Festlegung wird im Betriebskonzept der GRÜNinGOLD GmbH nicht ausgewiesen. Die Erläuterung im Planungsbericht (Kapitel 3.9.2.2), dass die Parzelle 1450 mittelfristig gekauft werden soll, da sich das Grundstück optimal für einen effizienten Betriebsablauf eignet, ist nicht ausreichend. Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen richtet sich nach § 68 BauG.

- Wird an der Speziallandwirtschaftszone für die Parzelle 1450 festgehalten, ist die zukünftige Nutzung des Areals plausibel darzulegen (Nutzungsänderungen, Zeitplan und entsprechende Verträge). Andererseits ist die Parzelle 1450 der Landwirtschaftszone zuzuweisen. (**Vorbehalt**)
- Wird die Parzelle 1450 der Landwirtschaftszone zugewiesen, sind die Auswirkungen auf die FFF auszuweisen. (**Wichtiger Hinweis**)

### 3.4.3 Landwirtschaftszone 2 "Selacher" (Hegi Garten AG)

Das Betriebsareal des gewerblichen Gartenbaubetriebs Hegi Garten AG verbleibt unverändert in der LWZ-2, obschon die Zonenbestimmungen (§ 15 BNO) in keiner Art und Weise auf die vorliegende Nutzung ausgerichtet sind. Der Betrieb wurde ausserhalb der Bauzone angesiedelt und ohne die Zustimmung des Kantons weiterentwickelt (siehe Baugesuch BVUA FB.05.2227).

Der Sachverhalt zu den Verhältnissen auf der Parzelle 1146 wurde im Rahmen der fachlichen Stellungnahme ausreichend erörtert. Der Fall ist seit 2005 (Baugesuchsverfahren) beziehungsweise seit 2015 (Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung) pendent und setzt die Klärung der Verhältnisse im vorliegenden Verfahren voraus (siehe Auftrag gemäss Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2015-001271 zur letzten Gesamtrevision).

Es bestehen keine planungsrechtlichen Möglichkeiten, eine zonenkonforme Situation für die Hegi Garten AG an diesem Standort herbeizuführen. Die "Legalisierung" des heutigen Zustands mit den Mitteln der Raumplanung widerspricht fundamental dem Raumordnungsprinzip der klaren Trennung des Siedlungsgebiets vom Nicht-Siedlungsgebiet. Dieser Betrieb ist auf einen Standort innerhalb der Bauzone (Art. 15 RPG) angewiesen. Das Fehlen von Alternativstandorten (siehe Abklärungen der Gemeinde und des regionalen Planungsverbands) rechtfertigt das Festhalten an der LWZ-2 nicht.

- Die Landwirtschaftszone 2 auf der Parzelle 1146 im Gebiet "Selacher/Fuchsacher" ist aufzuheben. Die Flächen sind in die ordentliche Landwirtschaftszone umzuzonen. **(Vorbehalt)**
- Der Umgang mit den widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen wird im ordentlichen Baugesuchsverfahren geklärt. **(Hinweis)**

#### **3.4.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Die Festlegung von zwei neuen Naturobjekten (ein Objekt innerhalb sowie ein Objekt ausserhalb Bauzone) ist sachgerecht.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.2.3) wird auf die Aufnahme von drei Objekten verwiesen. Die Aussage ist entsprechend zu korrigieren. **(Hinweis)**

#### **3.4.5 Weitere Zone nach Art. 18 RPG**

##### **Freizeitzone im Wald (Bikeparcours)**

Im Gebiet "Steigge/Altischbach" besteht seit Jahren ein Bikeparcours im Wald. Aus Sicht der Gemeinde besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt der Anlage. Um die Anlage in einen rechtskonformen Zustand zu überführen, wird eine Fläche von 1,9 ha als Freizeitzone im Wald im Sinne von Art. 18 RPG als überlagernde Zone festgelegt. Die Zone wurde in Abstimmung mit der Gemeinde, dem Revierförster sowie der Gruppe, die den Biketrail unterhält, festgelegt.

Gemäss § 23a Abs. 4 BNO dürfen maximal 15 % der Fläche der Freizeitzone durch Anlagen und Verbauungselemente verändert werden. Die drei zulässigen Bahnen dürfen eine maximale Breite von 1,5 m aufweisen. Aus Gründen der Sicherheit können punktuelle Verbreiterungen bewilligt werden. Die Baubewilligung muss gemäss § 24a Abs. 5 BNO auf maximal 10 Jahre befristet werden. Mit der Baubewilligung sind die Betriebszeiten sowie die Verantwortlichkeiten für den Betrieb, die Benutzung, der Unterhalt, der Rückbau der Anlage sowie geeignete ökologische Ausgleichsmassnahmen zur Abgrenzung gegenüber dem Wildtierkorridor beziehungsweise zur Minderung schädlicher Emissionen zu bestimmen.

##### *Übergeordnete Vorgaben*

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen des RPG entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 ff. RPG dar, auch wenn eine Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre.

Nach Art. 18 Abs.1 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966, Art. 13–15, 20 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 und Art. 1 Abs.1 lit. A Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG) vom 20. Juni 1986 ist der Fortbestand der wildlebenden einheimischen Pflanzen- und Tierwelt

durch die Erhaltung genügend grosser und vernetzter Lebensräume und andere geeignete Massnahmen sicherzustellen. Dies soll durch eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterstützt werden. Die Lebensräume der ziehenden wildlebenden Säugetiere und Vögel sind zu erhalten.

Nach § 18 Aargauisches Jagdgesetz (AJSG) sorgt der Kanton für den Schutz der Wildtiere sowie für die Aufwertung und die Vernetzung der Lebensräume.

Gemäss Richtplan, Hauptausrichtung H 5.3 und 5.4, wird die Vernetzung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen gefördert. Neue Infrastrukturen werden nach Möglichkeit mit bestehenden gebündelt, um die Zerschneidung wenig belasteter Landschaftsräume zu vermeiden.

#### *Regionale Einbettung*

Im regionalen Konzept des Repla MRK "Erholung und Landschaft Region MRK" vom 19. Juni 2019 wird der Mountainbike-Parcours Berikon erwähnt. Es bestehen keine Anlagen mit ähnlichen Nutzungen in der Region. Daher lässt sich aus Sicht der Gemeinde ein regionales Interesse an der Sicherung des Bikeparcours in Berikon ableiten.

#### *Beurteilung*

Die Festlegung einer Freizeitzone im Wald auf Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung ist Voraussetzung für die Errichtung und das Betreiben von Einrichtungen für eine intensive Freizeitnutzung im Wald. Eine solche ist unter anderem dann möglich, wenn die Walderhaltung im Grundsatz nicht gefährdet ist und keine übergeordneten Interessen dagegensprechen. Bei der Festlegung einer Freizeitzone im Wald muss die Durchlässigkeit für Wildtiere im Bereich von Freizeitanlagen gewährleistet bleiben.

Die Freizeitzone tangiert keine Naturschutzgebiete von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung. Bei der betroffenen Waldfläche handelt es sich nicht um Schutzwald. Die geplante Freizeitzone liegt in einer Ausbreitungsachse von kantonaler Bedeutung.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2.2) erfolgt die Abgrenzung der Freizeitzone, abgesehen von der kleinflächigen, in der Abbildung 23 vermassten Erweiterungen im Osten und Westen des Areals, in Abstimmung mit bestehenden Wegen und Rückegassen gemäss der Landeskarte. Die Abstimmung mit bestehenden, im Wald nachvollziehbaren Strukturen ist sachgerecht. Die kleinstflächige Überlappung mit dem 6-m-Gewässerabstand ist vertretbar, zumal Bauten und Anlagen im Wald nur äusserst eingeschränkt zulässig sind. Aus fachlicher Sicht sind die Auswirkungen für das betroffene Waldgebiet zugunsten der Freizeitnutzung als eine von drei Waldgrundnutzungen tragbar.

### **3.4.6 Überlagerte Zonen im Kulturland**

#### **Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)**

Die LkB werden mit den vorliegenden Erweiterungen der Landschaftsschutzzone vollständig umgesetzt.

- Zur besseren Lesbarkeit sind alle Erweiterungen der Landschaftsschutzzone mit dem Buchstaben der jeweiligen Zone zu versehen. (**Hinweis**)

#### **Siedlungstrenngürtel (STG)**

Der STG im Gebiet "Chesslere-Hermis" sowie "Ghürsch-Weihermatt" wird mit der Erweiterung der Landschaftsschutzzone vollständig umgesetzt.

Zur rechtskräftig festgelegten Speziallandwirtschaftszone im Gebiet "Hermis" im Verhältnis zum STG besteht gemäss Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2015-001271 kein spezifischer Überprüfungsantrag. Die Speziallandwirtschaftszone im Gebiet "Hermis" liegt inmitten des STG, wird aber nicht von dieser Überlagerung ausgenommen. Gemäss der kantonalen Praxis (Arbeitshilfe Speziallandwirtschaftszonen vom August 2020) gelten STG grundsätzlich als Ausschlussgebiet für die Festlegung

von Speziallandwirtschaftszonen, wobei höchstens untergeordnete, betriebsnotwendige Anlagen möglich sind. Im Planungsbericht (Kapitel 3.9.2.4 und 3.9.2.5) legt die Gemeinde ausführlich dar, weshalb die vorgesehene Speziallandwirtschaftszone in der Landschaftsschutzzone beziehungsweise innerhalb des STG aus raumplanerischer Sicht vertretbar ist. Der Interessenabwägung kann gefolgt werden. Der Standort des produzierenden Gartenbaubetriebs ist mit dem Symbol "L" gekennzeichnet.

- Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2.1) wird im Gebiet "Chesslere-Hermis" auf die Umsetzung mit der Landschaftsschutzzone verzichtet. Dies entspricht nicht den Festlegungen im KLP. Der Planungsbericht ist anzupassen. **(Hinweis)**

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

##### **Öffentliche Gewässer**

Im BZP und KLP "Änderung Gewässerraum und Hochwasserschutz" werden die öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, als Orientierungsinhalt dargestellt.

##### **Umsetzung Gewässerräume**

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

Die Gewässerräume werden mit der die Grundnutzungszone überlagerten Gewässerraumzone umgesetzt und im Situationsplan vermasst. Auf die Umsetzung des Gewässerraums bei künstlich angelegten Gewässern ohne ökologische Bedeutung, bei Gewässern ausserhalb der Bauzone, wenn die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 0,5 m sowie im Wald wird verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 3.6.1).

Die Umsetzung der Gewässerräume ist, mit Ausnahme des nachstehenden Punkts, sachgerecht erfolgt.

- Der Gewässerraum ist konsequent symmetrisch darzustellen. Dies ist bei den Gewässern Ghangematt, Altischbach und Rummelbach noch entsprechend umzusetzen. **(Vorbehalt)**

#### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde am 4. November 2015 genehmigt. Im Rahmen dieser Planung wurde die Gefahrenkarte Hochwasser im BZP mit dem Vorschriftenmodell sachgerecht umgesetzt.

Seit der Revision der BauV vom 1. November 2021 wird der Hochwasserschutz übergeordnet geregelt (§ 36 c BauV). Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets, die gemäss der kantonalen Schutzzielmatrix kein Hochwasserschutzdefizit aufweisen (Restgefährdung), die Freihaltegebiete Hochwasser im KLP ohne übergeordnete Bedeutung für den Hochwasserrückhalt oder als Abflusskorridor sowie der Oberflächenabfluss erfordern keine Festlegungen im BZP und KLP sowie in der BNO mehr.

Die Aufhebung der Gebiete mit Restgefährdung im BZP sowie der Freihaltegebiete Hochwasser im KLP erfolgt im separaten Änderungsplan "Gewässerraum und Hochwasserschutz" als Genehmigungsinhalt mit der Ergänzung "gelöscht" in der Legende. Die entsprechenden Bestimmungen werden ersatzlos aufgehoben. Dies ist sachgerecht.

### 3.5.3 Waldareal

Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der Waldgrenzenplan Kanton Aargau rechtskräftig verfügt. Die rechtskräftigen Waldgrenzen sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) in den Nutzungsplänen als Orientierungsinhalt darzustellen.

Das Waldareal wird gemäss den Änderungsplänen BZP und KLP korrekt dargestellt. Im Änderungsplan "Gewässerraum und Hochwasserschutz" wird das Waldareal nicht korrekt dargestellt.

- Das rechtskräftige Waldareal ist in allen zu genehmigenden Plänen korrekt darzustellen. (**Vorbehalt**)
- Es ist das Waldareal im Bereich der Parzelle 1183 und 1192 zu korrigieren. (**Hinweis**)

### 3.5.4 Umweltschutz

#### Lärm

Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz [USG]). Sämtliche geplanten Einzonungen (Nr. 1, 5, 7, 8, 9 und 14 im Planungsbericht) liegen genügend weit weg von den Kantonsstrassen, so dass ohne genauere Berechnung davon ausgegangen werden kann, dass die massgebenden PW eingehalten sind und die neuen Bauzonen ohne lärmrechtliche Auflagen ausgeschieden werden können.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.12.1) wird auf die Änderung des USG und die Änderung der Lärmschutz-Verordnung (LSV) per 1. April 2026 eingegangen. In Art. 24 Abs. 2 USG ist neu geregelt, dass Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können. Im Planungsbericht werden bei den unproblematischen Änderungen auch die Einzonungen aufgeführt. Bei Einzonungen kommt allerdings Art. 24 Abs. 1 USG zur Anwendung und dementsprechend müssen die Planungswerte und nicht die um 5 dB höheren Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Wie oben ausgeführt, sind bei sämtlichen geplanten Einzonungen die massgebenden Planungswerte eingehalten.

- Der Planungsbericht ist gemäss den obigen Ausführungen zu korrigieren. (**Wichtiger Hinweis**)
- In § 4a Abs. 4 BNO und § 4a Abs. 5 BNO ist eine Vorgabe aufzunehmen, dass grundsätzlich bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die nach Art. 24 Abs. 2 USG massgebenden Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind. (**Wichtiger Hinweis**)

Für die geplanten Umzonungen im Bereich des Mutschellenknotens wird im Planungsbericht ausgeführt, dass mit der Umzonung von der Kernzone zur Zentrumszone die Ausnützungsziffer von 0.65 auf 0.9 erhöht wird. Dadurch wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Gemäss Strassenlärmkataster des Geoportals Aargau sind die IGW der Empfindlichkeitsstufe (ES) III bei einem Grossteil der strassenzugewandten Gebäude im Gebiet "Welschloh" nicht eingehalten. Bei den beiden Gebieten Bahnhof und Corneliastrasse sind bei je einem strassenzugewandten Gebäude die IGW der ES III nicht eingehalten.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.12.1) wird zu den drei Bedingungen die nach Art. 24 Abs. 3 USG erfüllt sein müssen, damit die Umzonung trotz überschrittener IGW beschlossen werden kann, jeweils ein Nachweis erbracht, dass diese Bedingungen erfüllt seien.

*Nachweis a: Überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 24 Abs. 3 lit. a USG)*

Die im Planungsbericht dargelegte Argumentation, weshalb im Bereich der Überschreitung des Mutschellenknotens ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht, ist sachgerecht. Das Interesse an der Entwicklung des Gebiets ist mehrfach nachgewiesen, namentlich

durch die Festlegung des WSP gemäss Richtplankapitel S 1.9, den rSP Zentrumsentwicklung Mutschellen, die Festlegung des Mutschellenknotens als Handlungsschwerpunkt der Innenentwicklung im REL sowie die bereits bestehenden Entwicklungsrichtpläne für die Gebiete "Welschloh" und Bahnhof.

*Nachweis b: Freiräume (Art. 24 Abs. 3 lit. b USG)*

Bezüglich der nötigen Freiräume reichen die Ausführungen im Planungsbericht nicht aus. Gemäss dem Bericht [Krass, Leiser, Maag, 2025: Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten. Kompendium für die Planungs- und Beurteilungspraxis zum Umgang mit Artikel 24 USG](#) ist aufzuzeigen, welche Freiräume im erweiterten Siedlungskontext des Innenentwicklungsgebiets bestehen und welchem Erholungszweck sie dienen. Weiter ist für den gesamten erweiterten Siedlungskontext darzulegen, wie viel Freiraumfläche (m<sup>2</sup>) pro Person in 300 m bis maximal 500 m erreicht werden kann und welche Erholungsmöglichkeiten abgedeckt werden. Verfügt die Gemeinde bereits über ein systematisch erarbeitetes Freiraumkonzept inklusive Darlegung der Freiraumversorgung, muss aufgezeigt werden, inwiefern mit den bestehenden Freiräumen und den Massnahmen, die bereits im Konzept verankert sind, eine ausreichende quantitative Versorgung und ein qualitativer Sprung für das ein-/umzuziehende Gebiet geschaffen wird. Zudem ist eine verbindliche Sicherung dieser Freiräume notwendig, damit sie auch langfristig Bestand haben und nicht im nächsten Revisionszyklus der Ortsplanung überbaut werden. Eine Möglichkeit besteht darin, die Freiräume im Zonenplan entsprechend auszuweisen (beispielsweise als Grün- oder Erholungszone). Dies ist allerdings nicht zwingend nötig und besonders bei öffentlich zugänglichen Freiräumen, die allerdings auf Privatgrund liegen, auch nicht zwingend sinnvoll. Hierfür kann die langfristige Sicherung des Freiraums und des öffentlichen Zugangs auch durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer oder durch einen Eintrag im Grundbuch erfolgen. Gemeindeeigene Freiräume lassen sich auch durch behördenverbindliche Festlegungen (zum Beispiel in einem Richtplan) sichern.

Im Planungsbericht wird auch ausgeführt, dass in den Anforderungen an die Gestaltungsplanpflichten "Welschloh" und Bahnhof unterschiedliche Anforderungen an eine attraktive Freiraumgestaltung gestellt werden. Es werden allerdings keine Anforderungen an die Dimensionen (Anzahl m<sup>2</sup>) oder die nötigen Qualitäten festgelegt. Somit ist nicht sichergestellt, dass zukünftig genügend Freiräume in der nötigen Qualität vorhanden sind.

► Der Planungsbericht ist entsprechend den obigen Ausführungen zu ergänzen. **(Vorbehalt)**

*Nachweis c: Akustische Massnahmen (Art. 24 Abs. 3 lit. b USG)*

Gemäss Planungsbericht sind lärm mindernde Massnahmen an der Quelle (Strasse) vom Kanton zu initiieren. Dies ist korrekt, da nur der Kanton als Besitzer der lärmverursachenden Anlage dort Massnahmen treffen kann. Diesbezüglich kann davon ausgegangen werden, dass bei der nächsten ordentlichen Deckbelagssanierung ein lärmarmere Deckbelag eingebaut wird. Momentan besteht diesbezüglich allerdings noch kein konkretes Projekt. Weiter wird im Planungsbericht ausgeführt, dass bei den Anforderungen an die Gestaltungsplanpflichten "Welschloh" und Bahnhof, auch Anforderungen bezüglich der Lärmproblematik aufgenommen werden. Gemäss § 4a Abs. 4 beziehungsweise Abs. 5 BNO ist für die Gestaltungspläne Zentrumszone Bahnhofareal beziehungsweise "Welschloh" festgelegt, dass bei der Umgebungsgestaltung auf die akustische Qualität zu achten sei. Es seien differenzierte Boden- und Fassadenmaterialien zu wählen, die sich positiv auf die akustische Qualität auswirken. Wo möglich sei das Gelände zu modellieren und zu strukturieren. Flächen seien möglichst vielseitig zu begrünen. Diese Festlegung reicht, um die nötige akustische Qualität im Rahmen der Ausarbeitung der Gestaltungspläne einverlangen zu können.

Bei den Zielvorgaben für die Gestaltungsplanpflicht "Zentrumszone Bahnhofareal" (§ 4a Abs. 4 BNO) und "Zentrumszone Welschloh" (§ 4a Abs. 5 nBNO) benötigt es allerdings auch eine Vorgabe, dass grundsätzlich bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die nach Art. 24 Abs. 2 USG

massgebenden IGW einzuhalten sind. Dies kann beispielsweise mit der Vorgabe von Gesamtdämpfungswerten gegenüber den Kantonsstrassen erfolgen, die bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen einzuhalten sind. Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von den geforderten Dämpfungswerten gewährt werden. **(Vorbehalt)**

### **Störfallvorsorge**

In der Zentrumszone "Welschloh" befindet sich die Printcolor AG mit einem Konsultationsbereich von 100 m für die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge. Die Printcolor AG beabsichtigt die Verlegung des Produktionsstandorts beziehungsweise den Wegzug im Jahr 2027.

Der Betriebsstandort liegt rechtskräftig in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht. Geplant ist die Umzonung in die Zentrumszone mit überlagerter Zentrumszone "Welschloh". Die Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen.

Bis zum Wegzug im Jahr 2027 ist die Realisierung von Neubauten, die zu einer deutlichen Erhöhung der Nutzerdichte führen könnten, ausgeschlossen. Auf weitergehende Abklärungen sowie die Festlegung konkreter Massnahmen im Sinne der Störfallvorsorge wird daher verzichtet. Dies ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und vertretbar.

### **Energie**

Die Festlegungen in der BNO zur Energieeffizienz sind sachgerecht.

#### **3.5.5 Archäologie**

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur indirekt betroffen.

Der Umgang mit archäologischen Fundstellen ist im übergeordneten Recht geregelt (Kulturgesetz [KG] und Verordnung zum Kulturgesetz). Die archäologischen Fundstellen sind in den rechtskräftigen Nutzungsplänen als Orientierungsinhalt dargestellt. Der sachgerechte Umgang mit den archäologischen Fundstellen ist im Planungsbericht (Kapitel 3.14) dargelegt.

### **3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

#### **Einzelne Bestimmungen**

In § 8 Abs. 1 BNO werden die Verweise mit einem oder zwei Sternchen gestrichen. Die Verweise beginnen neu bei drei Sternchen. Die Systematik ist zu überarbeiten, so dass der Verweis mit einem Sternchen beginnt. **(Hinweis)**

Gemäss § 24a BNO bedarf die Parzellierung von überbauten Grundstücken oder von Grundstücken, für die eine baurechtliche Bewilligung erteilt wurde, neu der Zustimmung des Gemeinderats. Eine notwendige Zustimmung zur Parzellierung kann ein schwerer Eingriff in die Eigentumsfreiheit sein. Um eine Zustimmung zu verweigern, müssten die Kriterien für eine unzulässige Parzellierung in der BNO konkret genannt werden. Die Zustimmungspflicht ist daher als Meldepflicht zu formulieren. **(Vorbehalt)**

Gemäss § 43a Abs. 3 BNO werden beschattete Terrassenflächen mit Beschattungssystemen gemäss § 43a Abs. 2 BNO nicht an die Grundfläche des Attikageschosses angerechnet. Die Anrechnung oder Nicht-Anrechnung ergibt sich aus dem kantonalen Recht und der dazugehörigen Rechtsprechung. § 43a Abs. 3 BNO ist zu streichen. (**Vorbehalt**)

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Oliver Hager  
Sektionsleiter



Lea Schade  
Kreisplanerin