Kanton Aargau

Gemeinde Berikon

Mitwirkung



Teilrevision Nutzungsplanung

Siedlung und Kulturland

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Aarau, 25.09.2026

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Aarau · Frauenfeld · Luzern · Wohlen · Zürich

Entfelderstrasse 2 · 5001 Aarau · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

suisse plan

Impressum

Verfasser:	Philipp Baur, Saskia Kaufmann, Gabriele Horvath (bis VP V02)
Auftraggeber:	Gemeinde Berikon Bahnhofstrasse 69 8965 Berikon www.berikon.ch
Auftragnehmerin:	suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft raum + landschaft Entfelderstrasse 2 5001 Aarau www.suisseplan.ch
Datei:	S:\LU-Projekte\29 AG\64 Berikon\02 OP-Revision\13 Nutzungsplan\33 Mitwirkung\Ber\Ber_Teilrevision_Nutzungsplanung_Berikon_MW_V1.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	**Projektstand**
10.08.2023	Vorprüfung
27.01.2025	Vorprüfung V02
22.04.2026	Vorprüfung V03
25.09.2026	Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	**Planungsgegenstand und Ziele**	**1**
1.1	Planungsgegenstand und Bestandteile	1
1.2	Planungsziele	2
2	**Ausgangslage und Rahmenbedingungen**	**4**
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente	4
2.2	Raumplanungsgesetz (RPG)	4
2.3	Bundesinventare	4
2.3.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	4
2.3.2	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	6
2.3.3	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	6
2.3.4	Liste der historischen Gärten und Anlagen (ICOMOS)	6
2.4	Kantonales Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV)	6
2.5	Berücksichtigung des kantonalen Richtplans und der regionalen Entwicklungskonzepte	7
2.5.1	Kantonaler Richtplan	7
2.5.2	Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen	10
2.5.3	Regionale Entwicklungsstrategie RES 2040 Mutschellen-Reusstal-Kelleramt	12
3	**Zentrale Sachthemen**	**13**
3.1	Entwicklung der Gemeinde	13
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	13
3.1.2	Geburtenüberschuss und Wanderung	14
3.1.3	Einwohnerdichte	14
3.1.4	Bevölkerungsprognose	15
3.1.5	Arbeit und Erwerb	15
3.1.6	Bau- und Wohnungswesen	16
3.2	Innere Siedlungsentwicklung	17
3.2.1	Bauzonenreserven	17
3.2.2	Handlungsprogramm Innenentwicklung	17
3.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	19
3.3.1	Erschliessungsqualität	19

3.3.2 Auswirkungen der Nutzungsplanänderungen 20
3.3.3 Erschliessungsprogramm 20
3.3.4 Kommunaler Gesamtplan Verkehr 20
3.4 Mehrwertabgabe 23
3.5 Baupflicht 23
3.6 Gewässerschutz – Ausscheidung der Gewässerräume 25
3.6.1 Grundsätze 26
3.6.2 Nutzungsplanverfahren 27
3.7 Naturgefahren 34
3.8 Wohnschwerpunkt Mutschellenknoten - Faremoos 35
3.9 Gartenbaubetriebe ausserhalb Baugebiet 37
3.9.1 Hegi Garten AG 37
3.9.2 GRÜNinGOLD GmbH 39
3.9.2.1 Ausgangslage 39
3.9.2.2 Absichten 39
3.9.2.3 Abhandlung der Beurteilungskriterien 40
3.9.2.4 Weitere Aspekte 45
3.9.2.5 Fazit 48
3.10 Wald 49
3.11 Klima 49
3.12 Lärm 51
3.12.1 Änderung Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutzverordnung (LSV) per 1. April 2026 – Auswirkungen auf die Nutzungsplanung 52
3.13 Störfallvorsorge 59
3.14 Archäologische Fundstellen 60
4 Erläuterung zu den Planungsinhalten 61
4.1 Erläuterungen zum Bauzonenplan 61
4.1.1 Grundsätzliches 61
4.1.2 Anpassungen am Baugebietsrand 62
4.1.3 Änderungen im Bauzonenplan 62
4.1.4 Flächenbilanz 71
4.2 Erläuterungen zum Kulturlandplan 73

4.2.1 Erweiterung Landschaftsschutzzone 73
4.2.2 Freizeitzone im Wald (Bikeparcours) 74
4.2.3 Landschaftsinventar/Naturobjekte 75
4.2.4 Speziallandwirtschaftszonen 76
4.3 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 78
4.3.1 § 3a Klimaschutz und Klimaadaption 78
4.3.2 § 4 Sondernutzungsplanpflicht 78
4.3.3 § 4a Gestaltungsplanpflicht 79
4.3.4 § 5 Mehrwertausgleich 81
4.3.5 § 9 Dorfzone 81
4.3.6 § 10 Wohnzonen: Landhauszone 82
4.3.7 § 11 Wohn- und Gewerbezone 82
4.3.8 § 12 Kernzone, neu Zentrumszone 83
4.3.9 § 12a Zentrumszone Welschloh 83
4.3.10 § 12b Zentrumszone Bahnhof 85
4.3.11 § 19a Gewässerraumzone (Überlagerte Zone) 85
4.3.12 § 21 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz 85
4.3.13 § 23a Freizeitzone im Wald (Bikeparcours) 86
4.3.14 § 31 Zulässigkeit minimale Flächen (Arealüberbauungen) 87
4.3.15 § 35 Energieeffizienz 87
4.3.16 § 39a Abstellplätze 87
4.3.17 § 39b Mobilitätskonzept 88
4.3.18 § 39c/39d Parkfelderbewirtschaftung und Parkleitsystem 88
4.3.19 § 43a Dachgestaltung 88
4.3.20 § 44 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung 88
4.3.21 § 44a Siedlungsränder 89
5 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV 90
5.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung 90
5.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung 92
5.3 Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen 92
5.3.1 Nutzungsreserven gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan 93
5.3.2 Nutzungsreserven gemäss revidiertem Bauzonenplan 94

5.3.3 Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven 95
6 Interessenabwägung und Planbeständigkeit 98
6.1 Interessenabwägung 98
6.2 Planbeständigkeit 99
7 Berücksichtigung der Vorprüfung 99
8 Planungsablauf, Information und Mitwirkung 102
9 Fazit 103

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Planausschnitt ISOS der Gemeinde Berikon, 19.05.1976 5
Abb. 2 Ausschnitt Richtplan Gesamtkarte vom 24.03.2015, Stand 24. Juni 2026, Kanton Aargau 8
Abb. 3 Ausschnitt Raumordnungskonzept Kanton Aargau vom 20.09.2011, Stand März 2015 9
Abb. 4 Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 06.04.2016) 11
Abb. 5 Auszug Plan Regionale Entwicklungsstrategie MRK vom 18.01.2022 (RES 2040 vom 30.06.2022) 12
Abb. 6 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Berikon 2010-2021 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2022) 13
Abb. 7 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Berikon 2010-2021 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2022) 14
Abb. 8 Entwicklung der Arbeitsstäten und Beschäftigten, 2011-2019 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2022) 15
Abb. 9 Neu erstellte Wohnungen in Berikon, 2014-2019 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2021) 16
Abb. 10 ÖV-Güteklasse Berikon, Quelle: Geoportal Aargau, 22. März 2023 19
Abb. 11 Planausschnitte der Flächen mit voraussichtlicher Baupflicht, blaue Bandierung 24
Abb. 12 Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Geoportal Aargau) 27
Abb. 13 Rummelbach Abschnitt 1; Ausschnitt Gewässerraumplan 28
Abb. 14 Rummelbach Abschnitt 2; Ausschnitt Gewässerraumplan 29
Abb. 15 Rummelbach Abschnitt 3; Ausschnitt Gewässerraumplan 30
Abb. 16 Rummelbach Abschnitt 4; Ausschnitt Gewässerraumplan 31
Abb. 17 Rummelbach Abschnitt 5; Ausschnitt Gewässerraumplan 32
Abb. 18 Auszug REL Berikon, Gebiet Faremoos rot schraffiert, 35
Abb. 19 Ausschnitt Google Street View, Situation entlang der Bernstrasse, Stand Juli 2022 46
Abb. 20 Auszug Änderungsplan Kulturlandplan, SLWZ auf den Parzellen-Nrn. 125 und 1456 48
Abb. 21 Klima: Planhinweiskarte Tag, Quelle: Geoportal Aargau, 16. Januar 2023 50
Abb. 22 Klima: Planhinweiskarte Nacht, Quelle: Geoportal Aargau, 16. Januar 2023 50
Abb. 23 Freiraumanalyse rund um die Zentrumszone (Bestand und Erreichbarkeit), suisseplan 25.09.2026 57
Abb. 24 Auszug AGIS, Chemierisikokataster mit Konsultationsbereich der Printcolor AG 59
Abb. 25 Archäologische Fundstelle in der Gemeinde Berikon gem. Geoportal Aargau, Stand 18.03.2026 60
Abb. 26 Auszug Änderungsplan Kulturlandplan, Standorte für landwirtschaftliche Bauten mit einem „L"-Symbol 74
Abb. 27 Perimeter Freizeitzone im Wald (rot) mit Landeskarte als Hintergrundkarte (Quelle: https://wms.geo.admin.ch/) 75
Abb. 28 Auszug Änderungsplan Kulturlandplan, LW 2 auf den Parzellen-Nrn. 1138 und 1139 76
Abb. 29 Auszug Änderungsplan Kulturlandplan, SLWZ auf den Parzellen-Nrn. 125 und 1455 77

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Umzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5 71
Tab. 2 Umzonungen gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 1.1/1.2 71
Tab. 3 Weitere Umzonungen 71
Tab. 4 Übersicht Flächenbilanz FFF 72
Tab. 5 Kapazitätsberechnung rechtsgültiger Bauzonenplan (Quelle: BfS-Daten 2021, Berechnung suisseplan) 93
Tab. 6 Kapazitätsberechnung revidierter Bauzonenplan (Quelle: BfS-Daten 2021, Berechnung suisseplan) 94
Tab. 7 Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Schlüsselgebieten (Berechnung suisseplan) 95
Tab. 8 Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (Berechnung suisseplan) 96
Tab. 9 Zusammenzug Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Berechnung suisseplan) 96
Tab. 10 Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Handlungsgebieten (Berechnung suisseplan) 97
Tab. 11 Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Wohn- und Mischzonen und Handlungsgebieten (Berechnung suisseplan) 97
Tab. 12 Realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen R+I+A (Berechnung suisseplan) 98
Tab. 13 Berücksichtigung der Vorbehalte und Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht 99

Anhangverzeichnis

Anhang A

Übersicht Umzonungen vom 22. September 2026

Anhang B

Fachkarte Gewässerraum vom 3. März 2021

Anhang C

Liste geprüfter Flächenreserven als mögliche Alternativstandorte «Hegi Garten AG», suisseplan AG, 27. Juli 2023

Anhang D

Regionale Stellungnahme, Gartenbaubetriebe ausserhalb Bauzone, Regionalplanungsverband Mutschellen – Reusstal – Kelleramt, 22. November 2022

Anhang E

Kapazitätsberechnung ZO (rechtsgültiger Bauzonenplan)

Kapazitätsberechnung Z1 (revidierter Bauzonenplan)

Anhang F

Landschaftsinventar Juli 2023, drei neue Objektblätter

Anhang G

Betriebskonzept der GRÜNinGOLD Gmbh, 22. Mai 2024

Beilagenverzeichnis

1 Räumliches Entwicklungsleitbild, 19. Dezember 2022

2 Bauzonenplan Änderungen, 22. September 2026

3 Kulturlandplan Änderungen, 22. September 2026

4 Bauzonenplan / Kulturlandplan, Änderung Gewässerraum und Hochwasserschutz, 22. September 2026

5 Bau- und Nutzungsordnung, Änderung, 25. September 2026

6 Synopse Bau- und Nutzungsordnung, 25. September 2026

7 Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh (Berikon), sapartners Zürich, 20. November 2023 (Beschluss)

8 Entwicklungsrichtplan Arealentwicklung Bahnhof Berikon, Kontextplan AG Zürich, 13. November 2025 (Beschluss)

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand und Bestandteile

Die Vorlage bezweckt die Teilrevision der im Mai 2015 gesamtrevidierten und beschlossenen, allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Berikon, um die von der Gesamtrevision ausgekoppelten Sachverhalte zu behandeln und aufzuarbeiten. Im Rahmen der Teilrevision sollen die rechtsgültigen Instrumente der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Berikon überprüft und angepasst werden, wobei der Grundsatz der Planbeständigkeit zu berücksichtigen ist. Dabei handelt es sich vor allem um Anpassungen des Bauzonenplans am Bauzonenrand, Anpassungen einzelner Paragraphen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), die Umsetzung von übergeordneten Planungen im Bereich des Mutschellenknotens und die Auslotung von weiteren Nutzungen ausserhalb der Bauzone und im Wald.

In der Gesamtrevision von 2015 wurden sämtliche Bauzonentypen überprüft, die übergeordneten Grundlagen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes berücksichtigt und die BNO gesamtheitlich überarbeitet, vor allem im Hinblick auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). In der Zwischenzeit wurde die kantonale Bauverordnung revidiert. Die Instrumente der Nutzungsplanung werden auf die übergeordnete Richtplanung sowie das kantonale Bau- und Nutzungsrecht abgestimmt und orientieren sich diesbezüglich an den aktuellen kantonalen Vorgaben.

Als Planungsgrundlage wurde ein Räumliches Entwicklungsleitbild (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.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland umfasst folgende verbindliche Bestandteile:

- Bau- und Nutzungsordnung, Änderung vom 27. Januar 2025,
  Bestimmungen zum Bauzonen- und Kulturlandplan;
- Bauzonenplan, Änderungen vom 27. Januar 2025, Mst. 1: 2'500,
  mit verbindlichem und orientierendem Inhalt;
- Kulturlandplan, Änderungen vom 27. Januar 2025, Mst. 1: 5'000,
  mit verbindlichem und orientierendem Inhalt;
- Bauzonenplan / Kulturlandplan, Änderung Gewässerraum und Hochwasserschutz vom 27. Januar 2025, Mst. 1: 5'000, mit verbindlichem und orientierendem Inhalt.

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV).

1.2 Planungsziele

Mit der vorliegenden Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland werden die folgenden Ziele verfolgt:

Formelle Ziele

- Abstimmung auf das aktuelle übergeordnete Recht:
  Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV), kantonales Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG), kantonale Bauverordnung (BauV)
- Abstimmung auf den kantonalen Richtplan sowie regionale Pläne und Konzepte:
  Kantonaler Richtplan, regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen, regionale Entwicklungsstrategie (RES) Mutschellen-Reusstal-Kelleramt

Das REL formuliert die räumliche Entwicklungsstrategie und definiert im Rahmen der Handlungsschwerpunkte die folgenden zentralen Ziele, die mit der Nutzungsplanung umgesetzt werden:

Entwicklungsschwerpunkte

- Die Gemeinde ist Standort für urbanes Wohnen (gemäss Richtplankapitel R1).
- Das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum findet an gut erschlossenen Lagen statt, und zwar schwerpunktmässig im Zentrum Mutschellen-Welschloh-Bahnhof sowie in den Schlüsselgebieten Riedacher und Büelfeld.
- Das Zentrum Mutschellen-Welschloh-Bahnhof wird prioritär entwickelt und städtebaulich aufgewertet. Ausserhalb des Zentrums ist der ländliche Charakter quartierweise zu bewahren, die Einfamilienhausgebiete werden im Bestand verdichtet.
- Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt des Dorfbildes und des dörflich-ländlichen Charakters der Gemeinde ein, wobei die qualitätsvolle Weiterentwicklung vermehrt gefördert wird.
- Innerhalb des Siedlungsgebietes sind bestehende Freiräume wo sinnvoll als Grünflächen und Begegnungsräume zu erhalten und aufzuwerten.
- Der ländliche Charakter, die wertvolle Landschaft sowie die Naherholungsgebiete werden bewahrt, Nutzungskonflikte sind zu vermeiden.
- Die Hauptachse ist stark verkehrsbelastet, die Quartiere bleiben vom Durchgangsverkehr verschont.

Inhaltliche Ziele

- Prüfung und Priorisierung der ausgekoppelten Einzonungen gemäss Planungsbericht der Gesamtrevision 2015 anhand der Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan, Abstimmung allfälliger Einzonungen unter Berücksichtigung der aktuell vorhandenen Bauzonenreserven und der künftigen Bevölkerungsentwicklung, Aufzeigen der Bauzonenkapazität für die

nächsten 15 Jahre, Knüpfung der Einzonungen an Vorgaben betreffend einer guten Siedlungsrandgestaltung;

- Prüfung der geltenden Regelung der Volumenschutzobjekte anhand der bisherigen Praxis für Baubewilligungen;
- Festlegung eines Abgabesatzes für den Mehrwertausgleich, Erarbeitung eines separaten Reglements für die Mehrwertabgabe;
- Abstimmung der weiteren Entwicklung der an die an den Mutschellenknoten angrenzenden Gebiete Welschloh, Bahnhof und Faremoos mit dem regionalen Sachplan (rSP) Zentrumsentwicklung Mutschellen, Prüfung der eigentümerverbindlichen Umsetzung des regionalen Sachplans in der BNO und dem Bauzonenplan der Gemeinde Berikon;
- Festlegung der eigentümerverbindlichen Umsetzung des Entwicklungsrichtplans Welschloh mit entsprechenden Bestimmungen resp. einer Präzisierung der bestehenden Bestimmungen in der BNO, Festsetzung einer allfälligen Anpassung des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht in Abstimmung auf den Entwicklungsrichtplan;
- Prüfung des Standorts für den Wohnschwerpunkt (WSP) Mutschellenknoten unter Berücksichtigen der aktuellen Bedürfnisse;
- Überprüfung der Gestaltungsvorschriften der Dorfzone unter Abwägung zwischen den Prinzipien Erhalt und Weiterentwicklung; innerhalb der Dorfzone hat die Qualitätssicherung einen hohen Stellenwert;
- Umsetzung von klaren Vorgaben für die Umgebungsgestaltung bei privaten Liegenschaften unter Berücksichtigen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung
- Detaillierte Abklärungen und Weiterführung der Standortfrage der künftigen Zonierung der ansässigen Gartenbaubetriebe unter Einbezug der Betroffenen mit dem Ziel einer existenzsichernden Grundlage für die Betriebe, Prüfung der Notwendigkeit oder Möglichkeit einer Speziallandwirtschaftszone, regionale Abstimmung unter den Standorten unter Einbezug des Regionalplanungsverbandes;
- Erarbeitung einer entsprechenden Zonierung für den bestehenden Biketrail im Wald im Gebiet Altisbach zur Überführung der Freizeitanlage in einen zonenkonformen Zustand, Abstimmung der künftigen Nutzung und des Perimeters mit den Schutzanliegen des Waldes und Festlegung in der BNO resp. dem Kulturlandplan;
- Abstimmung der Landschaftsschutzzone auf die Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan;
- Ausscheidung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung entsprechend dem kantonalen Vorgehenskonzept für den Rummelbach, Altischbach, Ziegelbach, Pflanzerbach, Kirchbach und diverse eingedolte Bäche;
- Überführung der Geodaten der Nutzungsplanung der Gemeinde Berikon in das vom Kanton vorgegebene Schnittstellenmodell.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die Gemeinde Berikon verfügt über eine vollständige allgemeine Nutzungsplanung. Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsverordnung (BNO), der Bauzonenplan (BZP) und der Kulturlandplan (KLP) wurden am 7. Mai 2015 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Teilrevisionen dieser rechtskräftigen Instrumente der Nutzungsplanung haben bisher keine stattgefunden.

2.2 Raumplanungsgesetz (RPG)

Seit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes im Mai 2014 sind Einzonungen nur noch dort möglich, wo der kantonale Richtplan dies vorsieht und es die weiteren neuen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen von Bund und Kanton zulassen. Die Konsequenzen werden im Folgenden detailliert erläutert.

2.3 Bundesinventare

Mit dem Bundesgerichtsentscheid (BGE) Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach […] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

2.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

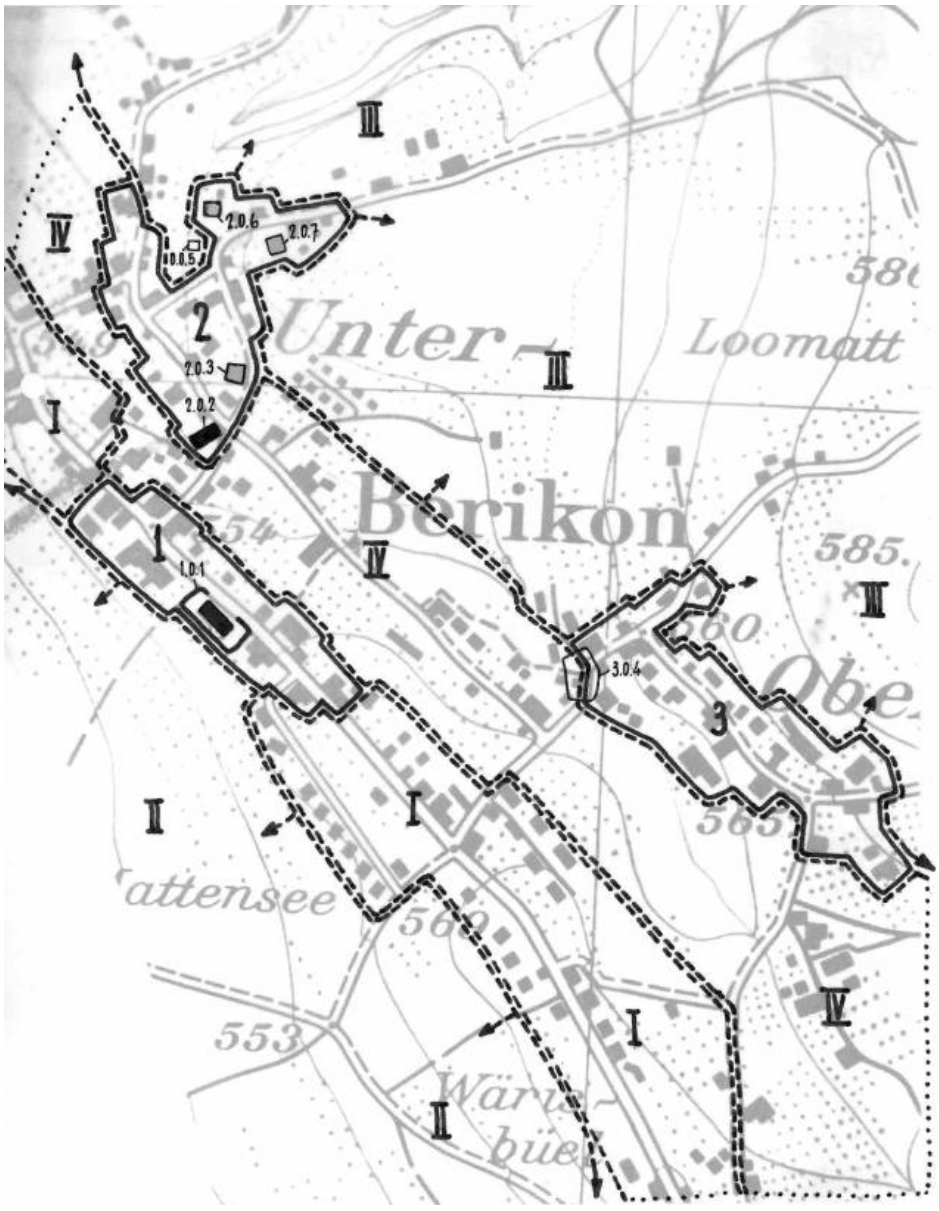
Die Gemeinde Berikon weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auf (Objekt-Nr. 27).

Beim Ortsbild von Berikon handelt es sich gemäss ISOS-Beschrieb um ein ehemaliges Bauerndorf mit starkem Zuwachs an reinen Wohnbauten in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Ortsbild wird wegen der weitgehenden Verbauung gesamthaft ohne besondere Lagequalitäten eingestuft, partiell werden die Lagequalitäten des auf einem Moränenrücken situierten Dorfes mit der Kirche als besonders eingestuft. Es handelt sich um ein Ortsbild ohne besondere räumliche und architekturhistorische Qualitäten.

Für das Gebiet Unter-Berikon (G1) sieht der ISOS-Beschrieb das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz), für die Gebiete Ober-Berikon (G2) und Dorfteil an Hauptstrasse (G3) Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) vor. Auch die Umgebungszonen werden hauptsächlich mit grosser Bedeutung für das Ortsbild beurteilt; für den Hang gegen das Reusstal (U-RI II), den Hang im Nordosten (U-RI III) und den Zwischenbereich (U-ZO IV) ist Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) und für Neubauzonen entlang der Hauptstrasse (U-ZO I) Erhaltungsziel b (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften) vorgesehen. Die Einzelobjekte Pfarrkirche (E 1.0.1) und das Weinbauernhaus (E 2.0.2) sind ebenfalls von grosser Bedeutung für das Ortsbild Berikon und deshalb mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) vermerkt.

Die Schützens- und Erhaltenswerten Gebäude innerhalb der ISOS-Gebiete sind durch das Bauinventar und die Festlegung im Bauzonenplan geschützt. Die von den ISOS-Gebieten 1, 2 und 3 betroffene Dorfzone wird in der vorliegenden Revision dahingehen ergänzt, dass sich die Bauten gut in die gewachsene Siedlungsstruktur, vor allem in Bezug auf die Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz, einfügen. Zur Qualitätssicherung, gerade bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes, welche Auswirkungen auf das Quartierbild, den Strassenraum oder den öffentlichen Freiraum haben, in der näheren Umgebung von Gebäuden mit Substanz- oder Volumenschutz sowie bei grösseren Projekten, ist die Bewilligungsbehörde bereits im Rahmen der Projektierung zu kontaktieren. Neben Gestaltungsvorschriften zur einheitlichen Fassadengestaltung sollen aber auch zeitgemässe architektonische Lösungen ermöglicht werden, wenn sich die Projekte gut in das Ortsbild einfügen. Dem Ortsbild von lokaler Bedeutung wird damit Rechnung getragen.

Abb. 1 Planausschnitt ISOS der Gemeinde Berikon, 19.05.1976



2.3.2 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

In der Gemeinde Berikon bestehen gemäss dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege verschiedene historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung ohne Substanz sowie der Anschluss an einen historischen Verkehrsweg von nationaler Bedeutung mit viel Substanz. Im Bauzonenplan und Kulturlandplan sind die Linienführungen der IVS-Wege orientierend dargestellt. Auf kommunaler Stufe werden keine IVS-Wege aufgrund ihres Zustandes als kommunales Schutzobjekt gesichert.

2.3.3 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Die Gemeinde Berikon und die unmittelbar an das Gemeindegebiet grenzenden Gebiete sind nicht Bestandteil eines BLN-Gebietes.

2.3.4 Liste der historischen Gärten und Anlagen (ICOMOS)

In Berikon sind sieben Objekte gemäss der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz des internationalen Rats für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) vorhanden. Es handelt sich dabei grösstenteils um Bauernhausgärten, sowie einzeln um eine Gartenwirtschaft, einen Bürgerhausgarten und einen Platz. Auf die Unterschutzstellung der ICOMOS-Objekte wird aufgrund der fehlenden Substanz und prägender Elemente verzichtet. Zudem ist die Umsetzung und Kontrolle von Massnahmen in Privatgärten mit hohem Aufwand verbunden. Die Gemeinde setzt dabei eher auf Informationen für die Grundeigentümer.

2.4 Kantonales Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV)

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten BauV die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen (in Kraft seit 1. September 2011). Gemäss § 64 BauV passen die Gemeinden ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung dieser Verordnung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB an, das heisst bis zum Jahr 2021. Dies wurde bereits mit der Gesamtrevision 2015 umgesetzt, kleinere Anpassungen von Baubegriffen werden mit der vorliegenden Revision vorgenommen.

Für die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume hat der Kanton das kantonale Baugesetz angepasst. Der revidierte § 127 BauG ist am 1. Mai 2016 für die Gebiete innerhalb der Bauzonen in Kraft getreten, am 1. Januar 2017 wurde er auch ausserhalb der Bauzonen rechtskräftig.

Am 1. Mai 2017 ist die Mehrwertabgabe mit einer erneuten Revision des BauG in Kraft getreten (vgl. Abs. 3.4 Mehrwertabgabe, § 28a ff BauG und Verordnung über die Mehrwertabgabe MWAV). Ziel ist der Ausgleich von Planungsvorteilen bei Ein- und Umzonungen.

Die BauV wurde dahingehend revidiert, dass diverse Bauvorschriften, die bisher auf kommunaler Stufe festgelegt wurden, neu abschliessend kantonal geregelt sind (in Kraft seit 27. Februar 2023).

2.5 Berücksichtigung des kantonalen Richtplans und der regionalen Entwicklungskonzepte

2.5.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt die übergeordneten räumlichen Zielsetzungen und die Planungsgrundsätze für die einzelnen Sachbereiche im Sinne von Leitplanken fest. Raumwirksame Vorhaben haben grundsätzlich diesen übergeordneten Zielsetzungen zu entsprechen (Auszug Richtplan Aargau, G1). Die im Richtplan dargelegten Grundzüge der Raumordnungspolitik sind behördenverbindlich.

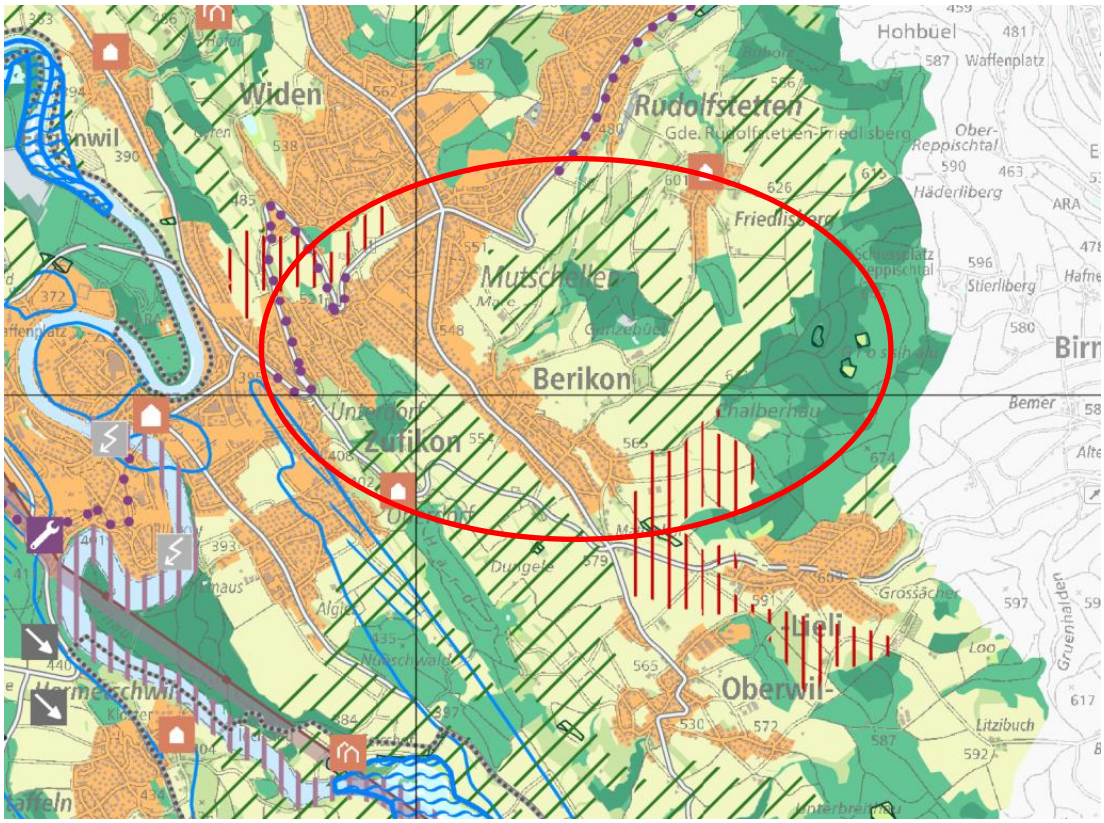
Mit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 wurden die Kantone verpflichtet, ihre kantonalen Richtpläne anzupassen. Insbesondere müssen sie aufzeigen, wie die Entwicklung nach Innen umgesetzt wird und wie gross ihr Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre ist. Für die Richtplananpassung wurde den Kantonen eine Frist von fünf Jahren eingeräumt.

Mit Datum vom 23. August 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt. Das Siedlungsgebiet wurde im Richtplan für die Gemeinden grundsätzlich abschliessend festgelegt. Dieses umfasst jedoch einen Anordnungsspielraum bei der Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (vgl. Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.1). Gemäss Planungsanweisung 1.2 können die Gemeinden das Siedlungsgebiet räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass die Gesamtfläche nicht vergrössert werden darf. Einzonungen werden nur noch bei flächengleichen kompensatorischen Auszonungen und bei Vorliegen der unter Planungsanweisung 1.2 im Richtplan umschriebenen Voraussetzungen genehmigt.

Die Gemeinden müssen den Innenentwicklungspfad zur Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens im Sinne einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen künftig konsequent in der Nutzungsplanung umsetzen.

Der kantonale Richtplan erhält einige konkrete Festlegungen, die sich auf das Gemeindegebiet von Berikon beziehen: Grösse/Abgrenzung der Bauzonen (entspricht dem heutigen Bauzonenplan), Landschaften von kantonaler Bedeutung rund um die Bauzonen, Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald, Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung an der südwestlichen und südöstlichen Gemeindegrenze und Siedlungstrenngürtel im südöstlichen Bereich. Die grössten Teile dieser Inhalte sind bereits in der heutigen Planung umgesetzt. Anpassungsbedarf besteht vor allem bezüglich Landschaften von kantonaler Bedeutung.

Abb. 2 Ausschnitt Richtplan Gesamtkarte vom 24.03.2015, Stand 24. Juni 2026, Kanton Aargau



Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Berikon liegt gemäss kantonalem Richtplan am Übergang eines urbanen Entwicklungsraums zu einem ländlichen Entwicklungsraum sowie in einem Kernraum für Landschaftsentwicklung und wird im Nordwesten als Wohnschwerpunkt (WSP) bezeichnet.

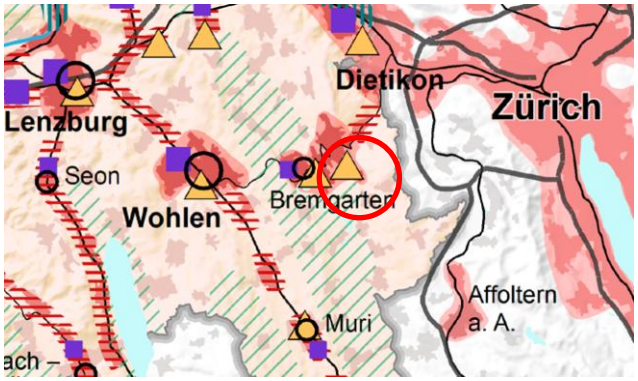
Urbane Entwicklungsräume umfassen neben Kernstädten auch ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft und sind Teil der Agglomeration. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten und die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten und die Lebens- und Standortqualität für das urbane Wohnen und Arbeiten zu steigern. Ländliche Entwicklungsräume hingegen dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung.

Kernräume für die Landschaftsentwicklung zeichnen sich durch ihre vielfältigen Landschaftsräume aus. Im Vordergrund stehen eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft für die nachhaltige Produktion von gesunden Nahrungsmitteln und naturnah produzierten Rohstoffen, die Förderung und Erhaltung der biologischen Vielfalt und die Pflege der Landschaft sowie Erholungsfunktionen.

Bei den Wohnschwerpunkten handelt es sich um Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung. In diesen Gebieten wird beabsichtigt, sowohl eine qualitätsvolle Innenentwicklung im überbauten Bestand, als auch in unüberbauten Gebieten zu erreichen. Die Standortgemeinden sorgen regional

abgestimmt für die planerische, organisatorische, infrastrukturelle und zweckmässig etappierte Entwicklung der Wohnschwerpunkte. Die Berücksichtigung sowie die detaillierten Ausführungen zum Wohnschwerpunkt Mutschellenknoten – Faremoos sind dem Abs. 3.7 zu entnehmen.

Abb. 3 Ausschnitt Raumordnungskonzept Kanton Aargau vom 20.09.2011, Stand März 2015



Kernstädte
Ländliche Zentren
Urbane Entwicklungsräume, Kerngebiete Agglomerationen
Ländliche Entwicklungsräume
Ländliche Entwicklungsachsen
Wohnschwerpunkte (WSP)
Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von kantonaler Bedeutung
Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von regionaler Bedeutung
Vorzugsgebiete Spitzentechnologie vgl. S 1.3 (Detailkarte)
Gebiete für Agglomerationspärke
Kernräume Landschaftsentwicklung

2.5.2 Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen haben für die Zentrumsentwicklung Mutschellen einen regionalen Sachplan (rSP) gemäss § 12a BauG erarbeitet. Dieser dient als behördenverbindliche Grundlage einer überkommunal abgestimmten Entwicklungsstrategie. Das Gemeindegebiet Berikon liegt im Nordwesten innerhalb des Bebauungsperimeters Zentrum, des Aussenraums Zentrums, der Erweiterung Wohnfläche sowie der Erweiterung Siedlungsgebiet. Die Trasseesicherung Verkehrsinfrastruktur langfristig tangiert die Gemeinde ebenfalls im Nordwesten. Die weitere Entwicklung des am Mutschellenknoten liegenden Gemeindegebiets ist auf den regionalen Sachplan abzustimmen.

Im beschlossenen Planungsgrundsatz 2 wird die Absicht innerhalb des Planungsperimeters wie folgt festgelegt:

- Bebauungsperimeter Zentrum: Gestaltungsvorgaben für alle Handlungsfelder (Hochbau und Aussenraum) zwecks unmittelbarer Umsetzung; umgesetzt durch Zentrumszone und GP-Pflichten Zentrumszone Welschloh und Bahnhofareal
- Aussenraum Zentrum: attraktive Gestaltung des Aussenraums entlang der Hauptachsen von und zum Zentrum; umgesetzt durch Zentrumszone und GP-Pflichten Zentrumszone Welschloh und Bahnhofareal
- Erweiterung Wohnbaufläche (angrenzende Wohngebiete): Erhöhung der Nutzungsdichte ohne gestalterische Vorgaben (Umsetzung durch Gemeinden ohne verbindliche Festlegung im regionalen Sachplan); umgesetzt durch Zentrumszone und GP-Pflicht Zentrumszone Welschloh
- Erweiterung Siedlungsgebiet langfristig im Wohnschwerpunkt Mutschellenknoten der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen (gemäss kantonalem Richtplan S 1.9); noch nicht umgesetzt, durch die Gemeinde Berikon wird allerdings ein kooperativer Prozess mit den angrenzenden Gemeinden innert nützlicher Frist angestossen.

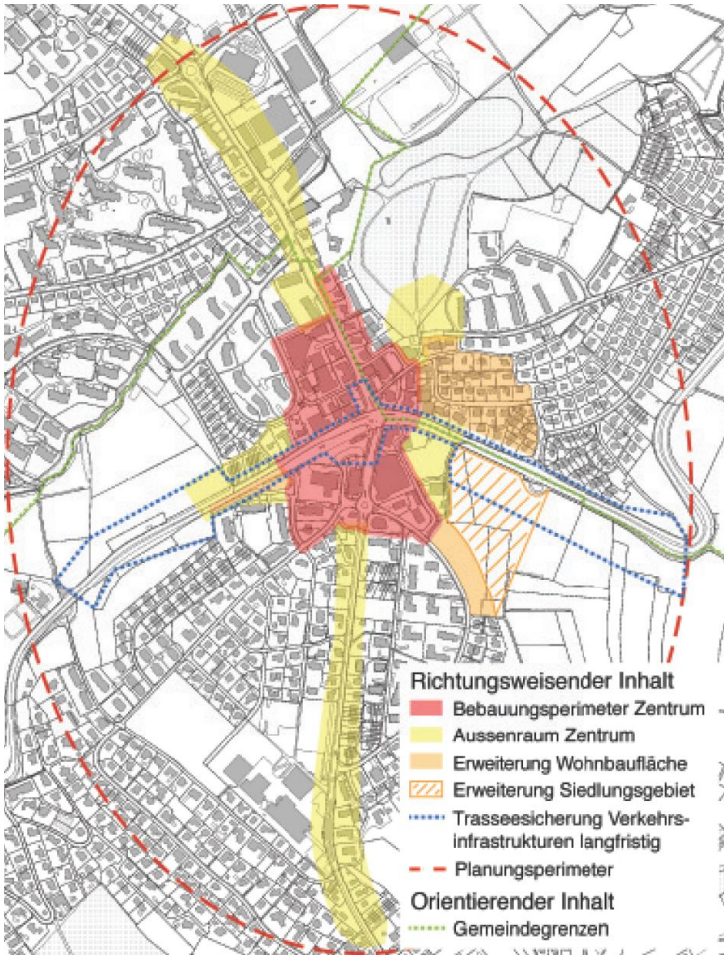
Basierend auf Kap. 9 des regionalen Sachplans wurde mit Datum vom 18. Juni 2018 ein Arbeitsprogramm verabschiedet. Folgende Massnahmen sind für die vorliegende Planung relevant:

- Die Arealentwicklung Welschloh (LP 2) wurde mit der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans Kernzone Welschloh bereits gestartet. In der vorliegenden Revision werden entsprechende Zonenbestimmungen (Zentrumszone § 12 BNO, Zentrumszone Welschloh § 12a BNO und GP-Pflicht Zentrumszone Welschloh § 4a BNO) präzisiert und auf die gewünschte Entwicklung abgestimmt.
- Die Planung und Umsetzung der Sofortmassnahmen Mutschellenknoten (LP 3) wurde durch den Kanton bereits initialisiert (Bewilligungsverfahren).
- Die Arealentwicklung Bahnhof (LP 4) wird mit einer festgelegten Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal (§ 4a BNO) vorangetrieben. Im November 2022 wurde von der Gemeindeversammlung ein Planungskredit für die Arealentwicklung des Bahnhofareals genehmigt. Im Juni 2024 wurde unter Federführung der Gemeinde ein Studienauftrag mit zwei Planerteams gestartet, mit welchem mögliche Lösungsansätze für die Neugestaltung des

Bahnhofsareals gefunden werden sollen. Der Abschluss des Studienauftrags ist im März 2025 geplant.

- Das Freiraumkonzept (KP 1) und das Mobilitätskonzept (KP 4) wurden erarbeitet und im Oktober 2021 von den drei Gemeinden verabschiedet (Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen vom 22. Oktober 2021, Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur, und Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 19. Oktober 2021, TEAMverkehr.zug ag, Cham). Die Nutzungsplanung wurde auf die Inhalte der Konzepte abgestimmt: Masterplan Freiraum bei der Zentrumszone und der GP-Pflichten Zentrumszone Welschloh und Bahnhofareal; das Mobilitätskonzept bei Abstellplätzen, Mobilitätsmanagement und Parkfeldbewirtschaftung.
- Die Entwicklung des Wohnschwerpunktes Mutschellenknotens (KP 5) als Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen ist auf die Bedürfnisse sämtlicher Anstössergemeinden abzustimmen. Der optimale Standort zur Erweiterung des Siedlungsgebietes wäre in Abstimmung mit den angrenzenden Gemeinden und dem Regionalplanungsverband festzulegen. Dieser Prozess wird innert nützlicher Frist von der Gemeinde Berikon angestossen.

Abb. 4 Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 06.04.2016)

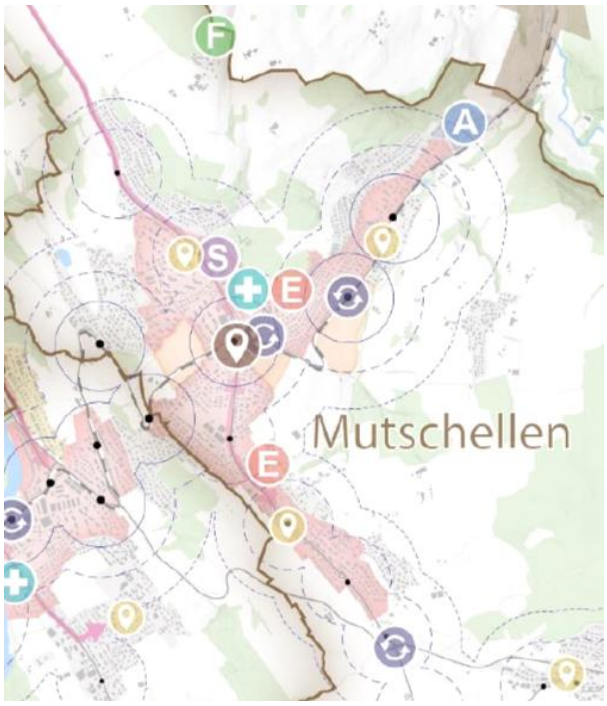


2.5.3 Regionale Entwicklungsstrategie RES 2040 Mutschellen-Reusstal-Kelleramt

Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) ist eine Absichtserklärung aller Verbandsgemeinden für eine gemeinsame Entwicklungsrichtung und ist damit behördenverbindlich. Sie bildet die Grundlage für die regionale Abstimmung der kommunalen Nutzungspläne und spiegelt das Denken und Handeln in funktionalen Räumen wider.

Die Handlungsfelder und Stossrichtungen der Regionalen Entwicklungsstrategie 2040 wurden berücksichtigt und dienen als Rahmen für die kommunalen Planungen. Folgende Festlegungen im Plan sind für Berikon relevant und entsprechen der kommunalen Strategie: das regionale Zentrum Mutschellen mit dem multimodalen Umsteigepunkt, die langfristigen Siedlungserweiterungen und das grosse Entwicklungspotenzial im Gebiet Riedacher.

Abb. 5 Auszug Plan Regionale Entwicklungsstrategie MRK vom 18.01.2022 (RES 2040 vom 30.06.2022)



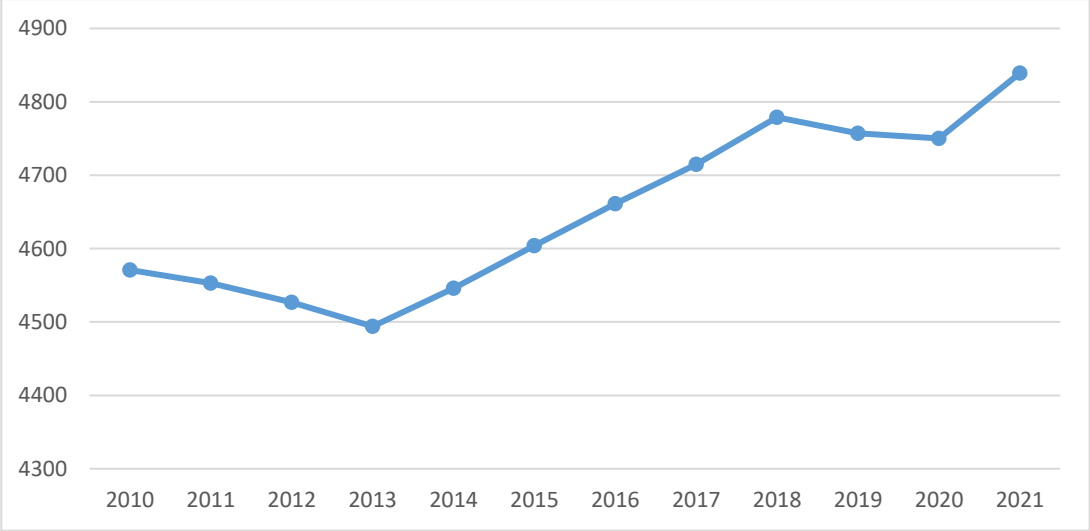
3 Zentrale Sachthemen

3.1 Entwicklung der Gemeinde

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Berikon wies zwischen 2010 und 2021 einen Bevölkerungsbestand von 4’494 bis 4’839 Personen auf. Nach einem Rückgang bis ins Jahr 2013 ist seither ein deutliches Bevölkerungswachstum zu erkennen. Per 31.12.2021 zählte die Gemeinde 4’839 Personen, was einen Zuwachs seit 2013 von 345 Personen oder ca. 7.7 % insgesamt bedeutet bzw. ca. 1 % pro Jahr. Verglichen mit dem Bezirk Bremgarten und dem gesamten Kantonsgebiet (10.4% bzw. 10.6% Wachstum zwischen 2013 und 2021) ist dieses Wachstum leicht unterdurchschnittlich. Per Ende 2023 weist die Gemeinde eine Bevölkerungszahl von 4'945 auf, was ein weiteres Wachstum innerhalb von zwei Jahren von 106 Personen bedeutet oder ca. 2.2 % insgesamt resp. 1.1 % pro Jahr.

Abb. 6 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Berikon 2010-2021 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2022)



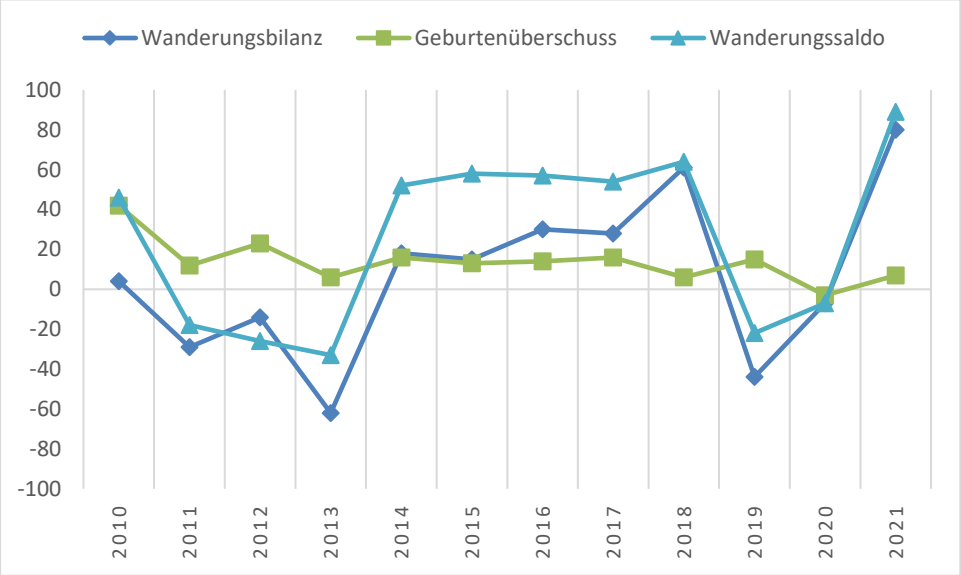
3.1.2 Geburtenüberschuss und Wanderung

Der Geburtenüberschuss war seit dem Überschuss von 42 Geburten im Jahr 2010 mit wenigen Ausnahmen stets rückläufig, mit einem Überschuss von zuletzt 7 im Jahr 2021. Die Wanderungsbilanz schwankt relativ stark und war in den Jahren 2014 bis 2018 positiv mit einer Bilanz von 15 bis 61 Personen pro Jahr. In den Jahren davor ab 2010 und danach bis 2020 lag die Bilanz zwischen -7 und -62 Personen pro Jahr. 2021 war die Bevölkerungsbilanz erstmal wieder positiv mit einem Wert von 80.

Insgesamt zeigt sich dies in einem schwankenden Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2021. Er liegt zwischen einer Nettozuwanderung von -7 und +89 Personen.

Trotz der stark schwankenden Wanderungsbilanz zeigt der Saldo aus Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz eine leicht steigende Tendenz.

Abb. 7 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Berikon 2010-2021 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2022)



3.1.3 Einwohnerdichte

Die Gemeinde Berikon wies per Ende 2021 eine Einwohnerdichte von 54.3 E/ha auf, die Region Mutschellen-Reusstal-Kelleramt per Ende 2020 eine Einwohnerdichte von 51.8 E/ha. Im Richtplankapitel S1.2 Siedlungsgebiet werden die Gemeinden aufgefordert, die notwendigen Schritte aufzuzeigen, wie sie bis 2040 die festgelegten Mindestdichten erreichen. Gemäss dem Kantonalen Richtplan liegt die Gemeinde in einem urbanen Entwicklungsraum. Für diesen Raumtyp beträgt die Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen 70 E/ha, für unüberbaute Wohn- und Mischzonen gilt ein zu erreichender Mindestwert von 90 E/ha. In den aktualisierten Berechnungen zum Richtplankapitel S 1.2 vom 24. März 2015 wird die anzustrebende Mindestdichte für Berikon auf 92 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen bis 2040 angehoben.

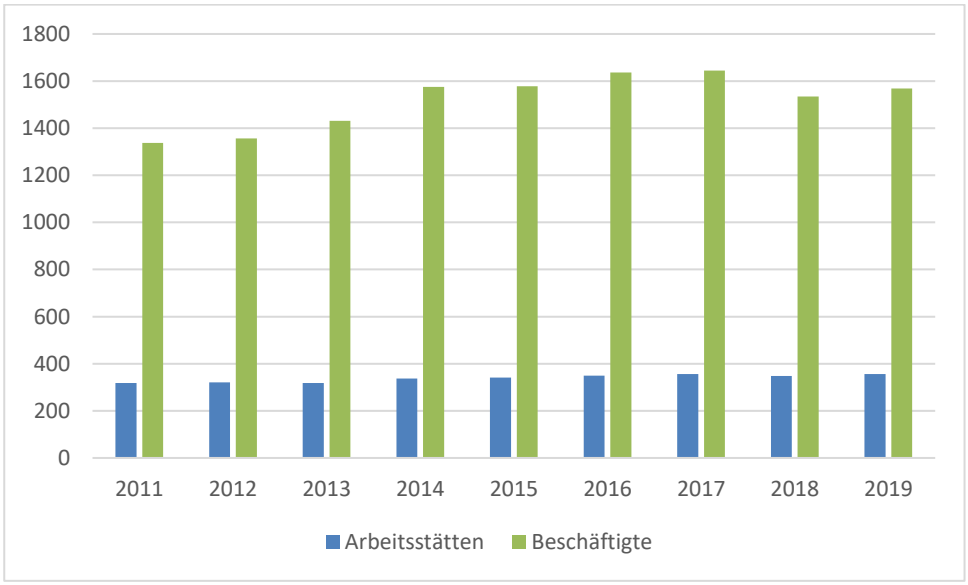
3.1.4 Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Berikon liegt gemäss Raumkonzept Aargau in einem urbanen Entwicklungsraum (Gemeindetyp 2). Gemäss der Bevölkerungsprognose 2020 des Kantons wird die Bevölkerungszunahme des Gemeindetyps 2 innerhalb des Bezirks Bremgarten zwischen 2020 und 2035 ca. 19.5% oder rund 1.3% pro Jahr betragen. Diese Prognose geht von einem stärkeren Wachstum aus, als die Bevölkerungszunahme der letzten 10 Jahre (1 % pro Jahr) in der Gemeinde Berikon erwarten liesse. In absoluten Einwohnerzahlen entspricht diese Prognose von 1 % Wachstum pro Jahr bis 2034 rund 5'507 Einwohnern (+ 668 Einwohner gegenüber 2021 mit 4'839 Einwohnern). Die Bevölkerungsprognose geht zudem von einem tieferen Wachstum aus, als die Berechnung des BVU zu den Einwohnerkapazitäten in den Wohn- und Mischzonen per 2034 von 6'061 Einwohnern. Die Bautätigkeit der letzten Jahre lässt allerdings auf eine dynamischere Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren hindeuten.

3.1.5 Arbeit und Erwerb

Von 2011 bis 2019 ist die Anzahl der Arbeitsstätten in der Gemeinde Berikon leicht angestiegen. Im Jahr 2011 zählte die Gemeinde 318 Arbeitsstätten, im Jahr 2019 waren es 356. Parallel dazu hat auch die Anzahl der Beschäftigten zwischen 2011 und 2019 leicht zugenommen. Sie stieg von 1'337 auf 1'569 an und verzeichnet erneut einen leichten Rückgang seit dem Jahr 2018. Die Tendenz der Anzahl Arbeitsstätten und Beschäftigten ist allerdings leicht steigend.

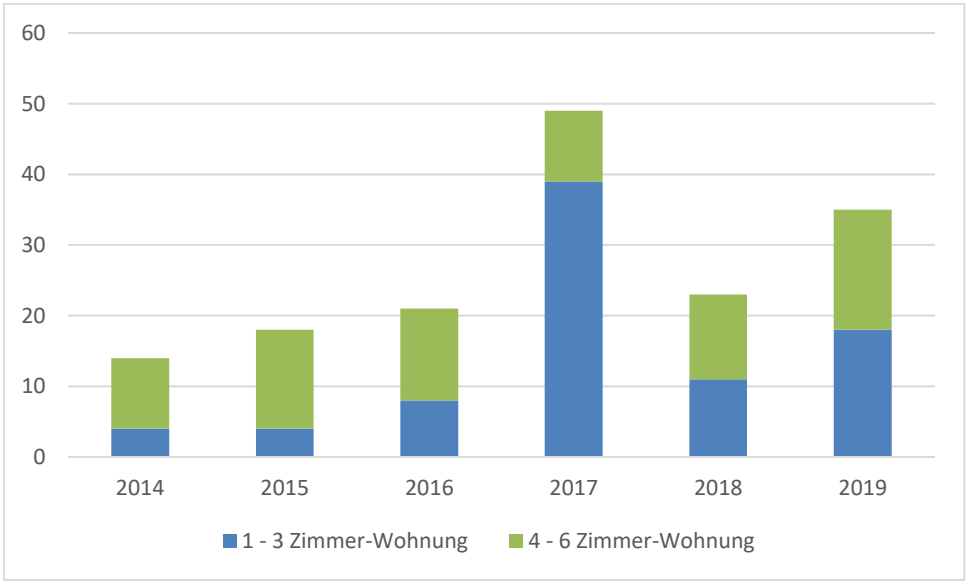
Abb. 8 Entwicklung der Arbeitsstäten und Beschäftigten, 2011-2019 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2022)

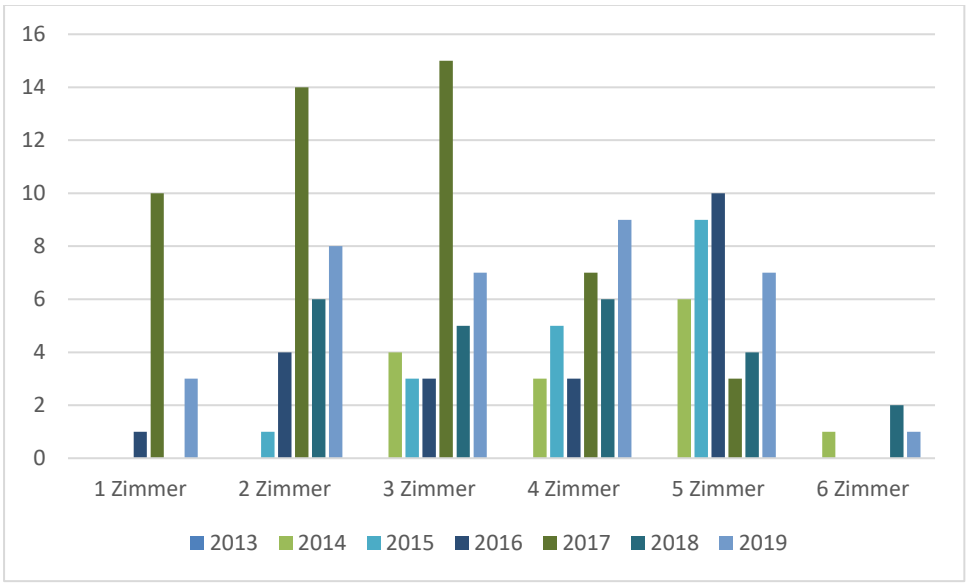


3.1.6 Bau- und Wohnungswesen

Auch im Bau und Wohnungswesen gab es in den letzten Jahren einen leichten Anstieg an neu erstellten Wohnungen. Im Rekordjahr 2017 wurden insgesamt 49 Wohnungen erstellt, 39 davon kleinere Wohnungen (ein bis drei Zimmer) und 10 davon grössere Wohnungen (vier bis sechs Zimmer). Die Zahl an neu erstellten grösseren Wohnungen blieb in den vergangenen Jahren relativ konstant, grössere Schwankungen sind bei den kleineren Wohnungen ablesbar. Mit einem grossen Sprung im Jahr 2017 blieb die Entwicklung in den Jahren 2018 und 2019 wieder stabil. So konnte der Markt den neuen Wohnraum aufnehmen.

Abb. 9 Neu erstellte Wohnungen in Berikon, 2014-2019 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik, Kanton Aargau 2021)





3.2 Innere Siedlungsentwicklung

Eines der Hauptziele der Raumplanung auf Bundes- und Kantonsebene ist die sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen: Das Wachstum und die zunehmenden Raumansprüche der Bevölkerung sollen so weit wie möglich durch die Überbauung von Baulücken, die Mobilisierung von Bauland sowie durch eine dichtere Bauweise aufgefangen werden. Dabei ist dem Klimawandel durch eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Erweiterungen der Bauzonen sind nur in Betracht zu ziehen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die vorgängig erwähnten Möglichkeiten nicht ausreichen und sich die neu einzuzonende Fläche unter Einbezug aller raumplanerischen Aspekte für den vorgesehenen Zweck gut eignet. § 4 der kantonalen Bauverordnung (BauV) enthält eine Liste der Fragen, die von den Gemeinden in diesem Zusammenhang bei Neu- und Umzonungen zu beantworten sind. Zusätzlich wird mit dem neuen Raumplanungsgesetz, das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, ein Richtplaneintrag für Erweiterungen des Siedlungsgebietes zu Wohnzwecken vorausgesetzt.

3.2.1 Bauzonenreserven

Die Gemeinde Berikon verfügte gemäss der Bauzonenstatistik des BVU zum Stand der Erschliessung von 2021 über eine Bauzonenfläche von 98.30 ha. Davon sind 9.18 ha oder 9.34 % unüberbaut. Diese Fläche befindet sich in Wohn- und Mischzonen. In der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird aufgezeigt, inwieweit die Bauzonen reduziert und optimiert werden können und mit welchen Massnahmen die noch unüberbauten Bauzonen einer Überbauung zugeführt werden (Baulandmobilisierung). Gemäss kantonaler Berechnung wurde festgestellt, dass innerhalb der Wohn- und Mischzonen noch Bauzonenreserven für über 800 Personen und ein (theoretisches) Innenentwicklungspotenzial (weil urban und relativ tiefe Dichten) von über 500 Personen besteht. Die Entwicklungspotenziale des Siedlungsgebiets «Farenmoos» sind dabei noch nicht berücksichtigt.

3.2.2 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Als Grundlage für die Nutzungsplanung und die Siedlungsentwicklung nach innen dient das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde vom 19. Dezember 2022. Es nimmt die übergeordneten Planungen auf und definiert innerhalb dieses Spielraums die Innenentwicklungsstrategie anhand von Handlungsschwerpunkten (H1 bis H4) mit entsprechenden Zielen. Die Schlüsselgebiete tragen eine entscheidende Rolle bei der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. Zu den einzelnen Themen Nachhaltige Entwicklung, Regionale Zusammenarbeit, Siedlungsentwicklung, Arbeitsstandort, Umwelt und Energie, Verkehr und Mobilität sowie Öffentliche Bauten und Anlagen wurden jeweils Leitsätze formuliert und konkrete Massnahmen festgelegt. Die kommunale Gesamtschau ist somit stufengerecht erfolgt. Die Umsetzung der einzelnen Massnahmen werden jeweils bei den Erläuterungen zu den Planungsinhalten erwähnt.

Innenentwicklungsstrategie

Gemäss dem Planungswegweiser «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen» des ARE/BVU können Gemeinden in urbanen Entwicklungsräumen bis zu zehn Handlungsschwerpunkte pro Planungsperiode bearbeiten. Folgende Handlungsschwerpunkte wurden abgestimmt auf die Legislaturziele 2022-2025 für diese Planungsperiode im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie definiert:

H1 Zentrumsentwicklung Mutschellenknoten-Welschloh-Bahnhofareal

Ziele:

- Aufwertung des Bahnhofsareals;
- Geordnete und qualitative Arealentwicklung als Teil des neuen Zentrums Mutschellen;
- Ausbau des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Berikon/Mutschellen;
- Nachhaltige Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Landreserven.

H2 Wohnschwerpunkt Mutschellen – langfristige Siedlungserweiterung

Ziele:

- Abstimmung des WSP mit Regionalplanungsverband und den Gemeinden im funktionalen Raum.

H3 Entwicklung der Schlüsselgebiete für eine qualitätsvolle Innenentwicklung

Ziele:

- Ausserhalb des Zentrums Entwicklung in Schlüsselgebieten, die gut erschlossen sind;
- Schlüsselgebiete erster Priorität sind die Gebiete Riedacher, Büelfeld und Bodematt; in zweiter Priorität sind die Gebiete Faremoos und Zopf zu entwickeln;
- Zweckmässige und attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Langsamverkehrsachsen, insbesondere Schulwegverbindungen.

H4 Ortsbildschutz und Qualitätssicherung

Ziele:

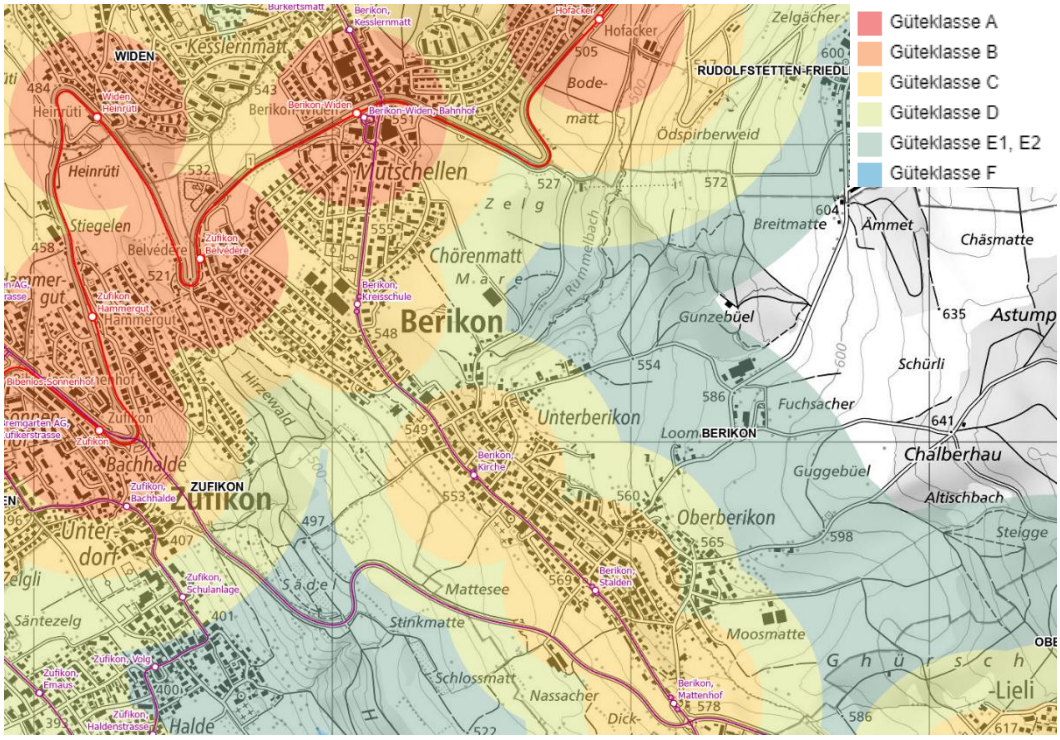
- Erhalt des Dorfbildes und dörflichen Charakters der Gemeinde;
- Identitätsstiftende Elemente in Siedlung und Landschaft schützen und bewahren;
- Zeitgemässe Neubauten an bestehendem Ortsbild orientieren;
- Angestrebte Gemischte Nutzung in Kernzone.

3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.3.1 Erschliessungsqualität

Die Gemeinde Berikon ist mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) optimal an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Im Norden führt die Bernstrasse als Kantonsstrasse K127 nach Bremgarten sowie nach Dietikon. Im Süden führen die Sädelstrasse und Lielistrasse ebenfalls nach Bremgarten respektive Birmensdorf ZH. Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde gut erschlossen. Die S17 der Aargau Verkehr AG (AVA) verkehrt werktags im 15-Minuten-Takt zwischen Wohlen und Dietikon mit Anschluss an die Zürcher S-Bahn, die Buslinie 350 verkehrt zwischen dem Bahnhof Berikon-Widen und dem Bahnhof Zürich Wiedikon werktags in einem 30-Minuten-Takt. Zu Stosszeiten am Morgen und Abend verkehren zusätzliche Busse nach bzw. von Zürich Triemli und Zürich Enge. die Buslinie 320 verbindet Berikon mit Baden. Um den Bahnhof Berikon-Widen und die S-Bahn-Haltestelle Zufikon Belvédère besteht die ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung), im 300-Meter-Radius der Bushaltestellen ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Die gesamte Bauzone liegt innerhalb der Güteklasse D, der Grossteil in Güteklasse C.

Abb. 10 ÖV-Güteklasse Berikon, Quelle: Geoportal Aargau, 22. März 2023



3.3.2 Auswirkungen der Nutzungsplanänderungen

Durch die geänderten Bauzonendefinitionen und Vorschriften ist nicht von einer relevanten Änderung der Verkehrsbelastung auszugehen. Dies gilt ebenfalls für die kleinflächigen Umzonungen und die überlagernde Festlegung im Gebiet Welschloh. In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht werden Mobilitätskonzepte mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung verlangt und es ist jeweils die zweckmässige Erschliessung aufzuzeigen.

3.3.3 Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde Berikon verfügt über kein bestehendes Erschliessungsprogramm. Da sämtliche Bauzonen bereits vollständig erschlossen sind, wird kein Erschliessungsprogramm erstellt. Bei den Einzonungen handelt es sich grösstenteils um kleinflächige Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet. Die Einzonung der Parzellen-Nrn. 497 und 588 (Umzonungen Nrn. 3 und 9, vgl. Abs. 4.1) stellen eine Schliessung von Baulücken dar. Diese Grundstücke grenzen an Strassen und sind somit erschlossen.

3.3.4 Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Parallel zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) gemäss § 54a BauG und § 2 BauV erarbeitet, der auf der Grundlage der Abstimmung von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung eine Gesamtschau über die kommunale Verkehrsplanung enthält. Der KGV wurde im Februar 2026 von der Abteilung Verkehr des BVU genehmigt. Abgestützt auf den KGV wurden Bestimmungen betreffend Parkierung, Parkfeldbewirtschaftung und Mobilitätskonzept in die BNO aufgenommen (vgl. Abs. 4.3.16 bis 4.3.18).

Basierend auf einer umfassenden Analyse des Ist-Zustandes wurden folgende Ziele im KGV formuliert:

ÖV-Potenzial nutzen

- Die ÖV-Drehscheibe Berikon-Widen und die Bushaltestellen sind gut zugänglich und attraktiv.
- Bike+Ride wird durch ein geeignetes Angebot an den Haltestellen gefördert.

Hohe Siedlungsqualität

- Trotz Wachstum der Gemeinde bleibt der Quartiercharakter erhalten.
- Die Gemeindestrassen werden den vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht.
- Die Quartiere sind vor übermässiger Lärmbelastung und Durchgangsverkehr geschützt unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit der Kantonsstrassen.
- Querungsbauwerke sind attraktiv gestaltet.
- Trennwirkung für Fuss- und Veloverkehr im Bereich Mutschellen (Bahn und Bernstrasse) vermindern unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit der Kantonsstrassen.
- Die wichtigen Nutzungen im öffentlichen Interesse sind auf attraktiven und sicheren Wegen direkt erreichbar.
- Die Naherholungsgebiete und bedeutende Freiräume sind auf kurzen Wegen erreichbar und miteinander verknüpft.

- Bei Planung und Betrieb der Verkehrsinfrastruktur werden Nachhaltigkeits- und Klimathemen berücksichtigt.

Leistungsfähige und sichere Verkehrsinfrastruktur

- Das übergeordnete Verkehrsnetz wird im Zuge des Wachstums nur so weit mehr belastet wie notwendig.
- Bei neuen Nutzungen sowie bei Umnutzungen werden entsprechend nur so viele Parkfelder erstellt, wie zur Bewältigung der Mobilität unter Berücksichtigung der vorhandenen Alternativen notwendig sind (Abstimmung Siedlung und Verkehr).
- Am Knoten Mutschellen liegt kurz- und mittelfristig der Fokus auf der Sicherung des Betriebs und der Steuerung des Verkehrs, um die Verkehrs- und die Siedlungsqualität zu erhalten.
- Gewährleistung einer möglichst sicheren Verkehrsinfrastruktur durch Behebung bekannter Konfliktstellen in Absprache mit Kanton.
- Querungsbauwerke sind möglichst sicher, sowohl objektiv als auch subjektiv.
- Die Gemeinde- und Kantonsstrassen und insbesondere die Schulwege sind für alle Verkehrsteilnehmer sicher.
- Die Gemeinde strebt beim Kanton eine durchgehende, attraktive Nord-Süd-Verbindung in genügender Breite im Bereich Kantonsstrasse für Fuss- und Veloverkehr zwischen dem Kreisel Berimärt und dem Kreisel Mattenhof an.

Sicherstellen der Verwaltungsinstrumente

- Die Strassenklassierungen der Gemeindestrassen werden bei Strassenprojekten als Planungsgrundlage berücksichtigt.
- Die kommunalen Netze des Fuss- und Veloverkehrs werden bei Vorhaben als Planungsgrundlage beigezogen.
- Der Gemeinde stehen die notwendigen Instrumente für eine wirkungsvolle Parkraumbewirtschaftung zur Verfügung.
- Die Mobilitätsbewältigung bei grösseren Vorhaben wird durch das Erarbeiten von Mobilitätskonzepten optimiert.
- Strassen und Wege, die im öffentlichen Interesse liegen, sind rechtlich gesichert.
- Mobilitäts- und Freiraumkonzept Mutschellen werden in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden umgesetzt.
- Das Strassen- und Parkierungsreglement, das Finanzierungsreglement, die BNO und der KGV sind aufeinander abgestimmt.

Themen wie das Mobilitätsmanagement, die Berücksichtigung des Agglomerationsprogramms AargauOst der 4. Generation sowie Aussagen zu Langsamverkehrsverbindungen und Wanderwegen werden im KGV abgehandelt. Die Erarbeitung erfolgte koordiniert mit der Erarbeitung des KGV der Nachbargemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg durch dasselbe Planungsbüro. So ist insbesondere im Bereich des Mutschellenknotens die überkommunale Abstimmung gewährleistet.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Siedlungsentwicklung wurde auf die Verkehrsentwicklung abgestimmt. Zur Siedlungsverdichtung an zentraler Lage werden die Zentrumszonen optimiert und deren Ausnützung wird

erhöht. Die Schlüssel- und Handlungsgebiete mit wichtigem Entwicklungspotenzial gemäss Abs. 3.2.2 liegen an gut erschlossenen Lagen.

Bei sämtlichen Gestaltungsplangebieten gemäss § 4a BNO ist besonders auf eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung zu achten. So ist jeweils die Parkierung vorzugsweise unterirdisch zu erstellen und die Erschliessung für sämtliche Verkehrsteilnehmer zu sichern. Die Zugänglichkeit des Gebiets und attraktive Fusswegverbindungen sind zu gewährleisten.

Um die Auswirkungen auf den Verkehr aufzuzeigen sowie alternative Mobilitätsformen zu fördern, sind in sämtlichen Gestaltungsplangebieten Mobilitätskonzepte mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten. Ein Mobilitätskonzept kann auch bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag (z. B. grösserer Gewerbebetrieb, Liefer-/Abholservice) verlangt werden.

In der Zentrumszone wird zudem die Anzahl der Parkfelder anhand des Normbedarfs gemäss § 43 BauV resp. der Norm VSS 40 281 begrenzt. Weiter wird die Möglichkeit für eine Parkraumbewirtschaftung und ein Parkleitsystem eingeführt (vgl. Abs. 4.3.16 bis 4.3.18).

3.4 Mehrwertabgabe

Auf 1. Mai 2017 ist das revidierte BauG in Kraft getreten mit einem neuen Abschnitt zum Ausgleich von Planungsvorteilen. Gemäss § 28a leisten Grundeigentümerinnen und –eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken. Der Gemeinderat Berikon empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Abgabesatz auf 30 % zu erhöhen. Dazu wird ein neuer Artikel in die BNO eingefügt (vgl. Abs. 4.3). Die Abgabe ist zweckgebunden, die Hälfte der gesetzlichen Mehrwertgabe von 20 % geht an den Kanton.

Die detaillierten Ausführungen zum Mehrwertausgleich werden vom Gemeinderat im separaten Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement) geregelt.

Der Gemeinderat orientiert gemäss § 28b BauG bei der öffentlichen Auflage aufgrund der Schätzungen durch das kantonale Steueramt die betroffenen Grundeigentümer über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Die Schätzungen erfolgen zeitgleich zur kantonalen Vorprüfung, die Auflistung der betroffenen Grundstücke und sämtliche erforderlichen Unterlagen wurden von der Gemeinde eingereicht. Die Verfügung über die definitive Höhe wird nach Genehmigung der Nutzungsplanung erlassen und im Grundbuch angemerkt.

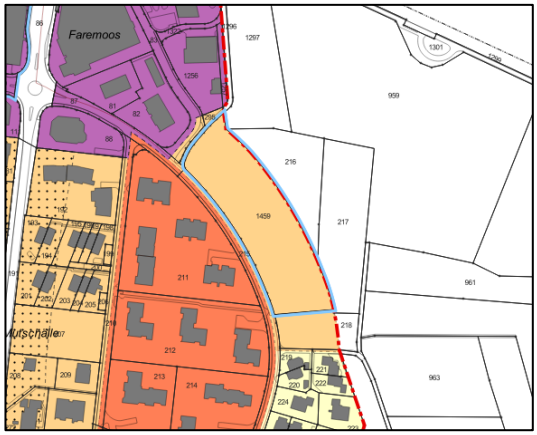
3.5 Baupflicht

Gemäss § 28i BauG legt der Gemeinderat als Massnahme zur Baulandverflüssigung bei Einzonungen eine Frist für die Überbauung fest. Dies betrifft die Einzonung der Parzelle-Nr. 588 (Umzonung-Nr. 10), wo voraussichtlich eine Baupflicht auf 10 Jahre angesetzt wird. Bei Nichteinhaltung der Frist erhebt der Gemeinderat jährlich eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlichen massgebenden Grundstückverkehrswerts.

Damit neben den Einzonungsflächen auch die unüberbauten Parzellen innert nützlicher Frist und zonengemäss überbaut werden, sieht der Gemeinderat vor, nach Genehmigung der Nutzungsplanung eine Baupflicht gemäss § 28i BauG von 10 Jahren zu verfügen. Von der voraussichtlichen Baupflicht sind folgende Grundstücke betroffen:
Parzellen-Nrn. 509, 588 und 1459.
Die Flächen sind in den folgenden Planausschnitten gekennzeichnet. Es gibt keine Verortung der Flächen im Bauzonenplan.

Abb. 11 Planausschnitte der Flächen mit voraussichtlicher Baupflicht, blaue Bandierung

Parzelle-Nr. 1459



Parzelle-Nr. 588



Parzelle-Nr. 509



3.6 Gewässerschutz – Ausscheidung der Gewässerräume

Für die Ausscheidung der Gewässerraumzone sind die Fachkarte Gewässerraum des Kantons und die entsprechende Musterbestimmung massgebend. Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 1. Januar 2011 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 1. Juni 2011 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.

Die Gewässerräume hätten bis Ende 2018 festgelegt werden sollen. Es gelten daher weiterhin Übergangsbestimmungen, die in der Regel strenger sind als die gesetzlichen Vorgaben nach Erhebung der Gerinnesohlebreite mit der Breitenvariabilität und dem daraus resultierenden Gewässerraum.

Der Kanton Aargau organisiert die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume in zwei Phasen: In einer ersten Phase hat er das kantonale Baugesetz (BauG) angepasst und legt den Gewässerraum darin mittels der Definition von Uferstreifen für eine Vielzahl der Gewässer fest (§ 127 BauG). In einer zweiten Phase erfolgt die Festlegung der Gewässerräume für die übrigen Gewässer innerhalb der Bauzonen in der kommunalen Nutzungsplanung. Die Gewässerräume ausserhalb des Siedlungsgebietes werden je nach örtlichen Gegebenheiten in einer dritten und letzten Phase über das gesamte Gemeindegebiet ausgeschieden.

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2016-000289 vom 16. März 2016 wurde die Revision BauG in Kraft gesetzt und die Gewässerraumkarte beschlossen. Der revidierte § 127 BauG ist am 1. Mai 2016 in Kraft getreten, für Gebiete ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat sich im August 2017 in einem Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume geäussert. Es erachtet die Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich umgesetzt. § 127 BauG kann gemäss Beurteilung des Verwaltungsgerichts nicht direkt angewendet werden und stellt damit lediglich eine behördenverbindliche (nicht aber grundeigentümerverbindliche) Bestimmung zur Umsetzung im Nutzungsplanungsverfahren dar. Die Abteilung Raumentwicklung des BVU empfiehlt daher, die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umzusetzen. Aufgrund der Forderungen des Verwaltungsgerichts sowie der nun vorliegenden kantonalen Grundlagen hat sich die Gemeinde entschlossen, den Gewässerraum für sämtliche Gewässer definitiv und grundeigentümerverbindlich festzulegen.

3.6.1 Grundsätze

Für die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb der Bauzone sind folgende Grundlagen verfügbar und massgebend:

- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991 (Stand 1. Februar 2023);
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (Stand 1. Februar 2023);
- Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022);
- Gewässerraum – Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz, BPUK, LDK, Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bundesamt für Landwirtschaft (BLW), Juni 2019;
- Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Arbeitshilfe BVU Abteilung Landschaft und Gewässer vom November 2022
- Gewässerraumkarte gemäss RRB vom 16. März 2016
- Umsetzung der Gewässerräume im Kanton Aargau gemäss GSchG/GSchV, FACT SHEET BVU Abteilung Landschaft und Gewässer vom 29. Oktober 2015

Die Umsetzung in Berikon richtet sich nach diesen Grundsätzen:

a. Auf die Festlegung des Gewässerraumes wird gemäss Art. 41a, Abs. 5 GSchV und § 127 Abs. 1bis **verzichtet**, soweit keine überwiegenden Interessen (z. B. Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz) entgegenstehen:
   - bei **künstlich angelegten Gewässern ohne ökologische Bedeutung,**
   - **ausserhalb Bauzonen**, wenn die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm (es gilt ein Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 6 m),
   - im **Wald**.

b. In jedem Fall muss der **Hochwasserschutz** gewährleistet sein.

c. Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt in der Regel **symmetrisch**, d. h. der Gewässerraum wird gleichmässig ab der Gewässermitte auf die beiden Uferseiten verteilt.

d. In besonderen Fällen kann der Gewässerraum als **Korridor** definiert werden, welcher punktuell schmaler ist als die Gewässerraumbreite gemäss GSchV, in der Fläche aber grösser.

e. Die Gewässerräume werden **vermasst**.

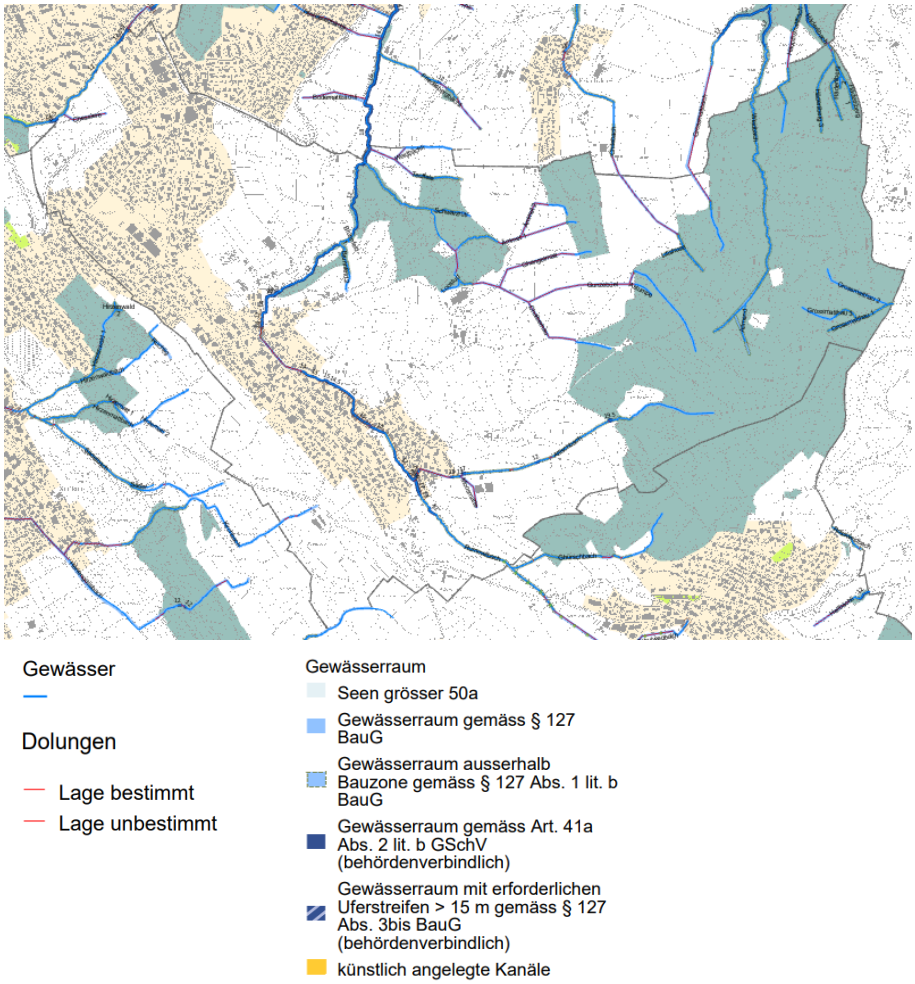
f. Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum besteht eine **Bestandesgarantie** gemäss Art. 41 c Abs. 2 GSchV. Inwieweit bestehende Bauten und Anlagen baulich oder bezüglich deren Nutzung verändert werden dürfen, richtet sich innerhalb der Bauzonen nach kantonalem Recht (§ 68 BauG).

g. Für den Gewässerraum an **eingedolten Gewässerabschnitten** ausserhalb der Bauzone bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c GSchV.

3.6.2 Nutzungsplanverfahren

Gemäss Fachkarte Gewässerraum vom 28. August 2019 (vgl. Anhang B) und den Vorgaben der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer sowie Raumentwicklung wurden die Gewässerräume gemäss GSchG/GSchV in der Gemeinde Berikon ausgeschieden. Gemäss neuer Musterbestimmung wurde eine überlagernde Gewässerraumzone als Schutzzone im Sinne von Art. 17 RPG ausgeschieden, deren zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt wird (vgl. § 19a BNO). Die Überlagerung hat den Vorteil, dass die Bauzone innerhalb des Gewässerraums zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden kann.

Abb. 12 Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Geoportal Aargau)

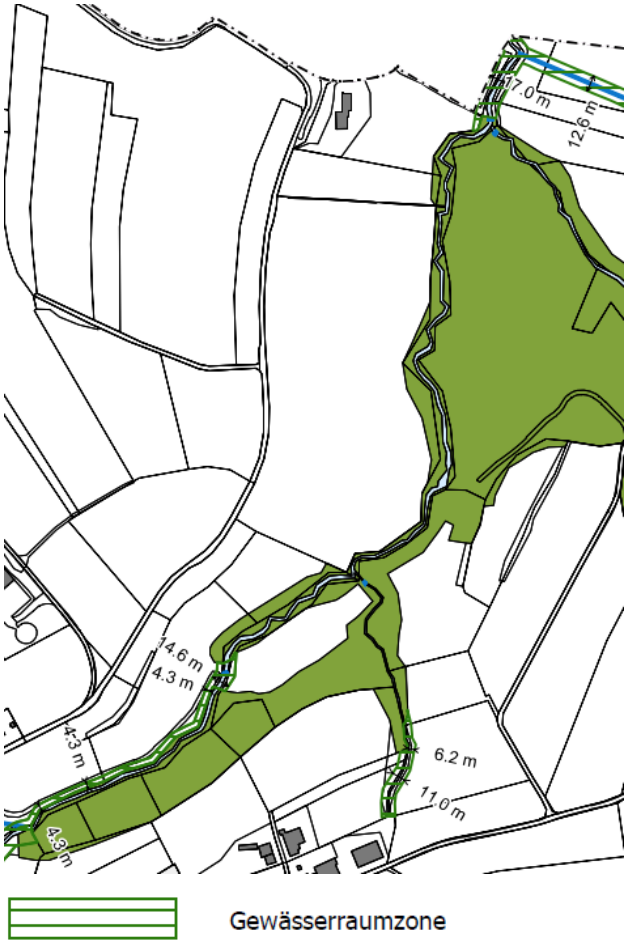


Rummelbach

Der Gewässerraum für den Rummelbach wird innerhalb des Siedlungsgebietes und im Kulturland im Rahmen vorliegender BNO-Revision grundeigentümerverbindlich festgelegt. Von der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer wurde basierend auf der Fachkarte Gewässerraum für den Rummelbach eine kleinräumig differenzierter Gewässerraumbreite bei unterschiedlicher Sohlenbreite vorgegeben. Auf Basis der Fachkarte Gewässerraum wurde die Gerinnesohlebreite überprüft und die Gewässerraumbreite abschnittsweise zusammengefasst und gemäss GSchV festgelegt (Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b.: natürliche Gerinnesohlebreite x 2.5 + 7 m). Zur Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlebreite wird bei Gewässern mit einer eingeschränkten Breitenvariabilität des Bachverlaufs ein Korrekturfaktor bei der gemessenen Gerinnesohle von 1.5 bei einer wenig beeinträchtigten Gerinnesohle und ein Faktor von 2 bei einer stark beeinträchtigten Gerinnesohle einberechnet.

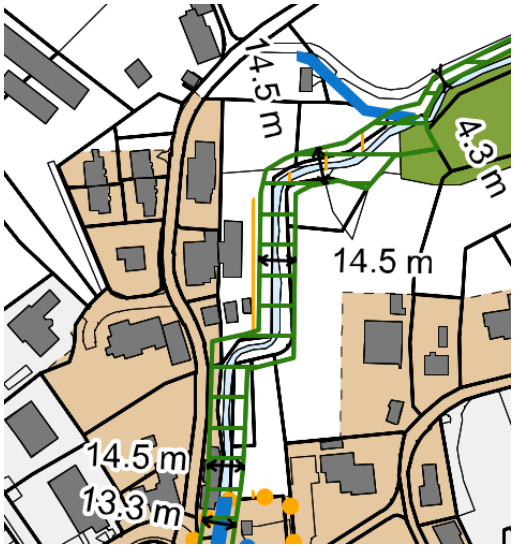
Im Abschnitt 1 (Gemeindegrenze bis Lätten) im Norden der Gemeinde verfügt der Rummelbach über eine natürliche/naturnahe Gerinnesohle von durchschnittlich 3 m Breite. Die Gewässerraumbreite beträgt somit 14.5 m (Berechnung: 3 m x 1 x 2.5 + 7 m = 14.5 m). Im nördlichsten Bereich bei der Gemeindegrenze verfügt der Rummelbach über eine natürliche/naturnahe Gerinnesohle von 4 m Breite. Die Gewässerraumbreite beträgt dort somit 17.0 m (Berechnung: 4 m x 1 x 2.5 + 7 m = 17.0 m).

Abb. 13 Rummelbach Abschnitt 1; Ausschnitt Gewässerraumplan



Im Abschnitt 2 (Lätten bis Bauzone) im Norden der Gemeinde verfügt der Rummelbach über eine stark beeinträchtigte Gerinnesohle von durchschnittlich 3 m Breite. Der naturnahe Abschnitt 1 eignet sich allerdings für einen Vergleich als Referenzstrecke zur Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite des Rummelbachs (mögliche Methode gemäss modularer Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz des Bundes vom Juni 2019). Aus fachlicher Sicht kann für den offenen Verlauf vom Abschnitt 2 ein Gewässerraum von 14.5 m basierend auf einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 3 m umgesetzt werden (Berechnung: 3 m x 1 x 2.5 + 7 m = 14.5 m).

Abb. 14 Rummelbach Abschnitt 2; Ausschnitt Gewässerraumplan



Im Abschnitt 3 (Bauzone bis Im Feld) im Zentrum der Gemeinde ist der Rummelbach eingedolt. Der Gewässerraum beträgt beidseitig 6 m ab Eindolungsbauwerk. In diesem Abschnitt des Rummelbachs misst die Eindolung eine durchschnittliche Breite von 1.3 m, weshalb der Gewässerraum 13.3 m breit ist. Bei der parallel laufenden Eindolung handelt es sich um eine Hochwasserentlastungsleitung. Dabei handelt es sich um kein öffentliches Gewässer und es braucht deshalb keinen Gewässerraum.

Abb. 15 Rummelbach Abschnitt 3; Ausschnitt Gewässerraumplan



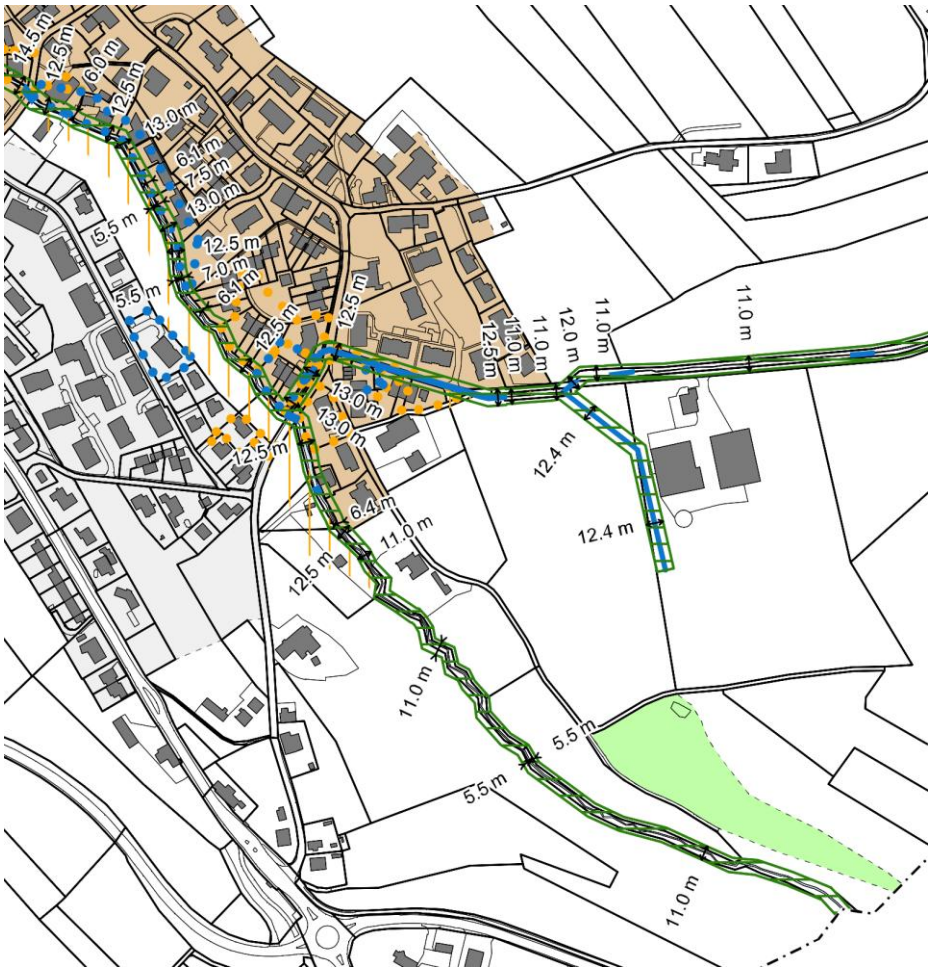
Im Abschnitt 4 (Im Feld bis Friedlisbergstrasse) im Zentrum der Gemeinde verfügt der Rummelbach über eine wenig beeinträchtigte Sohlenbreite von durchschnittlich 2.5 m Breite. Der naturnahe Abschnitt 1 eignet sich allerdings für einen Vergleich als Referenzstrecke zur Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite des Rummelbachs (mögliche Methode gemäss modularer Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz des Bundes vom Juni 2019). Aus fachlicher Sicht kann für den offenen Verlauf vom Abschnitt 2 ein Gewässerraum von 14.5 m basierend auf einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 3 m umgesetzt werden (Berechnung: 3 m x 1 x 2.5 + 7 m = 14.5 m).

Abb. 16 Rummelbach Abschnitt 4; Ausschnitt Gewässerraumplan



Im Abschnitt 5 (Friedlisbergstrasse bis Gemeindegrenze) im Süden der Gemeinde verfügt der Rummelbach über eine wenig beeinträchtigte Sohlenbreite von durchschnittlich rund 1.5 bis 2 m Breite, wobei die Bachmittelachse rund 2 m von der Bauzonengrenze entfernt liegt. Der mäandrierende Verlauf wurde für den Gewässerraum generalisiert. Der Gewässerraum beträgt ausserhalb der Bauzone 11 m und entlang der Bauzonengrenze 12.5 m oder 13 m an Stellen mit einer breiteren Sohle als 2 m. Die Vermassungen wurden ergänzt durch Angaben ab der Bachmittelachse (z. B. 5.5 m plus 7.5 m = 13 m).

Abb. 17 Rummelbach Abschnitt 5; Ausschnitt Gewässerraumplan



Übrige Fliessgewässer kleiner als 2 m

Für sämtliche oberirdischen Fliessgewässer, die eine Gerinnesohlebreite von weniger als 2 m aufweisen, wird der Gewässerraum gemäss § 127 BauG festgelegt. Innerhalb der Bauzone beträgt die Breite der Gewässerraumzone beidseitig 6 m ab Uferlinie inkl. Gewässer. Ausserhalb der Bauzone wird ein Gewässerraum von total 11 m festgelegt und es gilt ein Mindestabstand für Bauten und Anlagen ab Uferlinie von 6 m (vgl. § 19b BNO).

Eingedolte öffentliche Gewässer

Die als orientierend dargestellten eingedolten öffentlichen Gewässer entsprechen den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung (AV). Gemäss § 127 Abs. 1 BauG gilt bei eingedolten Gewässern ein Uferstreifen von 6 m, der ab Innenkannte des Eindolungsbauwerks gemessen wird und für Bauten und Anlagen gilt, inkl. Eindolung. Gemäss Art. 41c GschV gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen für den Uferstreifen.

Ausscheidung im und entlang dem Wald

Gemäss der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung des BVU kann auf die Festlegung im Wald verzichtet werden. Von diesem Verzicht wurde bei Gewässern, die vollständig im Wald liegen, Gebrauch gemacht. Fliessen Gewässer entlang der Waldgrenze, wird die Gewässerraumzone lediglich auf der Seite der Landwirtschaftszone festgelegt.

3.7 Naturgefahren

Die letzte Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde am 4. November 2015 genehmigt. Im Rahmen dieser Gesamtrevision wurde die Gefahrenkarte Hochwasser umgesetzt. Mittlerweile hat sich die Praxis zur Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser in der Nutzungsplanung aufgrund der seit dem 1. November 2021 revidierten BauV verändert. Neu wird mit § 36c BauV «Schutz vor Hochwasser» der Hochwasserschutz kantonal übergeordnet geregelt.

Im Bauzonenplan (BZP) wurde die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt und es werden eine Hochwassergefahrenzone und eine Restgefährdung im Genehmigungsinhalt aufgeführt. Aufgrund von § 36c BauV wird der Schutz vor Hochwasser für Flächen, die zwar von einer Hochwassergefährdung betroffen sind, jedoch gemäss der kantonalen Schutzzielmatrix kein Hochwasserschutzdefizit aufweisen, z. B. Restgefährdung, übergeordnet geregelt. Aus diesem Grund werden die Festlegungen betreffend der Restgefährdung im BZP und der BNO gestrichen (vgl. BNO und Änderungsplan «Gewässerraum und Hochwasserschutz»).

Im Kulturlandplan (KLP) wurde das Freihaltegebiet Hochwasser mit einer überlagerten Schutzzone (Freihaltegebiet Hochwasser) als Genehmigungsinhalt umgesetzt. Das Freihaltegebiet Hochwasser entlang der Gewässer ist in Berikon nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt. Der Hochwasserschutz für im KLP nicht verortete Gebiete (das heisst Freihaltegebiete Hochwasser ohne übergeordnete Bedeutung) wird neu direkt in § 36c BauV geregelt. Aus diesem Grund werden die Festlegungen betreffend dem Freihaltegebiet Hochwasser im KLP und der BNO gestrichen (vgl. BNO und Änderungsplan «Gewässerraum und Hochwasserschutz»).

Gemäss den Bestimmungen in § 36c BauV wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt. Aus diesem Grund werden die Bestimmungen zum Oberflächenwasserschutz aus der BNO gestrichen.

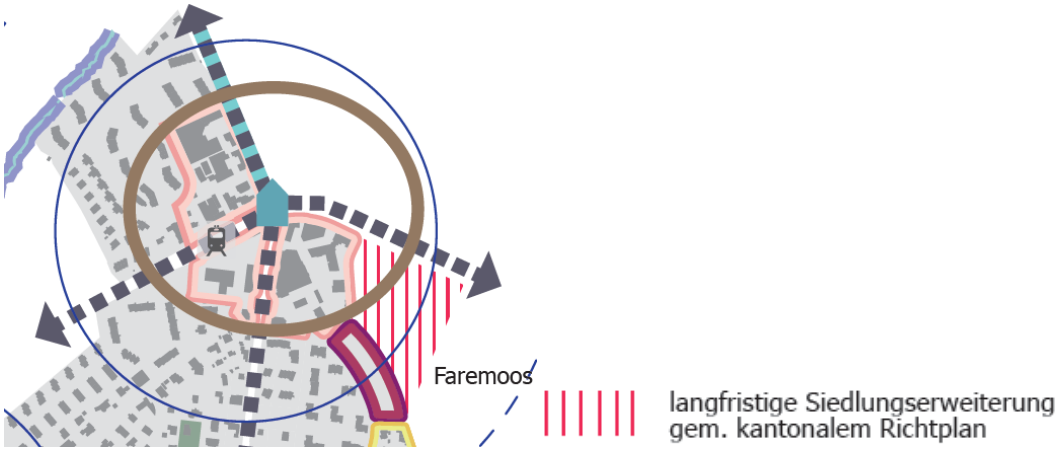
3.8 Wohnschwerpunkt Mutschellenknoten - Faremoos

Im Rahmen des Anpassungspakets Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung von RPG1 wurde im Gebiet "Faremoos" Siedlungsgebiet im Umfang von 2,3 ha im Richtplan als Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt, das noch keiner Bauzone zugewiesen ist. Die aktualisierten Grundlagen zum Fassungsvermögen zeigen, dass Berikon nicht unmittelbar auf die Entwicklung des WSP angewiesen ist, um den Wohnraum für das notwendige prognostizierte Bevölkerungswachstum der Gemeinde zu erreichen. Da sich zur Zeit grössere Baulandreserven in der Entwicklung befinden, besteht zudem das Risiko einer Überlastung der kommunalen Infrastruktur (Sprungkosten). Aus Sicht des Kantons dienen die WSP jedoch dazu, das für den Kanton prognostizierte Wachstum aufzunehmen.

In der Umfrage aller WSP-Standortgemeinden im Jahr 2019 durch den Kanton hat die Abteilung Planung und Bau der Gemeinde Berikon angemerkt, "betreffend dem Standort des WSP müssen noch andere Optionen geprüft werden". Der Standort Mutschellenknoten erfüllt allerdings die WSP-Kriterien gemäss Richtplankapitel S 1.9, wäre aus fachlicher Sicht räumlich abgestimmt und schliesse quasi eine Baulücke zwischen der Bernstrasse und der Chörenmattstrasse.

Die Entwicklung des Mutschellenknotens als Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen ist auf die Bedürfnisse sämtlicher Anstössergemeinden abzustimmen. Eine Einzonung des WSP im Gebiet Faremoss wird daher in der vorliegenden Teilrevision nicht vorgesehen. Der optimale Standort zur Erweiterung des Siedlungsgebietes wäre 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) wird die Umsetzung des WSP überprüft. 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.

Abb. 18 Auszug REL Berikon, Gebiet Faremoos rot schraffiert,



Neben der im kantonalem Richtplan zugewiesenen Siedlungsfläche ist gemäss Richtplankapitel S1.9 der gesamte Mutschellenknoten als Wohnschwerpunkt (WSP) zugewiesen. Nach Planungsanweisung 2.3 dieses Richtplankapitels sind Anforderungen innerhalb des WSP zu erfüllen. Die Umsetzung dieser Anforderungen wird wie folgt erfüllt:

- Mindestwohnanteil 70 %: Anhand der Einwohnerzahlen in der Zentrumszone wird von einem Wohnanteil von 30 % ausgegangen; der Grund ist insbesondere der Bahnhof, das Einkaufszentrum und weitere Gewerbebetriebe in der Zentrumszone;
- bauliche Dichte gemäss Beschluss 2.1 (Mindestdichte 120 Einwohner/Hektare): Die angenommene Einwohnerdichte in der Zentrumszone beträgt 50 E/ha aufgrund der übrigen Zentrumsnutzungen (Dienstleistung, Gewerbe etc.);
- dass öV-Erschliessungsgüteklasse B im Zeitpunkt der Realisierung besteht: erfüllt;
- Siedlungs- und Freiraumgestaltung gemäss Richtplankapitel S 1.1 Planungsanweisungen 1.1 und 1.2: Diese Vorgaben werden durch die Gestaltungsplanvorgaben der GP Zentrumszone Welschloh und GP Bahnhofareal betreffend der Siedlungs- und Freiraumgestaltung erfüllt (vgl. § 4a BNO);
- dass durch kompakte und dichte Siedlungsformen eine energieeffiziente Struktur und eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet sind: die Gemeinde überprüft die nachhaltige Energieversorgung für grössere Areale laufend nach vorgegebenen Kriterien;
- dass ein Mindestanteil an öffentlichen Freiräumen und die Sicherung und Aufwertung von siedlungsinternen Freiraumfunktionen gewährleistet sind: Diese Vorgaben werden durch die Gestaltungsplanvorgaben der GP Zentrumszone Welschloh und GP Bahnhofareal betreffend der Freiraumgestaltung erfüllt (vgl. § 4a BNO);
- eine zweckmässige Etappierung der Realisierung: Die Etappierung ist mit den Gestaltungsplänen Zentrumszone Welschloh und Bahnhofareal aufzuzeigen (vgl. § 4a BNO);
- an geeigneten Orten Erdgeschosse für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorsehen: Die Erdgeschossnutzungen für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind in den GP-Anforderungen Zentrumszone Welschloh und Bahnhofareal enthalten (vgl. § 4a BNO);
- eine gute Anbindung des Gebiets an die Netze des Fuss- und Radverkehrs im Sinne von Richtplankapitel M 4.1 sowie eine gute und direkte Anbindung an die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Radverkehr: die zweckmässige und attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) sind mit den Gestaltungsplänen Zentrumszone Welschloh und Bahnhofareal aufzuzeigen (vgl. § 4a BNO).

3.9 Gartenbaubetriebe ausserhalb Baugebiet

Im rechtskräftigen Kulturlandplan sind zwei Areale gewerblich ausgerichteter Gartenbaubetriebe in der Landwirtschaftszone 2 zoniert. Diese Areale sind gemäss Orientierungsinhalt Gegenstand eines nachgeschalteten Planungsverfahrens. Gemäss Regierungsratsbeschluss (RRB) zur Genehmigung der Gesamtrevision 2015 bedarf es weiterführender Überlegungen für eine Umzonung in eine Sonderbauzone oder eine andere Lösung, welche den betrieblichen wie auch planungsrechtlichen Anforderungen entspricht. Aus kantonaler Sicht ist für die gewerblich ausgerichteten Betriebsteile zwingend eine Lösung innerhalb der Bauzone zu finden. Es handelt sich um die beiden Betriebe Hegi Garten AG im Gebiet Selacher und Baumann Gärtnerei im Gebiet Hermis. Der Betrieb Baumann wird mittelfristig nicht mehr weitergeführt, die Flächen werden durch die GRÜNinGOLD GmbH übernommen, welche eine Umzonung in eine Speziallandwirtschaftszone beantragt (vgl. Abs. 3.9.2).

3.9.1 Hegi Garten AG

Der aktuelle Betrieb der Hegi Garten AG befindet sich auf einem Areal von ca. 9'000 m^2. Der Platzbedarf beträgt mindestens ca. 5'000 bis 7'000 m^2, ein Ausbau der Firma ist nicht geplant. In der Gemeinde bestehen keine unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone, auf welchen ein Gartenbaubetrieb ohne grössere Konflikte betrieben werden könnte. Reine Arbeitszonen bestehen in Berikon nicht. Die Verlegung in eine Bauzone würde daher eine Betriebsverlegung in eine Nachbargemeinde bedeuten.

Die Gemeinde hat diverse Gespräche mit Vertretern der Hegi Garten AG geführt, um eine gemeinsame Lösung zu finden. Gemäss Rückmeldung der Hegi Garten AG vom 5. Juli 2021 ist die zentrale Lage des Betriebes von grosser Bedeutung, da die Kundschaft sich zu 60 % innerhalb eines Umkreises von 3 km befindet. In einem 7-km-Radius sind es 80 % der Kundschaft. Eine Erweiterung des Einzugsgebietes ist weder absehbar noch geplant. Auch die Angestellten wohnen in der näheren Umgebung. Bei einer Verlegung in grössere Distanz wäre mit negativen Auswirkungen auf den bestehenden Kundenkreis sowie auf den Personalbestand zu rechnen. Der Betrieb ist aufgrund seiner Kundschaft daher relativ standortgebunden.

Auf der Grundlage dieser Informationen wurde unser Planungsbüro damit beauftragt, mögliche geeignete Alternativstandorte in der näheren Umgebung zu suchen. Dazu wurden gemäss kantonaler Bauzonenstatistik die Reserven an unüberbauten Arbeitszonen mit mindestens 0.5 ha in den benachbarten Gemeinden zusammengestellt und der Hegi Garten AG zur Beurteilung weitergeleitet. Die Evaluation der Flächenreserven in Arbeitszonen in einem Umkreis von ca. 10 km um Berikon hat ergeben, dass die Flächen entweder zu klein sind, über ungünstige Grundstücksformen verfügen, ungünstig erschlossen sind, eine zu grosse Distanz zum Betrieb aufweisen oder derzeit nicht verfügbar sind. Eine Liste mit den geprüften Flächenreserven ist dem Anhang C zu entnehmen. Auch würde sich eine Betriebsverlegung im Hinblick auf das Alter des Betriebsinhabers betriebswirtschaftlich kaum mehr lohnen.

Mit Datum vom 31. August 2022 hat sich die Gemeinde mit folgenden Fragen an den Regionalplanungsverband Mutschellen – Reusstal – Kelleramt gewandt, der am 22. November 2022 dazu Stellung genommen hat (vgl. Anhang D):

- Verfügt die Repla über ein Arbeitszonenmanagement, das Informationen über geeignete und verfügbare Flächenreserven enthält? Das wurde verneint. Es wurden potenzielle Ersatzstandorte aufgelistet, die weit gehend den bereits geprüften entsprachen.
- Gibt es eine aktuelle Entwicklungsstrategie der Repla für das Gewerbe, welche relevante Festlegungen für den Sachverhalt der Gartenbaubetriebe enthält? Die RES 2040 enthalte keine räumlichen Festlegungen, aber das Bekenntnis allfällige Einzonungen für bestehende Betriebe innerhalb der Region zu unterstützen.
- Ist eine regionale Arbeitszone im Raum Mutschellen vorgesehen, die sich für die Umsiedlung des Gartenbaubetriebes eignen würde? In der RES seien die Arbeitszonen von regionaler Bedeutung definiert, jedoch keine spezifischen regionalen Standorte für Gartenbaubetriebe.
- Gibt es Beispiele anderer Gartenbaubetriebe, für die nach 2014 Sonderbauzonen genehmigt wurden? In der Repla wurden bis anhin keine vergleichbaren Fälle behandelt.
- Sind der Repla andere Gartenbaubetriebe bekannt, die vor den gleichen Herausforderungen stehen? Der Repla sind keine vergleichbaren Fälle bekannt.

Ein Bezug aus dem regionalen Siedlungstopf sei derzeit ebenfalls nicht möglich, da nicht genügend Flächen darin vorhanden sind. Der Regionalplanungsverband spricht sich jedoch für einen Erhalt des ansässigen Betriebes aus, da ein regionales Interesse am Erhalt von Arbeitsplätzen in der Region besteht. Da es sich zudem um eine Sicherung des Bestandes und nicht um eine Betriebserweiterung oder Neuansiedlung handelt, sei eine pragmatische Lösung anzustreben.

Die Gemeinde hält aufgrund der getätigten Abklärungen und der Rückmeldung des Regionalplanungsverbandes am bestehenden Standort der Hegi Garten AG im Gebiet Selacher in der Landwirtschaftszone 2 fest. Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, dass der Betrieb auf dem Gemeindegebiet bleiben kann.

3.9.2 GRÜNinGOLD GmbH

3.9.2.1 Ausgangslage

Die Firma GRÜNinGOLD GmbH betreibt in Berikon auf den Parzellen Nrn. 128 und 1450 im Bereich des produzierenden Gartenbaus eine Baumschule und eine Pflanzenproduktion mit einem bodenabhängigen und einem bodenunabhängigen Produktionsanteil. Der Betrieb Baumann wird den Betrieb mittelfristig aufgeben, die GRÜNinGOLD GmbH möchte sich dort weiterentwickeln. Die Fläche wird auch von der Ingold Gartenbau und Begrünungen AG und der Firma Gardenia genutzt. Die Firma Gardenia ist jedoch auf der Suche nach einem Alternativstandort. Die Parzelle Nrn. 128 und 1450 liegen aktuell in der Landwirtschaftszone 2. Die Weiterentwicklung der GRÜNinGOLD GmbH übersteigt die zonenkonforme Nutzung der Landwirtschaftszone 2, weshalb die GRÜNinGOLD GmbH bei der Gemeinde eine Speziallandwirtschaftszone beantragt. Das detaillierte Betriebskonzept befindet sich im Anhang G.

3.9.2.2 Absichten

In der Region Mutschellen Berikon besteht ein grosses Marktpotenzial für die GRÜNinGOLD GmbH aufgrund der wohlhabenden Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen. In der Region gibt es nur in Dottikon und Birmenstorf eine gleichwertige Baumschule. Durch die Präsenz von GRÜNinGOLD GmbH in Berikon müssen Kundinnen und Kunden aus der Region keine langen Anfahrtswege für den Pflanzeneinkauf in Kauf nehmen.

Zurzeit werden die vorhandenen Treibhäuser zum Überwintern der Pflanzen sowie zu deren Vermehrung benötigt. Da kein geeignetes Betriebsgebäude zur Verfügung steht, werden Pflanzenvermehrungen in diesen Treibhäusern gemacht. Dies hat zur Folge, dass die Vermehrung der Pflanzen nicht produktiv ist und überdies nicht kostendeckend ausgeführt werden kann. Es fehlen die geeignete Infrastruktur und Platz für optimierte Abläufe.

Künftig ist eine Trennung der Produktion und Vermehrung zwingend nötig. Mit den jetzigen Treibhäusern und Folientunnel ist die Unternehmung an ihre Grenzen gelangt und es können keine zusätzlichen Pflanzen mehr produziert werden. Bereits vorhandene Pflanzen sind zu überwintern. Für die Produktion von Moos sind Moos-/Schattiertunnels zwingend.

Das Betriebsgebäude dient heute der Vermehrung der Pflanzen und zur Lagerung der dafür benötigten Komponenten wie Töpfen, Erden und Topfmaschinen. Im Betriebsgebäude erfolgt auch ein Umschlag der Pflanzen. Künftig muss ein für einen Baumschulbetrieb nötiges Betriebsgebäude geschaffen werden können, in welchem etwa ein Traktor, Verpflanzmaschinen, Stapler, Radlader, Mäher, Fräsen etc. gelagert, trocken und frostfrei eingestellt werden können. Im Weiteren besteht Platzbedarf für den Pflanzenverkauf (ca. 50-100 m^2). Das Entladen von Lastwagen mit Pflanzen und Erde ist heute ein Problem. Das Unternehmen ist zwingend auf einen Entladeort beim Betriebsgebäude angewiesen. Zudem wird mittelfristig der Kauf der Liegenschaft Parzelle Nr. 1450 ein Thema, da sich dieses Grundstück optimal für einen effizienten Betriebsablauf eignet.

3.9.2.3 Abhandlung der Beurteilungskriterien

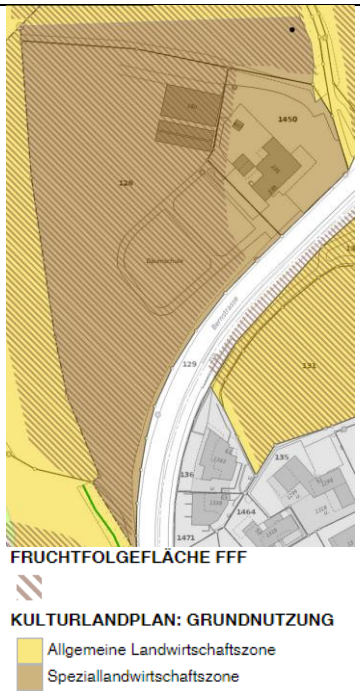
Nachfolgend werden die Kriterien gemäss der «Arbeitshilfe Speziallandwirtschaftszonen» des Kantons Aargau vom August 2020 aufgelistet und erläutert, wie diese Voraussetzungen erfüllt sind. Die Ziffernverweise beziehen sich auf die Kapitel in der Arbeitshilfe.

Kriterien zum grundsätzlichen Bedarf (Ziff. 3.1-3.2)	**Voraussetzung**	**Erläuterung**
Entwicklungsfähigkeit	Bei der geplanten Entwicklung der Betriebe sind robuste Kennzahlen aufgestellt.	Der Umsatz soll sich in den kommenden Jahren bis 2029 jährlich verdoppeln. Dabei sollen insbesondere Privatkunden sowie Kurse und Weiterbildungen gefördert werden.
Standortevaluation	Alternativstandorte wurden geprüft.	Das Unternehmen hat die Verfügbarkeit von Alternativstandorten in mehreren umliegenden Gemeinden abgeklärt. Es konnte kein vergleichbares Grundstück in dieser Grösse gefunden werden. (vgl. Kap. 2 im Betriebskonzept)
	Bei bereits vorhandenen SLWZ: SLWZ sind zusammengefasst und aus verschiedenen öffentlichen Interessen vertretbar (geg. Landumlegung geprüft)	In Berikon gibt es eine SLWZ bei «Selacher» und «Loostud», die ca. 2 km vom genannten Standort entfernt ist. Eine Verlegung in die Nähe dieser Gebiete kam bei der Prüfung der Alternativstandorte nicht in Frage, da dort die Flächenverhältnisse ungeeignet und ungenügend sind.
Projektreife	Das Projekt befindet sich auf der Stufe eines Vorprojektes und kann in einem realistischen Zeitrahmen kurzfristig umgesetzt werden.	Das Betriebskonzept beinhaltet einen detaillierten Plan mit konkreten Nutzungsabsichten. Ein Baugesuch für Folientunnels wurde bereits bei der Abteilung Baubewilligungen eingereicht, aufgrund der nicht zonenkonformen Nutzung allerdings sistiert. Nach Genehmigung der SLWZ wird ein neues Baugesuch ausgearbeitet.

Betriebliche Kriterien (Ziff. 3.3)	**Voraussetzungen**	**Erläuterung, Umsetzung, Verweise**
Ausgangslage Betrieb	Zonenkonformer Betrieb im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung.	Für einen wirtschaftlichen Betrieb einer Baumschule müssen Folien- und Schattiertunnels erstellt sowie genügend Flächen für eine bodenunabhängige Produktion zur Verfügung gestellt werden können. Mit der Speziallandwirtschaftszone wird der Betrieb zonenkonform.
Ausgangslage Betriebsleitung	Natürliche oder juristische Person (personenbezogene Kriterien wie Alter, Ausbildung usw. sind somit nicht relevant).	Betreiber ist die GRÜNinGOLD GmbH als juristische Person. Zurzeit werden die Administration am Firmensitz in Oberwil-Lieli und die Pflanzenpläne in Bern erstellt. Es ist vorgesehen, dass nach einer Zonenanpassung und der Anpassung der notwendigen Infrastruktur die Administration und die Erstellung der Pflanzpläne in Berikon erfolgen, was zu einer Optimierung der Betriebsabläufe beiträgt.
Entwicklung (betrieblicher Bedarf)	Führt die geplante Entwicklung zu einer überwiegend bodenunabhängigen Produktion von landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Erzeugnissen des entsprechenden Betriebs, ist der betriebliche Bedarf für die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone ausgewiesen.	Dringender Bedarf des Unternehmens an mehr Fläche für die bodenunabhängige Produktion und an Infrastruktur für zukünftige Mitarbeitende. Gemäss Betriebskonzept werden von den Freiflächen mind. 3'700 m^2 für die bodenunabhängige Produktion und max. 3'300 m^2 für die bodenabhängige Produktion verwendet. Dazu kommen noch weitere Flächen für Betriebsgebäude, Folientunnels etc. Dies ergibt eine überwiegende bodenunabhängige Produktion für gartenbauliche Erzeugnisse.
Längerfristigkeit	Nach Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV ist sicherzustellen, dass der Betrieb längerfristig bestehen kann. Insbesondere bei wenig verbreiteten Betriebszweigen und -formen ist dies mittels eines Betriebskonzepts nachzuweisen.	Die internationale Marktführerschaft in der Moosproduktion und einzigartige Pflanzgesellschaften und gute Auslastung durch Aufträge und Anbauverträge sprechen für einen langfristigen Betrieb. Dazu soll das bestehende Interesse von Schulen und Hochschulen sowie der Forschung weiter befriedigt und ausgebaut werden (vgl. Betriebskonzept).

Betriebliche Kriterien (Ziff. 3.3)	**Voraussetzungen**	**Erläuterung, Umsetzung, Verweise**
Betriebsnotwendigkeit	Nach Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV ist nachzuweisen, dass die Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung nötig sind. Die Betriebsnotwendigkeit der geplanten Bauten und Anlagen in der vorgesehenen Grösse ist auszuweisen und die Dimensionierung einer allfälligen Speziallandwirtschaftszone auf dieses Mengengerüst abzustimmen.	Der Betrieb der Baumschule ist zunehmend auf eine bodenunabhängige Produktion angewiesen, um das wirtschaftliche Bestehen der Baumschule zu sichern. Die Gewächshäuser und Folientunnels werden vom Betrieb für die Anzucht der Pflanzen benötigt. In Zukunft wird eine Trennung von Produktion und Vermehrung zwingend erforderlich sein. Mit den derzeitigen Gewächshäusern und Folientunnels stösst das Unternehmen an seine Grenzen. Für die Produktion von Moos sind Moos-/Schattiertunnels zwingend erforderlich. In Zukunft muss ein für einen Baumschulbetrieb notwendiges Betriebsgebäude geschaffen werden. Der Betrieb ist zwingend auf eine Abladestelle am Betriebsgebäude angewiesen. Die genaue Abgrenzung und Flächen für die Bauten und Anlagen sind dem Plan im Betriebskonzept zu entnehmen.
Immissionsabstände	Bei Projekten für die Produktion mit Tierhaltung ist nachzuweisen, dass die Mindestabstände zu bewohnten Zonen hinsichtlich des Geruchs sowie die Critical Loads für Stickstoff und die Critical Levels für Ammoniak gegenüber sensiblen Ökosystemen eingehalten werden können.	Nicht relevant, da es kein Tierhaltungsbetrieb ist.
Erschliessung	Die Zufahrt zum geplanten Standort muss für Lastwagen ausreichend befahrbar oder entsprechend ausbaufähig sein.	Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über die Parzelle Nr. 1450, welche direkt an die Kantonsstrasse "Bernstrasse" angrenzt. Über dieses Grundstück besteht ein im Grundbuch eingetragenes Zufahrtsrecht. Ansonsten stehen für den Betrieb ausreichend bestehende Wegeflächen zur Verfügung und es müssen keine zusätzlichen Strassen für den Betrieb erstellt werden.

Rechtliche Kriterien (Ziff. 4)	**Voraussetzungen**	**Erläuterung**
Allgemein	Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild besteht und Natur- und Umweltschutzinteressen sind gewahrt. Des Weiteren sind Naturgefahren berücksichtigt.	Bauten und Anlagen sind bestehend und werden punktuell erweitert. Mit Ausnahme der FFF sind keine Natur- und Umweltschutzbelange betroffen. Des Weiteren sind keine Naturgefahren bekannt.
RPG-Grundsätze gemäss Art. 1 und 3	Optimale räumliche Zuordnung ausserhalb des Siedlungsgebiets und haushälterische Bodennutzung sind gewährleistet.	Bauten und Anlagen sind bestehend und werden punktuell erweitert; eine Standortevaluation hat stattgefunden; der Standort ist am besten für die Zwecke geeignet; der Flächenverbrauch ist auf das notwendige Minimum reduziert; die FFF werden geschont.
	Verfügbarkeit ist sichergestellt (Beststandort ist gewählt)	Es wurde eine umfassende Evaluierung von Alternativstandorte durchgeführt, es sind allerdings keine verfügbar.
Kantonale Strategien	Betrifft kein Schutzgebiet und kantonales Dekretsgebiet oder kann vernachlässigt werden.	Das Gebiet liegt in der Grundwasserschutzzone Au. Entsprechende betriebliche Massnahmen sind zu treffen. Die vorgesehene Fläche befindet sich in einem Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplankapitel S 2.1. Dieser wird allerding nur untergeordnet geschmälert, da die bestehenden Bauten und Anlagen nur in geringem Masse ergänzt werden.
	Die SLWZ ist Teil des Kulturlandes und wenn möglich keine FFF (vgl. nachfolgende Abbildung).	Die Parzelle Nr. 128 verfügt über FFF. Der Ausbau der Folien- und Schattiertunnels im nördlichen Bereich der Parzelle-Nr. 128 erfolgt allerdings auf bereits asphaltierten Flächen. Die beabsichtigte bodenunabhängige Produktion erfordert zudem keine Anpassungen am heutigen Terrain, da die vorgesehenen Flächen bereits heute von der Gärtnerei Baumann bodenunabhängig benutzt wurden. Die FFF werden daher nicht weiter geschmälert und es sind keine Kompensationsmassnahmen notwendig.

Rechtliche Kriterien (Ziff. 4)	Voraussetzungen	Erläuterung
		
Lokale Gegebenheiten	Keine oder vertretbare Beeinträchtigung örtlicher Gegebenheiten (Naherholungsgebiete, ökologische Infrastruktur, Naturgefahren).	Die benachbarten ausgeräumten Wiesenflächen können im Gelände mit den vorgesehenen ökologischen Ausgleichsflächen (Strukturreichtum, Biotope, Vernetzung) aufgewertet werden.
Feinstandortbestimmungen	Bauten und Anlagen fügen sich in die Landschaft ein (Anpassung an Topografie, Lage und Gestaltung)	Die geplante bodenunabhängige Produktion erfordert keine Anpassung des derzeitigen Geländes, da die vorgesehenen Flächen bereits bisher von der Gärtnerei Baumann bodenunabhängig genutzt wurden. Weitere Anforderungen zur Erstellung von Bauten und Anlagen oder der Gestaltung der Gebäude werden im Baugesuchsverfahren dargelegt und beurteilt.

3.9.2.4 Weitere Aspekte

Unternehmensstrategie

Die Position der GRÜNinGOLD GmbH als Marktführerin in gewissen Bereichen im Pflanzensortiment (national und teilweise auch international) soll ausgebaut werden. Durch die Realisierung eines neuen Betriebsgebäudes wird die Attraktivität des Unternehmens gesteigert, was die Rekrutierung von neuem Personal begünstigt. Um dem zukünftigen Auftragsvolumen und den Kundenwünschen gerecht zu werden, soll der Personalbestand erhöht werden. Interne Prozessabläufe können optimiert werden, wodurch die Selbstkosten gesenkt werden können. Der Umsatz soll sich in den nächsten Jahren bis 2029 jährlich verdoppeln.

Boden/Naturschutz/Ökologische Ausgleichsflächen

Der Standort des Unternehmens befindet sich auf einem quartären Moräne-Wall der Würmvergletscherung und weist gemäss Grundwasserkataster kein Grundwasser auf. Er befindet sich im Grundwasserschutzbereich Au.
Die benachbarten ausgeräumten Wiesenflächen können auf dem Areal mit ökologischen Ausgleichsflächen (Strukturreichtum, Biotope, Vernetzung) aufgewertet werden.

Vorgesehen sind unter anderem folgende Aufwertungen (vgl. Plan vom Betriebskonzept):

- Pflanzen von Hochstamm-Obstbäumen, welche gleichzeitig als Sichtschutz dienen;
- das Anlegen von neuen Hecken mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern;
- mittelfristig Ersatz der fremdländischen Gehölze, welche teilweise an der Grenze zum Landwirtschaftsland gepflanzt sind, mit einheimischen Gehölzen;
- Richtung Bremgarten: Erstellen von Trockenmauern möglich für Eidechsen, Insekten.

Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über die Parzelle Nr. 1450. Es besteht durch dieses Grundstück ein im Grundbuch eingetragenes Zufahrtsrecht. Im Übrigen stehen für den Betrieb genügend bereits vorhandene Wegflächen zur Verfügung und es müssen keine zusätzlichen Strassen für den Betrieb erstellt werden. Der bereits befestigte Teil im Nordwesten der Liegenschaft dient als Ablade- und Beladeflächen für Pflanzen und Materialumschlag.

Personalbedarfsplanung

Zurzeit beschäftigt das Unternehmen keine eigenen Mitarbeiter. Produktionsengpässe werden zurzeit noch durch Mittarbeiter der Ingold Gartenbau und Begrünungen AG überbrückt. Das Unternehmen ist jedoch bereits an der Suche nach einer Mitarbeiterin oder einem Mitarbeiter zur Unterstützung in der jetzigen Pflanzenproduktion und im Baumschulbetrieb. Es ist vorgesehen, in den nächsten fünf Jahren drei bis fünf Mitarbeitende einzustellen. Die Personen müssen in der Region wohnhaft sein, weil trotz Automation von Bewässerung und Belüftung der Treibhäuser eine Überwachung der Produktion mindestens an sechs Tagen in der Woche, plus am Sonntag teilweise Pikettdienst, erforderlich ist.

Landschaftsschutz (Siedlungstrenngürtel)

Die vorgesehene Speziallandwirtschaftszone in der Landschaftsschutzzone resp. innerhalb des Siedlungstrenngürtels gemäss kantonalem Richtplan wird aus raumplanerischer Sicht als zulässig befunden, da der Fokus auf dem Gartenbau liegt und so gesichert wird. Im Gegensatz zu massiven landwirtschaftlichen Bauten wie Ställen oder Silos integrieren sich bodenabhängiger Gartenbau oder transparente Gewächshäuser optisch deutlich weniger störend in die Landschaftsstruktur. Sie wirken kaum als dominante Objekte, sondern betonen die bestehende landwirtschaftliche Nutzung. Traditionell sind ausgedehnte Bauerngärten integraler Bestandteil eines Bauernhofs und gliedern sich harmonisch in die Landschaft. Die geplante Betriebsform entspricht damit dem Charakter der Landschaftsschutzzone, da sie keine Zersiedelung oder optische Überfremdung bewirkt. Der Gartenbau gliedert sich harmonisch in die klassisch landwirtschaftlich geprägte Umgebung, ohne das Landschaftsbild zu überlagern. Somit wird die Schutzfunktion der Zone gewahrt, während eine wirtschaftlich tragfähige, landschaftsverträgliche Nutzung ermöglicht wird.

Abb. 19 Ausschnitt Google Street View, Situation entlang der Bernstrasse, Stand Juli 2022



Interessensabwägung

Mit der Umzonung von der Landwirtschaftszone 2 in eine Spezialwirtschaftszone wird in erster Linie der Raum für die Weiterentwicklung der GRÜNinGOLD GmbH geschaffen. Nachfolgend sind die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen aufgeführt und mögliche Konflikte bewertet:

Interesse	Erläuterung	Konflikt
Fruchtfolgeflächen	Fruchtfolgeflächen sind die besten Ackerböden und dienen der Ernährungssicherung. Sie dürfen nur beansprucht werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen wird. Werden sie beansprucht, sind sie zu kompensieren.	vorhanden
Siedlungstrenngürtel	Die Siedlungstrenngürtel dienen der grossräumigen Gliederung der Landschaft und der für den Aargau typischen Siedlungsbilder, der langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen (Fruchtfolgeflächen), der Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe, der ökologischen Vernetzung und der Identität der Gemeinden und Agglomerationen.	vorhanden
Interesse der GRÜNinGOLD GmbH	GRÜNinGOLD GmbH möchte sich weiterentwickeln und dadurch Wertschöpfung sowie neue Arbeitsplätze in der Gemeinde und für die Region schaffen.	vorhanden

Interessensabwägung: Fruchtfolgefläche vs. GRÜNinGOLD GmbH

Die Parzelle Nr. 128 verfügt gemäss Richtplan und Geoportal über FFF. Der Ausbau der Folien- und Schattiertunnels im nördlichen Bereich der Parzelle-Nr. 128 erfolgt allerdings auf bereits asphaltierten Flächen. Die beabsichtigte bodenunabhängige Produktion erfordert zudem keine Anpassungen am heutigen Terrain, da die vorgesehenen Flächen bereits heute von der Gärtnerei Baumann bodenunabhängig benutzt wurden.
Die FFF werden daher nicht weiter geschmälert und es sind keine Kompensationsmassnahmen notwendig.

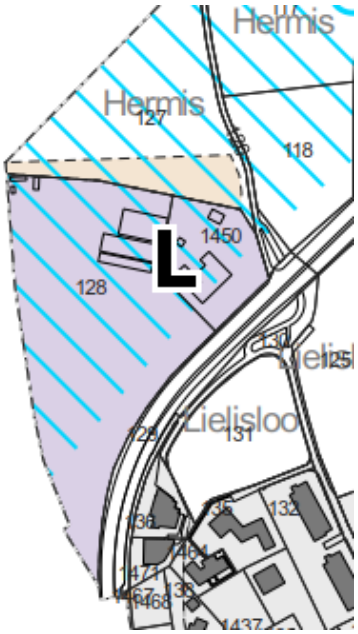
Interessensabwägung: Siedlungstrenngürtel vs. GRÜNinGOLD GmbH

Die Parzelle Nr. 128 ist von einem Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplankapitel S 2.1 betroffen. Dieser wird allerdings durch die bereits bestehenden Bauten und Anlagen bereits geringfügig beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung vergrössert sich durch die Realisierung eines neuen Betriebsgebäudes und weiteren Folientunnels, welche rückbaubar sind, nur in geringem Masse. Die neuen Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion haben sich gut einzuordnen und werden als nicht störend eingestuft, da sie rückbaubar sind und die bestehenden gartenbaulichen Bauten und Anlagen lediglich ergänzen. Klassische landwirtschaftliche Bauten wie Silos haben dagegen eine höhere räumliche Auswirkung (vgl. Abs. oben). Deshalb ist dieser Gartenbaubetrieb in seiner Entwicklung zu fördern, da dieser den Charakter des Freiraums nicht weiter beeinträchtigt (S 2.1, Planungsanweisung 1.3).

3.9.2.5 Fazit

Die Gemeinde setzt die beantragte Speziallandwirtschaftszone aufgrund der umfassenden getätigten Abklärungen inkl. Betriebskonzept am Standort der GRÜNinGOLD GmbH im Gebiet Hermis um. Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, dass der Betrieb GRÜNinGOLD GmbH als Ersatz für den Betrieb Baumann auf dem Gemeindegebiet verbleiben kann, der mittelfristig aufgegeben wird. Es besteht ein hohes öffentliches Interesse daran, lokale Wertschöpfung sowie attraktive und gut erreichbare Arbeitsplätze in der Gemeinde für die Region zu schaffen. Des Weiteren wird in diesem Kapitel klar die Vereinbarkeit dieses Gartenbaubetriebs mit dem Landschaftsschutz aufgezeigt.

Abb. 20 Auszug Änderungsplan Kulturlandplan, SLWZ auf den Parzellen-Nrn. 125 und 1456



3.10 Wald

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Gemäss § 6 des kantonalen Waldgesetzes (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Aufgrund der Anpassung des Waldareals ergeben sich in der Gemeinde Berikon keine Änderungen.

3.11 Klima

Durch den Klimawandel ergeben sich neue Herausforderungen für die Siedlungsentwicklung aufgrund zunehmender Hitzephasen im Sommer, längerer Trockenperioden und häufigeren Starkregenereignissen. Der Kanton stellt für die Umsetzung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung: Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) liefern Analysen und zeigen den Handlungsbedarf, im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Gemäss § 4 Abs. 1 BauV lit. d) zeigt die Gemeinde bei umfassenderen Teilrevisionen auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung, verbessert werden.

Zur Bewertung der klimatischen Tagessituation (14 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden wird die bioklimatische Belastungssituation ermittelt (vgl. Karte in Abb. 21). In der Karte ist gut ersichtlich, dass im Siedlungsgebiet von Berikon tagsüber eine starke Belastung herrscht. Dies ist unter anderem auf einen hohen Versiegelungsgrad in den Einfamilienhausquartieren oder fehlende Beschattung zurückzuführen.

Die Planhinweiskarte Nacht (vgl. Abb. 22) stellt eine Bewertung der Nachtsituation (4 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden dar. Sie ermöglicht eine Einschätzung, wo die bioklimatische Situation aufgrund der nächtlichen Überwärmung (Wärmeinseleffekt) für die Einwohnenden besonders ungünstig ist. Zusätzlich zeigt die Karte, wo wichtige Kaltluftleitbahnen und Leitbahnkorridore liegen. Es ist zu erkennen, dass in der Nacht in den meisten Gebieten ein günstiges Bioklima mit einer nur geringen nächtlichen Überwärmung besteht. Dies ist unter anderem auf eine gute Durchlüftung der bestehenden Siedlungsstruktur zurückzuführen.

Abb. 21 Klima: Planhinweiskarte Tag, Quelle: Geoportal Aargau, 16. Januar 2023

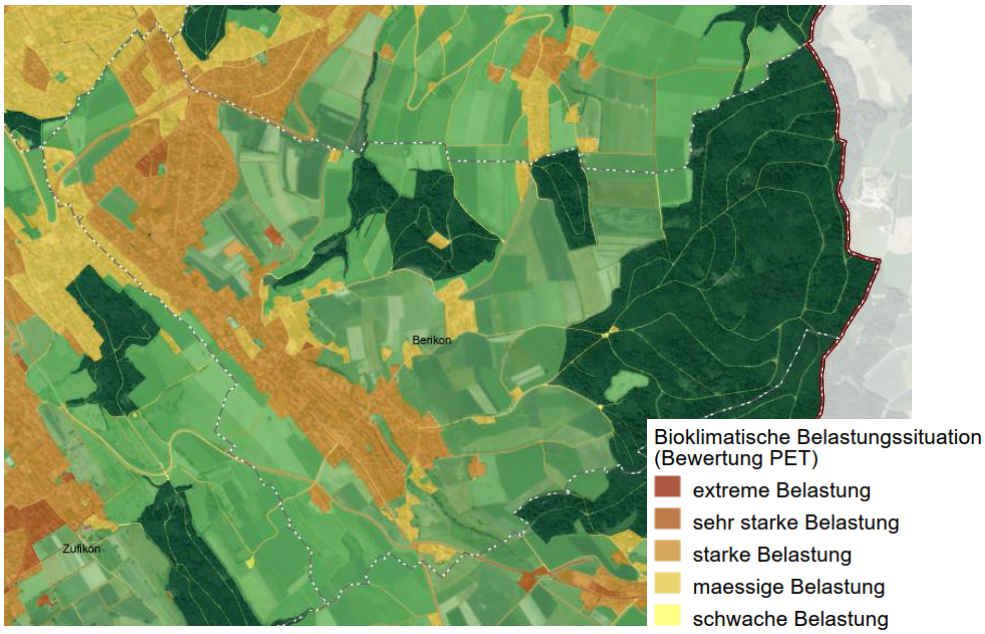
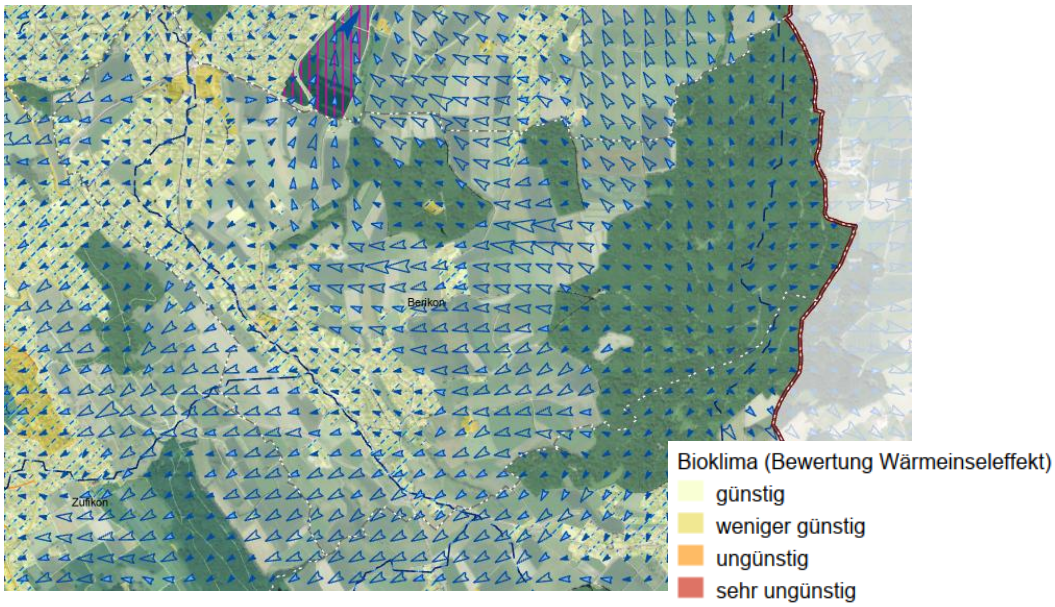


Abb. 22 Klima: Planhinweiskarte Nacht, Quelle: Geoportal Aargau, 16. Januar 2023



Gemäss den Zielformulierungen im REL setzt sich die Gemeinde Berikon aktiv für die Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes, der Klimastrategie des Kantons und des Pariser Klimaabkommens ein.

In der BNO wurde mit § 3a ein Grundsatzartikel eingeführt zum Klimaschutz und zur Klimaadaption, wonach diesen Themen auf allen Stufen der Planung und des Bauwesens angemessen Rechnung zu tragen ist. So erhält die Bewilligungsbehörde bei grösseren Planungen, die den Grundsätzen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung widersprechen, einen gewissen Handlungsspielraum.

Verschiedene Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas wurden im Rahmen der BNO-Revision anhand konkreter Vorschriften umgesetzt (vgl. Abs. 4.3).

Bei den Anforderungen an Gestaltungspläne wird besonderes Gewicht auf die Qualität der Frei- und Aussenräume sowie auf die Durchlässigkeit und die Vernetzung mit der angrenzenden Landschaft gelegt.

Um den zunehmenden Trockenperioden und Starkregenereignissen zu begegnen, kommt dem Regenwassermanagement eine grosse Bedeutung zu. Dachflächen von Flachdächern sind gemäss dem neuen § 43a zur Dachgestaltung generell extensiv zu begrünen und zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen mit Retentionsvolumen auszugestalten. Zudem ist die Ableitung des unverschmutzten Dachwassers in einen Regenwassertank zu prüfen.

Zur Förderung der ökologischen Vielfalt und zur Reduktion des Versiegelungsanteils wurden differenzierte Vorschriften zur Umgebungsgestaltung formuliert. So sind die Aufenthalts- und Erholungsflächen zum Teil naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten und es ist auf eine standortgerechte und einheimische Bepflanzung zu achten. Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert werden künftig nicht mehr zugelassen. Weiter wird die Unterbauung bei Überbauung mit Tiefgaragen eingeschränkt. Damit auch innerhalb des dicht bebauten Siedlungsgebiet hoch wachsende und tief wurzelnde Bäume gepflanzt werden können, dürfen maximal 70 % der anrechenbaren Grundstücksfläche mit Bauten oder Gebäudeteilen unterbaut werden.

3.12 Lärm

Als Hauptlärmquellen gelten die Kantonsstrassen K 127 (Bernstrasse), K 263 (Sädelstrasse) und K 411 (Belliker- und Bahnhofstrasse). Die unmittelbar an die Bahnhof- und Bernstrasse angrenzenden Bereiche der Wohnzonen W2 und W3, welche die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II aufweisen, wurden bis anhin und werden weiterhin mit einer Überlagerung für die LES III infolge Lärmvorbelastung im Bauzonenplan bezeichnet. Weitere Massnahmen sind auf Stufe Nutzungsplanung nicht vorgesehen.

Von der Schiessanlage Zelgrank sind keine übermässigen oder störenden Lärmbelastungen bekannt, welche Massnahmen im Nutzungsplan erfordern.

Weitere störende Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbeanlagen sind nicht bekannt.

3.12.1 Änderung Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutzverordnung (LSV) per 1. April 2026 – Auswirkungen auf die Nutzungsplanung

Ziel der Gesetzesänderung ist es, die Koordination von Lärmbekämpfung und Raumentwicklung zu verbessern. Das revidierte Gesetz konkretisiert die lärmschutzrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, um die Rechtssicherheit im Vollzug zu erhöhen. Gleichzeitig erleichtert es die Umsetzung von Bauprojekten in lärmbelasteten Gebieten, was die raumplanerisch gewünschte Innenentwicklung unterstützt.

Bei der Planung von zusätzlichem Wohnraum ist vorgesehen, dass sowohl Freiräume für die Erholung als auch Massnahmen zur Verbesserung der akustischen Wohnqualität vorgesehen werden. Gute Freiräume und eine gute akustische Situation sind notwendige Bausteine einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Änderung hat zur Folge, dass sämtliche Einzonungen und Umzonungen hinsichtlich der neuen Anforderungen zu prüfen sind. Grundlage dazu bildet der Art. 24 USG (revidiert). Der Absatz 1 hält für Einzonungen Folgendes fest: «Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte (PW) eingehalten werden können.» Im Absatz 2 werden die Anforderungen an Umzonungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum festgehalten: «In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können.».

Bei Folgenden Umzonungen handelt es sich um eine unproblematische Änderung, da der IGW eingehalten ist:

Umzonung	**Planausschnitt Geoportal AG**	**Bemerkung**
Einzonung Parzelle Nr. 588		• Immissionsgrenzwert eingehalten Der Beurteilungspegel Tag und Nacht weist auf, dass der Planungswert der ES II beim Nachbargrundstück eingehalten wird. Zudem liegt die Parzelle Nr. 588 in genügend grosser Entfernung zur Kantonsstrasse.
Einzonung Parzellen Nrn. 420 und 422		• Immissionsgrenzwert eingehalten Der Beurteilungspegel Tag und Nacht weist auf, dass der Planungswert der ES II ist eingehalten.

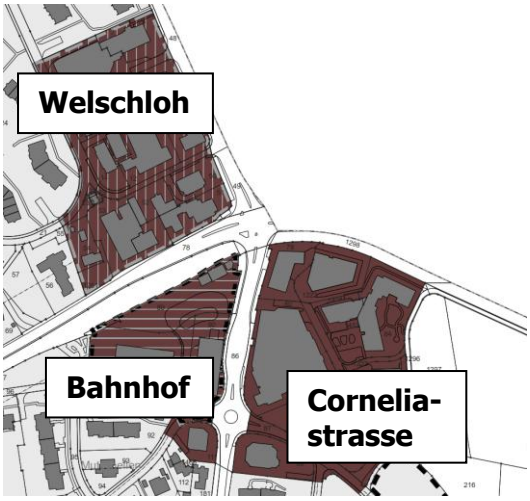
Umzonung	Planausschnitt Geoportal AG	Bemerkung
Umzonung der Parzellen Nr. 770, 771 und 772		• Immissionsgrenzwert eingehalten Der IGW Tag und Nacht der ES II ist eingehalten.
Einzonung Parzellen Nrn. 777 und 1312		• Immissionsgrenzwert eingehalten Der Beurteilungspegel Tag und Nacht weist auf, dass der Planungswert der ES II ist eingehalten.
Einzonung Parzelle Nr. 877		• Immissionsgrenzwert eingehalten Der Beurteilungspegel Tag und Nacht weist auf, dass der Planungswert der ES II beim Nachbargrundstück eingehalten wird.
Einzonung Parzelle Nr. 1477		• Immissionsgrenzwert eingehalten Der Beurteilungspegel Tag und Nacht weist auf, dass der Planungswert der ES II ist eingehalten.

Falls der IGW nicht eingehalten werden kann, ermöglicht die Anpassung des USG und der LSV eine **Ausnahme unter folgenden Nachweisen** (USG Art. 24, Absatz 3). Die Vorgaben für Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 24 USG, Absatz 3, müssen kumulativ erfüllt sein, d.h. es sind die Nachweise 1, 2 und 3 zu erfüllen.

- **Nachweis 1** (USG Art. 24, Abs. 3, lit. a, Erläuterungen des UVEK zur Revision LSV (S. 10/21))**:** Es besteht ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum). Es ist nachzuweisen, dass sich die betroffene Bauzone entweder in einem behördenverbindlichen Konzept oder einer behördenverbindlichen Strategie als Innenentwicklungsgebiet befindet oder es muss eine Einzelfallbegründung gemacht werden.
- **Nachweis 2** (USG Art. 24, Abs. 3, lit. b / LSV Art. 29 Abs. 2, Erläuterungen des UVEK zur Revision LSV (S. 10 ff/21): Für die betroffenen Bevölkerung muss ein zugänglicher Freiraum vorhanden sein. Nach SIA-Merkblatt 2066 «Freiräume planen, bauen und pflegen» sind die Freiräume für unterschiedliche Erholungsformen auszugestalten und hindernisfrei in kurzer Zeit (max. Distanz ca. 300 m – 500 m) erreichbar sein. Die Bedingung ist mittels (bestehender) Freiraumkonzepte oder Einzelfallbetrachtung nachzuweisen.
- **Nachweis 3** (USG Art. 24, Abs. 3, lit. c / LSV Art. 29 Abs. 3, Erläuterungen des UVEK zur Revision LSV (S. 13 ff/21)**:** Es sind möglichst weitgehende Verbesserung der akustischen Qualität am konkreten Projekt zu unternehmen. Die Massnahmen sind verbindlich zu verankern z. B. über behördenverbindliche Instrumente für Massnahmen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und Sondernutzungsplan oder Vereinbarungen in städtebaulichem Vertrag mit Projektentwickler sowie Vorgaben für qualitätssichernde Verfahren. Folgende lärmmindernde Massnahmen sind im Projekt zu prüfen und ggf. verbindlich zu verankern.
  - Lärmmindernde Massnahmen an der Quelle (z.B. lärmarmer Strassenbelag, Förderung Fuss- und Radverkehr etc.)
  - Lärmmindernde Massnahmen an den Gebäuden (Gebäudeform und -stellung, Nutzungsverteilung im Gebäude)
  - Massnahmen zur Reduzierung der Lärmbelästigung wie akustische Aufwertung Strassraum durch Bäume, Begrünung/Materialwahl Gebäudefassaden, Aussenraumgestaltung

Umzonung am Mutschellenknoten

Mit der Umzonung der Kernzone zur Zentrumszone am Mutschellenknoten wird die Ausnützungsziffer von 0.65 plus 0.25 für Gewerbenutzung zu einer AZ von 0.9 (ohne Gewerbeflächennachweis) erhöht. Dadurch entsteht voraussichtlich zusätzlicher Wohnraum gemäss Art. 24 Abs. 2 USG.

Planausschnitt Änderungsplan	Planausschnitt Geoportal AG
	

- Immissionsgrenzwert eingehalten
- Immissionsgrenzwert überschritten

Gemäss Strassenlärmkataster des Geoportals Aargau sind die IGW der 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. Nachfolgend wird die Erfüllung der oben aufgeführten Nachweise erläutert:

- **Nachweis 1:** überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen
    - Gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 1.9, ist der Mutschellenknoten ein Wohnschwerpunkt. Bei Wohnschwerpunkten handelt es sich um entwicklungsfähige Wohn- oder Mischnutzungsgebiete (mit hohen Wohnanteilen) an sehr gut erschlossenen Lagen mit breitem Angebot an funktionalen Ausstattungen.
    - Mit dem regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen wird eine Vision für den Mutschellenknoten definiert: Das neue Zentrum Mutschellen schafft für die drei angrenzenden Gemeinden einen neuen Dreh- und Angelpunkt – an topografisch erhöhter Lage und mit Ausstrahlung über die ganze Region. Am Mutschellenknoten soll eine hohe Dichte und Nutzungsvielfalt erreicht werden und die Aufenthaltsqualität aufgewertet werden.
    - Im räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde Berikon wird der Mutschellenknoten als Handlungsschwerpunkt der Innenentwicklung betrachtet: Das attraktive, belebte und durchmischte Zentrum soll als Begegnungsort dienen und sich durch eindrückliche Hochbauten, attraktive öffentliche Räume, publikumsorientierte Nutzungen und ein diversifiziertes Wohnraumangebot auszeichnen.

- Für die beiden Gebiete Welschloh und Bahnhof bestehen Entwicklungsrichtpläne, welche die gewünschte Entwicklung konkretisieren. Zudem wurden über beide Gebiete Gestaltungsplanpflichten mit hohen Anforderungen an die Gestaltung, Erschliessung und Nutzungen definiert (vgl. BNO-Änderung).

- **Nachweis 2**: zugänglicher Freiraum
  - Mit dem regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen wurde ein Masterplan Freiraum für das Zentrum Mutschellen erstellt. Darin werden unter anderem diverse Erholungsplätze für die Bewohnenden und die arbeitende Bevölkerung definiert, welche in nächster Nähe zugänglich sind.
  - Der Islerenwald als hochwertiger Erholungsort in Rudolfstetten-Friedlisberg ist von den drei Gebieten Welschloh, Bahnhof und Corneliastrasse in einer Distanz von maximal 350 m erreichbar. Damit ist ein weiterer zugänglicher Freiraum gegeben.
  - Mit der Freiraumanalyse gemäss nachfolgender Abb. 23 wurden die öffentlich-rechtlich gesicherten Freiräume (z. B. Waldareal, Grünräume in der ÖBA-Zone) wie auch die privatrechtlichen Freiräume (z. B. Spielplätze von Überbauungen, grössere private Grünräume) plangrafisch analysiert. Darauf ist zu erkennen, dass beinahe die gesamte Zentrumszone innerhalb eines 300-m-Radius von öffentlichen und gesicherten Freiraumflächen liegt (Waldareal vom Islerenwald, Sportanlagen und Freiräume der Kreisschule). Ebenso befinden sich mehrere privatrechtliche Freiräume in unmittelbarer Umgebung resp. näher als 300 m. Bei einem Radius von 500 m um die entsprechenden Frei- und Erholungsräume wäre die komplette Zentrumszone abgedeckt.
    Innerhalb eines Radius von 300 m ab der Zentrumszone sind insgesamt ca. 39'000 m^2 öffentlich-rechtlich gesicherte Freiraumflächen und ca. 2'100 m^2 privatrechtliche Freiraumflächen erreichbar. Innerhalb eines Radius von 500 m wären sogar ca. 151'000 m^2 öffentlich-rechtlich gesicherte Freiraumflächen und ca. 2'200 m^2 privatrechtliche Freiraumflächen erreichbar.
    Die erstellte Freiraumanalyse zeigt auf, dass genügende Freiraumflächen mit unterschiedlichen Ausprägungen in nützlicher Distanz für die neuen Bewohnenden und Beschäftigten in der Zentrumszone angeboten werden können.
  - In den Anforderungen an die Gestaltungsplanpflichten Welschloh und Bahnhof (vgl. BNO-Änderung) werden unterschiedliche Anforderungen an eine attraktive Freiraumgestaltung gestellt, welche der Erholung der Bevölkerung dient: qualitätsvolle Aussenraumgestaltung; Schaffung von attraktiven und nutzerfreundlichen öffentlichen Freiräumen, die auf die Nutzungen im 1. Vollgeschoss (EG) abgestimmt sind; das Freiraumkonzept ist durch eine Fachperson zu erarbeiten; Abstimmung auf den regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen und dessen Konzepte, insbesondere auf den Masterplan Freiraum.

Abb. 23 Freiraumanalyse rund um die Zentrumszone (Bestand und Erreichbarkeit), suisseplan 25.09.2026



- **Nachweis 3**: Verbesserung der akustischen Qualität
    - Lärmmindernde Massnahmen an der Quelle (Strasse) sind vom Kanton zu initiieren, da es sich bei den kritischen Lärmquellen und Kantonsstrassen handelt (Bahnhofstrasse K411, Bellikerstrasse K411, Bernstrasse K127). Einen grossen Mehrwert bringen sogenannte Flüsterbeläge, welche den Lärm des Verkehrs massgeblich reduzieren.
    - In den Anforderungen an die Gestaltungsplanpflichten Welschloh und Bahnhof (vgl. BNO-Änderung) werden Anforderungen an die Lärmproblematik gestellt:
        - Aufzeigen des Umgangs mit der Lärmbelastung durch die Kantonsstrassen und Festlegung von lärmmindernden Massnahmen. So kann optimal auf die kritischen Lärmwerte durch Massnahmen an den Gebäuden und Anlagen reagiert werden, z. B. durch die Stellung der Gebäude, durch die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen an die strassenabgewandte Seite und/oder durch Loggien.
        - Bei der Umgebungsgestaltung ist auf die akustische Qualität zu achten. Es sind differenzierte Boden- und Fassadenmaterialen zu wählen, die sich positiv auf die akustische Qualität auswirken. Wo möglich ist das Gelände zu modellieren und zu strukturieren. Flächen sind möglichst vielseitig zu begrünen. Auch durch solche Massnahme kann der wahrgenommene Lärm reduziert werden.
        - Die nach Art. 24 Abs. 2 USG massgebenden Immissionsgrenzwerte sind grundsätzlich bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist ein Lärmgutachten zu erstellen und es sind Dämpfungswerte festzulegen, welche bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten sind.

Fazit

Die oben genannten Grundlagen und Anforderungen an die weitere Planung der Zentrumszone in den Gebieten Welschloh, Bahnhof und Corneliastrasse führen dazu, dass die Nachweise an das revidierte USG und die LSV erbracht werden.

Mit dem kantonalen Richtplan, dem regionalen Sachplan, den Entwicklungsrichtplänen und den Anforderungen an künftige Gestaltungspläne wird eine solide Grundlage geschaffen, um die Herausforderungen im Zusammenhang mit kritischen Lärmwerten zu bewältigen. Aufgrund der erbrachten Nachweise ist es möglich, in der Zentrumszone mehr Wohnraum zu schaffen.

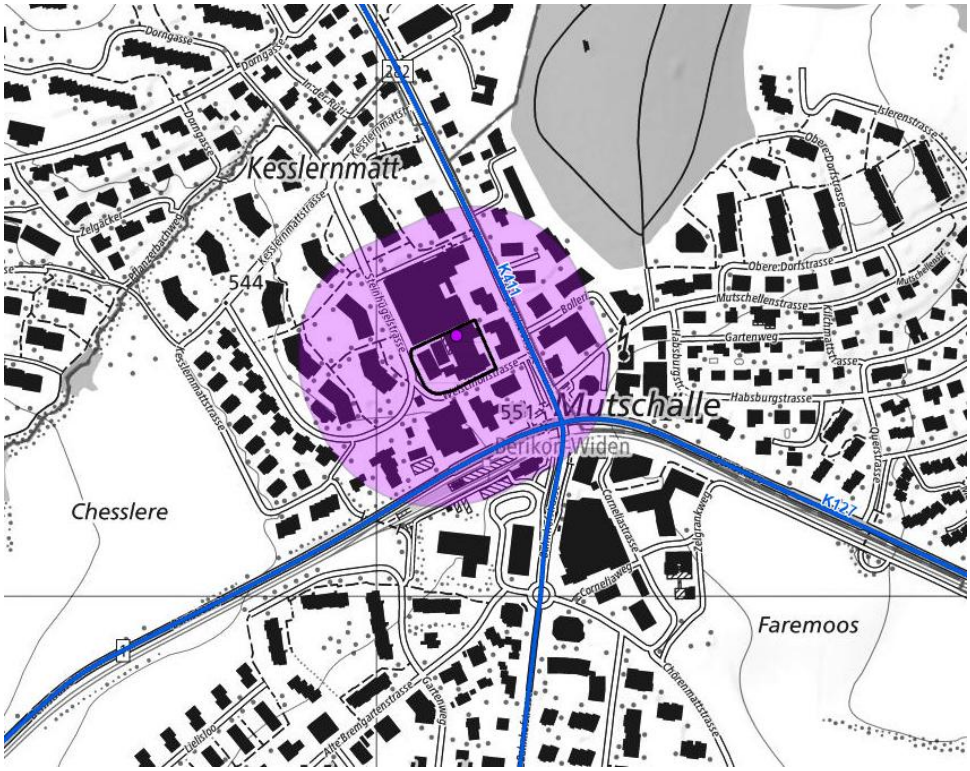
3.13 Störfallvorsorge

In der Zentrumszone im Gebiet Welschloh befindet sich die Printcolor AG. Der Betrieb produziert seit 1967 Druckfarben u. a. für Siebdruckanwendungen und untersteht wegen der überschrittenen Mengenschwellen von erhöht umwelttoxischen Stoffen der Störfallverordnung (StFV). Da von der Printcolor AG ein erhöhtes Risiko für die Bevölkerung ausgeht, wurde ein Konsultationsbereich von 100 m bezeichnet (vgl. Abb. 24).

Die letzte Beurteilung in Form eines Kurzberichts vom Amt für Verbraucherschutz, Chemiesicherheit, datiert vom Januar 2022. Im Rahmen der Beurteilung dieses Kurzberichts gemäss Art. 6 StFv kam man zum Schluss, dass keine schwere Schädigung der Bevölkerung oder der Umwelt zu erwarten sei. Es muss folglich keine Risikoermittlung erstellt werden.
Die Printcolor ist seit längerer Zeit an der Planung der Verlegung ihres Produktionsstandorts. Die aktuelle Planung sieht die Realisierung eines Neubaus an einem anderen Standort mit Wegzug für 2027 vor. Da in diesem Zeitraum aufgrund der bestehenden Gestaltungsplanpflichten die Realisierung von Neubauten innerhalb der Zentrumszone, die zu einer deutlichen Erhöhung der Nutzerdichte führen könnten, ausgeschlossen werden kann, werden keine weiteren Massnahmen verlangt resp. festgelegt.

Weitere risikorelevante Störfallbetriebe oder Durchgangsstrassen sind nicht bekannt.

Abb. 24 Auszug AGIS, Chemierisikokataster mit Konsultationsbereich der Printcolor AG



3.14 Archäologische Fundstellen

Die im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung (Siedlung und Kulturland) definierten Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten tangieren indirekt auch die aktenkundigen archäologischen Hinterlassenschaften auf dem Gemeindegebiet. Um den Schutz dieses kulturellen Erbes sicherzustellen, sind folgende Grundsätze in der Umsetzung der Planung sowie in den nachgelagerten Verfahren zwingend zu beachten:

Berücksichtigung archäologischer Interessen

Die Wahrung der Interessen der Kantonsarchäologie bleibt in allen Folgeschritten unerlässlich. Insbesondere bei der Beurteilung von Baugesuchen ist stets ein Abgleich mit der Onlinekarte vom Aargauer Geoportal "Archäologische Fundstellen" vorzunehmen.

Gesetzliche Meldepflicht und Kontrollfunktion

Gemäss § 41 Abs. 2 des Kulturgesetzes (KG) obliegt den Gemeinden eine besondere Kontrollpflicht. Sie sind dazu verpflichtet, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) bzw. die Kantonsarchäologie rechtzeitig zu informieren, bevor Aushubarbeiten oder bauliche Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken beginnen, bei denen mit Funden zu rechnen ist. Baugesuche in entsprechenden Perimetern sind über die Abteilung für Baubewilligungen direkt zur Stellungnahme an die Kantonsarchäologie weiterzuleiten.

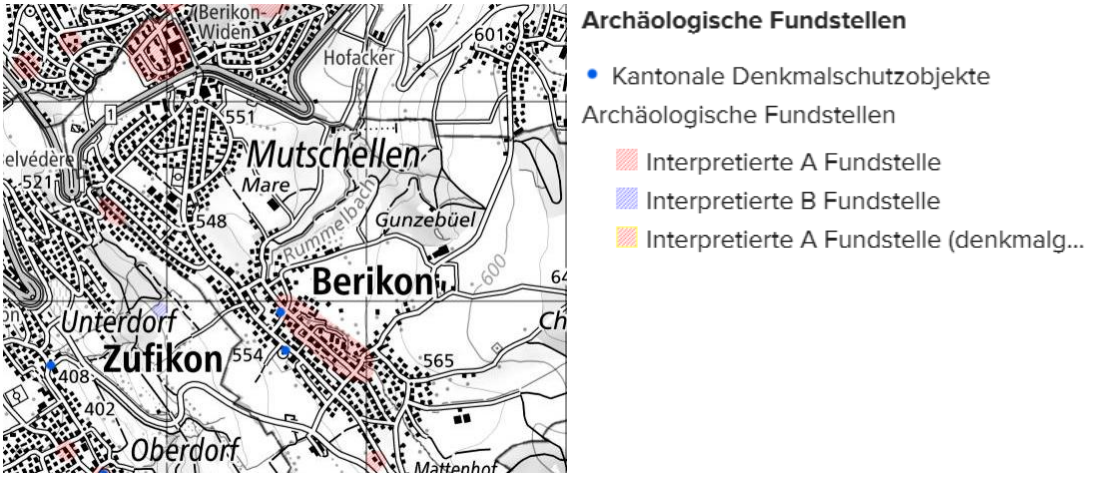
Erhalt, Schutz und Dokumentation

Archäologische Hinterlassenschaften sind nach § 38 KG grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sollte eine Zerstörung im Zuge eines Bauvorhabens unumgänglich sein, muss zwingend eine fachgerechte Ausgrabung und Dokumentation durch die Kantonsarchäologie erfolgen (§ 44 KG). In Berikon treten vor allem interpretierte A-Fundstellen auf, das heisst: «Ausgedehnte Befunde; Strukturen, Massierung von Einzelfunden».

Umgang mit Zufallsfunden

Durch die angestrebte bauliche Verdichtung und die damit verbundenen Bodeneingriffe ist damit zu rechnen, dass auch bisher unbekannte archäologische Befunde zutage treten. In solchen Fällen greift die allgemeine gesetzliche Meldepflicht gemäss § 41 Abs. 1 KG, wonach jeder Fund umgehend der zuständigen Behörde zu melden ist.

Abb. 25 Archäologische Fundstelle in der Gemeinde Berikon gem. Geoportal Aargau, Stand 18.03.2026



4 Erläuterung zu den Planungsinhalten

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 bleiben weiterhin bestehen. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die beschriebenen Inhalte angepasst und anschliessend in die bestehenden Pläne integriert. Sämtliche Inhalte werden zudem im kantonalen Datenmodell Nutzungsplanung erfasst, um den Datenaustausch mit den kantonalen Fachstellen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung von 2015 wurden einige Sachverhalte ausgekoppelt, welche aufgrund von fehlenden Grundlagen oder wegen des noch in Revision befindlichen kantonalen Richtplans nicht erarbeitet werden konnten. Dies betraf unter anderem Anpassungen am Bauzonenrand, welche mit dem damals geltenden Einzonungsmoratorium nicht umgesetzt werden konnten. Die damals vorgesehenen Anpassungen wurden im Rahmen der jetzigen Revision geprüft und werden umgesetzt, sofern sie den Richtplanvorgaben nicht widersprechen.

4.1 Erläuterungen zum Bauzonenplan

4.1.1 Grundsätzliches

Gemäss Art. 8a Raumplanungsgesetz (RPG) wurde mit der Anpassung des Kantonalen Richtplans das Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.1). Dabei gibt es für bestimmte Sachverhalte bei der Detailabgrenzung der Bauzonen einen Anordnungsspielraum im Rahmen der Nutzungsplanung. In diesem Zusammenhang darf das noch nicht eingezonte Siedlungsgebiet räumlich kommunal anders angeordnet werden, sofern nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind: Die Gesamtfläche des Siedlungsgebietes wird nicht vergrössert, die Standortqualitäten (vor allem die öV-Güteklasse) werden mindestens erhalten, eine raumplanerisch bessere Lösung wird erreicht, keine grösseren Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht, keine Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel oder Schutzgebiete werden beeinträchtigt (Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2). Für die betreffenden Flächen wird am Ende dieses Abschnitts eine Bilanz ausgewiesen (vgl. Abs. 4.1.4).

Gemäss Richtplanbeschluss 3.5 sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und lediglich den Anforderungen gemäss Beschluss 3.2 Bst. d) bis h) genügen. Das sind:

a. nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal;
b. rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen;
c. Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck;
d. bestehende Zonenrandstrassen;
e. Baulücken bis maximal 1‘000 m^2, die wenigstens zu 2/3 an die Bauzone angrenzen.

Die Umzonungen werden den verschiedenen Sachverhalten zugeordnet.

4.1.2 Anpassungen am Baugebietsrand

Mit Datum vom 23. August 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt. Dadurch wurden die Übergangsbestimmungen gemäss RPG, welche keine Erweiterungen der Bauzonen zulassen (Bauzonenmoratorium), hinfällig. Im Rahmen der Gesamtrevision 2015 waren einige Umzonungen am Baugebietsrand vorgesehen, welche aufgrund des damals geltenden Bauzonenmoratoriums nicht umsetzbar waren. Die entsprechenden Flächen wurden aus der damaligen Revision ausgekoppelt. Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden die einzelnen Flächen diskutiert, geprüft und teilweise als Ein- oder Auszonungen umgesetzt. Im nachfolgenden Kapitel sind sie detailliert beschrieben und sie sind in der Flächenbilanz ausgewiesen. Es handelt sich dabei um die Umzonungen-Nrn. 1, 5, 7, 8 und 9. Die Nummerierung entspricht dem Übersichtsplan der Umzonungen (vgl. Anhang A).

4.1.3 Änderungen im Bauzonenplan

Die Änderungen im Bauzonenplan ergeben sich aufgrund der Überprüfung der Bauzonenabgrenzungen und der Bauzonenzuweisung, durch Ein- und Umzonungsbegehren sowie aufgrund von kompensatorischen Auszonungen und Zonengrenzkorrekturen. Sie basieren auf den Strategieansätzen gemäss REL sowie den nicht umgesetzten Umzonungen am Baugebietsrand aus der Gesamtrevision 2015. Sämtliche Umzonungen sind dem Übersichtsplan im Anhang A zu entnehmen. Nachfolgend werden die Änderungen detailliert erläutert.

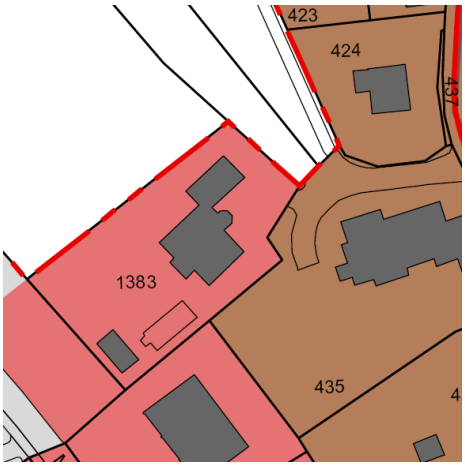
Nr. 1	Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet Muschperacher:	219 m^2
Bisher LW1		Neu D

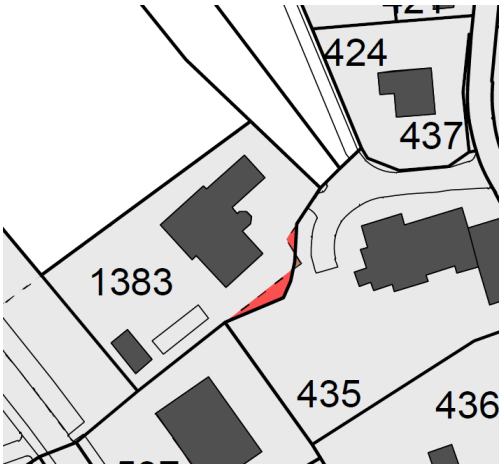


Bei der Einzonung der Teilflächen der Parzellen-Nrn. 420 und 422 handelt es sich um eine kleinflächige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet, das direkt an die Bauzone angrenzt resp. an zwei Seiten von Bauzone umgeben ist und das überbaute Gebiet nicht erweitert (gemäss Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2). Gemäss kantonaler Praxis werden dazu Flächen von max. 200 m^2 gezählt. Die vorliegende Einzonung überschreitet diesen Wert nur marginal. Diese Flächen müssen nicht durch Auszonungen kompensiert werden. Die Flächen werden aktuell zur Erschliessung und als Hausumschwung genutzt und befinden sich auf privaten Grundstücken, welche bereits mit Wohnbauten überbaut sind. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, die gesamten Parzellen einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen und die notwendigen Grenzabstände einhalten zu können. Die Bauzonengrenze wird neu entlang

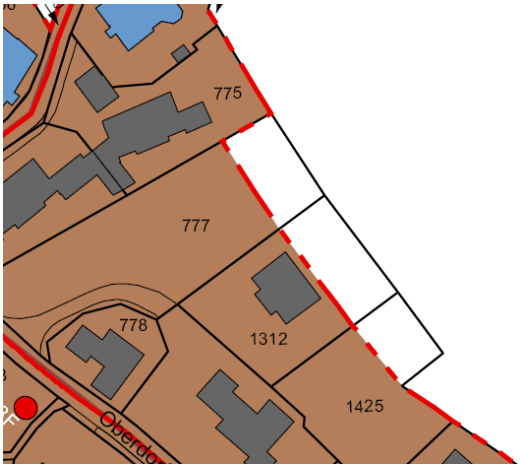
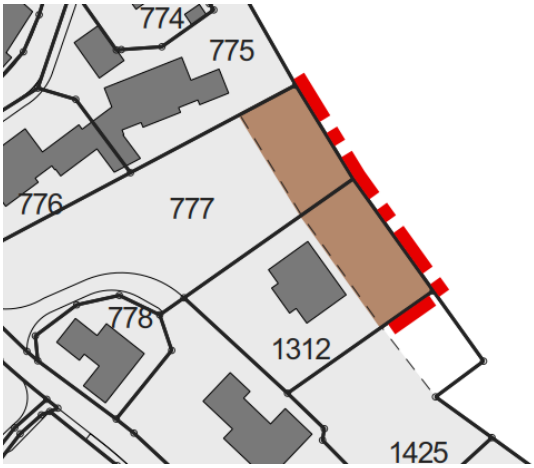
der Parzellengrenzen festgelegt.
Die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe bleibt zu prüfen.

Nrn. 2.1 - 2.3	Umzonung Muschperacher	
Bisher D Bisher WG		Neu WG: 37 m² Neu D: 2 m²



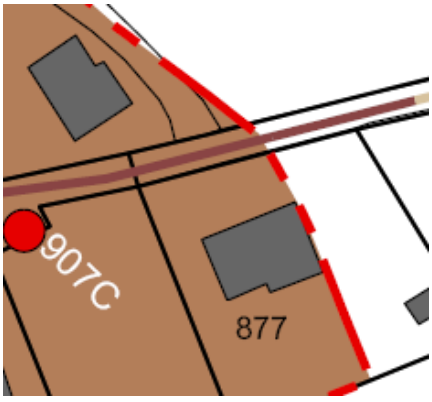


Zwischen den Parzellen-Nrn. 435 und 1383 fand eine Grenzbereinigung statt. Aus diesem Grund stimmte die Abgrenzung der Bauzonen nicht mehr mit der Parzellengrenze überein. Aufgrund dieses Sachverhalts wird die Bauzonenabgrenzung entlang der Parzellengrenze angepasst, was zu einer minimalen Verschiebung der Flächenverhältnisse zwischen der Dorfzone und der Wohn- und Gewerbezone führt. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, diese Differenz zwischen der Parzellengrenze und der Bauzonenabgrenzung zu bereinigen, um klare Verhältnisse zu schaffen.

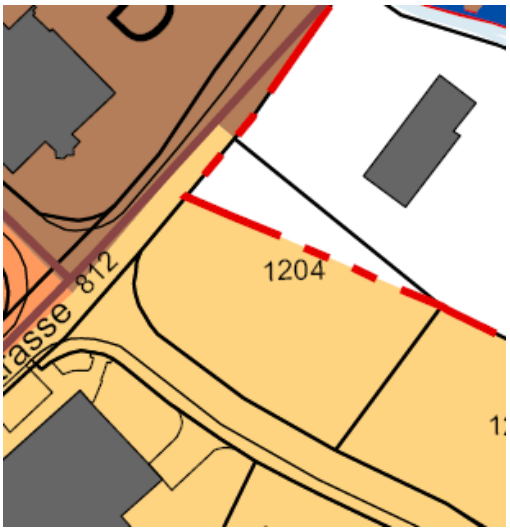
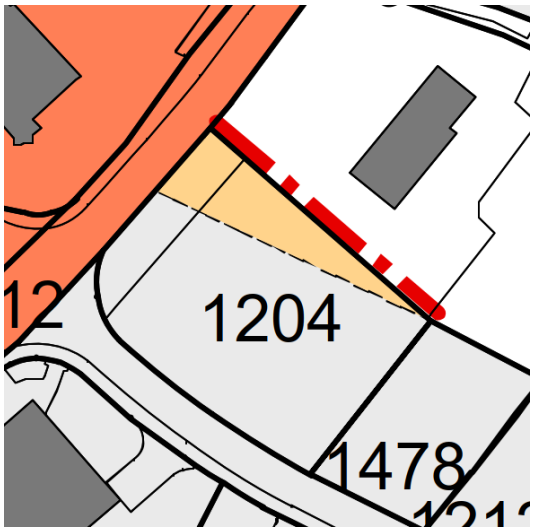
Nr. 5	Einzonung Siedlungsrand im Gebiet Oberdorfstrasse:	622 m²
Bisher LW1		Neu D
		

Bei der Einzonung der Teilflächen der Parzellen-Nrn. 777 und 1312 handelt es sich um eine Einzonung zur besseren räumliche Anordnung des Siedlungsgebiets, für welche eine kompensatorische Auszonung notwendig ist (vgl. Umzonung Nr. 10). Für eine optimale Ausnutzung der Bauzonenfläche sowie zur Schaffung einer klaren Abgrenzung wird die Bauzonengrenze an die rechtsgültigen Parzellengrenzen der Parzelle-Nrn. 777 und 1312 angepasst. Mit dieser Massnahme wird zudem erreicht, dass das Gebäude auf der Parzelle-Nr. 1312 den ordentlichen Grenzabstand einhalten kann. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, die gesamten Parzellen mit der Erweiterung unter Einhaltung der notwendigen Grenzabstände zonenkonform überbauen zu können.

Gemäss kantonalem Richtplan weist die Umzonung Fruchtfolgeflächen-Qualität von 500 m² auf, welche durch die Auszonung von Flächen ähnlicher Qualität vollständig kompensiert wird (vgl. Flächenbilanz im Abs. 4.1.4).
Die Fälligkeit eine Mehrwertabgabe bleibt zu prüfen.

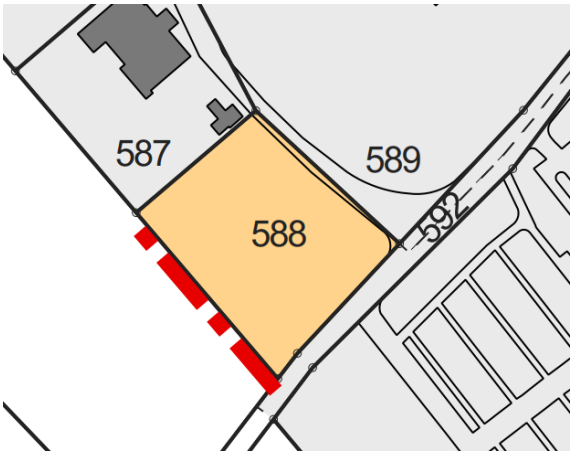
Nr. 7	Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet Waldstrasse:	138 m²
Bisher LW1		Neu D
		

Bei der Einzonung der Teilfläche der Parzelle-Nr. 877 handelt es sich um eine kleinflächige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet, das direkt an die Bauzone angrenzt resp. an zwei Seiten von Bauzone umgeben ist und das überbaute Gebiet nicht erweitert (gemäss Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2). Gemäss kantonaler Praxis werden dazu Flächen von max. 200 m^2 gezählt. Diese Flächen müssen nicht durch Auszonungen kompensiert werden. Die Abgrenzung der neuen Bauzonenfläche verläuft in einem 5 m-Abstand zum bestehenden Gebäude. Damit kann das Gebäude den ordentlichen Grenzabstand einhalten. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, die Parzelle und das bestehende Gebäude rechtskonform nutzen zu können und die Grenzabstände einzuhalten. Die Fälligkeit eine Mehrwertabgabe bleibt zu prüfen.

Nr. 8	Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet Gugel:	182 m^2
Bisher LW1		Neu W2
		

Bei der Einzonung der Teilfläche der Parzelle-Nr. 1204 handelt es sich um eine kleinflächige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet, das direkt an die Bauzone angrenzt resp. an zwei Seiten von Bauzone umgeben ist und das überbaute Gebiet nicht erweitert (gemäss Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2). Gemäss kantonaler Praxis werden dazu Flächen von max. 200 m^2 gezählt. Diese Flächen müssen nicht durch Auszonungen kompensiert werden. Für eine optimale Ausnutzung der Bauzonenfläche sowie zur Schaffung einer klaren Abgrenzung wird die Bauzonengrenze an die rechtsgültige Parzellengrenze angepasst. Ein Streifen entlang der Friedlisbergstrasse wird zurzeit als Parkierungsfläche für das angrenzende Restaurant mit Hotel Stalden genutzt. Dieser Bereich soll zur langfristigen Sicherung der Parkierungsfläche komplett in der Bauzone liegen. Die Parzelle-Nr. 1204 ist im Besitz der gleichen Grundeigentümerschaft wie das angrenzende Restaurant mit Hotel. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt mittelfristig eine Umstrukturierung und Erweiterung des laufenden Betriebs und ist daher auf eine klare Zonenzuteilung der Parzellen angewiesen, um die erforderlichen Parkfelder realisieren zu können. Am weiteren Bestand des Restaurationsbetriebs und einer Erweiterung besteht auch aufgrund der zentralen Lage ein hohes öffentliches Interesse.

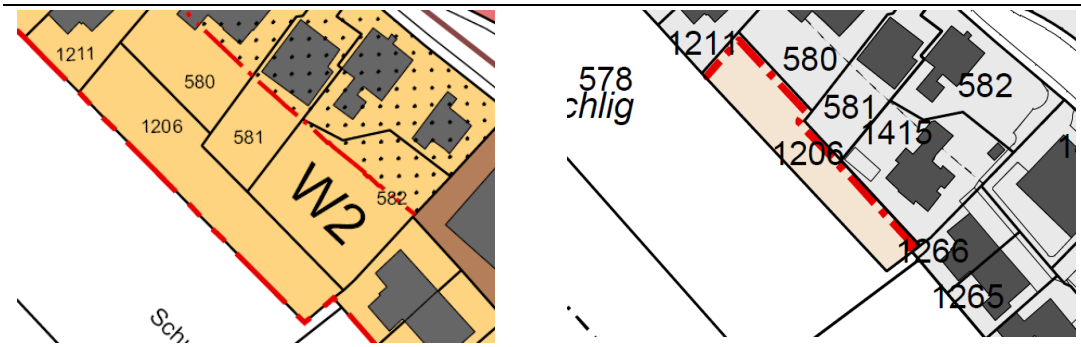
Die Fälligkeit eine Mehrwertabgabe bleibt zu prüfen.

Nr. 9	Einzonung Baulücke Chilebüel:	899 m²
Bisher LW1		Neu W2
		

Bei der Einzonung der Parzelle-Nr. 588 handelt es sich um eine kleinflächige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet, das direkt an die Bauzone angrenzt resp. an drei Seiten von Bauzone umgeben ist (Baulücke) und das überbaute Gebiet nicht erweitert (gemäss Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2). Mit der Einzonung der Parzelle-Nr. 588 wird durch die Schliessung einer Baulücke ein geschlossener kompakter Siedlungsraum gefördert. Baulücken müssen nicht durch Auszonungen kompensiert werden. Das Siedlungsgebiet wird weitergeführt und es entsteht ein geschlossener Siedlungsrand. Die Bauzonengrenze wird neu entlang der Parzellengrenze festgelegt.
Es besteht ein hohes öffentliches Interesse, die Siedlungslücke im Sinne der inneren Verdichtung einer Bebauung zuzuführen und so das Siedlungsgebiet zu schliessen. Die Fläche liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse C und ist zentral bei der Kirche gelegen. Durch den Chilebüelweg ist sie verkehrstechnisch vollständig erschlossen und ohne weitere Massnahmen bebaubar.

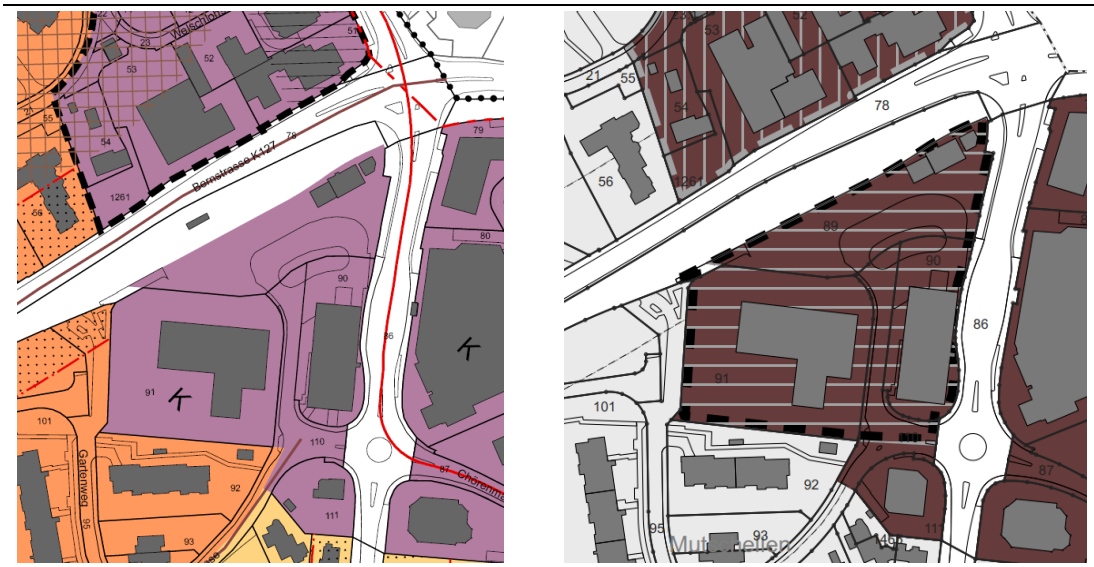
Die neu eingezonte Fläche muss innert 10 Jahren einer Bebauung zugeführt werden; es wird dazu voraussichtlich eine Baupflicht verfügt (vgl. Abs. 3.5). Zudem wird die Einzonung mehrwertabgabepflichtig.

Nr. 10	Auszonung Rüchlig:	755 m²
Bisher W2		Neu LW1



Die eingezonte Parzelle-Nr. 1206 wurde im Rahmen der angrenzenden Überbauung abparzelliert. Sie wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Fläche ist unbebaut und es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Aufgrund der Parzellenform und der einzuhaltenden Grenzabstände wäre die Fläche kaum zonenkonform bebaubar. Aus diesem Grund wird die Fläche von 755 m² ausgezont und kann somit als Kompensationsfläche für die im öffentlichen Interesse liegenden Einzonungen angerechnet werden. Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich bei den angrenzenden Flächen um Landwirtschaftsflächen mit Fruchtfolgeflächen-Qualität. Es ist davon auszugehen, dass dies auch auf die Auszonungsfläche zutrifft und somit Fruchtfolgeflächen kompensiert werden können.

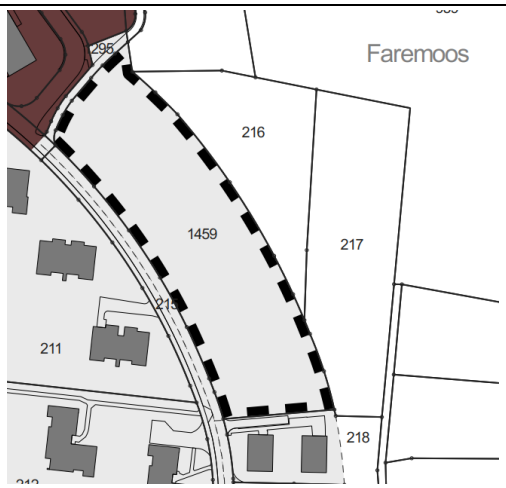
Nr. 11	Umzonung:	10'208 m²
Bisher -		Neu GP-Pflicht



Über das Bahnhofsareal Berikon besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan, welcher nicht alle relevanten Parzellen einbezieht. Damit das Bahnhofsareal ganzheitlich geplant und mit sämtlichen betroffenen Planungsträgern abgestimmt wird, wird über die Parzellen-Nrn. 89 (teilweise), 90, 91 und 110 (teilweise) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Für die Fläche ist gemäss REL eine qualitätsvolle Weiterentwicklung vorgesehen. Die konkreten Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal sind der BNO und weitere Erläuterung dazu dem Abs. 4.3 zu entnehmen.

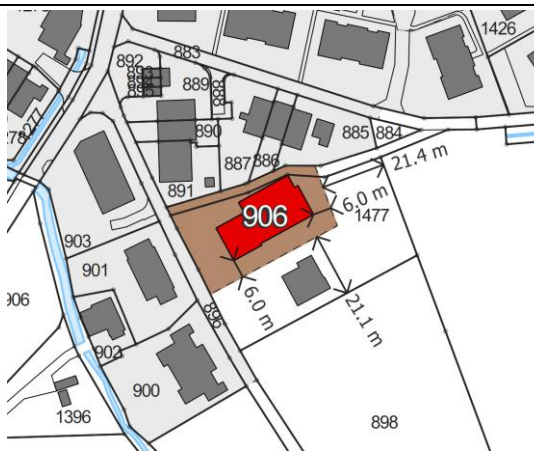
Nr. 12	Umzonung:	6'408 m^2
Bisher -		Neu GP-Pflicht





Die Parzelle-Nr. 1459 ist neben dem Areal Riedacher eine der letzten grösseren Flächenreserven in der Gemeinde Berikon. Zur Sicherung einer qualitätsvollen Bebauung direkt am Siedlungsrand wird die Parzelle mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss REL stellt die Fläche ein Schlüsselgebiet für die zukünftige Innenentwicklung dar und liegt damit im öffentlichen Interesse. Die eingezonte Fläche muss innert 10 Jahren einer Bebauung zugeführt werden; es wird dazu voraussichtlich eine Baupflicht verfügt (vgl. Abs. 3.5). Die konkreten Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht Faremoos sind der BNO und weitere Erläuterung dazu dem Abs. 4.3 zu entnehmen.

Nr. 14	Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet Reinenstrasse:	1'339 m²

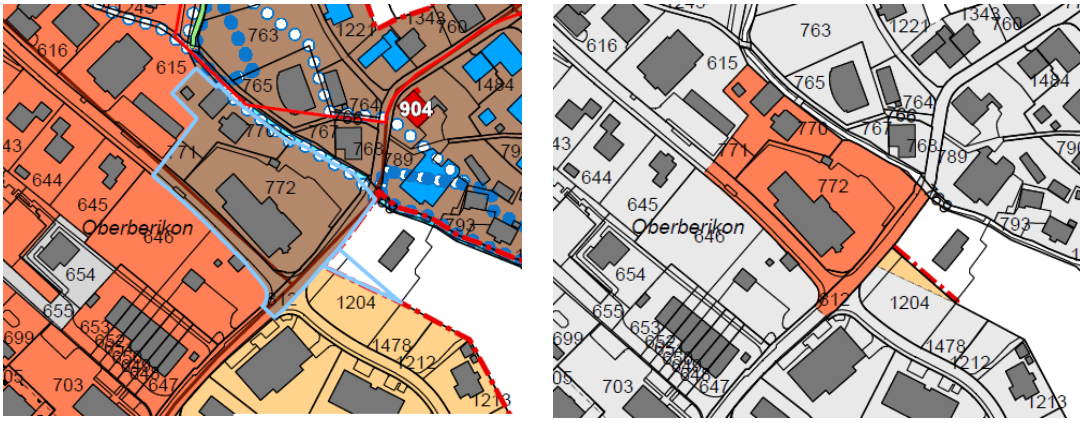
Bisher LW1	Neu D
	

Bei der Einzonung der Teilfläche der Parzelle-Nr. 1477 handelt es sich um eine kleinflächige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet, das direkt an die Bauzone angrenzt resp. an zwei Seiten von Bauzone umgeben ist und das überbaute Gebiet nicht erweitert (gemäss Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2). Bei den Gebäuden handelt es sich nachweislich um schon seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten mit sehr schlechter Bausubstanz. Beim Gebäude mit Vers.-Nr. 18 handelt es sich um ein kommunales Gebäude mit Substanzschutz. Das Gebäude ist jedoch durch ein nicht fachgerechtes Entfernen eines Balkens des Dachstuhls stark einsturzgefährdet. Die Renovierung und Instandstellung des Gebäudes zu reinen landwirtschaftlichen Zwecken wäre wirtschaftlich seitens Grundeigentümerschaft nicht tragbar und auch nicht zweckmässig. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt nicht. Die Grundeigentümerschaft hat eine mögliche Renovation mit Umbau des Gebäudes bereits der Gemeinde vorgestellt und bei der kantonalen Abteilung für Baubewilligung ein Anfragegesuch gestellt. Mit der Renovation soll im Gebäudevolumen Wohnraum für vier bis sechs Wohnungen entstehen. Dadurch wäre eine Renovation und der Erhalt des Gebäudes tragbar (→ Schutz durch Nutzung). Die Einzonungsfläche begrenzt sich sehr eng auf den bereits bebauten und versiegelten Bereich der Parzelle-Nr. 1477, ohne dazu Kulturlandflächen zu beanspruchen. Die Bauzone wird mit einem Abstand von 6 m um das Gebäude abgegrenzt. Somit wird ein weiterer Ausbau des Gebäudes in der Fläche stark eingeschränkt. Im Sinne der Eigentümerschaft ist es ohnehin, Wohnflächen innerhalb des bestehenden Volumens zu realisieren. An einer Aufwertung und zweckmässigen Bebauung und Nutzung der Fläche besteht ein hohes öffentliches Interesse.

Von der Einzonung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Die Einzonung wird voraussichtlich mehrwertabgabepflichtig.

Nr. 15	Umzonung Friedlisberg-strasse:	4’691 m²
Bisher D		Neu W3



Bei der Umzonung der Parzellen-Nrn. 770, 771 und 772 sowie der angrenzenden Strassenflächen von der Dorfzone in die Wohnzone W3 soll der künftigen Entwicklung des Restaurants Stalden Rechnung getragen werden. Das Restaurant Stalden ist ein Familienbetrieb, welcher seit 1967 besteht. Der Restaurationsbetrieb wird allerdings nur noch bis maximal im Jahr 2034 weitergeführt, danach wird der Betrieb aufgegeben. Das Areal ist derzeit aufgrund der Gewerbetätigkeit der Dorfzone zugewiesen. Gewerbebetriebe in diesem Umfang wären in den angrenzenden Wohnzonen W2 und W3 nicht zulässig. Nach der Betriebsaufgabe soll das Areal allerdings für Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen entsprechend verdichtet werden. Dies entspricht einer Weiterentwicklung des Bestandes zugunsten einer attraktiven Wohnnutzung an gut erschlossener Lage. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass nach der Betriebsaufgabe klare Verhältnisse bestehen und der Weg für eine wirtschaftliche und zweckmässige Nutzung der Parzelle offen ist.

4.1.4 Flächenbilanz

a. Umzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5: Das gemäss Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen Anordnungsspielraum. Die vorgesehenen kleinflächigen Einzonungen, die direkt an die Bauzone grenzen und das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern, sind folgender Tabelle zu entnehmen. Da die Flächen bereits grösstenteils überbaut sind, werden praktisch keine neuen Einwohnerkapazitäten geschaffen. Die aufgelisteten Einzonungen sind Flächen, welche entweder direkt an die bestehende Bauzone angrenzen, die Fläche von 200 m^2 nicht oder nur marginal überschreiten, Baulücken bis 1'000 m^2 oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohngebäude. **Eine Kompensation ist gemäss Richtplan nicht notwendig**.

Tab. 1 Umzonung gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 3.5

Nr.	*Lagebezeichnung*	*Zone bisher*	*Zone neu*	*Fläche*	*Sachverhalt*
1	Muschperacher	LW1	D	219 m²	Fläche marginal grösser als 200 m^2
7	Waldstrasse	LW1	D	138 m²	Fläche kleiner als 200 m^2
8	Gugel	LW1	W2	182 m²	Fläche kleiner als 200 m^2
9	Schumel	LW1	W2	899 m²	Baulücke bis max. 1'000 m^2
14	Reinenstrasse	LW1	D	1’339 m²	Ehem. Landwirtschaftsgebäude
	Total			**2’777 m²**	

b. Umzonungen gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 1.1 und 1.2 zur besseren Anordnung des Siedlungsgebietes (andere räumliche Anordnung des Siedlungsgebietes durch Einzonungen mit **kompensatorischen Auszonungen**).

Tab. 2 Umzonungen gemäss Richtplanbeschluss S 1.2, Planungsanweisung 1.1/1.2

Nr.	*Lagebezeichnung*	*Zone bisher*	*Zone neu*	*Einzonung*	*Auszonung*
5	Oberdorfstrasse	LW1	D	622 m²	-
10	Rüchlig	W2	LW1	-	755 m²
	Total			**622 m²**	**755 m²**
	Bilanz			**+133 m²**	

Der Einzonung von 622 m^2 stehen Auszonungen von 755 m^2 gegenüber, netto werden somit 133 m^2 ausgezont. Diese Fläche wird dem regionalen Topf als Siedlungsgebietsreserve zugeteilt und steht nach Bedarf für künftige Einzonungen zur Verfügung.

c. weitere Umzonungen innerhalb des rechtskräftigen Baugebiets:

Tab. 3 Weitere Umzonungen

Nr.	*Lagebezeichnung*	*Zone bisher*	*Zone neu*	*Umzonungsfläche*
2.1	Muschperacher	D	WG	6 m²
2.2	Muschperacher	WG	D	2 m²
2.3	Muschperacher	D	WG	31 m²
15	Friedlisbergstrasse	D	W3	4’691 m²
	Total			**4’730 m²**

Fruchtfolgeflächen

Der nationale Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) dient dazu, die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern, wie es Art. 1 Abs. 2 RPG vorschreibt. Damit bildet er aus raumplanerischer Sicht eine Voraussetzung für die Erarbeitung einer Versorgungsplanung für die Schweiz. Gemäss Sachplan FFF ist der Kanton Aargau verpflichtet, eine für den Ackerbau geeignete Fläche von 40'000 ha zu sichern.

Die Gemeinde Berikon verfügt über umfangreiche Fruchtfolgeflächen, die im kantonalen Richtplan und im rechtsgütigen Kulturlandplan dargestellt sind.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet (Umzonungen Nrn. 1, 7, 8 und 14) sowie durch die Einzonung der Baulücke im Schumel (Nr. 9) keine FFF verloren gehen. Durch die Einzonung an der Oberdorfstrasse (Nr. 5) werden hingegen FFF beansprucht, welche durch die Auszonung (Nr. 10) komplett kompensiert werden können. Die Landwirtschaftsflächen angrenzend an die Auszonungsfläche (Umzonung Nr. 10) weisen FFF-Qualität auf. Es ist davon auszugehen, dass dies auch auf die Auszonungsfläche zutrifft.

Tab. 4 Übersicht Flächenbilanz FFF

Nr.	*Lagebezeichnung*	*Zone bisher*	*Zone neu*	*FFF Verlust*	*FFF neu*
5	Oberdorfstrasse	LW1	D	622 m²	
10	Rüchlig	W2	LW1	-	+755 m²
	Total			**622 m²**	**+755 m²**
	Bilanz			**+133 m²**	

Durch die kompensatorische Auszonung (Umzonung Nr. 10) werden insgesamt 252 m^2 neue FFF geschaffen.

Es sind keine weiteren FFF von Zonengrenzbereinigungen betroffen.

4.2 Erläuterungen zum Kulturlandplan

4.2.1 Erweiterung Landschaftsschutzzone

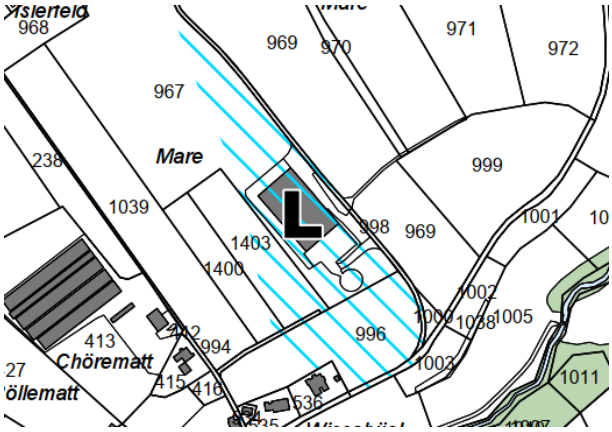
Die Landschaftsschutzzone auf kommunaler Ebene wird mit der Landschaft von kantonaler Bedeutung sowie den Siedlungstrenngürteln gemäss kantonalem Richtplan abgestimmt und in fehlenden Bereichen ergänzt, vor allem im Gebiet Breitmatte angrenzend an die Nachbargemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg. Somit sind sämtliche kantonal bedeutenden Landschaften und Siedlungstrenngürtel auf dem Gemeindegebiet in die Nutzungsplanung umgesetzt.

Im Bereich der Speziallandwirtschaftszone Selacher und der Landwirtschaftszone 2 beim Gartenbaubetrieb Hegi Garten AG wird die Landschaftsschutzzone an der Zonengrenze abgegrenzt. Somit bleiben die beiden Zonen gemäss den Zonenbestimmungen bebaubar.

Im Gebiet Hermis wird die Landschaftsschutzzone, welche den Siedlungstrenngürtel umsetzt, entlang der Speziallandwirtschaftszone abgegrenzt, damit die Zone gemäss den Bestimmungen bebaubar bleibt.

Damit für bestehende Landwirtschaftsbetriebe in der Landschaftsschutzzone betriebsnotwendige und zonenkonforme Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen möglich bleiben, wurde gemäss bisheriger kantonaler Praxis die Landschaftsschutzzone rund um das Hofareal schematisch abgegrenzt („Siedlungsei"). Gemäss aktueller Praxis werden bestehende und neue Standorte für landwirtschaftliche Bauten mit einem „L"-Symbol im Kulturlandplan festgelegt und die Aussparungen werden geschlossen. Dies wird so im Kulturlandplan umgesetzt. Damit müssen Erweiterungen und Neubauten nicht mehr das ausgeschiedene „Siedlungsei" berücksichtigten, sondern es kann der jeweils optimale Standort mit engem räumlichen Bezug zum bestehenden Betrieb gewählt werden. Nach einer systematischen Prüfung sämtlicher tangierter Landwirtschaftsbetriebe wurden auch Hofareale mit dem „L"-Symbol festgelegt, welche direkt an die Landschaftsschutzzone angrenzen.

Abb. 26 Auszug Änderungsplan Kulturlandplan, Standorte für landwirtschaftliche Bauten mit einem „L"-Symbol



Im Gebiet Chesslere-Hermis zwischen den Siedlungsgebieten von Berikon und Widen befindet sich gemäss kantonalem Richtplan ein Siedlungstrenngürtel. Die Siedlungstrenngürtel dienen unter anderem der grossräumigen Gliederung der Landschaft und der langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen (Fruchtfolgeflächen).
Im Rahmen einer ersten Standortevaluation für den Wohnschwerpunkt Mutschellen sind der Gemeinderat sowie der Regionalplanungsverband der Ansicht, dass das Gebiet Chesslere-Hermis unter Umständen ein besser geeigneter Standort zur Erweiterung des Siedlungsgebietes ist als das Gebiet Faremoos. Daher wird auf die Umsetzung einer Landschaftsschutzzone im besagten Gebiet verzichtet.

4.2.2 Freizeitzone im Wald (Bikeparcours)

Seit einigen Jahren besteht im Wald von Berikon im Gebiet Altischbach/Steigge ein Biketrail. Dieser wird von einer örtlichen Gruppe unterhalten, gepflegt, teilweise umgebaut und vor allem zur Sicherheit der Nutzenden durch Unterhaltsarbeiten gesichert. Der Umbau der Trails erfolgt stets in Absprache mit dem zuständigen Revierförster der Forstbetriebe Mutschellen.

Im regionalen Konzept des Regionalplanungsverbands Mutschellen-Reusstal-Kelleramt "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 ein regionales Interesse an der Sicherung des Bikeparcours in Berikon ableiten. Das öffentliche Interesse an dieser attraktiven Freizeitnutzung besteht auch seitens Gemeinde, welche gegenüber dem Kanton und den Bikeparcours-Betreibern signalisiert hat, den Bikeparcours grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung zu verankern.

Im Herbst 2020 fand daher eine Besprechung zum Thema Bikeparcours zwischen der Gemeinde Berikon und verschiedenen kantonalen Fachstellen statt. Dabei wurde vereinbart, dass das BVU einen Vorschlag macht, wie die BNO-Bestimmungen für eine entsprechende Freizeitzone im Wald ausgestaltet werden können. Dieser Vorschlag wurde nun in der BNO übernommen (vgl. § 23a der revidierten BNO). Im Frühjahr 2022 hat eine Begehung des Biketrails mit der Gemeinde, dem zuständigen Revierförster, dem Planungsbüro sowie der Gruppe, welche den Biketrail unterhält, stattgefunden. Im Rahmen dieser Begehung wurde die Abgrenzung für die überlagernde Freizeitzone im Wald für den Kulturlandplan festgelegt. Die Abgrenzung stützt sich grösstenteils auf bestehende Wege gemäss der Landeskarte und wird im Osten und Westen um kleine Bereiche erweitert (vgl. Abb. 27). Mit dieser Abgrenzung liegen sämtliche

bestehenden Biketrails innerhalb der Freizeitzone und es bleibt zudem genügend Raum für eine allfällige Umlegung der Trails. Die Fläche der Überlagerung beträgt rund 1.9 ha. Gemäss BNO dürfen davon lediglich 15 % durch Anlagen und Verbauungselemente verändert werden. Dies entspricht ca. 0.29 ha. Damit wird gewährleistet, dass sich einerseits die Trails nicht zu stark ausbreiten und andererseits kann sich bei der Umlegung der Trails der zuvor beanspruchte Waldteil wieder erholen. Somit bleibt die natürliche Funktion des Waldes weitest gehend erhalten. Mit der klaren Abgrenzung der Freizeitzone sowie der Festlegung der Betriebszeiten in der nachfolgenden Baubewilligung beschränken sich zudem die Auswirkungen auf die Wildtiere auf ein Minimum. Die Festlegung von Wildruhezonen hat gezeigt, dass sich Wildtiere schnell an räumlich begrenzte Störungen durch den Menschen gewöhnen und diese meiden. Lichtinstallationen sind nicht zulässig, wodurch ein Betrieb in der Nacht nicht möglich ist. Weiter wird in den Bestimmungen zur Freizeitzone festgelegt, dass geeignete ökologische Aufwertungen (z. B. Biotopbäume oder Asthaufen) oder Lebensraum-Beruhigungsmassnahmen (z. B. Aufhebung eines Wegs) angrenzend an die Freizeitzone erfolgen sollen.

Abb. 27 Perimeter Freizeitzone im Wald (rot) mit Landeskarte als Hintergrundkarte (Quelle: https://wms.geo.admin.ch/)



4.2.3 Landschaftsinventar/Naturobjekte

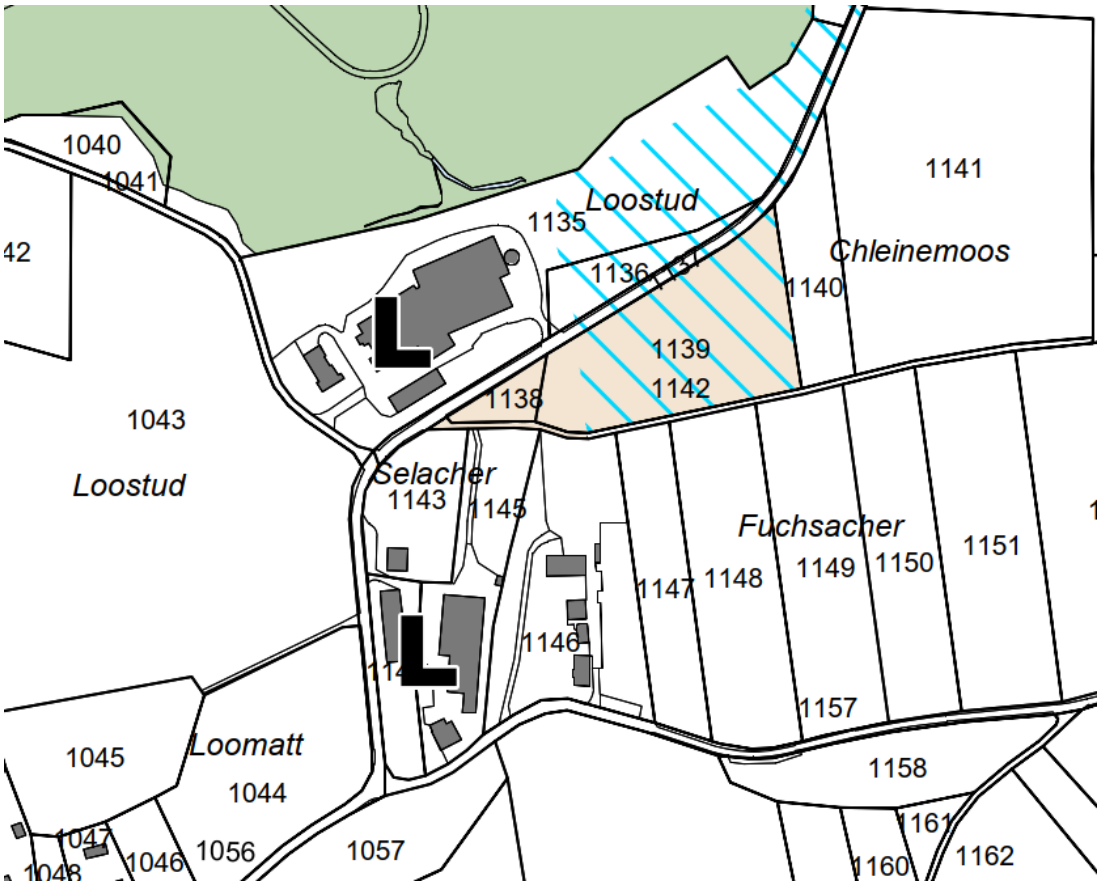
Das der rechtsgültigen Nutzungsplanung zugrunde liegende Landschaftsinventar stammt aus dem Jahr 2012. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurden die Inventarblätter des Landschaftsinventars überprüft, teilweise ergänzt und es wurden drei neue Naturobjekte aufgenommen (vgl. Anhang F). Bei der Neuaufnahme handelt es sich um ein Ufergehölz sowie zwei Hecken. Das Ufergehölz (Nr. 68) ist bereits durch die Gewässerraumzone gesichert, weshalb das Objekt nicht in den BNO-Anhang aufgenommen wird. Die beiden anderen Objekte (Nrn. 69 und 70) werden im Kulturlandplan gemäss dem Landschaftsinventar nummeriert dargestellt und im BNO-Anhang 1.3 aufgelistet.

Die Ufervegetation innerhalb des Gewässerraumzone ist gemäss übergeordnetem Recht bereits geschützt. Deshalb wird das Ufergehölz mit Nr. 68 gemäss Landschaftsinventar weder im Kulturlandplan dargestellt noch im BNO-Anhang aufgeführt.

4.2.4 Speziallandwirtschaftszonen

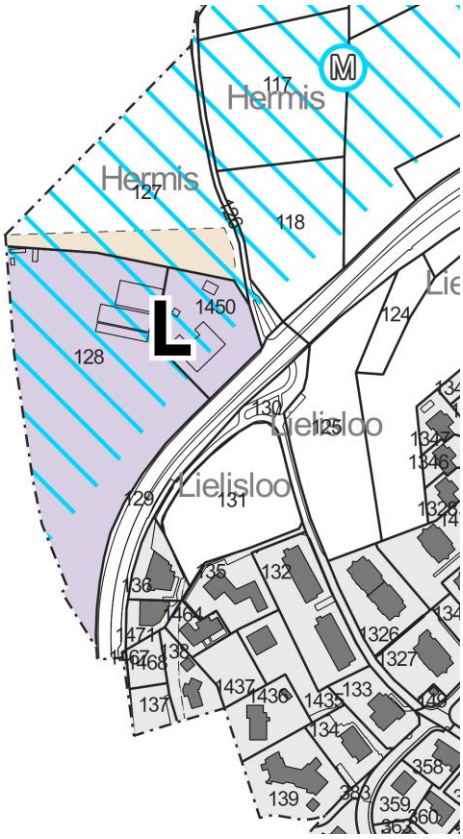
Im Gebiet Selacher/Fuchsacher sind zwei Betriebe tätig. Die Hegi Garten AG in der Landwirtschaftszone 2 und der Landwirtschaftsbetrieb Koch in der Speziallandwirtschaftszone. Die Hegi Garten AG verbleibt in der Landwirtschaftszone 2 (vgl. Abs. 3.9.1). Vom Landwirtschaftsbetrieb Koch werden einige Flächen von der Speziallandwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone 1 umgezont werden. Die Bewirtschaftungsform der beiden Parzellen-Nrn. 1138 und 1139 benötigt keine Speziallandwirtschaftszone mehr, da die Bewirtschaftung mit einer ordentlichen Landwirtschaftszone konform ist. Auf der Parzelle-Nr. 1139 wird zudem die Landschaftsschutzzone aufgrund der Landschaft von kantonaler Bedeutung ergänzt. In § 16 BNO wird das Gebiet Loostud gestrichen, da sich dieses auf die Parzellen-Nrn. 1138 und 1139 bezieht.

Abb. 28 Auszug Änderungsplan Kulturlandplan, LW 2 auf den Parzellen-Nrn. 1138 und 1139



Im Gebiet Hermis betreibt die Firma GRÜNinGOLD GmbH auf den Parzellen Nrn. 128 und 1450 im Bereich des produzierenden Gartenbaus eine Baumschule und eine Pflanzenproduktion mit einem bodenabhängigen und einem bodenunabhängigen Produktionsanteil. Der Betrieb Baumann wird den Betrieb mittelfristig aufgeben und GRÜNinGOLD GmbH möchte sich dort weiterentwickeln. Die Weiterentwicklung der GRÜNinGOLD GmbH übersteigt die zonenkonforme Nutzung der Landwirtschaftszone 2, weshalb die GRÜNinGOLD GmbH bei der Gemeinde eine Speziallandwirtschaftszone beantragt. Die Abhandlung und Interessenabwägung der Umzonung zu einer Speziallandwirtschaftszone sind dem Abs. 3.9.2 zu entnehmen. Der § 16 BNO zu den Speziallandwirtschaftszonen wird durch die Zulässigkeit zur Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen sowie bodenunabhängigen gartenbaulichen Produktion im Gebiet Hermis ergänzt. Beim Absatz 1 zur Einordung wird eine Anforderung bezüglich Umgebungsgestaltung eingefügt.
Aufgrund der festgelegten Landschaftsschutzzone, welche aus dem kantonalen Siedlungstrenngürtel hervorgeht, wird an diesem Standort ein «L-Symbol» für landwirtschaftliche Bauten festgelegt (vgl. Abs. 4.2.1)

Abb. 29 Auszug Änderungsplan Kulturlandplan, SLWZ auf den Parzellen-Nrn. 125 und 1455



4.3 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen und dienen in erster Linie der Ergänzung von zwischenzeitlich geänderten Grundlagen, der Anpassung an übergeordnete Vorgaben und der Umsetzung von Entwicklungszielen. Mit der Änderung der kantonalen Bauverordnung vom 1. November 2021 werden einige Paragraphen der BNO obsolet, da sie neuerdings im kantonalen Recht abschliessend geregelt sind.

Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf die wichtigsten Änderungen in der BNO, soweit entsprechende Kommentare nicht bereits in Abs. 4.1 enthalten sind. Der BNO-Synopse ist eine Gegenüberstellung der rechtsgültigen und der revidierten Vorschriften mit kurzen Kommentaren zu entnehmen. Nicht speziell erwähnt werden:

- Abweichungen in der Formulierung ohne wesentliche Veränderung des Inhalts,
- redaktionelle Anpassungen und
- angepasste Verweise auf andere Erlasse oder Paragraphen der BNO.

Die BNO wird teilrevidiert erlassen, neue Paragraphen und Absätze werden nach der Genehmigung in die BNO vom 7. Mai 2015 integriert. Die Nummerierung der Bemerkungen zu einzelnen Paragraphen entspricht dem Entwurf zur Vorprüfung der revidierten BNO.

4.3.1 § 3a Klimaschutz und Klimaadaption

Dieser neue Artikel ist als allgemein gültiger Grundsatzartikel zur Berücksichtigung des Klimaschutzes und einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung auf allen Planungsstufen zu verstehen. Er gibt der Behörde einen gewissen Handlungsspielraum, um Fehlentwicklungen in Bezug auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung zu verhindern.

4.3.2 § 4 Sondernutzungsplanpflicht

Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Eine Ausnahmemöglichkeit besteht nur, wenn die festgelegten Zielvorgaben und Anforderungen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag oder eine Arealüberbauung sichergestellt sind. Die Anforderungen hinsichtlich Qualität, Erschliessung und Umgebungsgestaltung wie auch die zulässigen Abweichungen werden ergänzend zu § 21 BauG und § 8 BauV für die Gestaltungsplangebiete Büelfeld, Faremoos, Zentrumszone Bahnhofareal, Zentrumszone Welschloh und Riedacher präzisiert. Für die Gestaltungsplangebiete in den Bereichen der Zentrumszone Welschloh und Zentrumszone Bahnhof werden separate Zonenbestimmung mit weiteren Anforderungen festgelegt (vgl. § 12a und § 12b revidierte BNO). Für die rechtsgültigen Gestaltungspläne In der Rüti und Gubel werden keine zusätzlichen Gestaltungsplanpflichten festgelegt.

Gestützt auf § 34 Abs. 1^{bis} BauG kann die Gemeinde Beiträge im Umfang von max. 50 % an die anrechenbaren Kosten der Sondernutzungsplanung verlangen. Dies ist vor allem bei Gestaltungsplänen wichtig, welche von der Gemeinde im Sinne einer planerischen Vorleistung erarbeitet werden, die aber mehrheitlich privaten Eigentümern zugutekommen.

4.3.3 § 4a Gestaltungsplanpflicht

Die Anforderungen und Zielvorgaben der einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden neu in einem separaten Paragrafen abgehandelt.

Gestaltungsplanpflicht Büelfeld

Das Gebiet Büelfeld (Parzelle-Nr. 335) wird gemäss REL aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage als Schlüsselgebiet für die Innenentwicklung betrachtet. Die bestehende Gestaltungsplanpflicht wird mit Zielvorgaben und Anforderungen ergänzt. Eine wichtige Anforderung an den Gestaltungsplan ist vor allem die gute Einordnung in die W2 und die Landhauszone sowie die Gestaltung des Übergangs zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Als Vorbildfunktion setzt sich die Gemeinde für eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung ein. Dazu ist der SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040:2017) massgebend und wird verankert. Aufgrund der Nähe zum Schulhausareal ist ein Zusammenschluss mit der bestehenden Energieversorgung der angrenzenden Kreisschule zu prüfen.

Gestaltungsplanpflicht Faremoos

Das Gebiet Faremoos wird gemäss REL aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage als Schlüsselgebiet für die Innenentwicklung betrachtet. Daher wird die Parzelle-Nr. 1459 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Zur Erreichung einer hohen städtebaulichen Siedlungsqualität wird die Durchführung einer Variantenstudie mit drei Planungsteams verlangt. Eine wichtige Anforderung an die Bebauung in diesem Gebiet ist die gute Einordnung in die bauliche Umgebung an die angrenzende W3 und Zentrumszone sowie die gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung aufgrund der Lage am Siedlungsrand. Ein besonderes Augenmerk ist daher auf die Aussenraumgestaltung zu richten. Es sind attraktive Freiräume zu schaffen und es ist ein verträglicher Übergang zur Landwirtschaftszone zu gewährleisten. Dabei ist insbesondere auf die sehr gute Durchlässigkeit für Kleintiere und eine naturnahe Bepflanzung zu achten. Weiter muss die Erschliessung des Wohnschwerpunktes Mutschellenknoten/Faremoos ermöglicht werden. Hinsichtlich einer effizienten und ökologisch ausgerichteten Energieversorgung wird die Einhaltung des SIA-Effizienzpfads Energie (Merkblatt SIA 2040:2017) gefordert.

Gestaltungsplanpflicht Zentrumszone Bahnhofsareal

Das Bahnhofsareal Berikon liegt im Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen am Knoten Mutschellen. Das umliegende Gebiet besitzt grössere Nutzungs- und Bebauungspotenziale, die bislang jedoch kaum ausgeschöpft wurden. Das Bahnhofsareal weist heute erhebliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite sowie offensichtliche verkehrliche und städtebauliche Mängel auf. Darüber hinaus bestehen im Bahnhofsbereich aktuell Interessen an neuen Bebauungen. Der aktuell rechtsgültige Gestaltungsplan Post Mutschellen (Stand 1990) über das Bahnhofsareal entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen. Dieser soll deshalb durch einen neuen Gestaltungsplan abgelöst werden.

Aufgrund von diversen laufenden Planungen rund um den Mutschellenknoten wurde die Weiterentwicklung des Bahnhofsareals als Handlungsschwerpunkt bezeichnet, wobei ein hohes Interesse an einer städtebaulichen Aufwertung und Optimierung der Verkehrsflüsse besteht. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 18. Mai 2020 eine Planungszone gemäss § 29 BauG verfügt, welche längstens bis am 19. Juni 2025 dauerte. Dieses Zeitfenster wurde genutzt, um für alle involvierten Parteien optimale Voraussetzung und Rahmenbedingungen

zu schaffen und um individuelle Entwicklungen zu ermöglichen. Dabei sind private wie öffentliche Interessen in Einklang zu bringen.

Im November 2022 wurde von der Gemeindeversammlung ein Planungskredit für die Arealentwicklung des Bahnhofareals genehmigt. Im Juni 2024 wurde unter Federführung der Gemeinde ein Studienauftrag mit zwei Planerteams gestartet, mit dem mögliche Lösungsansätze für die Neugestaltung des Bahnhofsareals gefunden werden sollen. Der Abschluss des Studienauftrags war im März 2025. Die Ergebnisse des Studienauftrags wurden in einem Syntesebericht zusammengefasst. Darin sind ebenfalls die Zielvorgaben und Anforderungen für die Gestaltungsplanpflicht Bahnhofsareal konkretisiert, welche in der BNO verbindlich verankert werden. Zudem wurde bereits der Entwicklungsrichtplan «Arealentwicklung Bahnhof Berikon» erarbeitet, welcher richtungsweisende Vorgaben und örtliche Festsetzung zur Entwicklung des Bahnhofgebiets beinhaltet (vgl. Beilage).

Die BNO hält fest, dass im Rahmen eines städtebaulichen Varianzverfahrens, wie eines Wettbewerbs oder eines Studienauftrags, die konkreten Absichten in verschiedenen Entwicklungs- und Bebauungsvarianten ausgearbeitet werden sollen. Die Gemeinde ist frühzeitig in diesen Prozess einzubeziehen. Daraufhin sind in einem Entwicklungsrichtplan die städtebaulichen Ziele und Anforderungen zu definieren. Diese beiden Punkte sind mit dem durchgeführten Studienauftrag und dem erstellten Entwicklungsrichtplan bereits erfüllt. Der Gestaltungsplan Bahnhofsareal ist zudem auf die parallel laufenden Planungen wie den regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen und dessen Konzepte, auf den kommunalen Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh sowie auf den Gestaltungsplan Mutschellen - Bolleri Nord auf allen Planungsstufen abzustimmen.

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht wurde auf den Perimeter des Entwicklungsrichtplan «Arealentwicklung Bahnhof Berikon» abgestimmt.

Gestaltungsplanpflicht Zentrumszone Welschloh

An gut erschlossener Lage am Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen soll ein neues gemeindeübergreifendes Zentrum Mutschellen entstehen. Als Grundlage für die Bebauung im Gebiet Welschloh dient der Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh, Stand Beschluss 20.11.2023 (vgl. Beilage). Aufgrund von spezifischen städtebaulichen und nutzungstechnischen Vorgaben wird über den Perimeter des Entwicklungsrichtplans eine der Zentrumszone überlagerte Zone Zentrum Welschloh festgelegt. Die Zone bezweckt in erster Linie den Bau von höheren Gebäuden sowie die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung für Wohnnutzungen sowie publikumsorientierten Nutzungen. Bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen sind eine höhere Ausnützungsziffer, mehr Vollgeschosse und eine höhere Fassaden- und Gesamthöhe gegenüber der Regelbauweise zulässig. Dazu sind zwingend ein vorgelagertes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen sowie ein Gestaltungsplan zu erstellen (vgl. Abs. 4.3.9 und § 12a BNO).

Der Gestaltungsplan ist auf die parallel laufenden Planungen wie den regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen und dessen Konzepte, auf den kommunalen Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh sowie auf den Gestaltungsplan Mutschellen - Bolleri Nord auf allen Planungsstufen abzustimmen. Weiter sind die Vorgaben zur Strassenraumgestaltung Bellikerstrasse zu berücksichtigen sowie sämtliche verkehrlichen Aspekte abzuhandeln.

Der Gestaltungsplanperimeter Welschloh wird auf den Perimeter des Entwicklungsrichtplans abgestimmt.

Gestaltungsplanpflicht Riedacher

Das Gebiet Riedacher wird gemäss REL aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage als Schlüsselgebiet für die Innenentwicklung betrachtet. Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan besteht bereits eine Gestaltungsplanpflicht, allerdings wurden in der BNO keine Zielvorgaben und Anforderungen definiert. Da der erarbeitete Gestaltungsplan Dorfgarten Riedacher noch nicht genehmigt ist, werden mit dieser Vorlage zusätzlich Zielvorgaben und Anforderungen definiert. Zur Erreichung einer hohen städtebaulichen Siedlungsqualität wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens sinngemäss nach SIA 142 oder 143 (wie Wettbewerb, Studienauftrag), verlangt. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen das geeignete Verfahren davon abweichend festlegen und z. B. Variantenstudien verlangen. Eine wichtige Anforderung an die Bebauung in diesem Gebiet ist die gute Einordnung in die bauliche Umgebung an die angrenzende WG, Landhauszone und ÖBA sowie die gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung aufgrund der Lage am Siedlungsrand. Ein besonderes Augenmerk ist daher auf die Aussenraumgestaltung zu richten. Es sind attraktive Freiräume zu schaffen und es ist ein verträglicher Übergang zur Landwirtschaftszone zu gewährleisten. Dabei ist insbesondere auf die sehr gute Durchlässigkeit für Kleintiere und eine naturnahe Bepflanzung zu achten. Bei der Erschliessung ist darauf zu achten, dass eine öffentliche Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr zwischen der Musperfeldstrasse und dem Chörenmattweg realisiert wird. Hinsichtlich einer effizienten und ökologisch ausgerichteten Energieversorgung wird die Einhaltung des SIA-Effizienzpfads Energie (Merkblatt SIA 2040:2017) gefordert. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse innerhalb des Gestaltungsplanpflicht sind zwei Teil-Gestaltungspläne zulässig.

4.3.4 § 5 Mehrwertausgleich

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Abgabesatz gemäss § 28a BauG gegenüber dem Mindestsatz von 20 % auf 30 % zu erhöhen. Die Abgabe ist zweckgebunden, die Hälfte der gesetzlichen Mehrwertgabe von 20 % geht an den Kanton. Die detaillierten Ausführungen zum Mehrwertausgleich werden vom Gemeinderat in einem separaten Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement) geregelt.

4.3.5 § 9 Dorfzone

Die Bauten und Quartierbilder in der Dorfzone sollen unter Berücksichtigung des Dorfbildes und des dörflichen Charakters der Gemeinde qualitätsvoll weiterentwickelt werden können. Gemäss REL sollen sich zeitgemässe Neubauten und grössere Umbauten zur Erhöhung der Wohnqualität am bestehenden Ortsbild bei einer vertieften Interessenabwägung zwischen Erhalt und Weiterentwicklung orientieren. Dazu wird ein neuer Gestaltungsgrundsatz eingefügt, welcher eine gute Einfügung in die gewachsene Siedlungsstruktur, vor allem in Bezug auf die Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz, fordert. Zur Qualitätssicherung, gerade bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes, welche Auswirkungen auf das Quartierbild, den Strassenraum oder den öffentlichen Freiraum haben, in der näheren Umgebung von Gebäuden mit Substanz- oder Volumenschutz sowie bei grösseren Projekten, ist die Bewilligungsbehörde bereits im Rahmen der Projektierung zu kontaktieren. Als weitere Massnahme zur

Qualitätssicherung kann der Gemeinderat bei sämtlichen Bauprojekten in der Dorfzone Variantenstudien verlangen.

Bei den festgelegten Gebäudebreiten von 14 m (Unterdorf/Kirchbühl) und 12.5 m (Oberdorf) hat sich in der Praxis gezeigt, dass diese häufig zu wenig breit sind, um den aktuellen Ansprüchen an die Wohnqualität gerecht zu werden. Bei Neubauten, aber auch bei Sanierungen, wird die Wohnqualität unter anderem durch attraktive und grosse Balkone erhöht. Damit die Gebäudebreiten auch bei grösseren Balkonen eingehalten werden können, werden die beiden Gebäudebreiten um je 1.5 m vergrössert.

Die einheitliche Fassadengestaltung ist ein wichtiges Merkmal bei Bauten in der Dorfzone. Dazu wird in der BNO ergänzt, dass die Fenster grundsätzlich mit Sprossen zu unterteilen sind und Fensterläden aufweisen sollen sowie Fenster und Türen mit Natur-, Kunststein oder Holz einzufassen sind. In begründeten Ausnahmefällen kann darauf verzichtet werden, wenn die gestalterischen Vorgaben des Ortsbildschutzes gewährleistet sind und das Bauvorhaben eine gleichwertige Lösung darstellt. Damit sollen auch zeitgemässe architektonische Lösungen und ein moderner Ausbaustandard ermöglicht werden, wenn sich die Projekte gut in das Ortsbild einfügen.

Im Absatz 7 werden die Verweise zur Bewilligung von Anlagen zur Energiegewinnung (Solar-/PV-Anlagen) gestrichen. Die Bewilligung von Solaranlagen ist abschliessend in der kantonalen Bauverordnung geregelt (§ 49a BauV).

4.3.6 § 10 Wohnzonen: Landhauszone

Der Begriff der Einliegerwohnung ist gesetzlich nicht geregelt. Wegen dieser unklaren Begrifflichkeit gibt es im Rahmen von Baugesuchen häufig Diskussionen. Daher wird festgelegt, dass pro Gebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig sind. So können z. B. zwei grössere Wohnungen und eine Kleinwohnung in einem Gebäude realisiert werden. Die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten soll gefördert werden, um die Nutzerdichte zu erhöhen.

4.3.7 § 11 Wohn- und Gewerbezone

Gemäss § 8 BNO kann in der Wohn- und Gewerbezone für gewerblich genutzte Geschossflächen die zulässige Ausnützungsziffer um maximal 0.25 erhöht werden. Dieser Passus ist unklar formuliert im Hinblick darauf, wann und in welchem Mass der Bonus bezogen auf welche Gewerbefläche gewährt wird. Der Wortlaut der Bestimmung lässt unterschiedliche Auslegungen zu. Er kann einerseits so verstanden werden, dass nur in dem Umfang, in dem Gewerbefläche vorgesehen ist, auch ein Bonus gewährt werden kann (bis max. zusätzlich 0.25). Der Wortlaut kann andererseits aber auch so verstanden werden, dass die Geschossfläche, die unter Anwendung der AZ von 0.5 erstellt wird, dem Eigentümer zu freier Disposition steht und auch ausschliesslich als Wohnfläche bzw. Nichtgewerbefläche genutzt werden darf und trotzdem noch zusätzliche Geschossfläche darüber hinaus bis zu einer zusätzlichen AZ von 0.25 erstellt werden kann (Entscheid BVURA.20.173 vom 17. August 2020). Der Absatz wird dahingehend präzisiert, dass die zulässige Ausnützungsziffer um den realisierten Gewerbeanteil erhöht werden kann, und zwar um maximal 0.25. Zugunsten einer klaren Strukturierung wird der Passus unter den Paragraphen der Wohn- und Gewerbezone verschoben.

4.3.8 § 12 Kernzone, neu Zentrumszone

In Abstimmung mit den Nachbargemeinden am Mutschellen wird die Kernzone in Zentrumszone umbenannt. Bisher galt in der Kernzone eine AZ von 0.65, welche mit gewerblich resp. publikumsorientiert genutzten Geschossflächen um 0.25 auf maximal 0.9 AZ erhöht werden konnte. Da die Erhöhung unklar formuliert ist und unterschiedlich interpretiert werden kann (vgl. Abs. 4.3.7), wird die AZ der Zentrumszone für sämtliche Nutzungen gemäss Muster-BNO auf 0.9 erhöht. Dies wurde mit der BNO-Revision Rudolfstetten-Friedlisberg abgestimmt. Für eine angemessene Zentrumsentwicklung am Mutschellen ist die höhere AZ zweckmässig, was auch den Vorgaben im regionalen Sachplan entspricht.

In Abstimmung mit dem regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen sowie der Muster-BNO wird der Zonenzweck präzisiert und ergänzt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf die bisher festgelegten 3'000 m^2 pro Parzelle ist mit den aktuellen Gewerbe- und Ladenbetreibern abgestimmt und angemessen. In Bezug auf die zulässigen Verkaufsflächen werden keine weiteren Untersuchungen insbesondere bezüglich der Verkehrskapazitäten am Mutschellenknoten durchgeführt. Weitere grosse Verkaufsflächen sind in der kommenden Planungsperiode eher nicht realistisch, da aktuell keine grösseren Entwicklungsabsichten bestehen. Zudem generieren Verkaufsflächen nicht zwingend einen bedeutenden Zuwachs an Mehrverkehr. Allfällige neue Verkaufsnutzungen werden zudem einzelfallweise betrachtet und die Verkehrskapazitäten bei einer Neuansiedlung werden im Baubewilligungsverfahren eruiert. Dazu ist insbesondere der neue § 39b der BNO anzuwenden: Bei einem grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag kann ein Mobilitätskonzept verlangt werden (vgl. Abs. 4.3.17).

Weiter soll die Zentrumszone neben dem Wohnen vermehrt auch Zentrumsfunktionen mit öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weiteren publikumsorientierten Nutzungen und Verkaufsnutzungen erfüllen. Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe weiterhin gut in die bestehende Überbauung eingliedern (Kriterien gemäss § 15e BauV).

Der auf Grundlage des regionalen Sachplans Zentrumsentwciklung Mutschellen erarbeitete Masterplan Freiraum und das Mobilitätskonzept sind in der Zentrumszone als wegleitende Grundlagen verankert, um deren Umsetzung zu gewährleisten.

Für das Gebiet Welschloh besteht bereits ein Entwicklungsrichtplan. Damit der Gemeinderat einen solchen Entwicklungsrichtplan künftig verlangen kann, wird dies in der Zentrumszone explizit festgelegt. Ein Entwicklungsrichtplan in diesem Gebiet dient in erster Linie der Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums mit nachweislich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität.

4.3.9 § 12a Zentrumszone Welschloh

An gut erschlossener Lage am Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen soll ein neues gemeindeübergreifendes Zentrum Mutschellen entstehen. Das attraktive, belebte und durchmischte Zentrum soll als Begegnungsort dienen und sich durch prägende Hochbauten, attraktive öffentliche Räume, publikumsorientierte Nutzungen und ein diversifiziertes Wohnraumangebot auszeichnen. Als Grundlage für die Bebauung im Gebiet

Welschloh dient der Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh, Stand Beschluss 20.11.2023 (vgl. Beilage). Aufgrund von spezifischen städtebaulichen und nutzungstechnischen Vorgaben wird über den Perimeter des Entwicklungsrichtplans eine der Zentrumszone überlagerte Zone Zentrum Welschloh festgelegt. Die Zone bezweckt in erster Linie den Bau von höheren Gebäuden sowie die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung für Wohnnutzungen, Mischnutzungen sowie publikumsorientierten Nutzungen. Bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen sind eine höhere Ausnützungsziffer, mehr Vollgeschosse und eine höhere Gesamthöhe gegenüber der Regelbauweise zulässig. Dazu sind zwingend ein vorgelagertes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen sowie ein Gestaltungsplan zu erstellen. Dies gilt für die Realisierung sämtlicher Neu- und grösseren Umbauten. Die Regelbauweise ist in diesem Bereich aufgrund der zentralen und attraktiven Lage sowie wegen der Festlegungen im Entwicklungsrichtplan nicht mehr gewünscht.

Aufgrund von zu erwartenden archäologischen Funden im Gebiet Welschloh (gemäss Eintrag im kantonalem Geoportal) wird darauf hingewiesen, dass die Kantonsarchäologie in die weiteren Verfahrensschritte einzubinden ist und die konkreten Baugesuche zur Beurteilung vorzulegen sind.

4.3.10 § 12b Zentrumszone Bahnhof

Ein wichtiger Raum des Zentrums Mutschellen ist der Bahnhof «Berikon - Widen» mitsamt dem bestehenden Bushof. Eckpunkte der Neugestaltung des Bahnhofbereichs sind der Neubau des Bushof als Teil der ÖV-Drehscheibe am Mutschellen, der Bahnhofplatz als zentraler Aufenthaltsort mit öffentlichem Charakter sowie die attraktive Gestaltung von neuen Bauten und dem zugehörigen Aussenraum. Als Grundlage für die Bebauung im Gebiet Bahnhof wurde ein Studienauftrag durchgeführt, die Ergebnisse wurden im Entwicklungsrichtplan Arealentwicklung Bahnhof Berikon, Stand Beschluss 13.11.2025 (vgl. Beilage) behördenverbindlich festgelegt. Aufgrund von spezifischen städtebaulichen und nutzungsrechtlichen Vorgaben wird über den Perimeter des Entwicklungsrichtplans eine der Zentrumszone überlagerte Zone «Zentrum Bahnhof» festgelegt. Die Zone bezweckt in erster Linie den Bau von höheren Gebäuden sowie die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung für Wohn- und Mischnutzungen. Die Realisierung eines multimodalen Umsteigepunktes im Sinne einer Mobilitäts-Drehscheibe soll sichergestellt werden. Bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen sind eine höhere Ausnützungsziffer, mehr Vollgeschosse und eine höhere Gesamthöhe gegenüber der Regelbauweise zulässig. Dazu sind zwingend ein vorgelagertes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen sowie ein Gestaltungsplan zu erstellen. Dies gilt für die Realisierung sämtlicher Neu- und grösseren Umbauten. Die Regelbauweise ist in diesem Bereich aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an dieser zentralen und attraktiven Lage verbunden mit den Festlegungen im Entwicklungsrichtplan zu überschreiten.

4.3.11 § 19a Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)

Gemäss M-BNO wurde für den Gewässerraum eine überlagernde Gewässerraumzone als Schutzzone im Sinne von Art. 17 RPG ausgeschieden, deren zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt wird. Der Artikel wird mit dem Zweck der Gewässerraumzone ergänzt. Die Überlagerung hat den Vorteil, dass die Bauzonenfläche innerhalb des Gewässerraums zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden kann.

4.3.12 § 21 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.

Für Ersatzbauten von volumengeschützten Bauten konnte bisher eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden, sofern dies aus verkehrstechnischen Gründen notwendig war. Neu wird ergänzt, dass eine geringfügige Standortverschiebung oder eine Abweichung von den Aussenmassen bewilligt werden kann, wenn dies aufgrund eines weiteren öffentlichen Interesses notwendig ist (z. B. für energetischen Massnahmen gemäss § 36 BauV).

Es ist weiterhin gesamthaft auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

4.3.13 § 23a Freizeitzone im Wald (Bikeparcours)

Für den Bikeparcours im Gebiet Altischbach/Steigge werden eine überlagernde Zone im Kulturlandplan (vgl. Abs. 4.2.2) sowie eine neue Bestimmung in der BNO festgelegt. Die diesbezüglichen Vorgaben des ARE/BVU wurden umgesetzt. Zur Berücksichtigung der natürlichen Waldfunktionen haben der Bau und Betrieb von Biketrails im Einklang mit der Walderhaltung zu stehen. Zur Schonung des Waldareals sind lediglich Anlagen und Verbauungselemente zulässig, die für den direkten Betrieb notwendig sind. Sie dürfen lediglich minimale Fundationen aus Naturmaterialien (z. B. Steine und Holz) aufweisen und müssen rückbaubar sein. Es sind keine Erschliessungsanlagen für Wasser, Strom und Kanalisation zulässig.

Zur Einhaltung eines genügenden Abstandes zu offenen Gewässern im Wald haben Verbauungselemente einen Abstand von 6 m zur Uferlinie einzuhalten. Von der festgelegten Freizeitzone im Wald dürfen maximal 15 % durch Anlagen und Verbauungselemente gleichzeitig verbaut werden. Dies entspricht einer ungefähren Breite von gesamthaft 10 m für die drei zulässigen Trails. Die Trails dürfen eine maximale Breite von jeweils 1.5 m aufweisen. Im Bereich der Rampenelemente (vor und nach Bereichen für Sprünge) sind aus Sicherheitsgründen breitere Trailabschnitte notwendig. Diese Ausnahmen können im Rahmen der Baubewilligung erteilt werden. Bei einem Rückbau von Verbauungselementen dürfen diese im selben Umfang an einer anderen Stelle wieder erstellt werden.

Für die Erstellung der Biketrails ist eine Baubewilligung zu erteilen, welche nach einer Frist von 10 Jahren auf entsprechendes Gesuch verlängert werden kann. Darin sind insbesondere die Betriebszeiten, Verantwortlichkeiten, Betrieb, Benutzung, Unterhalt, Rückbau, Flächenanspruch sowie geeignete ökologische Ausgleichsmassnahmen zu bestimmen.

Da die bestehende Bike-Anlage in der geplanten Freizeitzone mit grosser Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Durchlässigkeit der Ausbreitungsachse hat, ist entsprechender Ersatz zu leisten. Dieser soll in Form von geeigneten ökologischen Aufwertungen (zum Beispiel Biotopbäumen oder Asthaufen) oder von Lebensraum-Beruhigungsmassnahmen (zum Beispiel Aufhebung eines Wegs) angrenzend an die Freizeitzone erfolgen. Die erforderlichen Ersatzmassnahmen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu bestimmen.

Durch die klar formulierte Bestimmung können die natürlichen Waldfunktionen weitest gehend erhalten werden und die Auswirkungen auf die Wildtiere beschränken sich auf ein verträgliches Minimum.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Freizeitzone rückgebaut werden müssen (Auflage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens).

4.3.14 § 31 Zulässigkeit minimale Flächen (Arealüberbauungen)

Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen werden Arealüberbauungen neben der Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone und der Kernzone (neu Zentrumszone) neu auch in der Dorfzone und der Wohnzone W2 zugelassen. Für Arealüberbauungen in der Dorfzone gelten erhöhte Anforderungen an die Qualität. Die Gemeinde ist frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen und es ist ein Variantenstudium mit mindestens zwei Architekturteams durchzuführen. Die Mindestfläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2 beträgt 4'000 m^2, damit ein Anreiz zur Realisierung von grösseren zusammenhängenden Überbauungen in der W2 geschaffen wird. Eine grössere unbebaute Fläche in der W2 besteht an der Zopfstrasse, welche im REL aufgrund der Lage, der Erschliessung und der Grösse als Schlüsselgebiet für Innenentwicklung mit zweiter Priorität definiert wurde.

4.3.15 § 35 Energieeffizienz

Zur Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien legt die Gemeinde gemäss Art. 45a des Energiegesetzes des Bundes (EnG) eine Pflicht zur Erstellung einer Solaranlage auf sämtlichen Neubauten mit Hauptnutzungen fest. Als weiteren Beitrag zu einer klimagerechten Siedlungsentwicklung sind Solaranlagen auf Flachdächern soweit möglich mit einer Begrünung zu kombinieren.

4.3.16 § 39a Abstellplätze

Gemäss den im REL definierten Leitsätzen und Massnahmen zu Verkehr und Mobilität wird die Aufnahme von Vorschriften zur Plafonierung der Anzahl Parkfelder auf den Maximalwert der entsprechenden VSS-Norm und die Möglichkeit einer weiteren Reduktion in Kombination mit einem Mobilitätskonzept (Massnahme M-V2) geprüft. Dazu wird ein neuer Artikel in der BNO eingeführt.

Gemäss dem erarbeiteten Mobilitätskonzept für den Mutschellenknoten im Rahmen des regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen wird für den Bereich Mutschellen (Zentrumszone) eine Obergrenze der Anzahl der Parkfelder festgelegt. Diese orientiert sich am Pflichtbedarf gemäss der Parkfeldermittlung nach § 43 BauV resp. der Norm VSS 40 281. Damit wird ein Beitrag zu einer verträglichen Verkehrsabwicklung am Mutschellenknoten geleistet.

Weiter wird definiert, dass die Anzahl neu zu erstellender erforderlicher Parkfelder vom Gemeinderat reduziert werden kann, sofern im nahen Umfeld Parkfelder existieren, die langfristig und zweckmässig durch die Bauherrschaft gesichert werden. Zudem muss keine Ersatzabgabe für nicht erstellte Parkfelder bezahlt werden, wenn der reduzierte Bedarf in einem Mobilitätskonzept schlüssig begründet werden kann. Diese Massnahmen tragen dazu, dass nur die notwendigen Parkfelder realisiert werden müssen, was zu einer Begrenzung des Mehrverkehrs und zum Erhalt unversiegelter Flächen im Siedlungsgebiet beiträgt.

4.3.17 § 39b Mobilitätskonzept

Bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 25 Parkfeldern oder mehr als 300 Fahrten pro Tag kann die Gemeinde im Rahmen eines Gestaltungsplans oder im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen. In diesem neuen Artikel werden die Anforderungen an ein Mobilitätskonzept sowie das Monitoring und Controlling definiert. Ein Mobilitätskonzept trägt massgebend dazu bei, den motorisierten Individualverkehr eines Areals zu reduzieren und die Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes nicht übermässig zu beanspruchen.

4.3.18 § 39c/39d Parkfelderbewirtschaftung und Parkleitsystem

Auf der Grundlage des KGV wird dem Gemeinderat die Zuständigkeit übertragen, eine Parkfelderbewirtschaftung in der Zentrumszone sowie ein Parkleitsystem für öffentlich zugängliche Parkierungsanlagen zu verfügen. Davon kann beispielsweise Gebrauch gemacht werden, wenn dies durch die Ansiedlung eines grösseren Gewerbe-, Verkaufs- resp. Dienstleistungsbetrieb notwendig ist.

4.3.19 § 43a Dachgestaltung

Flachdächer sind generell extensiv zu begrünen und zur Verhinderung von Regenwasser-Abflussspitzen ist die Versickerung von unverschmutztem Dachwasser sowie die Ableitung in einen Regenwassertank zu prüfen. Die Nutzung von Solarenergie auf Flachdächern trägt massgeblich zur Erfüllung der Ziele gemäss Energiestrategie des Bundes bei.

Zur optimalen Nutzung der Terrassenflächen von Attikageschossen auch an heissen Sommertagen, gerade hinsichtlich des Klimawandels, sind fest montierte, feingliedrige, nicht eingewandete Beschattungssysteme zulässig, sofern sie sich verträglich einpassen und die Volumetrie der Attikageschosse nicht beeinträchtigen. Dies ist eine wirkungsvolle Massnahme zur hitzeangepassten Bauweise. Daher sind solche Beschattungssysteme nicht an die Grundfläche des Attikageschosses anzurechnen.

4.3.20 § 44 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Um attraktive und ökologisch wertvolle Freiräume zu schaffen, ist das Terrain möglichst wenig zu verändern. Als Massnahme für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung sind mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen als Grünflächen zu gestalten. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (vgl. BauV Anhang 1, Begriffe und Messweisen Abs. 8.5). Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert (Steingärten), die meist mit Folie oder Vlies zum Terrain hin abgedichtet werden und so auch die Versickerung des Regenwassers verhindern, sind nicht zulässig.

Zur Verhinderung von komplett unterbauten Grundstücken wird neu festgelegt, dass maximal 70 % der anrechenbaren Grundstücksfläche überbaut bzw. unterbaut werden darf. Im Sinne einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung bleiben so genügend nicht unterbaute Flächen frei, welche mit grosskronigen und tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt und als Grünflächen mit Versickerungsfunktion gestaltet werden können. Als anrechenbare Fläche der Unterbauung gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie der ganz oder teilweise unterhalb des

massgebenden Terrains liegenden Bauten, Anlagen und Gebäudeteile. Die Berechnung geschieht analog der oberirdischen projizierten Fassadenlinie.

4.3.21 § 44a Siedlungsränder

Die Übergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone sind in Form von durchlässigen und naturnahen Siedlungsrändern attraktiv zu gestalten. Dieser Artikel setzt die Massnahme H5.2 «Siedlungsrandgestaltung» gemäss REL um, in dem sich die Gemeinde für durchlässige und naturnahe gestaltete Siedlungsränder einsetzt. Der Wortlaut wird grösstenteils aus der M-BNO übernommen.

5 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

5.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Das Baugebiet wurde durch verschiedene Umzonungen optimiert. Mit der Festlegung von einigen Gestaltungsplanpflichten wird die bestehende Bauzone nach innen entwickelt. Die Erhöhung der AZ in der Zentrumszone am Mutschellenknoten trägt ebenfalls der haushälterischen Bodennutzung Rechnung.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die Gewässerräume von Rummelbach und weiteren kleineren Bächen werden festgelegt. Siedlungseier in der Landschaftsschutzzone werden geschlossen und die Landschaften von kantonaler Bedeutung konsequent geschützt.	
Art. 1 Abs. 2 a bis	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Durch die Umzonungen von Flächen an zentraler Lage werden die Einwohnerkapazitäten an die künftige Entwicklung angepasst, was die innere Verdichtung fördert. Mit der Gestaltungsplanpflicht in den Schlüssel- und Handlungsgebieten sowie der Baupflicht von unüberbauten Flächen wird eine punktuelle Verdichtung an gut erschlossenen Lagen bei hoher Wohnqualität angestrebt. Es werden spezifische Anforderungen und qualitätssichernde Konkurrenzverfahren verankert. Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung werden in der BNO verankert.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte und wohnliche Siedlungen schaffen
Durch die räumliche Trennung von Wohngebieten und Gebieten mit Mischnutzungen, die Ausweisung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflichten und differenzierten Vorschriften zur Umgebungsgestaltung werden wohnliche Siedlungen geschaffen und erhalten.	
Art. 1 Abs. 2 b bis	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Zurzeit besteht kein zusätzlicher Flächenbedarf fürs ansässige Gewerbe. Für die Wirtschaft reichen demnach die bestehenden Flächen in der neuen Zentrumszone für den Planungshorizont aus.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
In Berikon wird mit der Revision der Nutzungsplanung ein dezentraler Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Die Fruchtfolgeflächen, welche von der Einzonung Im Gebiet Schumel (Nr. 9) betroffen sind, werden vollständig durch die Auszonungen kompensiert. Es ist davon auszugehen, dass die Auszonungsflächen gleich der ihr angrenzenden Landwirtschaftsflächen FFF-Qualität aufweisen. Weitere Fruchtfolgeflächen oder ein weiterer nennenswerter Verlust von Kulturland sind von der Revision nicht betroffen.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
In den Planungsgrundsätzen der BNO ist bereits verankert, dass die landschaftlichen Qualitäten zu erhalten und aufzuwerten sind. In den Zielvorgaben für die Gestaltungspläne wird eine gute Einordnung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gefordert. Die Gestaltung der Siedlungsränder ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Mit der Ausweisung der Gewässerraumzone werden die Ufer des Rummelbachs und der weiteren Bäche	

geschützt und freigehalten.

Art. 3 Abs. 2 d Freihaltung naturnaher Erholungsräume

Mit der Ausweitung der Landschaftsschutzzone wird dem Erhalt der Kulturlandschaft beigetragen. Dies trägt ebenfalls zur Vielfalt naturnaher Erholungsräume bei. Mit der Festlegung der Freizeitzone im Wald (Bikeparcours) wird eine naturnahe Freizeitnutzung in geregelte Bahnen gelenkt und unterliegt so konkreten Baubewilligungsbestimmung.

Art. 3 Abs. 2 e Erhaltung der Waldfunktionen

Der Wald wird gemäss kantonaler Grundlagenkarte im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragen. Mit den Bestimmungen zur Freizeitzone im Wald (Bikeparcours) wird auf die natürliche Waldfunktion Rücksicht genommen und die negativen Auswirkungen auf ein Minimum beschränkt.

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten

In Berikon bestehen keine reinen Arbeitszonen. Die Wohngebiete bleiben erhalten. Die Zentrumszone ist als Mischzone konzipiert, unterschiedliche Nutzungen dienen der Belegung und Aufwertung der Zentren.

Art. 3 Abs. 3 a bis Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung

Das Baugebiet wurde durch Aus- und Einzonungen sowie Umzonungen optimiert. Bei den unüberbauten Flächen am Bauzonenrand wird eine Baupflicht festgelegt. Mit der Beibehaltung und Ergänzung von Gestaltungsplanpflichten in Schlüssel- und Handlungsgebieten wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Boni für Gestaltungspläne und Arealüberbauungen bei der Ausnützung sollen zu einer Verdichtung im bereits weitgehend überbauten Gebiet beitragen.

Art. 3 Abs. 3 b Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen

Durch die Beibehaltung der Trennung der Gewerbezonen und der Wohn- und Mischzonen werden die Wohngebiete von schädlichen Einwirkungen verschont, da keine Arbeitszonen bestehen oder neu festgelegt werden. Neben der Kantonsstrassen sowie der Schiessanlage Zelgrank sind keine weiteren Lärmquellen bekannt. Es bestehen daher keine übermässig störenden Lärmquellen.

Art. 3 Abs. 3 c Rad- und Fusswege

Gemäss REL ist als alternative zur kantonalen Radroute auf der Bahnhofstrasse eine Freizeit-Radroute parallel dazu zu prüfen. In den Gestaltungsplangebieten wird festgehalten, dass jeweils eine zweckmässige und attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr aufzuzeigen und eine Durchwegung des Areals sicherzustellen ist. Weitere Massnahmen bezüglich attraktiver Rad- und Fusswege folgen nach der Erarbeitung des kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV).

Art. 3 Ans. 3 d günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen

Mit der Zentrumszone werden am Mutschellenknoten Nutzungen für die Versorgung ermöglicht und das Gebiet wird aufgewertet und gestärkt. Für zusätzliche Einkaufsläden, Restaurants mit Gartenwirtschaft oder die ärztliche Versorgung werden somit günstige Voraussetzungen geschaffen.

Gemäss REL unterstützt die Gemeinde die Ansiedlung von weiteren Versorgungsangeboten.

Art. 3 Abs. 3 e Durchgrünung

Durch die Sicherung der Uferbereiche von Rummelbach und den kleineren Bächen ist eine Durchgrünung des Siedlungsgebietes gewährleistet. Gemäss Zielvorgaben für die Gestaltungspläne ist die attraktive Umgebungsgestaltung aufzugzeigen und der Siedlungsrandgestaltung ist verträglich zu gestalten. Vorschriften zur Umgebungsgestaltung tragen zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes bei.

Die weiteren Planungsgrundsätze sind von der vorliegenden Teilrevision nicht betroffen.

5.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und später während der öffentlichen Auflage wird die Bevölkerung Gelegenheit erhalten, sich zur Vorlage zu äussern. Im Rahmen der Mitwirkung ist eine öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen, um die wichtigsten Änderungen zu erläutern und der Bevölkerung Gelegenheit zu geben, Fragen zu stellen.

5.3 Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag. Die Bauzonengrösse richtet sich nach Art. 15 und 15a RPG, den technischen Richtlinien des Bundes und den Beschlüssen des kantonalen Richtplans. Berikon verfügt nur noch über kleinere Wohnzonenreserven und weist für eine Gemeinde, die teilweise im urbanen liegt, eine insgesamt angemessene Einwohnerdichte auf.

Im Folgenden werden die Einwohnerkapazitäten für den rechtsgültigen und den revidierten Bauzonenplan differenziert gemäss **RIA**-Prinzip abgeschätzt: **R**eserven in den Wohn- und Mischzonen und **I**nnenentwicklungspotenziale; die **A**ussenentwicklung durch Einzonungen.

5.3.1 Nutzungsreserven gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan

Die vorhandenen Bauzonenreserven sind für das in Abs. 3.1 aufgezeigte Entwicklungsszenario mit einer Mobilisierung der Flächenreserven ausreichend. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist das prognostizierte Bevölkerungswachstum gemäss kantonalem Raumkonzept. Die Kapazität der bestehenden Bauzonen für das Jahr 2034 beträgt gemäss Berechnung des BVU 6'061 Personen. Aktuell liegen die eigenen Berechnungen bei 5'325 Personen und damit unter den kantonalen Daten. Die Erhöhung der Kapazitäten wird in den nachfolgenden Kapiteln aufgezeigt.

Tab. 5 Kapazitätsberechnung rechtsgültiger Bauzonenplan (Quelle: BfS-Daten 2021, Berechnung suisseplan)

Zone	**NBF total**	davon NBF überbaut	**Dichte**	Einwohner-kapazität in überbauter Bz	Einwohner-kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken	**Einwohner-kapazität gesamt**	Einwohner 31.12.2021 in Bauzonen
			AZ	Ew	Ew	Ew	
	ha	ha					
D	14.74	13.82	0.50	747	64	811	739
K	5.25	5.25	0.70	209	0	209	209
L	15.83	15.64	0.35	496	10	506	489
W2	26.32	22.32	0.40	1311	249	1559	1252
W3	22.33	20.00	0.50	1641	201	1841	1638
WG	5.05	4.96	0.55	371	8	379	354
ÖBA	8.10	8.10	0.50	19	0	19	7
Total	97.61	90.08		**4794**	**531**	**5325**	**4688**

Abkürzung NBF: Nettobauzonenfläche

Ende 2021 lebten gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) 4'789 Personen in der Gemeinde Berikon; 4'688 davon innerhalb der Bauzonen, 101 ausserhalb der Bauzonen. 92.3 % der Nettobauzonenfläche ist überbaut.

Die überbauten Bauzonen bieten theoretische Kapazitäten für 4'794 Einwohner. Die unüberbauten Bauzonen bieten theoretische Kapazitäten für 531 Einwohner. Gegenüber dem aktuellen Bevölkerungsbestand wären demnach Flächen für rund 100 Einwohner in der überbauten Bauzone sofort verfügbar. Die Verfügbaren Reserven in den unüberbauten Bauzonen sind mehrheitlich ebenfalls sofort verfügbar, einige Flächen dürfen allerdings erst nach Vorliegen eines rechtsgültigen Sondernutzungsplans bebaut werden.

Die gesamte Einwohnerkapazität liegt gemäss eigenen Berechnungen bei 5'325 Einwohnern, das BVU rechnet mit rund 6'061 Einwohnern bis 2034.

5.3.2 Nutzungsreserven gemäss revidiertem Bauzonenplan

Aufgrund der in Abs. 4 beschriebenen Um-, Aus- und Einzonungen, der Optimierung des Baugebiets und der Entwicklung der Gestaltungsplangebiete verändern sich die Nutzungsreserven im revidierten Bauzonenplan wie folgt:

Tab. 6 Kapazitätsberechnung revidierter Bauzonenplan (Quelle: BfS-Daten 2021, Berechnung suisseplan)

Zone	**NBF total**	davon NBF überbaut	**Differenz NBF ZPneu - ZPalt**	**Dichte**	Einwohner-kapazität in überbauter Bz	Einwohner-kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken	**Einwohner-kapazität gesamt**	**Zunahme Einwohner-kapazität**
				AZ	Ew	Ew	Ew	
	ha	ha	ha					
D	14.61	13.64	-0.13	0.50	738	67	805	-6
Z	5.25	5.25	0.00	1.00	679	0	679	470
L	15.83	15.64	0.00	0.35	520	10	529	24
W2	26.35	22.32	0.03	0.40	1311	399	1710	151
W3	22.69	20.36	0.36	0.50/0.80	1670	381	2051	209
WG	5.06	4.96	0.00	0.55	395	8	403	23
ÖBA	8.10	8.10	0.00	0.50	19	0	19	0
Total	97.87	90.26	0.26		**5331**	**865**	**6196**	**871**

Abkürzung NBF: Nettobauzonenfläche

Berechnet man die Einwohnerkapazitäten in den Wohn- und Mischzonen für den revidierten Bauzonenplan mit den gleichen Parametern wie für den rechtsgültigen Bauzonenplan, aber mit den angepassten Ausnützungsziffern gemäss revidierter BNO, so ergibt sich aufgrund der Umzonungen eine Erhöhung der theoretischen Kapazitäten um 871 Einwohner oder rund 14 % auf 6'196.

Aufgrund der Massnahmen zur inneren Verdichtung, vor allem der Realisierung von Gestaltungsplänen und der Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Zentrumszone, steigt die theoretische Kapazität in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen um 537 Einwohner oder 11 % und in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen um 334 Einwohner resp. 63 % an.

Die berechnete theoretische Einwohnerkapazität von 6'196 Einwohnern stimmt somit mit der berechneten Einwohnerkapazitäten des BVU von 6'200 Einwohnern bis 2034 überein. Die Zahlen sind zudem mit der aktuellen Schulraumplanung abgestimmt.

Die Gemeinde rechnet in den überbauten Wohn- und Mischzonen aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur mit einer Zunahme von 537 Einwohner gegenüber dem Bevölkerungsbestand von 2021 aus, das BVU geht von einer Zunahme von 550 Einwohnern aus. In den unüberbauten Wohn- und Mischzonen berechnet die Gemeinde eine theoretische Kapazität von 865 Einwohnern. Dies stimmt ziemlich gut mit der Berechnung des BVU mit 848 Einwohnern überein.

Dazu ist weiter anzumerken, dass erfahrungsgemäss nur ein Teil der theoretischen Reserven in den überbauten Bauzonen im Lauf der nächsten Planungsperiode mobilisiert werden kann.

5.3.3 Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven

Gemäss Richtplankapitel S 1.2 zeigen die Gemeinden die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung so, dass die in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 festgelegte Mindestdichten erreicht werden können. Gemäss Raumkonzept Aargau liegt Berikon im urbanen Entwicklungsraum, die realisierten Einwohnerdichten sind dem angemessen. Das zukünftige Wachstum ist primär durch die Aktivierung der inneren Entwicklungspotenziale (Reserven, Innenentwicklung) aufzunehmen.

Da die Einwohnerdichten in den neu überbauten Wohn- und Mischzonen mit 80 E/ha beinahe den Zielwert von 90 E/ha erreichen (Mindestdichte gemäss Richtplan für urbane Entwicklungsräume), hat die Gemeinde gemäss Erläuterungsbericht zur Richtplananpassung 2015 einen Zielwert von 92 E/ha im unüberbauten Gebiet zu erreichen. Damit soll ein Beitrag zum prognostizierten Bevölkerungswachstum des Kantons und einer angemessenen Dichte geleistet werden.

Im folgenden Abschnitt werden die Einwohnerkapazitäten für den revidierten Bauzonenplan differenziert gemäss RIA-Prinzip abgeschätzt: Reserven in den Wohn- und Mischzonen (R), Innenentwicklungspotenziale (I) und die Aussenentwicklung durch Einzonungen (A).

Reserven in unüberbauten Wohn-/Mischzonen (R) und Aussenentwicklung (A)

Im Räumlichen Leitbild werden die Gebiete Riedacher, Faremoos, Büelfeld, Bodematt und Zopf als unüberbaute Schlüsselgebiete mit einem kurz- und mittelfristigem Entwicklungspotenzial bezeichnet. Die übrigen unüberbauten Areale haben aufgrund ihrer kleinen Grösse eher geringe Entwicklungspotenziale und sind nicht als Schlüsselgebiete definiert.

Tab. 7 Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Schlüsselgebieten (Berechnung suisseplan)

Areal	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen
Riedacher (W3)	2.18	169	369	369	Gestaltungsplan Riedacher
Faremmoos (W2)	0.68	60	41	41	
Büelfeld (W2)	1.69	118	200	200	
Bodematt (W2)	0.90	122	110	110	GP Gubel
Zopf (W2)	0.50	60	30	30	
Total	5.95	126	750	750	

Die grösseren unüberbauten Areale wurden im REL aufgrund ihres Entwicklungspotenzials als Schlüsselgebiete definiert. Es wird angenommen, dass im Gebiet Riedacher (W3) im unüberbauten Bereich des Gestaltungsplangebiets Platz für 369 Einwohner zur Verfügung stehen, was einer sehr hohen Einwohnerdichte von 169 E/ha entspricht. Das übrige gewünschte Einwohnerpotenzial von gut 380 Einwohnern wird in den weiteren Schlüsselgebieten stattfinden. Hier wird aufgrund der Gestaltungsplangebiete ebenfalls von einer höheren Dichte von rund 120 E/ha ausgegangen. Es geht aber vor allem um eine qualitative und nachhaltige Siedlungsentwicklung, welche sich gut in die bauliche Umgebung der W2 resp. der angrenzenden Landhauszone einfügt und gut auf die angrenzende Landschaft abgestimmt ist. Mit einer durchschnittlichen Eiwohnerdichte der Schlüsselgebiete von 126 E/ha wird der Zielwert gemäss kantonalem Richtplan von 92 E/ha für unüberbaute Bauzonen übertroffen.

Die Bauzonenreserven in den weiteren unüberbauten Wohn- und Mischzone sind sofort verfügbar und überbaubar. Daher wird davon ausgegangen, dass diese einen hohen Ausbaugrad erreichen und in 15 Jahren resp. bis 2040 weitgehend überbaut sind. In der folgenden Übersicht ist die Einzonung in die Wohnzone W2 im Gebiet Schumel bereits einberechnet (Umzonung Nr. 9; **A**ussenentwicklung durch Einzonung gemäss RIA-Prinzip).

Tab. 8 Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (Berechnung suisseplan)

Bauzonentyp	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)	Begründung der Annahmen
D	0.97	70	67	
L	0.19	50	10	
W2	0.26	70	18	inkl. Einzonung Nr. 9
W3	0.15	82	12	
WG	0.09	89	8	
Total	1.66	70	115	

Tab. 9 Zusammenzug Einwohnerkapazitäten und Dichten in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Berechnung suisseplan)

Bauzonentyp	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Schlüsselgebiet	5.95	750	750
weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.66	115	115
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen	7.61	865	865
Einwohnerdichte (E/ha)		114	114
Zielwert Richtplan (E/ha)		92	

Die Mindestdichte gemäss Richtplan für 2040 kann in den unüberbauten Bauzonen gemäss Berechnung mit 114 E/ha übertroffen werden. Dies ergibt sich vor allem aufgrund der Entwicklungsabsichten in den Gestaltungsplangebieten und deutet darauf hin, dass die Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung mit einer hochwertigen Verdichtung basierend auf qualitätssichernden Verfahren klar in die richtige Richtung gehen.

Reserven in den überbauten Wohn- und Mischzonen (I)

Im REL wird die Zentrumszone im Bereich Mutschellen-Welschloh-Bahnhof aufgrund ihrer zentralen und optimal erschlossenen Lage als Handlungsschwerpunkt für die Innenentwicklung festgelegt. Die Bereiche Welschloh und Bahnhof werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine qualitätsvolle Entwicklung unter Berücksichtigen der unterschiedlichen Interessen an diesem Ort zu ermöglichen.

Es wird davon ausgegangen, dass nach der Realisierung der Gestaltungspläne das Potenzial für eine Einwohnerkapazität von knapp 680 Einwohnern ermöglicht wird. Trotz der grösseren Gewerbe- und Ladenfläche innerhalb der Zentrumszone kann eine hohe Einwohnerdichte von ca. 129 E/ha erreicht werden. Im Bereich der Zentrumszone Welschloh kann mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens die AZ auf max. 1.6 erhöht werden (gemäss

BNO und Entwicklungsrichtplan Welschloh). Aktuell beträgt die AZ 0.7, in der neuen Zentrumszone wird die AZ auf 0.9 erhöht. Gemäss Bevölkerungsstatistik wohnen im Bereich der Zentrumszone Welschloh (ca. 2 ha) zurzeit ca. 60 Personen. Rechnet man mit der gewünschten Einwohnerdichte von 120 E/ha für Wohnschwerpunkte (vgl. Richtplankapitel S1.9), gäbe dies ein theoretisches Einwohnerpotenzial von ca. 240 Personen. Die Zentrumszone soll im Welschloh und beim Bahnhof verdichtet werden, in Kombination mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Im Hinblick auf eine Nachhaltige und auf den Verkehr abgestimmte Entwicklung tragt das Gebiet zur inneren Siedlungsentwicklung bei.

Tab. 10 Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Handlungsgebieten (Berechnung suisseplan)

Bauzonentyp	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Einwohner-kapazität 2040 (E)
Z	5.25	129	679
Total	5.25	129	679

Tab. 11 Einwohnerkapazitäten und Dichten in überbauten Wohn- und Mischzonen und Handlungsgebieten (Berechnung suisseplan)

Bauzonentyp	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Einwohner-kapazität 2040 (E)
D	13.64	54	738
L	15.64	33	520
W2	22.32	59	1311
W3	20.36	82	1670
WG	4.96	79	395
Total	76.92	60	4’633
Zielwert Richtplan		70	

In den übrigen überbauten Zonen wird von einer moderaten Verdichtung ausgegangen. Aufgrund des anstehenden Generationenwechsels in den Wohnzonen und der zusätzlichen Zulässigkeit von Arealüberbauungen in der Dorfzone und der Wohnzone W2 kann eine Einwohnerdichte von gegen 60 E/ha erwartet werden. Die Wohnzone W3 und Wohn- und Gewerbezonen werden den Richtplanzielwert von 70 E/ha wohl übertreffen. Insgesamt wird in den überbauten Gebieten ohne die Handlungsgebiete die Zieldichte gemäss Richtplan knapp nicht erreicht.

Realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen (R + I)

Mit den vorgesehenen Umzonungen werden die theoretischen Bauzonenkapazitäten gemäss der Berechnung in Tab. 6 gegenüber dem heutigen Bauzonenplan um rund 310 Einwohner erhöht.

Tab. 12 Realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen R+I+A (Berechnung suisseplan)

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerkap. in 15 Jahren (E)	Einwohnerkap. 2040 (E)
Total Schüsselgebiete	5.95	750	750
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.66	115	115
Total Handlungsgebiete	5.25	679	679
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	76.92	4'633	4'633
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	89.78	6177	6177
Einwohnerdichte (E/ha)		69	69

Die Differenz der Anzahl Einwohner gemäss Tab. 12 und dem gesamten Fassungsvermögen gemäss Tab. 6 resultiert daraus, dass in der Berechnung gemäss RIA-Prinzip die ÖBA-Flächen (19 Einwohner) nicht berücksichtigt werden.

Die Richtplandichten für urbane Entwicklungsräume können mittels den vorgängig beschriebenen Innenentwicklungsmassnahmen für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen und für das weitgehend überbaute Gebiet ganz knapp nicht erfüllt werden. Im Vergleich zur Einwohnerdichte per Ende 2021 von rund 54 E/ha zeigen die Innenentwicklungsmassnahmen jedoch ihre Wirkung.
Die berechneten Einwohnerkapazitäten in 15 Jahren übertreffen allerdings das von der Gemeinde prognostizierten Bevölkerungswachstum bis 2034 von 5‘507 Einwohnern. Die Prognose bezieht sich auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre mit einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 1 % pro Jahr. Die berechneten Einwohnerkapazitäten stimmen allerdings mit der Prognose des BVU von rund 6'200 Einwohnern überein.
Durch die zielgerichtete qualitätsvolle Entwicklung der Schlüssel- und Handlungsgebiete wird punktuell eine höhere Dichte erreicht, was zusammen mit der zu erwartenden, moderaten Verdichtung in den überbauten Wohnzonen zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung beiträgt.

6 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

6.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der Beratungen in der Arbeitsgruppe der BNO-Revision ist sie laufend vorgenommen worden. Massgebend waren dabei die im REL erläuterten und unter Abs. 1.2 dieses Berichtes zusammengefassten Zielsetzungen. Zentrale Argumente zur Beurteilung der Kernthemen sind in den Erläuterungen zu den Planungsinhalten unter Abs. 3.14 enthalten sowie in Abs. 5.1 zu den Grundsätzen der Raumplanung.

6.2 Planbeständigkeit

Wie bereits erwähnt stammen der zurzeit rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan und die BNO aus dem Jahr 2015. Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 RPG in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen. Liegen solche nicht in offensichtlicher Weise vor, gelten die in Art. 15 RPG genannten 15 Jahre, auf welche hinaus die Bauzonen zu dimensionieren sind, als üblicher und angemessener Revisionsrhythmus.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Richtplanung und Gesetzgebung konnten diverse Sachverhalte, z. B. die Anpassungen am Bauzonenrand oder die Gewässerraumfestlegung, nun vorgenommen werden. Hauptziel der vorliegenden Teilrevision sind die Umsetzung der Pendenzen als der letzten BNO-Revision von 2015. Weitere punktuelle Anpassungen basieren auf aktuellen Erfahrungen der Baubewilligungspraxis. Dadurch ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung angezeigt.

Unter diesen Umständen ist die vorliegende Revision gerechtfertigt und die Anforderungen an die Planbeständigkeit und Rechtssicherheit sind eingehalten.

7 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11. Mai 2026 hat die Gemeinde Berikon die Teilrevision der Nutzungsplanung - nach zwei fachlichen Stellungnahmen inkl. Bereinigungsrunden während der Vorprüfung - zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung bei der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) verabschiedet. Mit Datum vom 6. August 2026 wurde der Gemeinde der abschliessende Vorprüfungsbericht zugestellt. Die Vorbehalte, wichtigen Hinweise und Hinweise wurden wie folgt umgesetzt:

Tab. 13 Berücksichtigung der Vorbehalte und Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht

Betreff	Antrag ARE	Erläuterungen Umsetzung/Verweise
3.3.7 Zentrumszone «Bahnhof»	**Vorbehalt:** Die Festlegungen von § 12b Abs. 3 BNO sind zu überbearbeiten. Anstelle von pauschalen Verweisen auf behördenverbindliche Instrumente sind die relevanten Vorgaben in der BNO selbst zu verankern.	Umgesetzt: die Zentrumszone Bahnhof (§ 12b) wurde an die Zentrumszone Welschloh (§ 12a) angeglichen: Der Verweis auf Baufelder gemäss Entwicklungsrichtplan und den ortsbaulichen Akzent gemäss regionalem Sachplan ist gestrichen. Die Vorgaben sind bereits in den Vorgaben zur Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal § 4a enthalten.
	Wichtiger Hinweis: Vorgaben für Gestaltungspläne sind im Paragrafen zur Gestaltungsplanpflicht zu verorten.	Bereits umgesetzt in § 4a
3.3.7 Umlagerungen von Bauzonen	**Wichtiger Hinweis:** Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.1.4) steht die Fläche von 133 m² für künftige Einzonungen in der Gemeinde frei. Diese Aussage ist falsch und im Planungsbericht zu korrigieren.	Umgesetzt: die Reduktion wird dem regionalen Topf für Siedlungsgebietsreserven zugeteilt; vgl. Abs. 4.1.4

Betreff	Antrag ARE	Erläuterungen Umsetzung/Verweise
	Hinweis: Die Parzelle 1425 ist zu entfernen, da ausschliesslich Teilflächen der Parzellen 777 und 1312 eingezont werden.	Umgesetzt: PN 1425 im Abs. 4.1.3, Nr. 5 gelöscht
3.3.10 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	**Hinweis:** 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.	Umgesetzt: Umsetzung GP Riedacher ergänzt; vgl. Abs. 4.3.2;
3.3.10 Baudenkmäler und Kulturobjekte	**Wichtiger Hinweis:** Das rechtskräftig festgelegte Bauinventarobjekt BER912 (Sodbrunnen, Parzelle 561) ist im rechtskräftigen BZP fälschlicherweise mit 921 beschriftet.	Umgesetzt: vgl. Änderungsplan Bauzonenplan
3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen	**Wichtiger Hinweis:** Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.4) wird ausgewiesen, dass durch die Massnahme Nr. 5 insgesamt 503 m² FFF verloren gehen. Der Wert ist auf 622 m² zu korrigieren und die FFF-Bilanz entsprechend nachzuführen.	Umgesetzt: Bilanz angepasst; gesamte Einzonung von 622 m^2 ist FFF, Datensatz FFF vom Kt. ungenau; vgl. Abs. 4.1.4
3.4.2 Speziallandwirtschaftszone Gebiet "Hermis"	**Vorbehalt:** 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.	Nicht umgesetzt: bis zur Genehmigung liegen entsprechende Konzept für die Nutzung der Parzelle 1450 vor
	Wichtiger Hinweis: Wird die Parzelle 1450 der Landwirtschaftszone zugewiesen, sind die Auswirkungen auf die FFF auszuweisen	Nicht umgesetzt: vgl. oben
3.4.3 Landwirtschaftszone 2 "Selacher" (Hegi Garten AG)	**Vorbehalt:** Die Landwirtschaftszone 2 auf der Parzelle 1146 im Gebiet "Selacher/Fuchsacher" ist aufzuheben. Die Flächen sind in die ordentliche Landwirtschaftszone umzuzonen.	Nicht umgesetzt: Die Eigentümerschaft hat eine umfassende Dokumentation der Liegenschaft an die kt. Abteilung für Baubewilligungen eingereicht.
	Hinweis: Der Umgang mit den widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen wird im ordentlichen Baugesuchsverfahren geklärt.	Kenntnisnahme
3.4.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland	**Hinweis:** Im Planungsbericht (Kapitel 4.2.3) wird auf die Aufnahme von drei Objekten verwiesen. Die Aussage ist entsprechend zu korrigieren.	Umgesetzt: vgl. Abs. 4.2.3
3.4.6 Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)	**Hinweis:** Zur besseren Lesbarkeit sind alle Erweiterungen der Landschaftsschutzzone mit dem Buchstaben der jeweiligen Zone zu versehen.	Nicht umgesetzt: Nutzen einer Ergänzung wäre nicht gross; die Buchstaben der jeweiligen Zone sind dem unteren «rechtskräftigem» Planausschnitt zu entnehmen.

Betreff	Antrag ARE	Erläuterungen Umsetzung/Verweise
3.4.6 Siedlungstrenngürtel (STG)	**Hinweis:** 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.	Bereits umgesetzt, keine Anpassung notwendig
3.5.1 Umsetzung Gewässerräume	**Vorbehalt:** Der Gewässerraum ist konsequent symmetrisch darzustellen. Dies ist bei den Gewässern Ghangetmatt, Altischbach und Rummelbach noch entsprechend umzusetzen.	Umgesetzt: Bei den genannten Bächen ist der Gewässerraum symmetrisch festgelegt.
3.5.3 Waldareal	**Vorbehalt:** Das rechtskräftige Waldareal ist in allen zu genehmigenden Plänen korrekt darzustellen.	Umgesetzt: Datensatz Waldareal aktualisiert; vgl. ÄP GWR
	Hinweis: Es ist das Waldareal im Bereich der Parzelle 1183 und 1192 zu korrigieren.	Umgesetzt: Datensatz Waldareal aktualisiert; vgl. ÄP GWR
3.5.4 Umweltschutz: Lärm	**Wichtiger Hinweis:** Im Planungsbericht (Kapitel 3.12.1) wird auf die Änderung des USG und die Änderung der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingegangen. 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.	Umgesetzt: Art. 24 Abs. 1 USG und die Einhaltung der Planungswerte bei den Einzonungen ergänzt; vgl. Abs. 3.12.1
	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.	Umgesetzt: § 4a Abs. 4 und 5 BNO ergänzt; Gesamtdämpfung ist mit einem Lärmgutachten im GP nachzuweisen
	Vorbehalt: Die Freiraumversorgung in lärmbelasteten Gebieten ist im Planungsbericht auszuführen	Teilweise umgesetzt: grobe Freiraumanalyse durchgeführt und aufgezeigt, welche und wie viele Freiraumflächen von der Zentrumszone her erreichbar sind; Verzicht auf eine quantitative Festlegung von Freiraumflächen in der Zentrumszone, da dies weitere Analysen und konkretere Planungsstände erfordert; vgl. Abs. 3.12.1
	Vorbehalt: Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von den geforderten Dämpfungswerten gewährt werden.	Umgesetzt: § 4a Abs. 4 und 5 BNO ergänzt; Gesamtdämpfung ist mit einem Lärmgutachten im GP nachzuweisen
3.6 BNO	**Hinweis:** In § 8 Abs. 1 BNO werden die Verweise mit einem oder zwei Sternchen gestrichen. Die Verweise beginnen neu bei drei	Nicht umgesetzt: es handelt sich bei der Vorlage um eine Teilrevision der BNO; Löschungen von Sternchen oder Verweisen

Betreff	Antrag ARE	Erläuterungen Umsetzung/Verweise
	Sternchen. Die Systematik ist zu überarbeiten, so dass der Verweis mit einem Sternchen beginnt.	kann zu Unklarheiten führen, wenn z. B. alte Bewilligungsunterlagen konsultiert werden; daher werden die Sternchen beibehalten.
	Vorbehalt: 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.	Umgesetzt: umformuliert, dass lediglich eine Meldepflicht bei der Parzellierung von überbauten Grundstücken besteht.
	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.	Nicht umgesetzt: Dieser Passus wurde in der Nachbargemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg positiv vorgeprüft; Hinsichtlich des Klimawandels und tendenziell höheren Temperaturen ist es notwendig, die Terrassenflächen entsprechend zu beschatten.

8 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Nach der Vergabe der Planungsarbeiten durch die Gemeinde im März 2021 sind die Arbeiten für die Teilrevision der Nutzungsplanung von Berikon im April 2021 aufgenommen worden. Mit Datum vom 27. September 2021 wurde auf Basis des Pflichtenhefts der Gemeinde die kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung an die Gemeinde zugestellt. Als Planungsgrundlage wurde ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Das Leitbild als strategisches selbstbindendes Instrument hat orientierenden Charakter und wurde am 19. Dezember 2022 vom Gemeinderat beschlossen. Zwischenzeitlich wurden die ersten Entwürfe des Bauzonen- und Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung erarbeitet und in der Arbeitsgruppe BNO intensiv diskutiert. Für die Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) ist die Ballmer + Partner AG, Aarau, beizogen worden.

Die Entwürfe wurden im August 2023 erstmalig der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht. Nach zwei fachlichen Stellungnahmen im Rahmen der Vorprüfung liegt nun mit Datum vom 6. August 2026 der abschliessende Vorprüfungsbericht des BVU vor. Die Berücksichtigung der Vorprüfung ist dem Abs. 7 zu entnehmen. Die überarbeiteten Planungsinstrumente werden der Bevölkerung im Anschluss an die kantonale Vorprüfung zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt. Gleichzeitig wird der Regionalverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt zur Stellungnahme eingeladen.

9 Fazit

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wurden die im REL und in Abs. 1.2 festgelegten Ziele umgesetzt sowie die Vorlage auf das aktuelle übergeordnete Recht und die kantonale Richtplanung abgestimmt.

Die Innenentwicklungsstrategie gemäss REL mit einer Entwicklung der Schlüssel- und Handlungsgebiete, der Entwicklung im Bereich Mutschellen-Welschloh-Bahnhof und der Qualitätssicherung in der Dorfzone wurde umgesetzt. Die wichtigen Gebiete für die künftige Entwicklung wurden mit Anforderungen und Gestaltungsplanpflichten festgelegt. Die wichtigen Elemente von Landschaft und Natur werden geschützt, die Gewässerräume ausgeschieden. Die naturnahen Erholungsräume werden geschützt und Freizeitnutzungen werden in Einklang mit der Waldnutzung gebracht.

Durch die Überprüfung der Bauzonengrenzen, die Auszonungen von ungenutzten Bauzonenflächen am Bauzonenrand, die Einzonungen von Baulücken in öffentlichem Interesse und diverser Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes wird der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen. Im Rahmen des Anordnungsspielraumes gemäss kantonalem Richtplan werden die Bauzonen optimiert und besser angeordnet. Mit der Konzentration auf die wichtigen Entwicklungsgebiete mit punktuellen Aufzonungen wird das Fassungsvermögen der Bauzonen an die künftige Bevölkerungsentwicklung Gemeinde angepasst. Mit der Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Hermis wird den lokalen Bedürfnissen des Gewerbes entsprochen, es werden Wertschöpfung und Arbeitsplätze für die Region geschaffen. Insgesamt liefert die Vorlage eine robuste Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Berikon für die nächste Planungsperiode.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Philipp Baur, Saskia Kaufmann

Anhang A

Übersicht Umzonungen vom 22. September 2026

Kanton Aargau - Gemeinde Berikon

Überisicht Umzonungen

1 : 5'000

Auftr.-Nr.:	**29.6402**		
Sachbearb.:	**PB**	Plandatum:	**22.09.2026**
Gezeichnet:	**SKN**	Plangrösse:	**42 x 30**

S:\LU-Projekte\29 AG\64 Berikon\02 OP-Revision\13 Nutzungsplan\33 Mitwirkung\GIS\qgz\Bauzonenplan_Berikon.qgz

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch
suisse plan

Nr.:	1
Fläche:	219 m²
bisher:	LW1
neu:	D

Nr.:	2.1
Fläche:	6 m²
bisher:	D
neu:	WG

Nr.:	2.2
Fläche:	2 m²
bisher:	WG
neu:	D

Nr.:	2.3
Fläche:	31 m²
bisher:	D
neu:	WG

Nr.:	9
Fläche:	899 m²
bisher:	LW1
neu:	W2

Nr.:	10
Fläche:	755 m²
bisher:	W2
neu:	LW1

Nr.:	15
Fläche:	4'691 m²
bisher:	D
neu:	W3

Nr.:	8
Fläche:	182 m²
bisher:	LW1
neu:	W2

Nr.:	5
Fläche:	622 m²
bisher:	LW1
neu:	D

Nr.:	7
Fläche:	138 m²
bisher:	LW1
neu:	D

Nr.:	14
Fläche:	1'339 m²
bisher:	LW1
neu:	D

Nr.:	13
Fläche:	19'771 m²
bisher:	
neu:	Zentrumszone Welschloh

Nr.:	11.2
Fläche:	9'938 m²
bisher:	
neu:	Zentrumzone Bahnhof

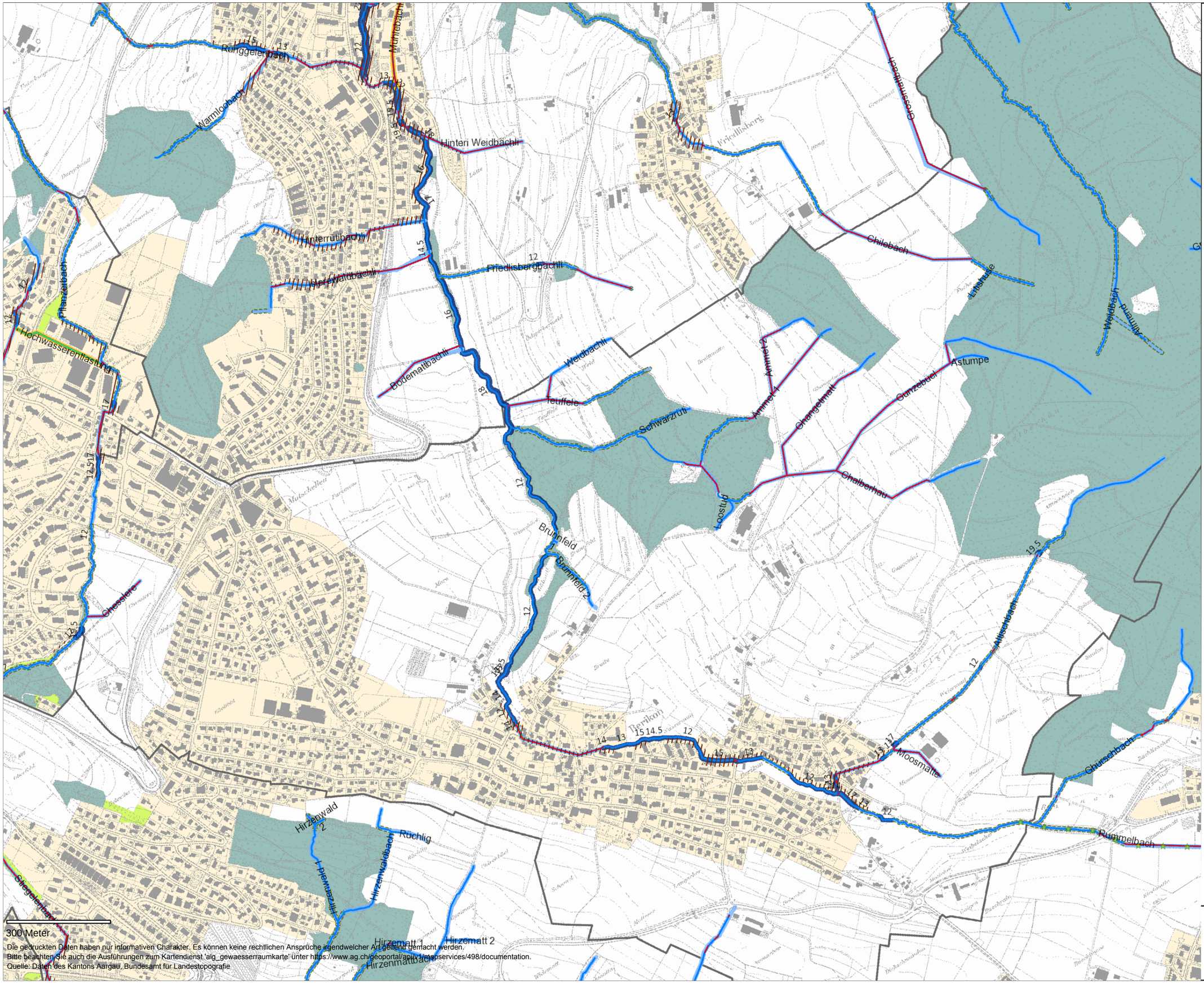
Nr.:	11.1
Fläche:	10'208 m²
bisher:	
neu:	GP-Pflicht

Nr.:	12
Fläche:	6'408 m²
bisher:	
neu:	GP-Pflicht

Grundlage vom März 2026 © Nachführungsgeometer

Anhang B

Fachkarte Gewässerraum vom 3. März 2021



Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'alg_gewaesserraumkarte' unter https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/498/documentation.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Fachkarte Gewässerraum

Legende:

dicht überbaute Gebiete

- dicht überbaute Gebiete (Orientierungsinhalt)

Revitalisierungsplanung hoher Nutzen

- Revitalisierungsplanung (Orientierungsinhalt)

Dolungen

- Hochwasserentlastung
- Lage bestimmt
- Lage unbestimmt

Gewässer

Bachnamen

AGIS.alg_gwrlabel

Hauptflüsse ab ÜP

- Hauptfluss mit Kanälen

Gewässerraum

- Seen grösser 50a
- Gewässerraum gemäss § 127 BauG
- Gewässerraum ausserhalb Bauzone gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG
- Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV (behördenverbindlich)
- Gewässerraum mit erforderlichen Uferstreifen > 15 m gemäss § 127 Abs. 3bis BauG (behördenverbindlich)
- künstlich angelegte Kanäle

Gemeinden (Einzelflächen)

- Gemeinde

Übersichtspläne 1:5000, 1016 dpi

- 0
- 1

Bauzone eingeschränkt

- Bauzone eingeschränkt (Freihaltung)

Baugebietsgrenze

Dekrete Kanton Aargau

- Dekretsgebiete kantonaler Schutzdekrete

1: 10'000

erstellt: 03.03.2021

Anhang C

Liste geprüfter Flächenreserven als mögliche Alternativstandorte «Hegi Garten AG», suisseplan AG, 27. Juli 2023

suisse plan

AARAU · LUZERN · WOHLEN · ZÜRICH

Luzern, 27. Juli 2023
N:\29 AG\64 Berikon\02 OP-Revision\04 Protokolle und Aktennotizen\Gartenbaubetrieb_Flächenreserven\AN Gartenbaubetrieb ausserhalb Baugebiet_V04.docx

Gemeinde Berikon

Gartenbaubetriebe ausserhalb Baugebiet V04

1 Mögliche Alternativstandorte «Hegi Garten AG» in Umgebung

Aktuelle Fläche in der Landwirtschaftszone 2 der Hegi Garten AG: ca. 9'000 m²

1.1 Unüberbaute Arbeitszonen gemäss Bauzonenstatistik Aargau

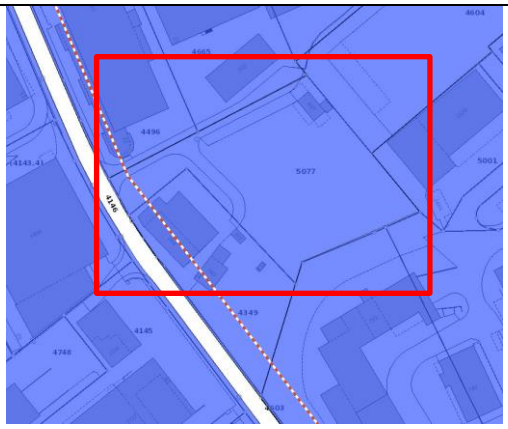
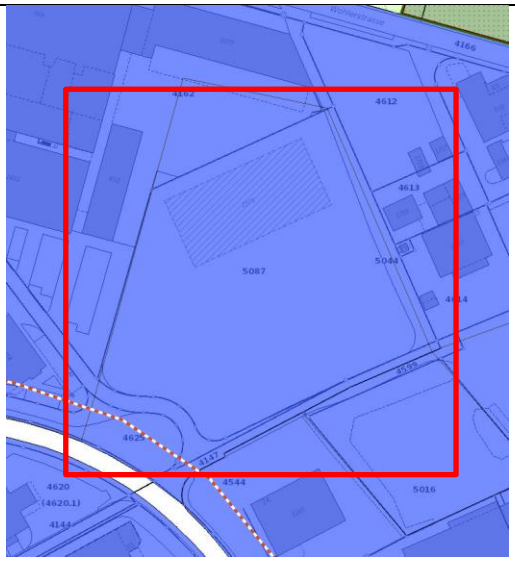
Gemäss Bauzonenstatistik des Kantons Aargau verfügen per 31.12.2020 folgende umliegende Gemeinden über nicht überbaute Arbeitszonen, Berikon hat **keine** Flächenreserven in Arbeitszonen:

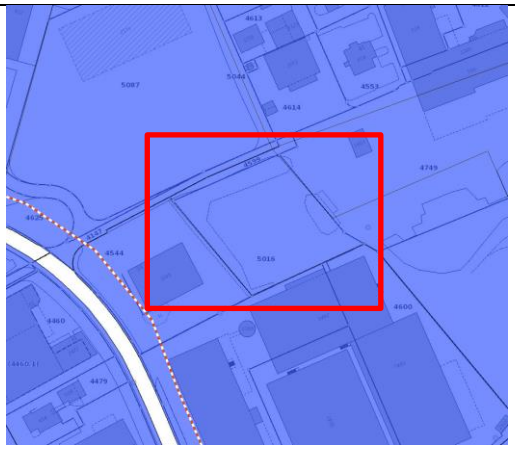
Gemeinde	Nicht überbaute Arbeitszone in ha
Bremgarten	12.59
Spreitenbach	11.55
Villmergen	11.52
Wohlen	5.59
Dottikon	5.61
Niederwil	2.12
Unterlunkhofen	1.52
Arni	1.22
Rottenschwil	1.16
Stetten	1.05
Eggenwil	1.25
Zufikon	1.06

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 · 6003 Luzern · Telefon +41 (0)58 310 57 80 · www.suisseplan.ch · luzern@suisseplan.ch

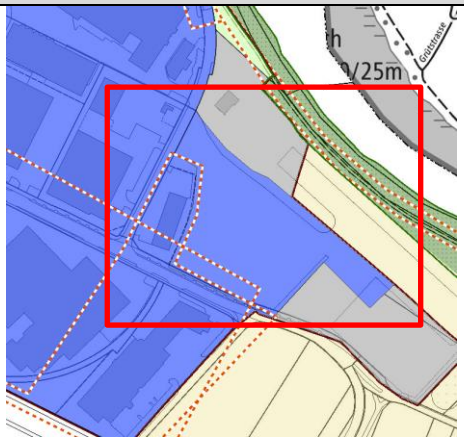
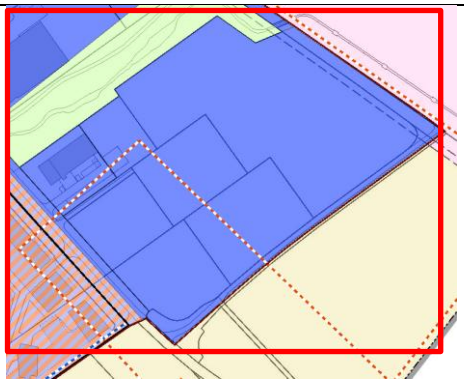
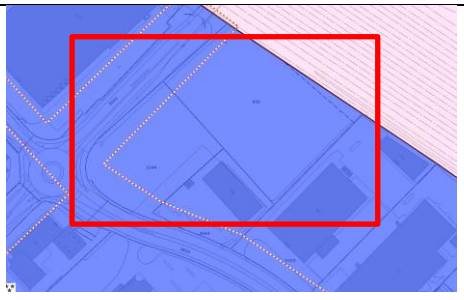
1.2 Zu prüfende Alternativstandorte > 0.5 ha

1.2.1 Bremgarten

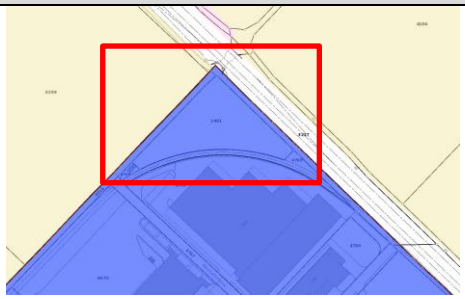
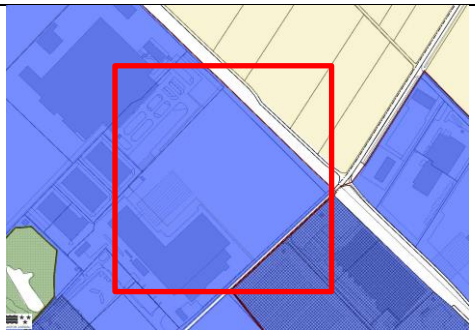
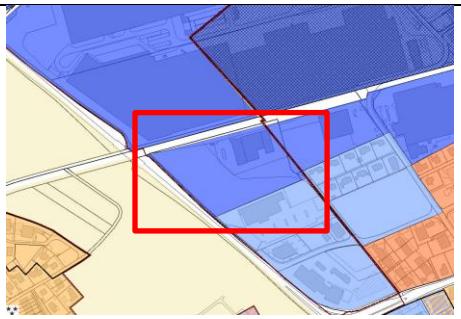
PN	Fläche	
4134, 4565, 4137, 4485, 4138, 4494	ca. 37'500 m2	
5077	ca. 5'100 m2	
5087	ca. 6'500 m2 Teil unbebaut und teils als Abstell-platz/Lager Sand, Kies gebraucht	

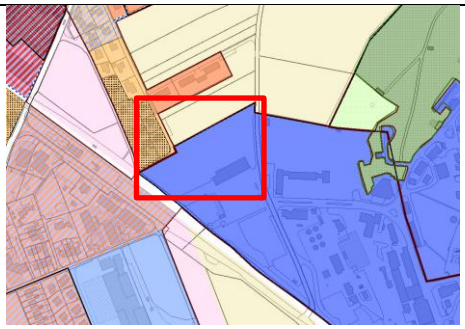
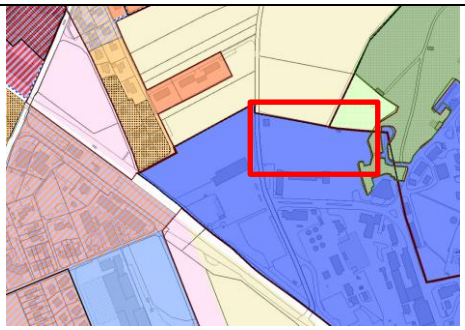
5016	ca. 3'100 m2 Grundsätzlich bebaubar, momentan als Parkplatz aktiv genutzt (grenzt an PN 5087 oben).	

1.2.2 Spreitenbach

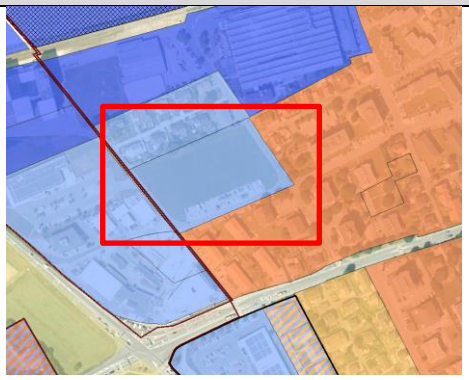
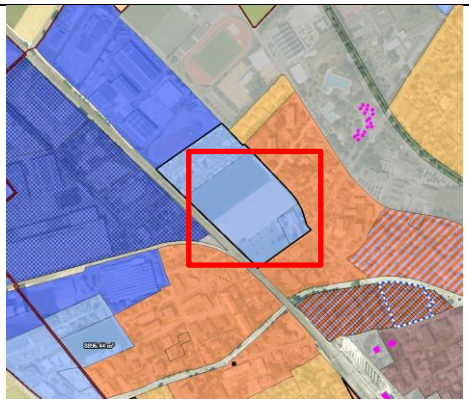
PN	Fläche	
2345	ca. 14’000 m2	
1556, 1590, 1577, 1580, 1221, 3620	ca. 44'000 m2	
1520, 1269	ca. 6'500 m2	
822, 1248	ca. 19’000 m2	

1.2.3 Villmergen

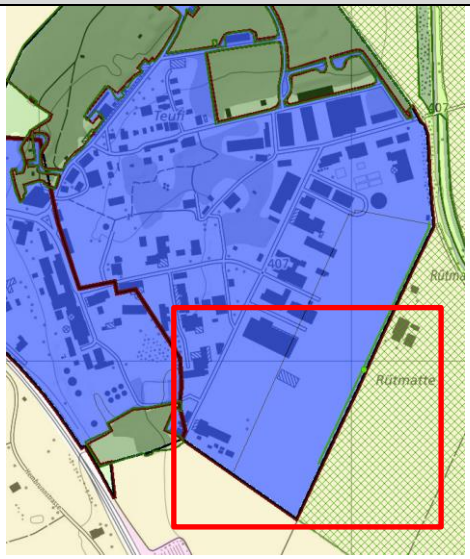
PN	Fläche	
3401	ca. 13’500 m2	
3830	ca. 30'000 m2	
4229	ca. 14'000 m2	
3327	ca. 11'000 m2	

64	ca. 9'000 m2	
3023	ca. 8'500 m2	

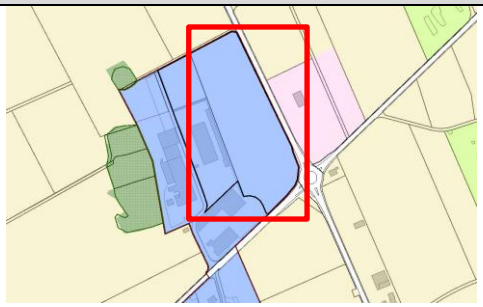
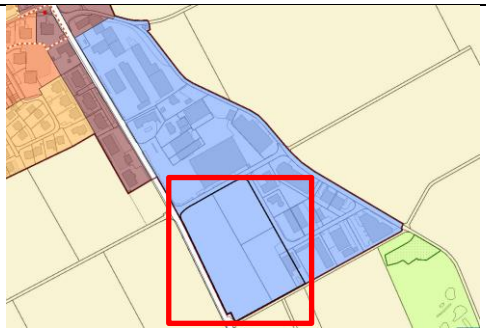
1.2.4 Wohlen

PN	Fläche	
3824	ca. 9’000 m2	
3865, 3863, 4488, 751, 752, 755, 756, 757,	ca. 34’000 m2 Bebaubar, abgesehen von bestehendem Landwirtschaftsgebäude	

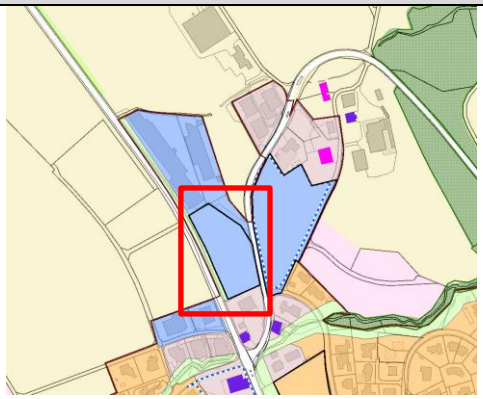
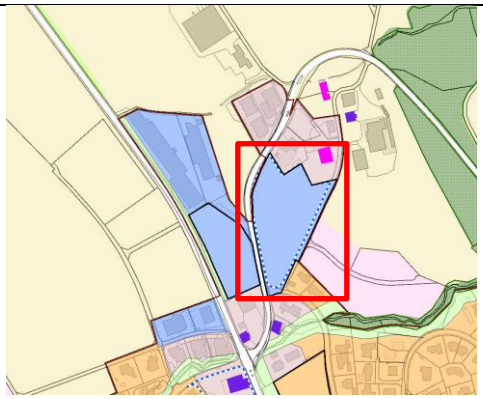
1.2.5 Dottikon

PN	Fläche	
1075	ca. 30’000 m2 Teilfläche von PN 1075. (Hinweis: Eingereichte Bauprojekte in Auflage, verbleibende Restfläche nach Abzug der Flächen für die Bauprojekte)	
637	ca. 5’000 m2	

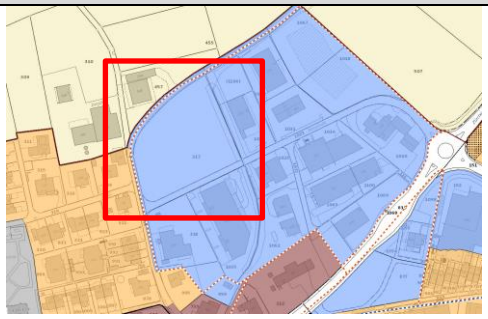
1.2.6 Niederwil

PN	Fläche	
177	ca. 18'500 m2	
60, 61. 1323	ca. 16'500 m2 Alle Grundstücke aktuell als Park-platz und Lagerfläche gebraucht	

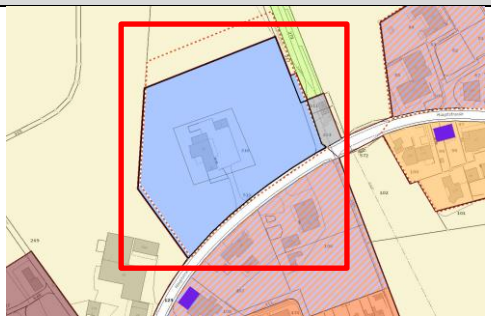
1.2.7 Unterlunkhofen

PN	Fläche	
589	ca. 5’500 m2 Teilweise frei, Firmenzufahrt auf Parzelle	
94	ca. 8’000 m2	

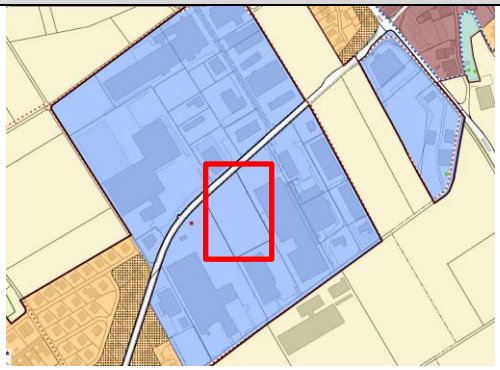
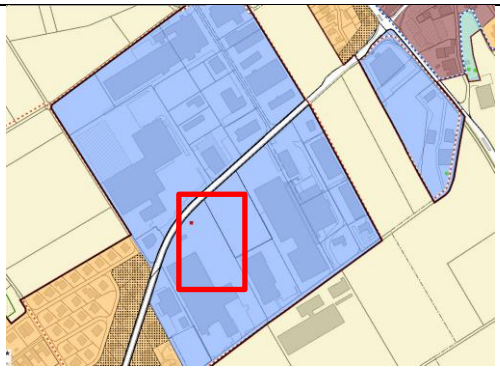
1.2.8 Arni

PN	Fläche	
317	ca. 5'000 m2	

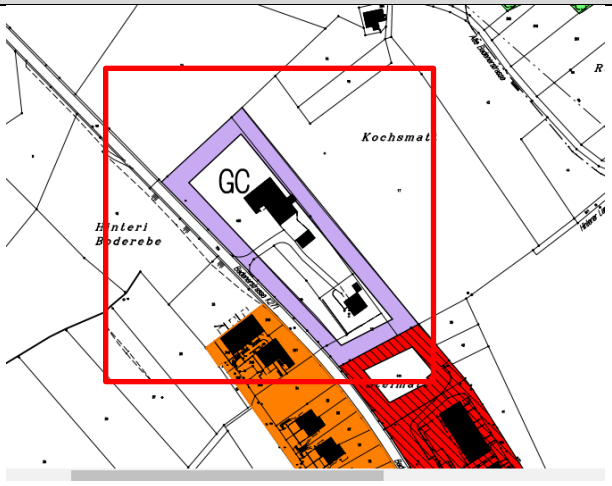
1.2.9 Rottenschwil

PN	Fläche	
316	ca. 11'500 m2 Bebaubar, abgesehen von Landwirtschaftsgebäude	

1.2.10 Stetten

PN	Fläche	
897	ca. 900 m2 (zusammen mit benachbarter PN 190 = ca. 4'400 m2)	
190	ca. 3'500 m2 (zusammen mit benachbarter PN 897 = ca. 4'400 m2)	

1.2.11 Eggenwil

PN	Fläche	
18, 19, 485	ca. 4'600 m^2; Teilweise frei, Firmenzufahrt auf Parzelle; bestehende Gebäude, Fläche zerstückelt	

1.2.12 Zufikon

PN	Fläche	
23, 25, 1458	ca. 8'600 m^2; bestehen Parkplätze und Lagerflächen, keine Verkaufsabsichten vorhanden	

Anhang D

Regionale Stellungnahme, Gartenbaubetriebe ausserhalb Bauzone, Regionalplanungsverband Mutschellen – Reusstal – Kelleramt, 22. November 2022

EINGANG
29. Nov. 2022
Gemeinde Berikon
Abteilung Zentrale Dienste

REGIONALPLANUNGSVERBAND
Mutschellen – Reusstal – Kelleramt

Gemeinde Berikon
Gemeindeammann Stefan Bossard
Gemeindeschreiberin Michelle Meier
Bahnhofstrasse 69
8965 Berikon

Bremgarten, 22.11.2022

Regionale Stellungnahme
Gartenbaubetriebe ausserhalb Bauzone

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Berikon befasst sich in der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung mit bestehenden Gartenbaubetrieben ausserhalb der Bauzone. Einer dieser Betriebe beantragte in der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Umzonung in eine Gartenbauzone (Sonderbauzone). Gemäss RRB vom 4. November 2015 bedarf es jedoch weiterführender Überlegung, da den «Weiteren Zonen» mit dem Bundesrecht enge Grenzen gesetzt sind und vom kantonalen Recht vorgesehen sein müssen.

Die Geschäftsleitung hat am 17. November 2022 die vorliegende Stellungnahme verabschiedet. Sie beschränkt sich auf regionale Aspekte und antwortet aus dieser Sicht auf die gestellten Fragen.

Frage 1

Verfügt die Repla über ein Arbeitszonenmanagement (Arbeitszonenbewirtschaftung), das Informationen über geeignete und verfügbare Flächenreserven in benachbarten Gemeinden enthält und könnten diese Informationen zur Verfügung gestellt werden?

Die Repla MRK verfügt über kein Monitoring / Informationssystem über geeignete bzw. verfügbare Industrie- und Gewerbezonen. Die letzte Auswertung der Repla wurde im Jahr 2018 vorgenommen und liegt nur für die Teilregionen, nicht aber für einzelne Gemeinden bzw.

Präsident Raymond Tellenbach, Rathausplatz 1, 5620 Bremgarten, Tel.: 056 648 74 66
E-Mail: praesident@replamrk.ch

Planungsbüro Metron Raumentwicklung AG, Giovanni Di Carlo, Stahlrain 2, 5201 Brugg, Tel.: 056 460 92 60
E-Mail: planungsbuero@replamrk.ch

parzellenscharf vor. Gemäss Regionaler Entwicklungsstrategie RES soll kurzfristig ein niederschwelliges Angebot für die Standortförderung realisiert werden.

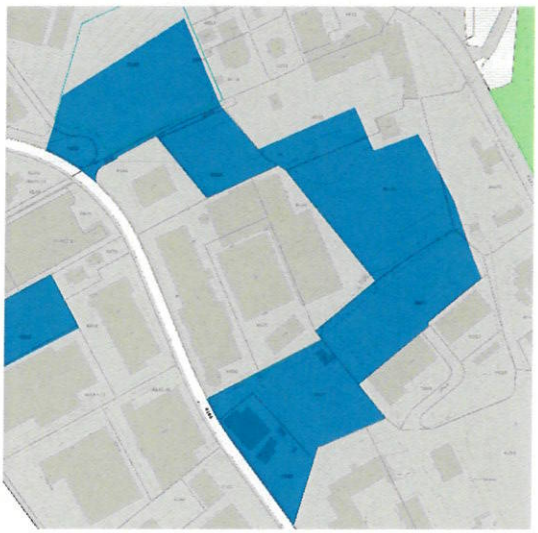
Zur Verfügung stehen somit die kantonalen Übersichten und Statistiken. Gemäss kantonaler Bauzonenstatistik sind in der Repla rund 5.81 ha unbebaute Arbeitszonen (Baureife in fünf Jahren) sowie 1.14 ha langfristige Reserven vorhanden. Diese wurden anhand der GIS-Karte «Stand der Erschliessung» auf ihre potenzielle Eignung für eine Betriebsumlagerung überprüft. Die Mehrheit der Grundstücke lässt sich ausschliessen, da sie den Flächenbedarf von 5'000 m2 bis 7'000 m2 nicht zu decken vermag oder über ungünstige Grundstücksformen verfügt. Aufgrund der zu grossen Distanz wurden auch Bauzonenreserven in Niederwil (Grundstück Nr. 177, ca. 1.85 ha) und Stetten (Grundstück Nr. 897, ca. 0.56 ha) ausgeschlossen.

Als potenzielle Ersatzstandorte verbleiben die nachfolgend abgebildeten Grundstücke. Diese sind in einem zweiten Schritt durch die Gemeinden und unter Einbezug des Gartenbaubetriebs sowie der betroffenen der Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen zu verifizieren, u.a. hinsichtlich des Eigenbedarfs der Grundeigentümer als strategische Reserven und hinsichtlich der vorhandenen Erschliessung. Die Grundstücke befinden sich alle in der Nähe zur Gemeinde Berikon.

Bremgarten:



Grundstücke Nrn.
4143, ca. 2.7 ha



5087, 4625, 4147, 4599, 5016
Fläche total ca. 1.14 ha

4376, 4749, 4604, 5077, 4349
Fläche total ca. 2.79 ha



4494 : 0.63ha
4138 :0.69ha
4485 : 0.41ha
4137 : 0.44ha
4565 : 0.44ha
4134 : 1.1ha
Fläche total ca. 3.71 ha

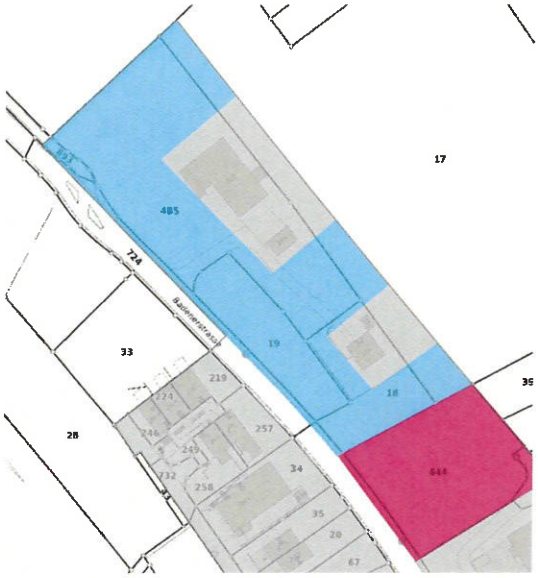


5041+5024
Fläche total ca. 0.88 ha



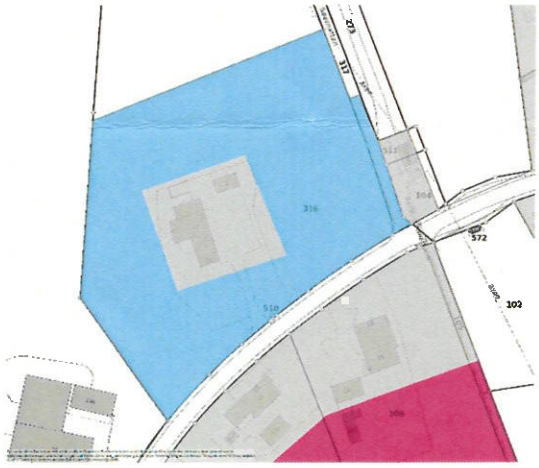
4252
Fläche total ca. 0.72ha

Eggenwil:



Grundstücke Nrn.
485,19,17,18
Total ca. 0.67 ha

Rottenschwil:



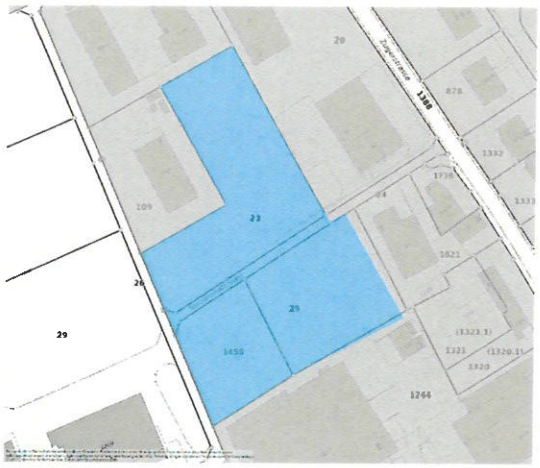
Grundstück Nr. 316
Total ca. 1.67 ha

Unterlunkhofen:



Grundstücke Nrn. 94, 580
Total ca. 1.37 ha

Zufikon:



Grundstücke Nrn. 23, 25, 1458
Total ca. 0.86 ha

Sollten diese potenziellen Grundstücke für eine Betriebsumsiedlung verworfen werden, ist ein Bezug der Flächen aus dem «regionalen Siedlungstopf» zu überprüfen. Das Siedlungsgebietsmanagement zeigt das Vorgehen und die Grundsätze auf, um Siedlungsfläche aus dem regionalen Siedlungstopf beziehen zu können. Per 30. Juni 2022 stehen der Repla 0.01 ha zur Verfügung, nach der Genehmigung der Gesamtrevision Ortsplanung Fischbach-Göslikon kommen voraussichtlich ca. 0.3 ha hinzu (total rund 3'100 m2). Falls die Gemeinde Berikon den Bezug dieser Siedlungsfläche beabsichtigt, befindet sich ihr Antrag in der Phase 2. Bei einem entsprechenden Antrag wäre die überkommunale Umlagerung von Bauzonen zu überprüfen.

Frage 2

Gibt es eine aktuelle Entwicklungsstrategie der Repla für das Gewerbe im Raum Mutschellen, welche relevante Festlegungen für den Sachverhalt der Gartenbaubetriebe enthält, und welche wären das?

Die behördenverbindliche Regionale Entwicklungsstrategie 2040 (RES) zeigt die angestrebte Entwicklung bis 2040 auf und legt u.a. für die wirtschaftliche Entwicklung und Bewirtschaftung der Bauzonen Stossrichtungen und konkrete Massnahmen fest.

Auszug Stossrichtungen:

- Der Arbeitsplatzanteil der Beschäftigten zur Bevölkerung von rund einem Viertel wird gehalten und nach Möglichkeit leicht erhöht. Gefördert werden Betriebe mit hoher Wertschöpfung und Beschäftigung für die Region.
- Die wichtigen regionalen Arbeitsplatzschwerpunkte sind: Bremgarten, Stetten, Rudolfstetten-Friedlisberg und Mutschellenknoten. Am Mutschellenknoten sind hauptsächlich Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Erweiterungen von Arbeitsplatzzonen sollen vornehmlich in den Arbeitsplatzgebieten von regionaler Bedeutung erfolgen.

- Die bestehenden Arbeitszonen- und Mischzonenreserven werden optimal genutzt und wo nötig attraktiviert. Allfällige Einzonungen sind auf die Bedürfnisse bestehender Betriebe auszurichten.
- Die Region unterstützt die Gemeinden in der Verbesserung der Baulandverfügbarkeit. In der Region soll der Austausch zwischen den Betrieben gefördert werden und die Repla unterstützt Massnahmen zur Koordination.

Auszug Massnahmen:

- Die Region baut ein bedürfnisorientiertes und niederschwelliges Angebot für die Standortförderung auf (Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, Ansprechpartner bei Fragen) mit dem Ziel die Wertschöpfung innerhalb der Region zu halten.

Die RES enthält somit keine räumlichen Festlegungen bzw. Vorgaben, aber das Bekenntnis allfällige Einzonungen für bestehende Betriebe zu unterstützen.

Frage 3

Ist eine regionale Arbeitszone im Raum Mutschellen vorgesehen, die sich für die Umsiedlung des Gartenbaubetriebes eignen würde?

In der RES sind die Arbeitszonen von regionaler Bedeutung definiert, jedoch keine spezifischen regionalen Standorte für Gartenbaubetriebe.

Frage 4

Gibt es Beispiele andere Gartenbaubetriebe im Verbandsgebiet, für die nach 2014 Sonderbauzonen genehmigt wurden?

In der Repla wurden bis anhin keine vergleichbaren Fälle behandelt (Überprüfung Stellungnahmen seit 2014).

Frage 5

Sind der Repla andere Gartenbaubetriebe bekannt, die vor den gleichen Herausforderungen stehen?

Der Repla sind keine vergleichbaren Fälle bekannt. 2002 ist der Umzug der Tief- und Gartenbau AG Brun & Strebel von Aristau nach Bremgarten erfolgt, jedoch innerhalb der Bauzone.

REGIONALPLANUNGSVERBAND
Mutschellen - Reusstal - Kelleramt

Regionalpolitische Stellungnahme

Abschliessend wird festgehalten, dass ein regionales Interesse am Erhalt der ansässigen Betriebe und bestehenden Arbeitsplätze besteht.

Im Falle des Gartenbaubetriebs handelt es sich um eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands und nicht um eine geplante Betriebserweiterung oder Neuansiedlung, sodass aus Sicht des Regionalplanungsverbands eine pragmatische sowie zweck- und verhältnismässige Lösung anzustreben ist.



Raymond Tellenbach
Präsident Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt

Kopie digital z.K. an:
- Mitglieder der Geschäftsleitung MRK

Anhang E

Kapazitätsberechnung ZO (rechtsgültiger Bauzonenplan)

Kapazitätsberechnung Z1 (revidierter Bauzonenplan)

K A P A Z I T Ä T S B E R E C H N U N G **Z0** Berechnungsdatum 17.01.2023

Kanton Aargau Gemeinde Berikon

Zone		Nettosiedlungsfläche 1) NSF ha	Strassenabzug 1) %	Strassenabzug ha	NBF überbaut ha	NBF Baulücken ha	NBF unüberbaut ha	**NBF total** ha	Dichte D	Ausbaugrad Ag %	Flächenbedarf Einwohner Be m2	Wohnanteil P_W %	**Einwohner** E	Arbeitsplatzanteil P_A %	Faktor Arbeitsplätze a	**Arbeitsplätze** A	Zweitwohnungsanteil P_Z %	Flächenbedarf Zweitwohnunge Bz	**Zweitwohnungsbetten** Z	Hotelanteil P_H %	Faktor Hotelbetten n	**Hotelbetten** H	**Einwohnergleichwerte total**	**Kontrolle Anteile**	Bemerkungen
		Nettobauflächen																							
D	überbaut				13.82				0.50	70	55	85	747	15	0.9	147	0	0.0	0	0	0.0	0	894	i.O.	
	Baulücken					0.92			0.50	90	55	85	64	15	0.9	13	0	0.0	0	0	0.0	0	77	i.O.	
	unüberbaut	0.00	10	0.00			0.00		0.50	90	55	85	0	15	0.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							14.74					811			159			0			0	970	i.O.	
K	überbaut				5.25				0.70	95	50	30	209	70	0.8	611	0	0.0	0	0	0.0	0	821	i.O.	0.7 statt 0.65
	Baulücken					0.00			0.70	100	50	30	0	70	0.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	10	0.00			0.00		0.70	100	50	30	0	70	0.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							5.25					209			611			0			0	821	i.O.	
L	überbaut				15.64				0.35	62	65	95	496	5	1.0	26	0	0.0	0	0	0.0	0	522	i.O.	
	Baulücken					0.06			0.35	90	60	95	3	5	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	3	i.O.	
	unüberbaut	0.14	10	0.01			0.13		0.35	90	60	95	6	5	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	6	i.O.	
	total							15.83					506			26			0			0	532	i.O.	
W2	überbaut				22.32				0.40	85	55	95	1311	5	0.8	86	0	0.0	0	0	0.0	0	1397	i.O.	
	Baulücken					0.31			0.40	90	55	95	20	5	1.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	21	i.O.	
	unüberbaut	4.09	10	0.41			3.68		0.40	90	55	95	229	5	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	229	i.O.	
	total							26.32					1559			87			0			0	1647	i.O.	
W3	überbaut				20.00				0.50	95	55	95	1641	5	0.9	96	0	0.0	0	0	0.0	0	1737	i.O.	
	Baulücken					0.15			0.50	95	55	95	12	5	0.9	1	0	0.0	0	0	0.0	0	13	i.O.	
	unüberbaut	2.42	10	0.24			2.18		0.50	100	55	95	188	5	0.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	188	i.O.	
	total							22.33					1841			97			0			0	1938	i.O.	
WG	überbaut				4.96				0.55	80	50	85	371	15	1.0	65	0	0.0	0	0	0.0	0	437	i.O.	0.55 statt 0.5
	Baulücken					0.00			0.55	95	50	85	0	15	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.10	10	0.01			0.09		0.55	95	50	85	8	15	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	8	i.O.	
	total							5.05					379			65			0			0	445	i.O.	
ÖBA	überbaut				8.10				0.50	50	65	6	19	94	2.7	108	0	0.0	0	0	0.0	0	127	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.50	95	65	6	0	94	2.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	10	0.00			0.00		0.50	95	65	6	0	94	2.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							8.10					19			108			0			0	127	i.O.	
Total	98.29	6.76		0.68	90.08	1.45	6.08	97.61					5'325			1'154			0			0	6'479		
weitgehend überbautes Gebiet						91.53																			
Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen													101			0									
Gesamttotal													5426			1154									

Potenzial in Bz 637

K A P A Z I T Ä T S B E R E C H N U N G **Z1** Berechnungsdatum 22.04.2026

Kanton Aargau Gemeinde Berikon

Zone		Nettosiedlungsfläche 1)	Strassenabzug 1)	Strassenabzug	NBF überbaut	NBF Baulücken	NBF unüberbaut	**NBF total**	D Dichte	Ausbaugrad	Flächenbedarf Einwohner	Wohnanteil	**Einwohner**	Arbeitsplatzanteil	Faktor Arbeitsplätze	**Arbeitsplätze**	Zweitwohnungsanteil	Faktor Zweitwohnungen	**Zweitwohnungsbetten**	Hotelanteil	Faktor Hotelbetten	**Hotelbetten**	**Einwohnergleichwerte total**	Bemerkungen
		NSF			Nettobauflächen					Ag	Be	P_W	E	P_A	a	A	P_z	z	Z	P_H	h	H		
		ha	%	ha	ha	ha	ha	ha		%	m2	%		%			%			%				
D	überbaut				13.64				0.50	70	55	85	738	15	0.9	145	0	0.0	0	0	0.0	0	882	
	Baulücken					0.97			0.50	90	55	85	67	15	0.9	13	0	0.0	0	0	0.0	0	81	
	unüberbaut	0.00	10	0.00			0.00		0.50	90	55	85	0	15	0.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							14.61					805			158			0			0	963	
Z	überbaut				5.25				1.00	98	50	66	679	34	0.8	437	0	0.0	0	0	0.0	0	1117	
	Baulücken					0.00			1.00	100	50	30	0	70	0.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	10	0.00			0.00		1.00	100	50	30	0	70	0.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							5.25					679			437			0			0	1117	
L	überbaut				15.64				0.35	65	65	95	520	5	1.0	27	0	0.0	0	0	0.0	0	547	
	Baulücken					0.06			0.35	90	60	95	3	5	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	3	
	unüberbaut	0.14	10	0.01			0.13		0.35	90	60	95	6	5	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	6	
	total							15.83					529			28			0			0	557	
W2	überbaut				22.32				0.40	85	55	95	1311	5	0.8	86	0	0.0	0	0	0.0	0	1397	
	Baulücken					0.33			0.40	90	55	95	21	5	0.8	1	0	0.0	0	0	0.0	0	22	
	unüberbaut	4.11	10	0.41			3.70		0.50	97	45	95	378	5	0.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	378	
	total							26.35					1710			88			0			0	1797	
W3	überbaut				20.36				0.50	95	55	95	1670	5	0.9	98	0	0.0	0	0	0.0	0	1768	
	Baulücken					0.15			0.50	95	55	95	12	5	0.9	1	0	0.0	0	0	0.0	0	13	
	unüberbaut	2.42	10	0.24			2.18		0.80	100	45	95	369	5	0.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	369	
	total							22.69					2051			98			0			0	2149	
WG	überbaut				4.96				0.55	85	50	85	395	15	1.0	70	0	0.0	0	0	0.0	0	464	
	Baulücken					0.00			0.55	95	50	85	0	15	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.10	10	0.01			0.09		0.55	95	50	85	8	15	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	8	
	total							5.06					403			70			0			0	472	
ÖBA	überbaut				8.10				0.50	50	65	6	19	94	2.7	108	0	0.0	0	0	0.0	0	127	
	Baulücken					0.00			0.50	95	65	6	0	94	2.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	10	0.00			0.00		0.50	95	65	6	0	94	2.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							8.10					19			108			0			0	127	
Total		98.55	6.77		0.68	90.26	1.51	6.10	97.87					6'196			987			0			0	7'183	
überbautes Gebiet							91.78																	
Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen													101			0								
Gesamttotal													6297			987								

Anhang F

Landschaftsinventar Juli 2023, drei neue Objektblätter

Nutzungsplan Kulturland **Landschaftsinventar**	Inv.-Nr. 68

Flurnamen:	Altischbach	Koordinaten:	671.680/244.545
Objekt:	Bach mit Ufergehölz	Ausmass:	760 m
Eigentümer:	Staat Aargau	Parzellen-Nr.:	1420
Bewirtschafter:			

Beschreibung:	Im Rahmen der Bachöffnung Altischbach / Bachbepflanzung wurde in der Sitzung vom 18.01.2010 beschlossen: - Bereich „Musermatt“: als Wiesenbach (keine Bestockung/ Bepflanzung vorsehen) - Bereich Brunnen: seitlich je ein Hochstämmer (Linde) ergänzt mit Sitzgelegenheit (Ruhebank) - Bereich „Moosstrasse“: - Strassenkreuzung (Ghürsch) = gemäss Vorschlag NSK - Einfahrt Nussbaumer = gemäss Vorschlag NSK - Durchlass Moosstrasse = Feldahorn Stockausschlag - Überfahrt „Mitte“ = gemäss Vorschlag NSK - Zwischenbereiche mit Pflanzengruppen von 4 m Länge, verteilt auf jede Böschungsseite - keine Bäume! In der Zwischenzeit wurden die beschlossenen Massnahmen umgesetzt. Zudem hat sich vereinzelt Naturverjüngung eingestellt.
Bedeutung:	kantonal
Gefährdung:	
Schutzziel:	Förderung Artenvielfalt, langsam wachsender Sträucher, Insekten, Vögel
Nötiger Schutz, Pflegemassnahmen:	Bezeichnung als Schutzobjekt im Nutzungsplan Kulturland Pflegemassnahmen ca. alle 3 Jahre
Bemerkungen:	--

Negativ-Nr.:	Inventarisiert: Juli 2023 Stand: Juli 2023



Mai 2023



Mai 2023



Mai 2023



Mai 2023



Luftbild 2022



Lufbild 2022

Antrag: neu in das Landschaftsinventar aufnehmen

Nutzungsplan Kulturland

Landschaftsinventar

Inv.-Nr. 69

Flurnamen:	Faremoos	Koordinaten:	670.430/246.020
Objekt:	Hecke	Ausmass:	35m
Eigentümer:	Einwohnergemeinde Berikon	Parzellen-Nr.:	1301
Bewirtschafter:			

Beschreibung:	Hecke bei Böschung zur Unterführung
Bedeutung:	lokal
Gefährdung:	
Schutzziel:	Förderung der Biodiversität, Insekten, Vögel
Nötiger Schutz, Pflegemassnahmen:	Bezeichnung als Schutzobjekt im Nutzungsplan Kulturland Pflegemassnahmen ca. alle 3 Jahre
Bemerkungen:	--

Negativ-Nr.:	Inventarisiert: Juli 2023 Stand: Juli 2023



Mai 2023



Mai 2023



Agis 1301: 3'281 m2
Extensiv genutzte Wiesen (ohne Weiden)

Antrag: neu in das Landschaftsinventar aufnehmen!

Nutzungsplan Kulturland

Landschaftsinventar

Inv.-Nr. 70

Flurnamen:	Kreisschule	Koordinaten:	669.895/245.575
Objekt:	Hecke	Ausmass:	77m, 213m
Eigentümer:	Einwohnergemeinde Berikon	Parzellen-Nr.:	327
Bewirtschafter:			
Beschreibung:	Artenreiche Hecke, diverse Bäume auf der NW- und SW-Seite der Kreisschule Mutschellen		
Bedeutung:	lokal		
Gefährdung:			
Schutzziel:	Förderung der Biodiversität, Insekten, Vögel		
Nötiger Schutz, Pflegemassnahmen	Bezeichnung als Schutzobjekt im Nutzungsplan Kulturland Pflegemassnahmen: ca. alle 3 Jahre		
Bemerkungen:	--		
Negativ-Nr.:		Inventarisiert:	Juli 2023
		Stand:	Juli 2023



Mai 2023, SW-Seite



Mai 2023, SW-Seite



Mai 2023, NW-Seite



Mai 2023, W-Ecke



Mai 2023; links: NW-Seite; rechts: SW-Seite



Luftbild 2022, Kreisschule

Agis 327: 38'772 m2

Antrag: neu in das Landschaftsinventar aufnehmen!

Anhang G

Betriebskonzept der GRÜNinGOLD Gmbh, 22. Mai 2024

Betriebskonzept

der

GRÜNinGOLD GmbH

1 Unternehmung 3

1.1 Geschichtlicher Hintergrund 3

1.2 Ausbildung Roger Ingold 4

1.3 Ist-Situation 4

1.4 Zukunftsperspektiven 6

1.5 Bedarf 6

1.5.1 Flächen für bodenunabhängige Produktion/allg. Infrastruktur 6

1.5.2 Treibhäuser und Folientunnel 7

1.5.3 Betriebsgebäude 7

2 Prüfung von Alternativstandorten 8

3 Unternehmensstrategie 9

4 Boden/Naturschutz/Ökologische Ausgleichsflächen 9

5 Erschliessung 10

6 Entwässerung 10

7 Produkte / Dienstleistungen 10

7.1 Marktleistungen 10

7.2 Eigene Marktstellung 13

7.3 Umsatzziele 13

8 Kunden und Mitarbeitende 14

8.1 Kundenzufriedenheit 14

8.2 Kundenbindung 14

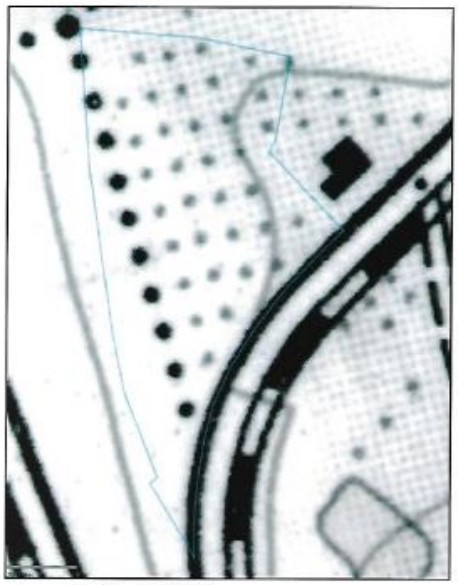
8.3 Werbung / PR 14
8.4 Firmendomizil 14
8.5 Administration 14
8.6 Personalbedarfsplanung 15
9 Finanzielle Planung / Betriebsrechnung 15

1 Unternehmung

1.1 Geschichtlicher Hintergrund

Die Parzellen Nr. 128 und 1450 in Berikon werden seit bald 70 Jahren als Baumschule genutzt und als Gärtnerei mit Gewächshäusern betrieben.

Historische Karten



Landeskarte 1955



Landeskarte 1988

Gemäss Kulturlandplan sind die beiden Parzellen und ein nördlich davon erweiterter Teilbereich der Parzelle Nr. 127 in der Zone SPZ bodenunabhängige Landwirtschaft, wobei die gesamte Parzelle Nr. 128 in der Landwirtschaftszone 2 liegt, und seit Jahrzehnten vorwiegend gartenbaulich genutzt wurde.

Das Unternehmen GRÜNinGOLD GmbH (**„Unternehmen“**) wurde 2013 durch Roger und Gabriela Ingold gegründet. Der Firmensitz liegt an der Redlisbergstrasse 11, 8966 Oberwil-Lieli. Roger Ingold hatte bereits seit 1990 auf verschiedenen angemieteten Parzellen Pflanzen und Moose gezüchtet und vermehrt. Zu einer der eingemieteten Parzellen gehörte auch die ehemalige Baumschule und Gärtnerei Baumann, Bernstrasse 235, 8965 Berikon. Seit 2016 werden auch an diesem Standort Pflanzen und Moose vermehrt und angebaut. 2020 konnten Roger und Gabriela Ingold die zwei Grundstücke Parzellen-Nr. 128 und Nr. 116 in Berikon von Frau Beatrice Baumann kaufen. Nach diesem Kauf wurden die anderen gepachteten Grundstücke gekündigt und alle Pflanzen und Moose nach Berikon verlegt.

Im Weiteren haben Roger und Gabriela Ingold im Jahr 1985 gemeinsam die Firma Ingold Gartenbau gegründet. Aus der Einzelunternehmung ist 2011 eine Aktiengesellschaft entstanden, die fortan Ingold Gartenbau und Begrünungen AG hiess. Das Tätigkeitsfeld

umfasst die Gartenpflege und vereinzelt auch den Gartenbau. Ebenfalls wurden Vertikalbegrünungen, Terrassen- und Dachbegrünungen als neue Tätigkeitsfelder aufgenommen. 2024 übernimmt der gemeinsame Sohn Ramon Ingold die Firma. Ramon Ingold ist seit über 20 Jahren in der Firma und hat in dieser Zeit berufsbegleitend alle Stufen in der gärtnerischen Weiterbildung gemacht – bis zum Gärtnermeister. Das Unternehmen hat mit Ingold Gartenbau und Begrünungen AG noch gemeinsame Lagerplätze vor Ort für Erde, Sand, Kies etc. Ebenfalls hat die Ingold Gartenbau und Begrünungen AG kleinere Stellflächen für ihren Pflanzenumschlag auf dem Areal des Unternehmens. Auch stehen noch Anhänger von Ingold Gartenbau und Begrünungen AG in der Baumschule, die diese mit dem Unternehmen gemeinsam nutzt.

Auf dem Gelände des Unternehmens ist sodann derzeit die Firma Gardenia eingemietet. Mit dieser wurde bereits besprochen, dass sie sich einen alternativen Standort suchen muss.

1.2 Ausbildung Roger Ingold

Roger Ingold hat im Jahr 1977 die Ausbildung zum Landschaftsgärtner bestanden. 1991 hat er dann berufsbegleitend die Ausbildung als Eidg. Dipl. Obergärtner gemacht. Ende 1980 wurde er Mittglied beim damaligen Schweizerischen Gärtnermeister Verband. In seiner Firma wurden über 30 Lehrlinge ausgebildet und Roger Ingold ist seit über 15 Jahren Lehrabschluss-Prüfungs-Experte für Jardin Suisse. Bei Jardin Suisse ist er seit 1998 Chef-Instruktor im Bereich Beurteilung und Schneiden von Sträuchern und Grosssträuchern. In der Schweiz und international ist Roger Ingold ein gefragter Referent zum Thema Begrünungen, Moosbegrünungen und Gebäudebegrünungen. Er referiert etwa an der TU Berlin, den Hochschulen Erfurt und Geissenheim und der Gartenbauschule Langenlois bei Wien. In der Schweiz ist er Gastdozent an den Hochschulen FHNW und HSLU. Bei der HSLU war er in den letzten zwei Jahren Praxispartner für das Projekt GREEN PV. Seit 2015 arbeitet Roger Ingold zudem als Berater Begrünungen, Bodenaufbauten und Wassermanagement im Landschaftsarchitekturbüro Schifferli, Bern, Basel und Jakarta in einem Teilzeitpensum. Im Jahr 2022 wurde er zum Schweizer Gärtner des Jahres nominiert und kam bis in die Endausscheidung. Immer häufiger besuchen Fachspezialisten, Schulen und Hochschulen die Gärtnerei in Berikon zur Weiterbildung, was ihre nationale Bekanntheit stärkt.

1.3 Ist-Situation

Das Unternehmen betreibt in Berikon auf den Parzellen-Nr. 128 und Nr. 116 im Bereich produzierender Gartenbau eine Baumschule und eine Pflanzenproduktion mit sowohl einem Anteil an bodenabhängiger als auch einem Anteil an bodenunabhängiger Produktion (vgl. Anhang 1, Situation Bestand heute). Bei der bodenabhängigen Produktion steht die

Bewirtschaftung des Kulturlandes im Zentrum. Die Vermehrung von Bäumen und Sträuchern erfolgt dabei durch Auspflanzung in den Boden. Pflanzen werden in diesem Boden, je nach Wachstum und Pflanzenarten, alle 2 bis 3 Jahre verschult bis zum Verkauf. Auch in diese Produktionsart fallen Pflanzenquartiere für Mutterpflanzen. Auf diese ist das Unternehmen angewiesen, um die regionale Pflanzenproduktion zu fördern und Sortenechtheit zu garantieren.

Beim Betrieb der Baumschule ist das Unternehmen immer häufiger auf die bodenunabhängige Produktion angewiesen, zumal ein Pflanzenverkauf ganzjährig erforderlich ist, um das wirtschaftliche Überleben einer Baumschule zu garantieren und überdies auch ein ausgewiesener Bedarf nach ganzjährigem Pflanzenkauf besteht. Bei dieser Produktionsart werden die Pflanzen in Töpfe getopft und auf sogenannten Stellflächen vermehrt. Teilweise erfolgt die Vermehrung der Bäume auch in sogenannten Air-Pots. Dabei handelt es sich um nach unten offene Ringe, in die eine Pflanze oder ein Baum gesetzt wird. Durch diese Methode hat die Pflanze Bodenkontakt. Teilweise wurde diese Produktionsart beim Unternehmen bereits eingeführt und soll in Zukunft vermehrt angewendet werden.

Die Treibhäuser und Folientunnel werden vom Unternehmen zur Anzucht von Pflanzen gebraucht. Im Herbst werden darin empfindliche Pflanzen zur Überwinterung untergebracht.

Schliesslich ist das Unternehmen auch in der Moosproduktion tätig. Die Moosproduktion erfolgt in einer Mischproduktionsart. Moos ist auf die Bodenfeuchtigkeit angewiesen, entwickelt aber keine eigentlichen Wurzeln. Daher erfolgt die Produktion entweder mittels auf den Boden gelegte Matten oder werden Moose auf einem auf dem Boden ausgebrachten Spezialsubstrat vermehrt.

Nachfolgend werden die Stärken und Schwächen des derzeitigen Betriebs des Unternehmens aufgelistet:

<u>Stärken</u>

- Internationale Marktführerschaft in der Produktion von Moos;
- Einzigartige Pflanzengesellschaften;
- Gute Kontakte zu Gartenbauämtern in der gesamten Schweiz, insbesondere Zürich, Bern, Basel und Zug;
- Grosse internationale Vernetzung unter Pflanzenspezialisten und Baumschulen;
- Gute Kontakte zu Botanischen Gärten;
- Gute Kontakte zu namhaften Landschaftsbüros und Forschungsinstituten;

- Gute Auslastung durch Bestellungen und Anbauverträge.

Schwächen

- Bestehende Zonenordnung;
- Noch fehlendes Personal überbrückt durch Mitarbeiter der Ingold Gartenbau und Begrünungen AG;
- Noch fehlende Bekanntheit in der Region;
- Zu wenig und nicht ausreichende Infrastruktur für Baumschule, Büro, Mitarbeiter und Verkauf vor Ort.

1.4 Zukunftsperspektiven

In der Region Mutschellen Berikon ist ein grosses Marktpotential vorhanden aufgrund gutverdienender Liegenschaftsbesitzer und Pflanzenliebhaber. Das spezielle Pflanzensortiment von GRÜNinGOLD spricht eine solche Kundschaft an. Die ehemalige Gärtnerei und der Blumenladen beschäftigten in ihrer Blütezeit über 20 Mitarbeiter. Der Verkauf von Pflanzen vor Ort, direkt ab Betrieb, soll wieder möglich werden. Dadurch werden auch Dorfuzentren entlastet.

In der Region ist eine gleichwertige Baumschule erst in Dottikon und Birmenstorf vorhanden. Durch die Präsenz in Berikon müssen Kunden aus der Region keine grösseren Fahrten auf sich nehmen, um Pflanzen einzukaufen. Zudem bietet das Unternehmen einen Lieferservice an. In den nächsten Jahren sollen Mitarbeiter eingestellt werden und es kann vermehrt auf das spezielle Pflanzensortiment hingewiesen und neue Kundschaft damit beworben werden. Mit der Zeit soll die Baumschule auf Bio umgestellt werden und wenn eine bessere Infrastruktur besteht, soll ein Grossteil der Pflanzen von Grund auf vorproduziert werden. Derzeit werden auf Vorbestellung bereits Pflanzen für Baustellen produziert, die in ein bis zwei Jahren ausgeliefert werden. Auf jetzt noch freien Flächen soll ein Mutterpflanzenquartier erstellt werden. Musterstaudengärten und Pflanzenarboreten werden zusätzliche Kundschaft in die Baumschule bringen.

1.5 Bedarf

1.5.1 Flächen für bodenunabhängige Produktion/allg. Infrastruktur

Aus der vorstehenden Auflistung sowie der Beschreibung ergibt sich der dringende Bedarf des Unternehmens nach mehr Flächen für die bodenunabhängige Produktion. Sodann soll der

bestehende Betrieb optimiert und für die Administration und zur Gewährung eines optimalen Betriebsablaufs die fehlende Infrastruktur vor Ort erstellt werden. So sind die Aufenthaltsräume und eine sanitarische Betriebseinrichtung für zukünftiges Personal zwingend erforderlich. Derzeit dürfen die vor Ort tätigen Personen in Notfällen die WC-Anlagen in der Liegenschaft Baumann benützen und es wurde – für alle anderen Fälle – provisorisch ein Toi-Toi-WC aufgestellt.

1.5.2 Treibhäuser und Folientunnel

Zurzeit werden die vorhandenen Treibhäuser zum Überwintern der Pflanzen sowie zu deren Vermehrung benötigt. Da kein geeignetes Betriebsgebäude zur Verfügung steht, werden Pflanzenvermehrungen in diesen Treibhäusern gemacht. Dies hat zur Folge, dass die Vermehrung der Pflanzen nicht so produktiv ist und überdies nicht kostendeckend ausgeführt werden kann. Es fehlt die geeignete Infrastruktur und Platz für optimierte Abläufe.

Sodann werden in den Treibhäusern zurzeit nötiges Betriebsmaterial gelagert wie Pfähle, Töpfe, Kisten, Erden etc.

Künftig ist eine Trennung der Produktion und Vermehrung zwingend nötig. Mit den jetzigen Treibhäusern und Folientunnel ist die Unternehmung an ihre Grenzen gelangt und es können keine zusätzlichen Pflanzen mehr produziert werden oder bereits vorhandene Pflanzen sind im nächsten Winter zu überwintern.

Für die Produktion von Moos sind Moos-/Schattiertunnels zwingend. Es ist nicht möglich, Moos auf dem Feld zu produzieren. Moos braucht Schatten in der Produktion und die Kultur muss vor Flugsamen aus der Luft geschützt werden. Es braucht für Moose jedoch keine Folientunnels, sondern nur Schattiertunnels, welche sich durch die grüne Farbe auch besser in die Umgebung integrieren.

1.5.3 Betriebsgebäude

Das Betriebsgebäude dient heute der Vermehrung der Pflanzen und zur Lagerung der dafür benötigten Komponenten wie Töpfen, Erden und Topfmaschinen. Im Betriebsgebäude erfolgt auch ein Umschlag der Pflanzen.

Künftig muss ein für einen Baumschulbetrieb nötiges Betriebsgebäude geschaffen werden, in welchem etwa ein Traktor, Verpflanzmaschinen, Stapler, Radlader, Mäher, Fräsen etc. gelagert trocken und frostfrei eingestellt werden können. Im Weiteren besteht Bedarf nach Platz für den Pflanzenverkauf (ca. 50-100 m^2).

Das Entladen von Lastwagen mit Pflanzen und Erde ist sodann heute ein Problem. Das Unternehmen ist zwingend auf einen Entladeort beim Betriebsgebäude angewiesen.

Im Anhang 2 findet sich der Situationsplan Bestand in Zukunft.

2 Prüfung von Alternativstandorten

Das Unternehmen hat in mehreren umliegenden Gemeinden das Vorliegen von Alternativstandorten abgeklärt. Namentlich wurde nachgefragt, ob auf dem jeweiligen Gemeindegebiet ein ähnliches Landstück in der Grösse desjenigen von Berikon zur Verfügung stünde, um eine Baumschule mit Verkauf zu führen. Es wurde jedoch nichts Vergleichbares gefunden.

Anfrage Gemeinden für Ersatzland Berikon (vorhanden oder schon eingezont):

Gemeinde	**Ansprechperson**	**Ja / Nein**
Stadt Bremgarten und Hermetschwil	Noch keine Rückantwort	
Gemeinde Eggenwil	Bauverwaltung	Nein
Gemeinde Künten	Herr Müller	Nein
Gemeinde Widen	Graf Martin	Nein
Gemeinde Bellikon	Noch keine Rückantwort auf schriftliche Anfrage. Eher Nein gemäss Telefon	
Gemeinde Unterlunkhofen	Siegfried Braun	Nein
Gemeinde Oberlunkhofen	Herr Widmer	Nein
Gemeinde Jonen	Rohner Siedlungsplanung AG	Nein
Gemeinde Waltenschwil	Rohner Siedlungsplanung AG	Nein
Gemeinde Niederwil	Herr Keller Siedlungsplanung AG. Es hätte noch eine Parzelle, die aber nicht unmittelbar verfügbar ist. Eventuell besteht dort bereits ein Vorvertrag. Ein zweites Stück Land ist in der Planung. Dort bestehen aber bereits Vorverträge	
Gemeinde Hägglingen	Siedlungsplanung AG	Nein
Gemeinde Oberwil-Lieli	Herr von Ballmoos	Nein
Mellingen	Reto Studer	Nein

3 Unternehmensstrategie

Die Position der GRÜNinGOLD GmbH als Marktführerin in gewissen Bereichen im Pflanzensortiment (national und teilweise auch international) soll ausgebaut werden. Dem Kunden soll von der Pflanzplanung bis Lieferung alles angeboten und organisiert werden. Das bereitsheute bestehende Interesse von Schulen und Hochschulen am Know-How des Betriebs soll weiter befriedigt werden. In Berikon sollt die bereits bestehende Forschung im Bereich Moosbegrünung, Pflanzensichtung in Bezug auf Aussehen, Klima und Pflanzengesundheit weiter ausgebaut werden. Es sollen nicht nur Schulen von unserem grossen Fachwissen profitieren, sondern auch interessierte Privatperson. Durch die Verbesserung der bestehenden Produkte und dem Pflanzensortiment können wir uns weiter von der Konkurrenz differenzieren.

Durch die Realisierung eines neuen Betriebsgebäudes wird die Attraktivität des Unternehmens gesteigert, was die Rekrutierung von neuem Personal begünstigt. Interne Prozessabläufe können optimiert werden, wodurch die Selbstkosten gesenkt werden können.

Um dem zukünftigen Auftragsvolumen und den Kundenwünschen gerecht zu werden, soll der Personalbestand erhöht werden.

Durch eine umfassende Unternehmens- und Marktanalyse konnten die Chancen und Risiken der Umwelt mit den eigenen Stärken und Schwächen verknüpft werden. Dadurch konnten weitreichende Strategieüberlegungen angestellt werden, um die gute Marktstellung des Unternehmens beibehalten und erweitern zu können. Um diese strategischen Massnahmen umsetzen zu können, muss das Unternehmen jedoch expandieren können.

4 Boden/Naturschutz/Ökologische Ausgleichsflächen

Der Standort des Unternehmens befindet sich auf einem quartären Moräne-Wall der Würmvergletscherung und weist gemäss Grundwasserkataster kein Grundwasser auf. Er befindet sich im Grundwasserschutzbereich Au.

Die benachbarten ausgeräumten Wiesenflächen können im Gelände Ingold mit den vorgesehenen ökologischen Ausgleichsflächen (Strukturreichtum, Biotope, Vernetzung) aufgewertet werden.

Dies geschieht unter anderem durch:

i. Pflanzen von Hochstamm-Obstbäumen, welche gleichzeitig als Sichtschutz dienen;
ii. dem Anlegen von neuen Hecken, mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern;
iii. mittelfristig Ersatz der fremdländischen Gehölze welche teilweise an der Grenze zum

Landwirtschaftsland gepflanzt sind mit einheimischen Gehölzen;

iv. Richtung Bremgarten Erstellen von Trockenmauern, wenn erwünscht für Eidechsen, Insekten.

Da zurzeit nicht die Absicht und der Nutzungsdruck besteht, die gesamte Anlage zu erstellen, sondern vielmehr ein Entwicklungspotential für die Gärtnerei geschaffen werden soll, wird beabsichtigt, die nicht genutzten Flächen mit ökologischer Qualität zu verbessern.

Es wird auch festgehalten, dass beabsichtigte bodenunabhängige Produktion keine Anpassungen am heutigen Terrain erfordern, da die vorgesehenen Flächen bereits von der Gärtnerei Baumann bodenunabhängig benutzt wurden.

5 Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über das Grundstück Nr. 1450. Es besteht durch dieses Grundstück ein im Grundbuch eingetragenes Zufahrtsrecht. Im Übrigen stehen für den Betrieb genügend bereits vorhandene Wegflächen zur Verfügung und es müssen keine zusätzlichen Strassen für den Betrieb erstellt werden. Der befestigte Teil im Nordwesten der Liegenschaft dient als Ablade- und Beladeflächen für Pflanzen und Materialumschlag wie Erde und Substrate.

6 Entwässerung

Grundsätzlich wird das Bewässern von Pflanzen durch Regenwasser erfolgen. In der Liegenschaft Nr. 1450 besteht bereits ein 85000-Liter-Regenwassertank. Das anfallende Regenwasser von bestehenden Treibhäusern soll in Zukunft zusätzlich in einem neu zu erstellenden Regewassertank gefasst werden. In niederschlagsarmen Monaten wird zu dem Frischwasser von der Wasserversorgung bezogen.

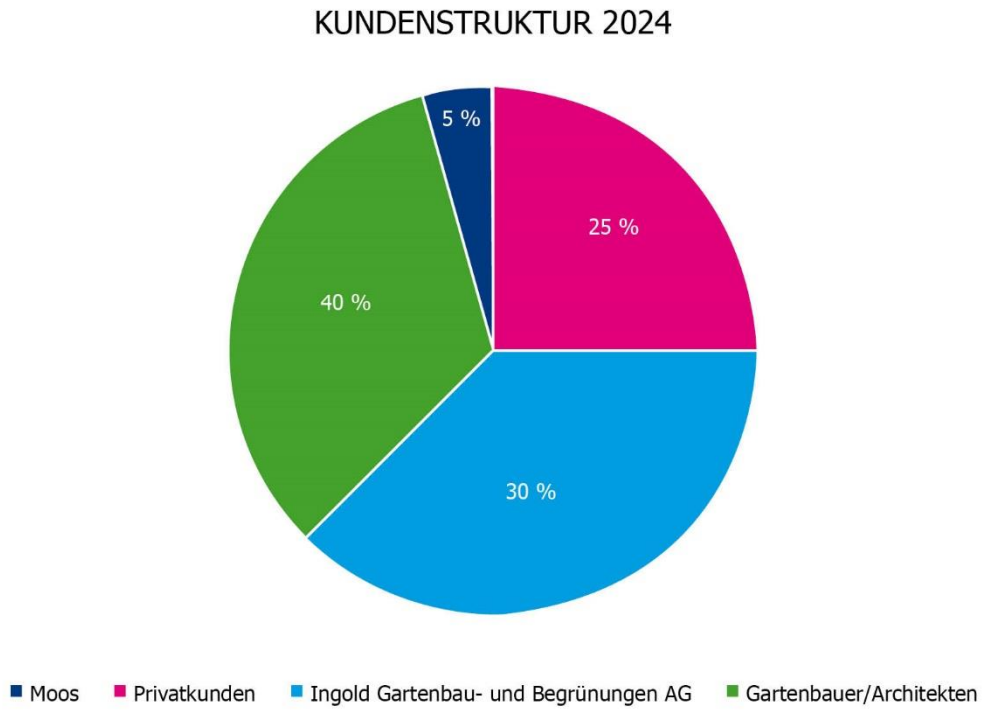
7 Produkte / Dienstleistungen

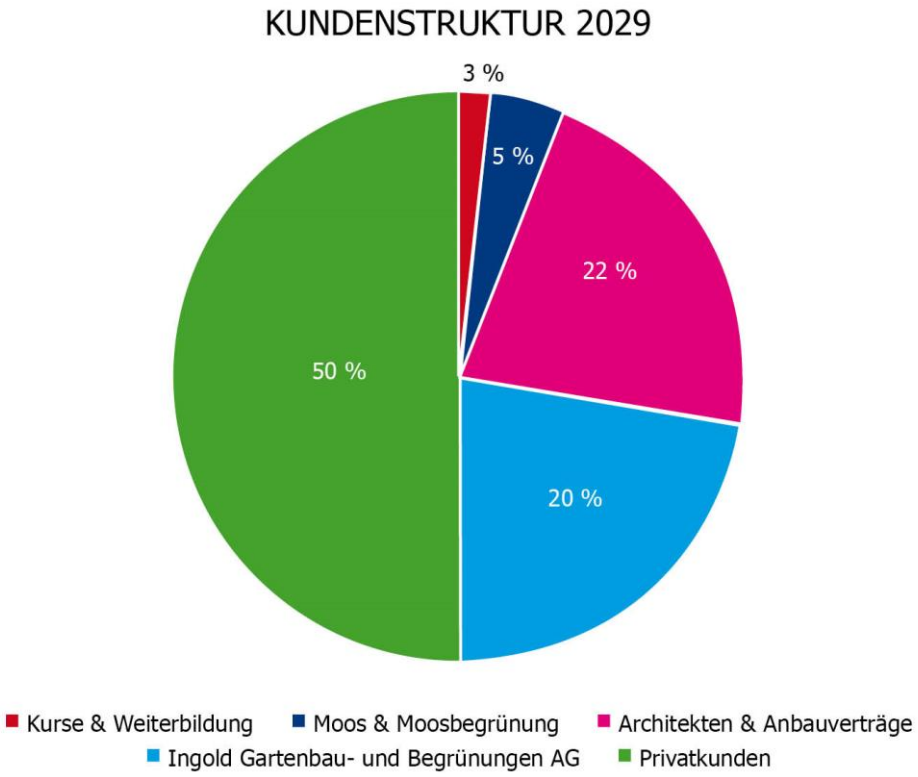
7.1 Marktleistungen

Im Folgenden sind die gegenwärtigen Marktleistungen des Unternehmens mit ihrem jeweiligen Kundennutzen beschrieben und das Preissegment, die Phase im Produkt-Lebenszyklus sowie die Vor- und Nachteile gegenüber der Konkurrenz definiert.

Gegenwärtige Produkte / Dienstleistungen	Kundennutzen	Preis-segment	Phase im Produkt-lebens-zyklus	Vor- / Nachteile gegenüber Konkurrenz
Erstellen von Pflanzplänen und Pflegeplänen für Gartenarchitekten, Investoren und Privatkunden	Der Kunde profitiert von einem ganzheitlichen Angebot; Pflanzen können bei GRÜNinGOLD zur Produktion in Auftrag gegeben werden und das, was wir nicht selber haben, finden wir durch unsere grosse Vernetzung.	Hoch	Wachstum	+ Der Kunde profitiert von einem ganzheitlichen Angebot und hat nur einen Ansprechpartner - Produkt/Herstellung ist in der Schweiz teurer als ausländische Produkte
Bereits vorhandenes, grosses Pflanzensortiment. Zum Beispiel über 100 Gräser Arten in kleinen Töpfen bis grösseren Solitärgräsern	Der Kunde kann vor Ort die Pflanzen aus einem grossen Sortiment aussuchen. Durch die Eigenproduktion können wir jederzeit Antworten geben auf Standorte, Eigenschaften und Gesundheit der Pflanzen. Die in der Region produzierten Pflanzen bieten auch eine grössere Wachstumssicherheit mit Bezug auf das regionale Klima	Hoch	Wachstum	+ Grosses Know-how und langjährige Erfahrungen - Herstellung teuer
Beratung von Kunden auch im Garten. Standort, Klima Boden.	Individuelles modulares Grün, welches auf die individuellen Kundenbedürfnisse und Gegebenheiten angepasst werden kann.	Hoch	Wachstum	+ Jeder Kunde erhält eine individuelle Beratung - Hoher Zeitaufwand
Lieferservice und bei Bedarf auch Bodenverbesserung und Setzen der Pflanze. Bei Bedarf Beratung des eigenen Gärtners.	So bekommt der Kunde die Sicherheit, dass zum guten Anwachsen der Pflanzen das Beste vorbereitet wurde	Hoch	Wachstum	+ Kundentreue und Kundenbindung - Keine Nachteile feststellbar
Weiterbildungsangebot in der Baumschule für Schulen und	Erweiterung des bereits bestehenden	Mittel	Wachstum	+ Weitergeben von Erfahrung

Gegenwärtige Produkte / Dienstleistungen	Kundennutzen	Preis-segment	Phase im Produkt-lebens-zyklus	Vor- / Nachteile gegenüber Konkurrenz
Privatkunden.	Wissens. Gezielte Weiterbildung zum Beispiel: Pflanzengesundheit, Kompostieren, Boden, Klimapflanzen, Pflege von Pflanzen oder Bepflanzungen. standortgerechte Pflanzen			- Keine Nachteile





Jedes Kundensegment hat hohe Erwartungen an die Qualität der Produkte bzw. Dienstleistungen. Wir versuchen diese Ansprüche durch qualitativ hochstehende Produkte bzw. Dienstleistungen zu erfüllen und durch die Entwicklung von neuen Produkten Trends zu setzen. Unsere Produkte sind zum grössten Teil vor Ort produziert oder stehen vermehrt einige Wochen oder Monate zur Begutachtung in der Baumschule.

7.2 Eigene Marktstellung

Die Tätigkeiten des Unternehmens in der Moosproduktion und Einführung neuer Pflanzenarten sind meistens Pionierarbeiten. Dies bedeutet, dass mit Forschungs- und Lehrgeldkosten zu rechnen ist. Diese Investitionen werden von der Konkurrenz des Unternehmens oftmals gescheut und ermöglichen es dem Unternehmen und seinen Partnern, die Position als Marktführer zu halten. Des Weiteren beziehen die Architekten das Unternehmen auch schon während der Pflanzenplanung und Ausarbeitung mit ein, wodurch ein Wettbewerbsvorteil entsteht.

7.3 Umsatzziele

Der Umsatz soll sich in den nächsten Jahren bis 2029 jährlich verdoppeln.

Für die einzelnen Bereiche bedeutet dies:

- 50% Privatkunden
- 22% Bestellungen durch Architekten/Anbauverträge
- 20% Gartenbauer und Ingold Gartenbau
- 5% Moos und Moosbegrünung Begrünungen
- 3% Kurse, und Weiterbildungen

8 Kunden und Mitarbeitende

8.1 Kundenzufriedenheit

Die Kunden sollen mit qualitativ hochstehender Beratung, Pflanzen und Produkten zufriedengestellt werden.

8.2 Kundenbindung

Die Kundinnen und Kunden sollen durch die Serviceleistungen wie Beratung vor Ort, Lieferung der Pflanzen und bei Bedarf das Setzen der Pflanzen an das Unternehmen gebunden werden. Es wird somit ein gesamtheitlicher Service angeboten.

8.3 Werbung / PR

Die geplante Werbung / PR erfolgt über Media-Werbung (Homepage, Inserate in Fachzeitschriften), Teilnahme an Messen / Ausstellungen, persönliche Kommunikation und durch Event-Marketing (Tag der offenen Tür).

8.4 Firmendomizil

Das Unternehmen hat seinen Standort in Oberwil-Lieli / AG. Das Grundstück der Parzelle Nr. 54 und die darauf befindlichen Gebäude sind Eigentum von Roger und Gabriela Ingold.

8.5 Administration

Die Administration wird zurzeit noch am Firmasitz in Oberwil-Lieli erledigt.

Es ist vorgesehen, dass nach einer Zonenanpassung und Anpassung der nötigen Infrastruktur die Administration in Berikon erfolgt.

Es ist in Zukunft zwingend, dass diese vor Ort erledigt wird und die Kunden in der Baumschule einen Ansprechpartner vor Ort haben.

Das Erstellen von digitalen Plänen wird zurzeit noch fremdvergeben und durch die Schifferli

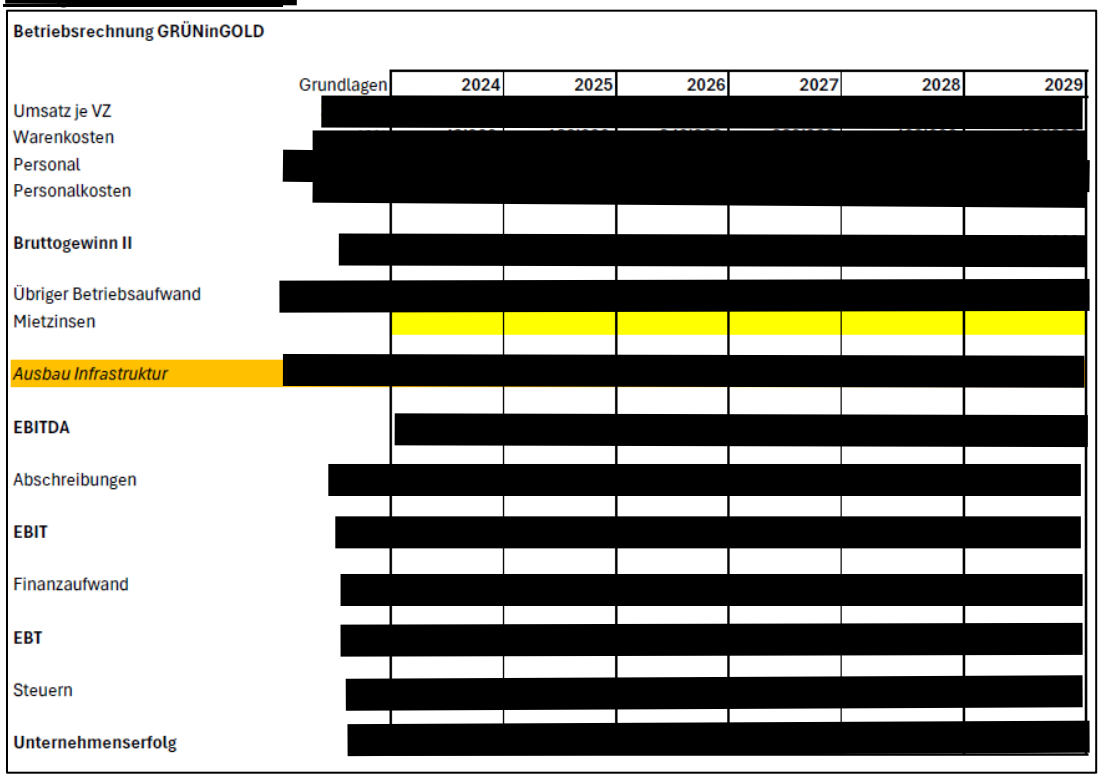
Landschaftsarchitekt Bern erstellt. Sobald aber die nötige Infrastruktur vor Ort vorhanden ist, können Pflanzpläne selber vor Ort erstellt werden.

8.6 Personalbedarfsplanung

Die Expansion erfordert zusätzliche personelle Ressourcen, welche sorgfältig ausgewählt werden müssen. Die Personen sollen über gute Pflanzenkenntnisse verfügen und über Erfahrung in der Pflanzenvermehrung und im Verkauf. Zurzeit beschäftigt das Unternehmen keine eigenen Mitarbeiter. Produktionsengpässe werden zurzeit noch durch Mittarbeiter Ingold Gartenbau und Begrünungen AG überbrückt. Das Unternehmen ist jedoch bereits daran, eine Mitarbeiterin oder einen Mitarbeiter zur Unterstützung in der jetzigen Pflanzenproduktion und im Baumschulbetrieb zu suchen. Es ist vorgesehen, in den nächsten 5 Jahren 3-5 Mitarbeiter einzustellen. Die Leute müssen aus der Region sein, weil trotz Automation von Bewässerung und Belüftung der Treibhäuser eine Überwachung der Produktion mindestens 6 Tage in der Woche, plus ist am Sonntag teilweise Pikettdienst erforderlich ist. Bei einem Schlechtwetter-Ereignis wie Sturm oder Hagel muss zeitnah reagiert werden können. Das erfordert ein ortsnahes Wohnen. In der Region sollen folglich zusätzliche Arbeitsplätze für die Anwohnerinnen und Anwohner dieser Region geschafft werden.

9 Finanzielle Planung / Betriebsrechnung

[redacted]



Oberwil-Lieli 22. Mai 2024

Beete bestehend
Zufahrtsweg bestehend
Oberboden bestehend
Verbundsteinbelag bestehend
Kiesbelag bestehend
Treibhaus bestehend
Schattier Tunnel bestehend
Findlinge best.
Verbund-steinbelag bestehend
Schattier Tunnel bestehend
Sicherungskasten Elektroverteilung bestehend
Hochstamm Platanen bestehend
Baumschule bestehend
Beete bestehend
1450
235
128
130
129
131
Bernstrasse
AVA
61a
301
61b
136
1471
1464
53
NC 3370
13.80
2.30
11.50
25.10
15.40
14.15
2.00
3.50
8.00
1.25
10.20
31.80
9.00
5.10
1.40
3.05

Legende

Allgemein
- bestehend
- Parzellengrenze
- Gebäudeeingänge

Beläge
- Asphalt bestehend
- Kunststeinplatten best.
- Kiesfläche bestehend

Vegetation
- Wiese, Rasen
- Beet
- Gehölz bestehend
- Hecke bestehend

Flächennachweis

Perimeter	13'940m²
Fremdmieter	8.2% = 1'145m²
Lagerfläche	7.6% = 1'066m²
Bodenabhängiger Teil	43.2% = 6'027m²
Intensivteil/ Bodenunabhängiger Teil mit Treibhäusern und Tunnel	21.4% = 2'979m²

Bauherrschaft: Roger Ingold, Redlisbergstrasse 11, 8966 Oberwil-Lieli

Grundeigentümer: Roger Ingold, Redlisbergstrasse 11, 8966 Oberwil-Lieli

Landschaftsarchitekt: Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Amthausgasse 5, 3011 Bern

Planaustausch zu Baugesuch Nr. 08/2018, BVUAFB.18.540

Alle Masse in Meter.

1901.1 Berikon, Gärtnerei Ingold | Schattentunnel / Betonstellriemen

Situation Bestand Heute

Phase: Bauprojekt / Mst. 1:200 / Format: A0 / Gez. Gepr. 16.05.2024 tbe
Index - / Plannummer: 1901.1_BE_02-02 / Dateiname 1901.1_BE_02_Situationsplan.vwx

MAURUS SCHIFFERLI LANDSCHAFTSARCHITEKT
Amthausgasse 5 / 3011 Bern
Telefon +41 (0)31 320 11 20
www.maurusschifferli.ch

Ersatz Wildhecke mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern

Kiesfläche projektiert

Kompost max. 100m²

Rodung Grosstrauch

Rodung Hecke

Folientunnel projektiert

Plattenbelag projektiert

Folientunnel projektiert Stauden und Moosproduktion

Büro und Mitarbeiter

Abbruch Schattentunnel

Biotop Rückhalt Regenwasser Gewächshäuser

Hochstamm Platane bestehend

Baumschule bestehend

Beete bestehend

Ersatz Aufhebung von Eisenbahnschwelle durch Betonelement

Bernstrasse

AVA

Rodung Hecke

Ersatz Wildhecke mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern

Werkgebäude, Topfraum Pflanzen und Maschinen

Rodung Hecke

Sicherungskasten Elektroverteilung bestehend

Schattentunnel Moosproduktion projektiert

Schattentunnel Moosproduktion projektiert

Schattentunnel Moosproduktion projektiert

Findlinge best.

Verbund-steinbelag bestehend

Oberboden bestehend

Verbundsteinbelag bestehend

Kiesbelag bestehend

Treibhaus bestehend

Treibhaus bestehend

Beete bestehend

Zufahrtsweg bestehend

Ersatz Wildhecke mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern

Ersatz Wildhecke mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern

Ersatz Wildhecke mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern

1450

235

128

130

129

131

136

1471

1464

61a

61b

301

53

NC 3370

Legende

Allgemein

- bestehend
- projektiert
- abbruch
- Parzellengrenze
- Gebäudeeingänge

Bauwerke

- Betonstellriemen projektiert

Flächennachweis

- Bodenabhängig 3'337m²
- Bodenunabhängig 3'757m²
- Wildhecke 975m²

Beläge

- Asphalt bestehend
- Kunststeinplatten best.
- Kiesfläche bestehend
- Plattenbelag projektiert
- Kiesfläche projektiert

Vegetation

- Wiese, Rasen
- Beet
- Gehölz bestehend
- Hecke bestehend
- Ersatz Wildhecke mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern

Bauherrschaft: Roger Ingold, Redlisbergstrasse 11, 8966 Oberwil-Lieli

Grundeigentümer: Roger Ingold, Redlisbergstrasse 11, 8966 Oberwil-Lieli

Landschaftsarchitekt: Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Amthausgasse 5, 3011 Bern

Planaustausch zu Baugesuch Nr. 08/2018, BVUAFB.18.540

Alle Masse in Meter.

1901.1 Berikon, Gärtnerei Ingold | Schattentunnel / Betonstellriemen

Situation Umgebungsgestaltung Variante 2

Phase: Bauprojekt / Mst. 1:200 / Format: A0 / Gez. Gepr. 02.05.2024 tbe
Index - / Plannummer: 1901.1_BE_01-01 / Dateiname 1901.1_BE_02_Situationsplan.vwx

MAURUS SCHIFFERLI LANDSCHAFTSARCHITEKT
Amthausgasse 5 / 3011 Bern
Telefon +41 (0)31 320 11 20
www.maurusschifferli.ch