



Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Blick vom Dorf Richtung Tivoli Shopping-Center



Quartier Seefeld / Halde, Rangierbahnhof im Hintergrund



Langackerquartier (Quelle: Bauinventar Denkmalpflege)



Zehntenhaus (Quelle: Bauinventar Denkmalpflege)



Hauptverkehrsachse Landstrasse K274



Transformationsgebiete Spreitenbach West

Auftraggeber

Gemeinde Spreitenbach
Poststrasse 13
8957 Spreitenbach

Auftragnehmer

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Planerteam

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A (Projektleitung)
Pascal Duppich, BSc Raumplanung
Judith Büchel, MSc Geografie
Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 1 |
| 1.1 | Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag | 1 |
| 1.2 | Planungsstand zu Beginn der Gesamtrevision | 1 |
| 1.3 | Anlass zur Gesamtrevision Nutzungsplanung | 3 |
| 2 | Organisation und Ablauf der Planung | 4 |
| 2.1 | Planungskommission | 4 |
| 2.2 | Ablauf der Planung / Terminprogramm | 4 |
| 2.3 | Mitwirkung und sachgerechte Öffentlichkeitsarbeit | 5 |
| 3 | Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen | 6 |
| 3.1 | Übergeordnete Grundlagen | 6 |
| 3.1.1 | Richtplan Kanton Aargau inklusive Raumkonzept Aargau | 6 |
| 3.1.2 | Kantonale Grundlagen und Hinweise | 8 |
| 3.1.3 | Richtplan Kanton Zürich | 10 |
| 3.1.4 | Agglomerationsprogramme | 11 |
| 3.2 | Regionale Anliegen | 13 |
| 3.2.1 | Regionale Entwicklungsstrategie (RES 2020), Baden Regio | 13 |
| 3.2.2 | Regionales Entwicklungskonzept (REK 2013), Baden Regio | 13 |
| 3.3 | Kommunale Grundlagen | 15 |
| 3.3.1 | Räumliche Entwicklungsstrategie 2030 (RES 2030) | 15 |
| 3.3.2 | Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) | 19 |
| 3.3.3 | Kommunale Richt- und Sondernutzungspläne | 21 |
| 3.3.4 | Quartieranalyse / -einteilung | 23 |
| 4 | Zentrale Sachthemen | 29 |
| 4.1 | Dorfentwicklung und Ortsbildschutz | 29 |
| 4.1.1 | Entwicklung Siedlungsstruktur | 29 |
| 4.1.2 | Inventare (ISOS, IVS, ADAB, Bauinventar, Archäologie) | 30 |
| 4.1.3 | Angepasstes Zonenregime Dorfzone D | 32 |
| 4.1.4 | Umsetzung Bauinventar, Objektschutz | 35 |
| 4.1.5 | Interessensabwägung | 36 |
| 4.2 | Innenentwicklung | 37 |
| 4.2.1 | Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches | 37 |
| 4.2.2 | Stadtzentrum; Transformationsgebiet verdichten und aufwerten | 38 |
| 4.2.3 | Spreitenbach West Grenzraum Killwangen - Spreitenbach | 40 |
| 4.2.4 | Hochhausstudie und Hochhausquartier Langäcker | 41 |
| 4.2.5 | Weitere Entwicklungsgebiete | 43 |
| 4.2.6 | Herkömmliche Wohnzonen | 43 |
| 4.3 | Harmonisierung Baubegriffe, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO | 45 |
| 4.3.1 | Einführung / Allgemeine Hinweise | 45 |
| 4.3.2 | Wichtigste materielle Änderungen der BNO Spreitenbach | 47 |
| 5 | Nutzungsplanung | 51 |
| 5.1 | Aufbau und Inhalt Allgemeine Nutzungsplanung | 51 |
| 5.2 | Bauzonenplan | 52 |
| 5.2.1 | Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime | 52 |
| 5.2.2 | Änderungen Bauzonenplan | 55 |
| 5.2.3 | Quantitative Einschätzung der Nutzungsreserven | 58 |
| 5.3 | Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | 64 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5.3.1 | Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der BNO | 64 |
| 5.3.2 | Rechtliche Umsetzung; quantitative Innenentwicklung | 83 |
| 5.3.3 | Rechtliche Umsetzung; qualitative Innenentwicklung | 83 |
| 5.3.4 | Rechtliche Umsetzung; Abstimmung Siedlung und Verkehr | 85 |
| 5.3.5 | Planungsrechtliche Spezialthemen | 87 |
| 5.4 | Spezielle Umweltthemen | 90 |
| 5.4.1 | Hochwasserschutz | 90 |
| 5.4.2 | Gewässerraum | 93 |
| 5.4.3 | Lärmschutz | 97 |
| 5.4.4 | Störfallvorsorge | 98 |
| 5.5 | Kulturlandplan | 100 |
| 5.5.1 | Wichtigste übergeordnete Vorgaben | 100 |
| 5.5.2 | Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach § 18 RPG | 101 |
| 5.5.3 | Weiler Heitersberg | 101 |
| 5.5.4 | Schutzzonen und -objekte | 101 |
| 6 | Ergebnisse der Planung | 103 |
| 6.1 | Kantonale Vorprüfung | 103 |
| 6.2 | Mitwirkung der Bevölkerung | 103 |
| 6.3 | Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage | 103 |
| 6.4 | Beschlussfassung / Genehmigung | 103 |

Anhänge

| | |
|----|--|
| A1 | Themenpläne (Format A3) |
| | - Bauzonenplan, Grundnutzungen |
| | - Bauzonenplan, überlagernde Bestimmungen |
| | - Bauzonenplan, Änderungen nummeriert |
| | - Stand der Erschliessung / Überbauung (inklusive Entwicklungsgebiete) |
| | - Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser; Hochwasserschutz |
| A2 | Herleitung Höhenmasse in E2, W2, W3, W5, WG3, WG4 |
| A3 | Potenzial Bevölkerungswachstum, Stand 2. Nov. 2021, Bauverwaltung Spreitenbach |

Beilagen

| | |
|----|---|
| B1 | Räumliche Entwicklungsstrategie 2030 (RES 2030), 2. Mai 2016 |
| B2 | Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV), Version Beschluss Gemeinderat, 6. April 2021 |
| B3 | Bauinventar Gemeinde Spreitenbach; Verfasser: Denkmalpflege, Aktualisierung 2021 |
| B4 | Konzept für höhere Bauten und Hochhäuser in Spreitenbach, Verfasser planar AG Zürich, 13. Juni 2022 |
| B5 | Weiler Heitersberg, Räumliches Entwicklungsleitbild, Verf. Bauverwaltung, 25. Aug. 2021 |
| B6 | Grundlagenplan 1:5000, Verfasser arco plan klg, 25. Juli 2022 |

1 Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Dieser Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Spreitenbach, welche die Bereiche Siedlung und Kulturland umfasst. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Entscheide. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000. Art. 47 RPV verlangt folgendes:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

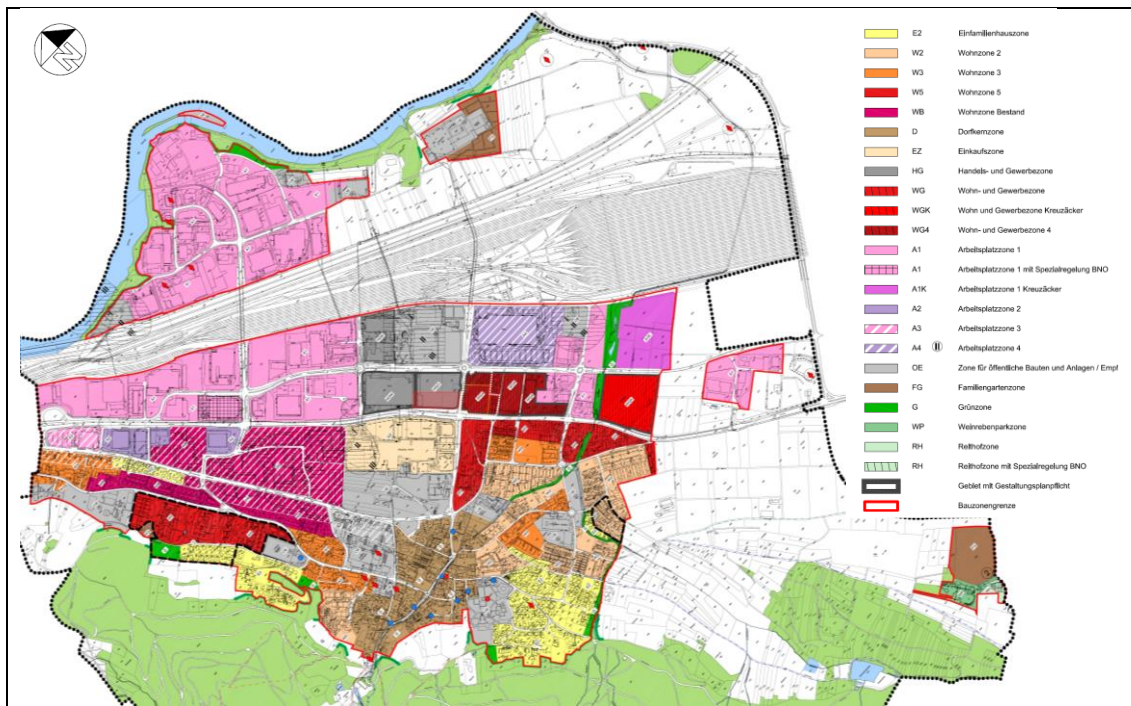
1.2 Planungsstand zu Beginn der Gesamtrevision

Diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung geht von folgenden Planungsinstrumenten inklusive der späteren Änderungen aus:

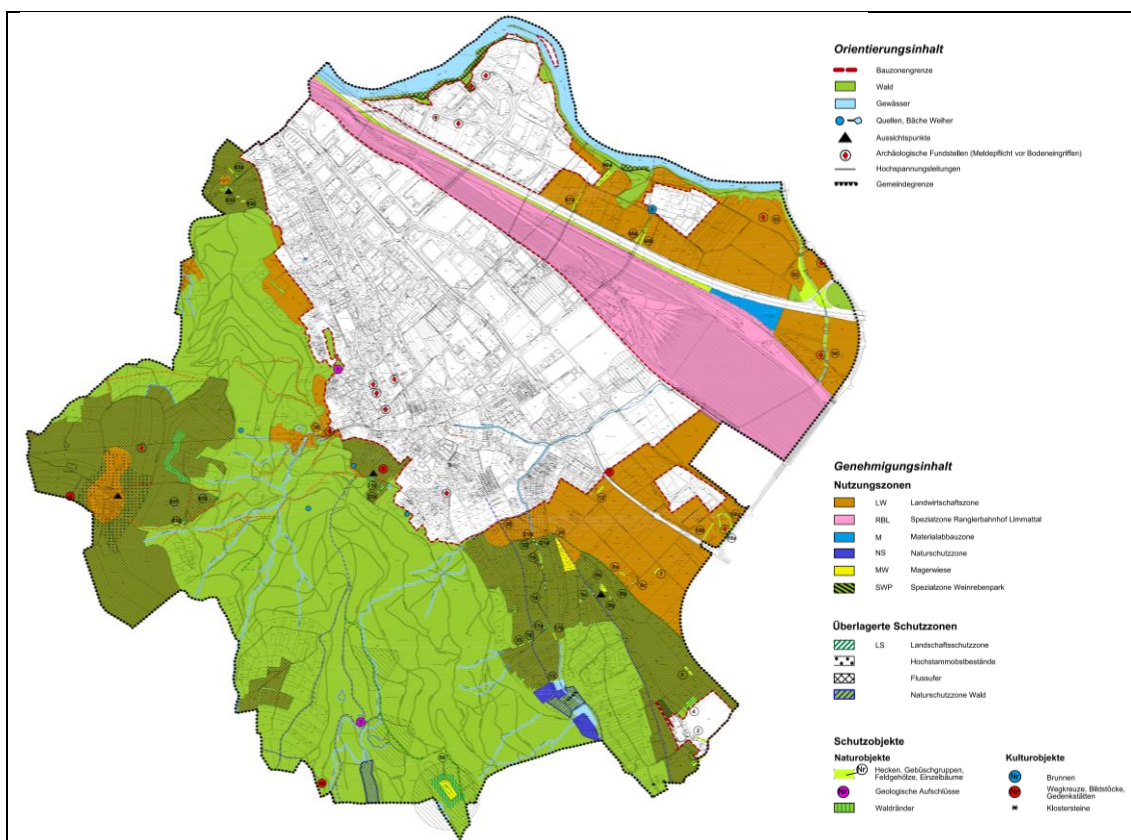
| | Beschluss Gemeindeversammlung | Genehmigung Kanton |
|---|--------------------------------------|---------------------------|
| Bauzonenplan 1:2500, Kulturlandplan 1:5'000, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | 26. August 2003 | 26. Januar 2005 |
| Teiländerung Bauzonenplan und BNO "Wille" | 18. November 2003 | 17. August 2004 |
| Teiländerung BNO "HG-Ost" | 21. Juni 2005 | 28. Oktober 2005 |
| Teiländerung Zonenplan "Kreuzäcker" und Teiländerung BNO | 4. Dezember 2007 | 1. Juli 2008 |
| Teiländerung P046 "Zentrum" (Bauzonenplan und BNO) | 24. Juni 2008 | 18. Februar 2009 |
| Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Härdli" | 29. November 2011 | 4. Juli 2012 |
| Teiländerung Bauzonenplan und BNO "Handels- und Gewerbezone (HG)" | 21. Juni 2011 | 15. August 2012 |
| Teiländerung BNO, Bauzonen- und Kulturlandplan "Kreuzäcker" | 23. November 2021 | in Genehmigung |

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2005 genehmigt. Somit ist der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren erreicht und der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten. Die später genehmigten Teiländerungen werden

soweit angepasst, als dies auf Grund des neuen Gesamtkontextes der Nutzungsplanung (wie z.B. geändertes Zonenregime, Zusammenfassung spezieller Themenbereiche, aktuelle Ziele und Bedürfnisse) nötig wird.



Bauzonenplan Spreitenbach; Stand 2012



Kulturlandplan Spreitenbach; Stand 2012

Die Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung **Neumatt**, welche die Schaffung einer Wohn- und Gewerbezone Neumatt beinhaltete, wurde am 14. Juni 2020 von der Gemeindeversammlung abgelehnt.

1.3 Anlass zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst. Die wichtigsten Änderungen, welche für diese Planung relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, **RPG**) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2019); Einfluss auf diese Gesamtrevision hat insbesondere die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Seither sind die *Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen*.
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, **BauG**) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (**BauV**) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2022)
- **Richtplanung** Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplangesamtkarte / Richtplangentext mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau; Einfluss auf diese Gesamtrevision hat insbesondere das 2015 angepasste Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet. In Spreitenbach wurde im Gebiet Asp / Peyeracher zusätzliches Siedlungsgebiet aufgenommen.

Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Spreitenbach integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (**IVHB**) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen BNO basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die **Gewässerräume** müssen deshalb in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die zulässige Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes werden in Art. 41c GSchV definiert.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend **Mehrwertausgleich**, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: § 28a bis § 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.

Die aktuellen Planungsinstrumente von Spreitenbach beruhen in diversen Bereichen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Grundlagen. Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Gesamtrevision folgende Hauptthemen:

- Umsetzung der Handlungsanweisungen aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie 2030 (RES 2030) für den Planungshorizont von 15 Jahren
- Anpassungen des Zonenregimes auf die neue Limmattalbahn mit der wesentlich verbesserten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Transformationsgebiete)
- Vertiefende Ermittlung des Entwicklungspotenzials mit Abstimmung auf die vorhandenen Infrastrukturen der Gemeinde
- Örtlich differenzierte Betrachtung der Innenentwicklung (alter Dorfteil, Hochhausquartier Langäcker, normale Wohn- und Arbeitsgebiete)
- Themenbezogene qualitative Aspekte der Siedlungsgestaltung (z.B. Terraingestaltung, Bodenversiegelung, Natur und Freiraum im Siedlungsgebiet, standortheimische Bepflanzung)
- Umsetzung neuer Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung und Verkehr (gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr)
- Bau- und Nutzungsordnung BNO; aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts
- Aktualisierung Schutzzonen / -objekte, basierend auf den neuen Inventaren.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung der Gesamtrevision Nutzungsplanung setzte der Gemeinderat eine Planungskommission ein. Mit Vertretern von verschiedenen Gemeindekommissionen, Parteien und Interessensverbänden soll eine breite Abstützung erreicht werden.

Die Planungskommission setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

| Mitglied | Funktion |
|---------------------|---|
| Markus Mötteli | Gemeindepräsident, Vorsitz Planungskommission, Ressortvorsteher Hoch- / Tiefbau |
| Valentin Schmid | Ehemaliger Gemeindepräsident (Kommissionsmitglied bis März 2020) |
| Roger Mohr | Gemeinderat (in Kommission seit September 2020) |
| Marcel Suter | Geschäftsprüfungskommission |
| Mato Banovic | Finanzkommission (bis Dezember 2021) |
| Alexander Betschart | Finanzkommission (ab Januar 2022) |
| Werner Hauenstein | Natur- und Umweltkommission |
| Roland Knecht | IDH Spreitenbach |
| Konrad Wiederkehr | Vertreter Ortsbürger |
| Lukas Nadig | Bauverwalter |
| Daniel Schluep | Bereichsleiter Raumplanung |
| Peter Muntwyler | Forstamt (Kommissionsmitglied bis September 2020) |

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgte durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen.

2.2 Ablauf der Planung / Terminprogramm

| 1. Vorbereitung, Grundlagen und Analysen | Ablauf / Termine |
|---|--------------------------------|
| Kantonale Grundlagen und Hinweise (BVUARE.18.7188) | 12. November 2018 |
| Ausschreibung Planerleistungen | Juli 2019 bis August 2019 |
| Dienstleistungsvertrag / Ablauf- und Terminplanung | November 2019 |
| Startsitzung Planungskommission | 28. Januar 2020 |
| Sichtung Grundlagen / Folgerungen für die Gesamtrevision | März 2020 bis Sept. 2020 |
| 2. Entwurf Planungsinstrumente | Ablauf / Termine |
| Entwurf Bauzonenplan und BNO (Teilbereich Siedlung) | ab Oktober 2020 |
| Spezialthemen Verkaufsnutzungen und Zentrumsentwicklung | Januar 2021 / März 2021 |
| Spezialthemen Mehrwertabgabe / Ausgleich Planungsvorteile | Mai 2021 |
| Spezialthemen Gewässerräume, Hochwasserschutz | Juli 2021 |
| Bauinventar; Umsetzung Gebäude mit Substanzschutz | Juli 2021 / September 2021 |
| Nutzungsplanung Kulturland; Zonen, Schutzzonen / -objekte | Sept. 2021 / Oktober 2021 |
| <i>Behandlung / Beratung Entwürfe im Gemeinderat</i> | <i>Dez. 2021 bis März 2022</i> |
| Bereinigte Entwürfe Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO | April 2022 / Mai 2022 |
| Fertigstellung Gesamtentwurf inkl. Planungsbericht | Mai 2022 |

| | |
|--|--|
| <i>Verabschiedung Vorlage durch den Gemeinderat</i> | <i>25. Juni 2022</i> |
| 3. Verfahren allgemeine Nutzungsplanung | Ablauf / Termine |
| a Provisorische kantonale Vorprüfung | Juli 2022 bis Nov. 2022 |
| <i>b öffentliches Mitwirkungsverfahren, öffentliche Informationsveranstaltung, Vernehmlassung bei Baden Regio, ZPL, Nachbargemeinden</i> | <i>16. Sept. bis 30. Nov. 2022 27. September 2022 Aug. 2022 bis Sept. 2022</i> |
| c Auswertung und Bereinigung Mitwirkung | Nov. 2022 bis Dez. 2022 |
| d Auswertung und Bereinigung Vorprüfung | Dez. 2022 bis März 2023 |
| <i>e Verabschiedung Ergebnisse Mitwirkung / Vorprüfung durch Gemeinderat</i> | <i>April 2023</i> |
| f Abschliessende Kantonale Vorprüfung | Mai 2023 bis August 2023 |
| <i>g Verabschiedung Ergebnisse Vorprüfung durch Gemeinderat</i> | <i>September 2023</i> |
| h Vorbereitung öffentliche Auflage | Oktober 2023 |
| <i>i Öffentliche Auflage (30 Tage), Infoanlass ev. Auskunftsabende</i> | <i>November 2023</i> |
| k Einigungsverhandlungen / Bereinigung Einwendungen | Jan. 2024 / Febr. 2024 |
| <i>l Entscheide Gemeinderat</i> | <i>März 2024</i> |
| m Beschluss Gemeindeversammlung | Juni 2024 |
| n Genehmigung Kanton | ca. Ende 2024 |

Blaue Texte: Meilensteine (Verabschiedungen durch den Gemeinderat)

Rote Texte: Öffentlichkeitsarbeit (öffentliche Informationsveranstaltungen / Auskünfte / Workshop)

2.3 Mitwirkung und sachgerechte Öffentlichkeitsarbeit

Die Mitwirkung und Beteiligung der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil der Nutzungsplanung (Art. 4 RPG, § 3 BauG). Damit die Planung von der Bevölkerung und den zuständigen Behörden mitgetragen wird, ist eine "**offene Planung**" anzustreben, die in allen Phasen transparent bleibt.

Die Bevölkerung soll in unterschiedlicher Form die Gelegenheit bekommen, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Speziell einbezogen werden eine Echogruppe, bekannte Entwickler und die Grundeigentümer von Gebäuden mit Substanzschutz. Neben der klassischen Mitwirkung mit Publikation, Bereitstellung Dossier auf der Homepage und Durchführung einer Informationsveranstaltung wird eine Online-Mitwirkung mit Möglichkeit zur elektronischen Rückmeldung durchgeführt.

Mit der Mitwirkung soll insgesamt erreicht werden, die Bevölkerung und Betroffene über die Ziele, den Inhalt und den Ablauf der Planung zu orientieren. Nur so können die Anliegen in die Planung einfließen. Die Planung soll insgesamt breit abgestützt sein.

Die **Nachbargemeinden** sowie der **Regionalplanungsverband Baden Regio** und die **Zürcher Planungsgruppe Limmattal ZPL** werden im Rahmen der Mitwirkung zur Stellungnahme eingeladen. Damit wird die regionale Abstimmung gewährleistet, welche im kantonalen Baugesetz gefordert ist.

3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

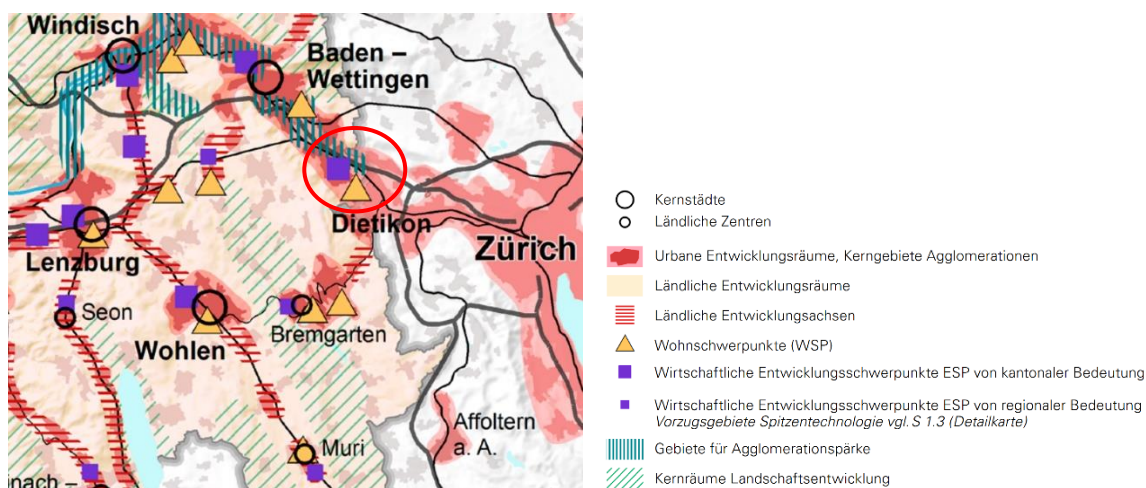
3.1 Übergeordnete Grundlagen

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung hat am 12. November 2018 die kantonalen Grundlagen (BVUARE.18.7188) für die Nutzungsplanung bekannt gegeben. Diese umfassen:

- Teil A: Zentrale Planungsthemen und Handlungsbedarf
- Teil B: Verfahrensvoraussetzungen und Anforderungen
- Teil C: Siedlung und Verkehr
- Teil D: Kulturland und weitere materielle Hinweise

3.1.1 Richtplan Kanton Aargau inklusive Raumkonzept Aargau

Der kantonale Richtplan wurde letztmals am 20. September 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 musste der Kanton die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festlegen. Aus diesem Grund wurde für das Kapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) eine Richtplananpassung vorgenommen, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschlossen hat. Diese ist nach der Genehmigung durch den Bundesrat am 23. August 2017 rechtskräftig geworden.



Ausschnitt Raumkonzept Aargau

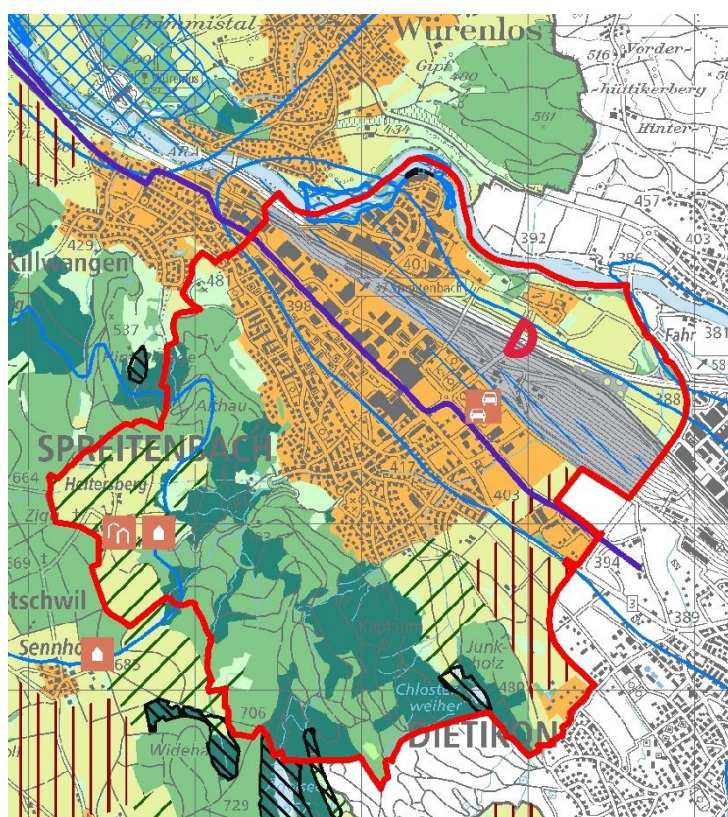
Im Raumkonzept Aargau, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, wird die Gemeinde Spreitenbach dem "urbanen Entwicklungsraum" zugewiesen. Spreitenbach gehört zum Kerngebiet der Agglomeration Zürich und ist ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung sowie ein Wohnschwerpunkt (WSP). Teile des Gemeindegebietes liegen zudem in einem "Gebiet für Agglomerationspärke". Im Richtplanbeschluss R1/1.1 werden für diese funktionalen Räume folgende Planungsanweisungen festgelegt:

- **Urbane Entwicklungsräume** umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.
- **Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP)** von kantonaler Bedeutung sind Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen. Die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze sind durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nut-

zungsprioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erhöhen.

Gemäss Richtplankapitel S 1.3 / Planungsanweisung 1.3 eignet sich in Spreitenbach das so genannte "Industriegebiet Süd" für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und für arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN).

- **Wohnschwerpunkte (WSP)** umfassen Wohngebiete, in denen die Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung in besonderem Masse qualitativ hochstehend und dicht erfolgt. Die als WSP bezeichneten Gebiete befinden sich an sehr gut erschlossenen und raumplanerisch speziell geeigneten Lagen und leisten einen bedeutenden Zielbeitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums.
- **Gebiete für Agglomerationspärke** bieten Naherholungsraum für die Agglomerationsbevölkerung. Sie sollen aufgewertet und langfristig gesichert werden. Die Nutzungen in diesen Gebieten werden mit den Bedürfnissen der Naherholung und Naturerfahrung abgestimmt.



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Aargau

| Siedlung | |
|------------|--|
| | Siedlungsgebiet |
| | Ortsbild von nationaler / regionaler Bedeutung |
| | Weiler |
| | Siedlungstrenggürtel |
| | Standort für Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen |
| Landschaft | |
| | Auenschutzpark |
| | Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) |
| | Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NKB) |
| | Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald |
| | Landwirtschaftsgebiet |
| | Fruchtfolgefläche |
| Mobilität | |
| | Spurneubau oder Spurausbau: |
| | Anschluss / Halbinschluss |
| Versorgung | |
| | Grundwasser und Wasserversorgung |
| | Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung |

Die wesentlichsten Vorgaben in der kantonalen Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. In Spreitenbach enthält der Richtplan im Gebiet Asp / Peyeracher zusätzliches Siedlungsgebiet, das noch nicht als Bauzone ausgetrennt ist.
- Im Gebiet Wille ist ein Einzelstandort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen eingetragen. Gemäss Richtplanbeschluss S3.1/1.2 sind hier Fachmärkte bis max. 25'000 m² Nettoladenfläche und Einkaufszentren bis max. 2'000 m² Nettoladenfläche zugelassen.
- Die Limmattalbahn ist im Richtplan unter dem Kapitel M3.3 festgesetzt. An deren Realisierung besteht ein hohes kantonales Interesse für den Ausbau- und Ergänzungsprojekte der Bahninfrastruktur.
- Der Autobahn-Halbinschluss Spreitenbach Richtung Zürich ist im Richtplanbeschluss M2.1/3.1 als Vororientierung aufgeführt.

- Die Kleinsiedlung Heitersberg ist im Richtplan im Kapitel S 1.6 als Weiler (Zwischenergebnis) festgesetzt. Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist der Weiler als Ortsbild von regionaler Bedeutung klassiert. Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen (Richtplanbeschluss S1.5/1.2).
- Im Kulturland sind folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Kapitel 5.5, Kulturlandplan, näher beschrieben ist: Fruchtfolgeflächen, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald, Landschaften von kantonaler Bedeutung, Grundwassernutzung, Auenschutzpark, Siedlungstrenngürtel, Landwirtschaftszonen.
- Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass die vorgegebenen Mindestdichten in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 erreicht werden können (Richtplanbeschluss S1.2/2.1). Im urbanen Entwicklungsraum gelten folgende Mindestdichten;

| | Urbaner Entwicklungsraum | Wohnschwerpunkt entlang der Limmattalbahn |
|----------------------------------|---------------------------------|--|
| überbaute Wohn- und Mischzonen | 70 E / ha | 120 E / ha |
| unüberbaute Wohn- und Mischzonen | 90 E / ha | 150 E / ha |

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in Spreitenbach über alle Wohn- und Mischzonen beträgt 110.4 E/ha (gemäss Datenblatt, Kantonale Grundlagen 2018).

3.1.2 Kantonale Grundlagen und Hinweise

In den kantonalen Grundlagen und Hinweisen vom 12. November 2018 erläutert die kantonale Abteilung Raumentwicklung die wichtigsten Grundlagen für die Nutzungsplanung. Der Teil Siedlung und Verkehr enthält in Ergänzung zu den vorgängigen Erläuterungen folgendes:

- Wohnschwerpunkt: Im kantonalen Richtplan ist in Spreitenbach ein örtlich definierter Wohnschwerpunkt festgelegt (Richtplankapitel S1.9). Mit dieser Festlegung wird beabsichtigt, eine qualitätsvolle Entwicklung von Gebieten zu erreichen. Die Gemeinden sind verpflichtet, im WSP eine hohe bauliche Dichte planerisch vorzusehen. Die Gemeinde sorgt für die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten (Studienaufträge, Testplanungen, Masterpläne, Wettbewerbe) und setzt die Ergebnisse mit den Instrumenten der Nutzungsplanung um. Die Gemeinden weisen dabei die im Beschluss 2.3 formulierten Festlegungen nach.
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Richtplankapitel S1.3: Die Standortgemeinden sorgen regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung der Entwicklungsschwerpunkte und für die Sicherung der Qualitätsanforderungen (Planungsgrundsatz D). Gestützt auf das regionale Entwicklungskonzept Baden Region ist Spreitenbach auch ein regionaler Schwerpunkt für Freizeit und Versorgung. Dies gilt es bei den planerischen Arbeiten zu konkretisieren.
- Bevölkerungsprognose: Die kantonale Prognose geht gemäss Raumkonzept Aargau von ca. 14'700 Personen im Jahr 2032 und von ca. 15'780 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 44 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012.
- Bezüglich Fassungsvermögen hat die Gemeinde mit der Masterplanung beziehungsweise der räumlichen Entwicklungsstrategie aufgezeigt, dass sie bis 2030 ohne Einbusse der Lebensqualität auf max. 15'000 Einwohner anwachsen kann (vgl. RES 2030). Die kantonalen Zielsetzungen sollten also erreichbar sein.
- Das Ortsbild von Spreitenbach ist gemäss ISOS als lokal bedeutend eingestuft. Die Bedeutung des Dorfkerns wird für die Gemeinde aufgrund der verstärkten Transformation der Gesamtsiedlung zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist eine umsichtige Weiterentwicklung des Dorfkerns mit den prägenden Elementen (Bauten, Strassen und Freiräume) wichtig. Dazu gehört auch der Umgang mit alter Bausubstanz sowie weiteren ortsbildrelevanten Bauten, Frei- und Strassenräumen.

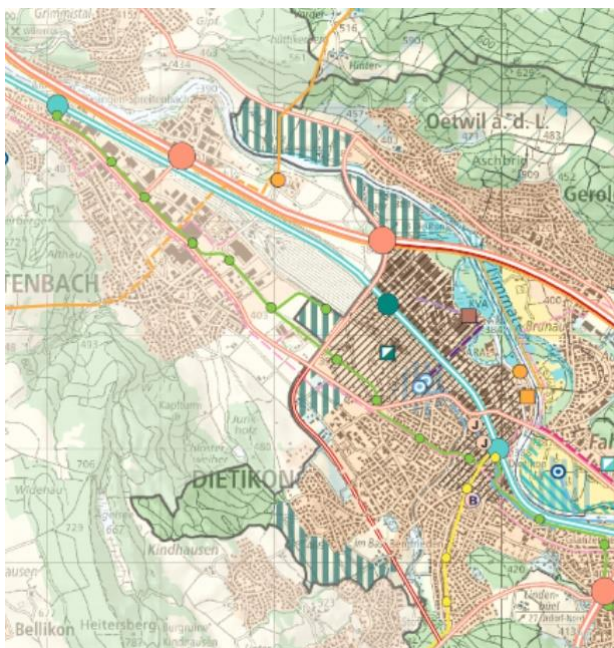
- Die von ICOMOS Suisse erstellte Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz gibt einen Überblick über die potenziell schutzwürdigen Gärten in der Schweiz und dient als Grundlage für vertiefende Inventare und Schutzmassnahmen. In der Gemeinde Spreitenbach sind 15 Objekte aufgelistet. Wir empfehlen zu prüfen, ob die Gartenanlagen geschützt werden können. Allenfalls können sie zusammen mit schutzwürdigen Bauten auf dem gleichen Grundstück unter kommunalen Schutz gestellt werden.
- Siedlungsqualität: Das Ortsbild in Spreitenbach wird als ganzheitliche visuelle Erscheinung des Ortes verstanden und beschränkt sich nicht nur auf den historischen Dorfkern. Demnach und insbesondere aufgrund der relativ jungen Siedlungsgestalt Spreitenbachs, gilt es die Sicht auszuweiten auf die bauliche Entwicklung in den Quartieren und auf die Grenzräume zu den Nachbargemeinden Dietikon und Killwangen.
- Der Grenzraum zu Killwangen ist gleichzeitig Bahnhofsgelände. Die Aufwertung und vielfältige Nutzung von Bahnhofsgeländen ist von kantonalem Interesse. Das Entwicklungspotential sowie der enge räumliche und funktionale Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet Killwagens wurde bereits erkannt. Aus dieser Erkenntnis heraus haben die Gemeinden mit der Vorbereitung einer überkommunalen Gebietsplanung begonnen. Dies wird sehr begrüsst.
- Der Grenzraum zu Dietikon (Niderfeld), mit der inselartigen Arbeitszone, ist gemäss Schlussbericht der räumlichen Entwicklungsstrategie 2016 ein Gebiet mit langem Planungshorizont. Eine proaktive Entwicklung des Gebiets ist nicht angedacht. Vermutlich wird dieser Raum aufgrund der künftigen Präsenz der Limmattalbahn einem grossen Entwicklungsdruck ausgesetzt sein. Daher wird empfohlen, einen Planungsprozess gestützt auf das räumliche Entwicklungskonzept vom November 2013 über den Grenzraum weiter voranzutreiben, mit dem Ziel, die Eckwerte für eine spezifische Um- / Einzonung zu bestimmen. Dies im Hinblick auf die Erarbeitung eines Lenkungsinstrumentes für die kommunale Behörde, um Bauvorhaben im Gebiet (heutige Arbeitszone) untereinander, auf den übergeordneten Kontext und auf zukünftige Entwicklungsabsichten optimal abzustimmen (Planungssicherheit).
- Ein weiteres zentrales Thema für eine hochwertige Siedlungsentwicklung in Spreitenbach ist das Bauen in die Höhe. Das Entwickeln von Hochpunkten sollte im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts (zum Beispiel Hochhauskonzept) erfolgen, das den übergeordneten Kontext von Siedlung und Landschaft miteinbezieht.
- Für die Quartiere, die aufgrund erneuerungsbedürftiger Bausubstanz vor einem Umbau stehen (zum Beispiel Langäcker), wird empfohlen, in der Nutzungsplanung geeignete Lenkungsinstrumente zu verankern. Dabei gilt es auch sozialräumliche Aspekte in den Planungsprozess frühzeitig zu integrieren.
- Freiraumentwicklung: In der räumlichen Entwicklungsstrategie ist die grosse Bedeutung der Freiräume für die Siedlung festgehalten worden. Dabei spielen diese eine wichtige Rolle für die Vernetzung der verschiedenen Quartiere. Weil die Siedlungsstruktur Spreitenbachs geprägt ist einerseits von grossmassstäblichen Bauvolumen, Arbeits- sowie Industrieflächen und trennend wirkenden Infrastrukturlinien, andererseits von feingliedrigeren Gevierten mit Wohnnutzungen kommt der Freiraumthematik in der Nutzungsplanung eine ganz besondere Bedeutung zu und stellt eine grosse Herausforderung dar.
- Die Auswirkungen der Klimaerwärmung dürften in den nächsten Jahren deutlich spürbar werden. Mit gezielten Massnahmen im Bereich Natur im Siedlungsraum und dem Aspekt der Durchlüftung sollte die Gemeinde Massnahmen zur Eindämmung der negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung prüfen und umsetzen.
- Siedlungsränder: Die Siedlungsränder decken ein breites Spektrum an räumlichen Situationen ab. Die Gestaltung dieser Ränder bedingen spezifische Vorgaben. Erhöhte Qualitätsansprüche bei Bauvorhaben am Rand sind zu prüfen. Speziell wird in diesem Zusammenhang auf den Rand entlang der Limmat verwiesen, auf denjenigen entlang des Hangfusses des Heiterbergs und auf den südlichen Abschluss des Siedlungsgebiets westlich der Landstrasse Richtung Dietikon. Spreitenbach wird auch vom Gleisfeld im Zug oder von der Autobahn her wahrgenommen. Diese «Ränder» sind ebenfalls Teil des Ortsbilds, können aktiv gestaltet werden und dafür differenzierte Vorgaben in der BNO verankert werden.

- Abstimmung Siedlung und Verkehr: Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist eine der zentralsten Aufgaben der Gemeinde und beinhaltet ein grosses Potential (Innenentwicklung / Aufwertung Strassenräume / Förderung Langsamverkehr / Mobilitätsplanung usw.). Die Arbeiten am kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) sind so zu timen, dass die Ergebnisse der kantonalen KGV Vorbeurteilung in die zur kantonalen Vorprüfung eingereichte Nutzungsplanrevision einfließen können.
- Stark belastete Ortsdurchfahrten: Im kantonalen Richtplan (Kapitel S 1.1) werden die Gemeinden mit Strassenabschnitten, die in Zonen mit Wohnanteil im Siedlungsgebiet liegen und einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von mehr als 15'000 Motorfahrzeugen/Tag aufweisen, verpflichtet, dass an die belasteten Verkehrsachsen angrenzende Siedlungsgebiet durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten. Es wird empfohlen, mit entsprechenden "Vornutzungsplanungen" (Studienaufträge), diese Verkehrsachsen beziehungsweise die Aufwertung der angrenzenden Siedlungsgebiete frühzeitig anzugehen.
- Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für (mittel)grosse Verkaufsnutzungen (Richtplankapitel S 3.1): Die Gemeinde Spreitenbach ist ein Schwerpunkt für Freizeitnutzung und Versorgung. Diese sind für die Versorgung ganzer Regionen von grosser Bedeutung. Sie verursachen aber auch viel Verkehr. Die Einkaufszentren sind zu einem Zeitpunkt erstellt worden, als die Ausrichtung voll auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet war. Dies zeigt sich nicht nur bei den grossen Parkplatzzahlen, sondern auch in der freiräumlichen Gestaltung, die den aktuellen Bedürfnissen nicht gerecht wird.

3.1.3 Richtplan Kanton Zürich

Das Siedlungsgebiet der Zürcher Gemeinde Dietikon grenzt unmittelbar an die Kantongrenze. Ein grosser Teil davon wird als Zentrumsgebiet festgelegt, welches sich für eine dichte Bebauung eignet. Entlang der Kantongrenze ist eine neue Hochleistungsstrasse (Westumfahrung Dietikon) eingetragen.

Weiter ist die neu geplante S-Bahn Haltestelle "Dietikon-Silbern" im Richtplan verankert. Kantonsübergreifend dargestellt sind die Limmattalbahn und weitere dem Limmattal entlang verlaufende Verkehrsachsen wie die Autobahn A1, die Bahnlinie und die Kantonsstrassen. Weitere Infrastrukturanlagen wie Hochspannungsleitungen und Gastransportleitungen sind ebenfalls eingetragen.



Die Gebiete Müsli, Sucheren und Fahr, welche an Spreitenbach angrenzen, sind als Freihaltegebiet festgelegt.

Die Siedlungsentwicklung von Dietikon hat sich auf die Erschliessung durch die S-Bahn sowie die geplante Limmattalbahn auszurichten. Die Entwicklungsplanungen sind auf die Verkehrsinfrastruktur auszurichten, die entsprechend der Nachfrage und im Einklang mit dem regionalen Verkehrskonzept auszurichten ist.

*Richtplan Kanton Zürich, Karte Blatt Süd,
Stand öffentliche Auflage / Anhörung der
nach- und übergeordneten Planungsträger;
6. September bis 5. November 2021*

Zusätzlich zum kantonalen Richtplan besteht ein regionaler Richtplan Limmattal, welcher am 4. Oktober 2017 vom Regierungsrat Zürich beschlossen wurde. Er besteht aus verschiedenen Themenkarten "Siedlung und Landschaft", "Verkehr" und "Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen". Dieser bestätigt die Inhalte des kantonalen Richtplans. Zusätzlich wird im Gebiet Rörimos ein neuer Wanderweg vermerkt.

3.1.4 Agglomerationsprogramme

Das Agglomerationsprogramm Limmattal liegt bereits in der 4. Generation (Mai 2021) vor. Bezogen auf Spreitenbach sind folgende Massnahmen in den verschiedenen Generationen des Agglomerationsprogramms aufgeführt:

Agglomerationsprogramm Limmattal 4. Generation (2021):

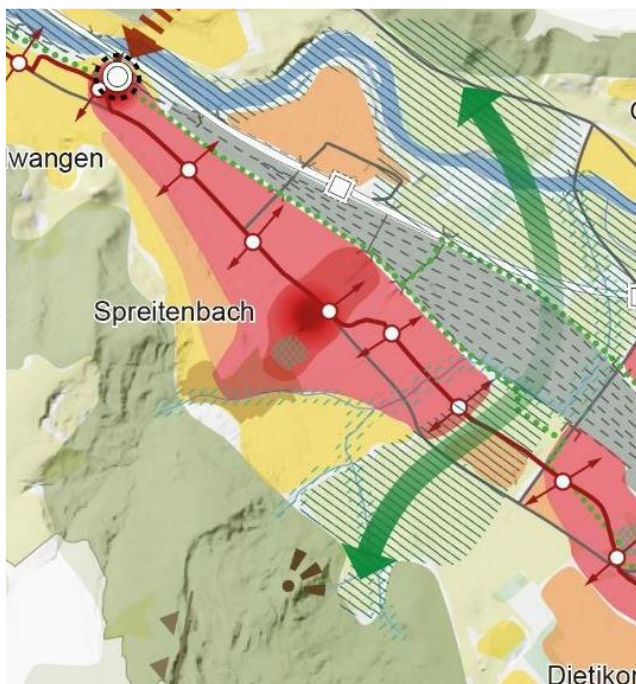
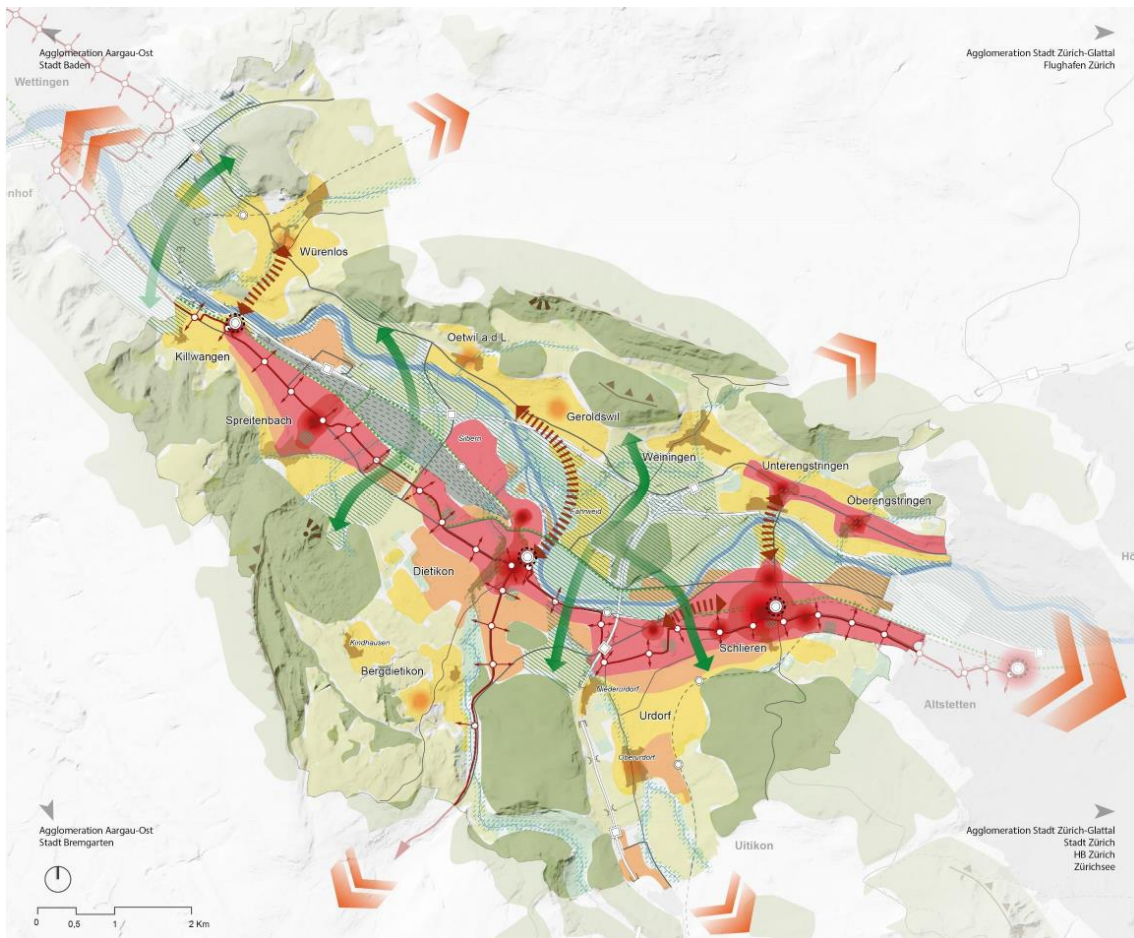
- S1 Siedlung: Siedlungsmonitoring Limmattal (Spreitenbach als weiterer Akteur)
- S2 Siedlung: Regionale Projektschau Limmattal ("Regionale 2025"): u.a. Bruno Weber Park, Projektträger: Gemeinde Spreitenbach
- MIV1 Kapazität Strasse: Müslistrasse / Industriestrasse 2. Etappe
- MIV2 Kapazität Strasse: Müslistrasse / Industriestrasse 3. Etappe
- FVV1a Langsamverkehr - Velo: Veloschnellroute Abschnitt Spreitenbach
- FFV2e Aufwertung / Sicherheit Strassenraum: Zentrumsachse mit Fuss- / Veloverkehr, Abschnitt Zentrumsstrasse
- FVV7 Langsamverkehr - Velo: FVV-Steg Boostock: Ersatzneubau mit Aufwertung als Velo-Verbindung
- FVV9 Langsamverkehr Fuss/Velo: Neubau Stadtplatz
- FVV9 Langsamverkehr Fuss/Velo: Neubau Stadtpark

Agglomerationsprogramm Limmattal 3. Generation (2016):

- L1 Landschaft: Landschaftsspanne I2, Räumliches Freiraumkonzept
- S3 Siedlung: Planungsrechtliche Umsetzung und Sicherstellung der räumlichen Entwicklungsstrategie 2030 (Masterplan)
- S4 Siedlung: Zentrumsentwicklung ("Shoppi")
- GV2a Kapazität Strasse: Ausbau Erschliessungsspanne Müsli
- GV3 Langsamverkehr: Interventionsgebiet Stadtzentrum, Ausbau Baumgartenstrasse
- LV11 Langsamverkehr: Zentrumsachse mit Langsamverkehr - Sandäckerstrasse (Priorität A)
- LV12 Langsamverkehr: Zentrumsachse mit Langsamverkehr - Zentrumsstrasse (Priorität B)

Agglomerationsprogramm 2. Generation (2012):

- L_2 Landschaft: Gesamtkonzept Limmattalraum (Leitprojekt Agglopark Limmattal)
- S_1 Umsetzung kantonale und regionale Raumordnungs- / Raumentwicklungskonzepte in der Richtplanung
- S_2 Siedlung: Überprüfung und Anpassung kommunale Richt- und Nutzungsplanungen
- S_3 Siedlung: Masterplanung Limmattalbahn
- S_8 Siedlung: Entwicklungsplanung Handels- und Gewerbezone Ost
- ÖV_1: Limmattalbahn Etappe 2
- ÖV_7: Optimierung Busliniennetz und -angebot
- MIV_1: Optimierung Verkehrssteuerung und -management - Limmattal - RVS Dietikon-Spreitenbach



Zukunftsbild Limmattal 2040: Agglomerationsprogramm Limmattal, 4. Generation; 2021

- Siedlung**
- Urbane Zentren und Kernraum der Agglomeration
 - Kernergänzungsraum
 - Dorfzentren und durchgrünte Wohnquartiere
 - Historische Ortskerne
 - Querverbindungen
 - Agglomerationsanbindungen
- Landschaft**
- Gewässerräume mit Grünkorridoren
 - Vernetzungskorridor
 - Landschaftsspange
 - Grüne Trittsteine im Siedlungsraum
 - Erholungsnutzung und Naturschutzgebiete
 - Kultur- und Erholungslandschaft
 - Rangierbahnhof
 - Bewaldete Höhenzüge
 - Aussichtspunkte
- Verkehr**
- Multimodale Verkehrsdrehscheiben
 - S-Bahn Haltstellen
 - Schneller Feinverteiler mit Quartierverbindung
 - Anschlüsse an Hochleistungsstrassen (HLS)
 - Hauptverkehrsstrassen (HVS)
 - Regionale Verbindungsstrassen (RVS)
 - Veloschnellroute / Velovorzugsroute mit Verbindungsachsen

3.2 Regionale Anliegen

Gemäss § 13 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Die Gemeinde Spreitenbach ist dem Planungsverband Baden Regio angeschlossen. Als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bestehen diverse Leitbilder, Konzepte und Arbeitshilfen von Baden Regio. Zentral sind dabei die Regionale Entwicklungsstrategie (RES 2020, 3.2.1) und das Regionale Entwicklungskonzept (REK 2013, 3.2.2), welche nachfolgend genauer beschrieben werden.

Neben der RES 2020 und dem REK 2013 von Baden Regio bestehen folgende Grundlagen:

- Hochhäuser und höhere Häuser; Arbeitshilfe (Oktober 2016)
- Innentwicklung und Verdichtung; Hilfestellung (August 2016)
- Handlungsleitfaden Siedlungsgebietsmanagement (April 2021)

Die verkehrlichen Grundlagen flossen in den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) ein.

3.2.1 Regionale Entwicklungsstrategie (RES 2020), Baden Regio

Der Vorstand von Baden Regio hat am 25. November 2020 die neue Regionale Entwicklungsstrategie (RES 2020) genehmigt. Darin sind folgende sechs Handlungsfelder mit ihren Leitsätzen im Sinne von Erfolgspositionen für die sechs Zielbilder formuliert:

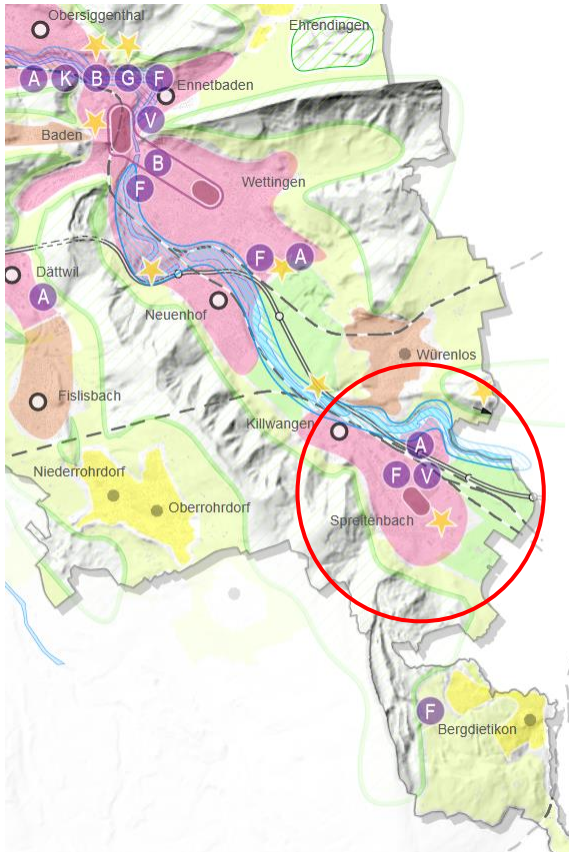
- **Handlungsfeld 1: Wirtschaft, Forschung und Bildung**
Baden Regio ist als dynamischer, innovativer und gut vernetzter Forschungs- und Entwicklungsstandort der Wirtschaftsmotor des Kantons Aargau.
- **Leitsatz 2: Gesellschaft, Wohnen und Gesundheit**
Baden Regio ist eine attraktive Wohnregion mit ausgezeichneter Lebensqualität dank hervorragenden Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Gesundheit, Versorgung und Freizeit.
- **Leitsatz 3: Landschaft, Natur und Umwelt**
Baden Regio ist abwechslungsreiche Natur und Naherholung in unmittelbarer Nähe zu Wohnen und Arbeiten.
- **Leitsatz 4: Kultur und Freizeit, Therme und Sport**
Baden Regio ist ein lebendiger Kultur-, Freizeit- und Tourismusstandort mit hochwertigen, vielfältigen Angeboten von überregionaler Ausstrahlungskraft.
- **Leitsatz 5: Mobilität, Digitalisierung und Energie**
Baden Regio ist eine digitale und nachhaltige Region mit ausgezeichneten Mobilitätsangeboten und einer zukunftsorientierten Energieversorgung.
- **Leitsatz 6: Zusammenarbeit und Vernetzung**
Baden Regio steht für eine nachhaltige Regionalentwicklung mit ganzheitlicher Betrachtung sowie guter Zusammenarbeit und Vernetzung innerhalb und ausserhalb der Region.

Spreitenbach trägt als attraktiver Wohn-, Arbeitsplatz- und Einkaufsstandort an guter Verkehrslage zur Erreichung der Zielbilder der Regionalen Entwicklungsstrategie bei. Mit dem laufenden Ausbau der Verkehrsinfrastruktur bestehen beste Voraussetzungen, um Wohnraum für verschiedenste Bedürfnisse mit hohem Standard und Qualität anzubieten und um vielfältige und arbeitsplatzintensive Nutzungen ansiedeln zu können.

3.2.2 Regionales Entwicklungskonzept (REK 2013), Baden Regio

Mit dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK 2013) werden gemäss Schlussbericht vom 15. Oktober 2013 die Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung von Baden Regio festgelegt. Das REK 2013 dient als Grundlage und Orientierungsrahmen für die künftigen Raum- und Verkehrsplanungen. Es stellt eine Absichtserklärung zur Sicherstellung einer hochwertigen und wettbewerbsfähigen räumlichen Entwicklung dar. Darüber hinaus stellt das

REK 2013 eine zentrale Grundlage für die regionale Abstimmung der kommunalen Nutzungspläne gemäss § 11 BauG dar. Dem Entwicklungskonzept Baden Regio ist eine Perspektive mit einem Zeithorizont von 2030 zugrunde gelegt. Bezüglich **Spreitenbach** macht das REK folgende Aussagen:



Vision 2030, Siedlung

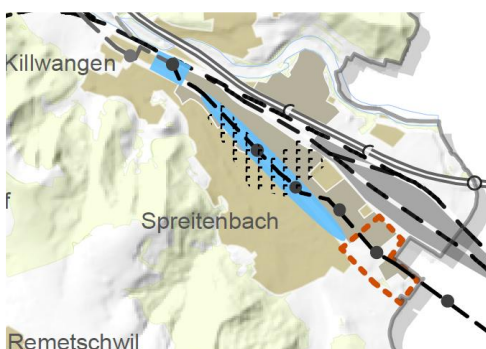
- . Zentrumsgebiet (Nebenzentrum); stark umstrukturierte, verdichtete, erneuerte Gebiete
- . Nutzungsschwerpunkte Freizeit, Versorgung und Arbeiten
- . Imagräger Einkaufszentren Spreitenbach
- . Das "Blaue Band" - Limmat mit angrenzenden Landschaftsräumen
- . "Grüne Landschaft" - Hügelzüge, Wald, siedlungs- und landschaftsorientierte Freiräume

Vision 2030, öffentlicher Verkehr / Langsamverkehr (Plan nicht dargestellt)

- . mindestens ÖV - Güteklasse B auf Haupterschliessungsachsen
- . Limmattalbahn mit Haltestellen
- . Perimeter Fördergebiet Langsamverkehr
- . Perimeter Baden Regio Bike
- . Ausbau Limmatuferweg für Langsamverkehr

Quelle: Regionales Entwicklungskonzept, Vision 2030, Karte Siedlung

Vision 2030, Siedlung (Veränderung)

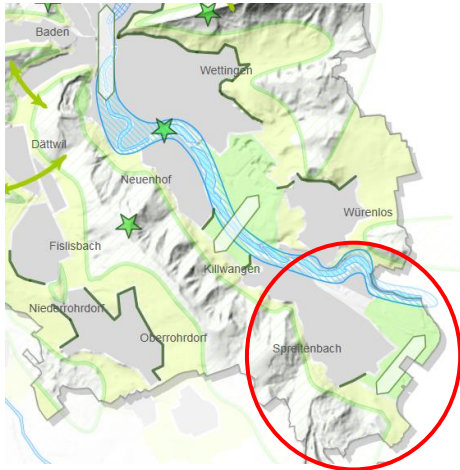


- . Ausgeprägte Innenentwicklung entlang der Limmattalbahn
- . Gebiete mit Hochhäusern als ortsbildprägende Bebauung (Landmarken)
- . langfristige Siedlungserweiterung von regionaler Bedeutung in Richtung Dietikon.

Vision 2030, motorisierter Individualverkehr



- . Gestalteter Strassenraum Landstrasse
- . geplanter Ausbau: Park+Ride / Bike+Ride beim Bahnhof Killwangen-Spreitenbach
- . Ausbau Autobahnanschluss



Vision 2030, Landschaft

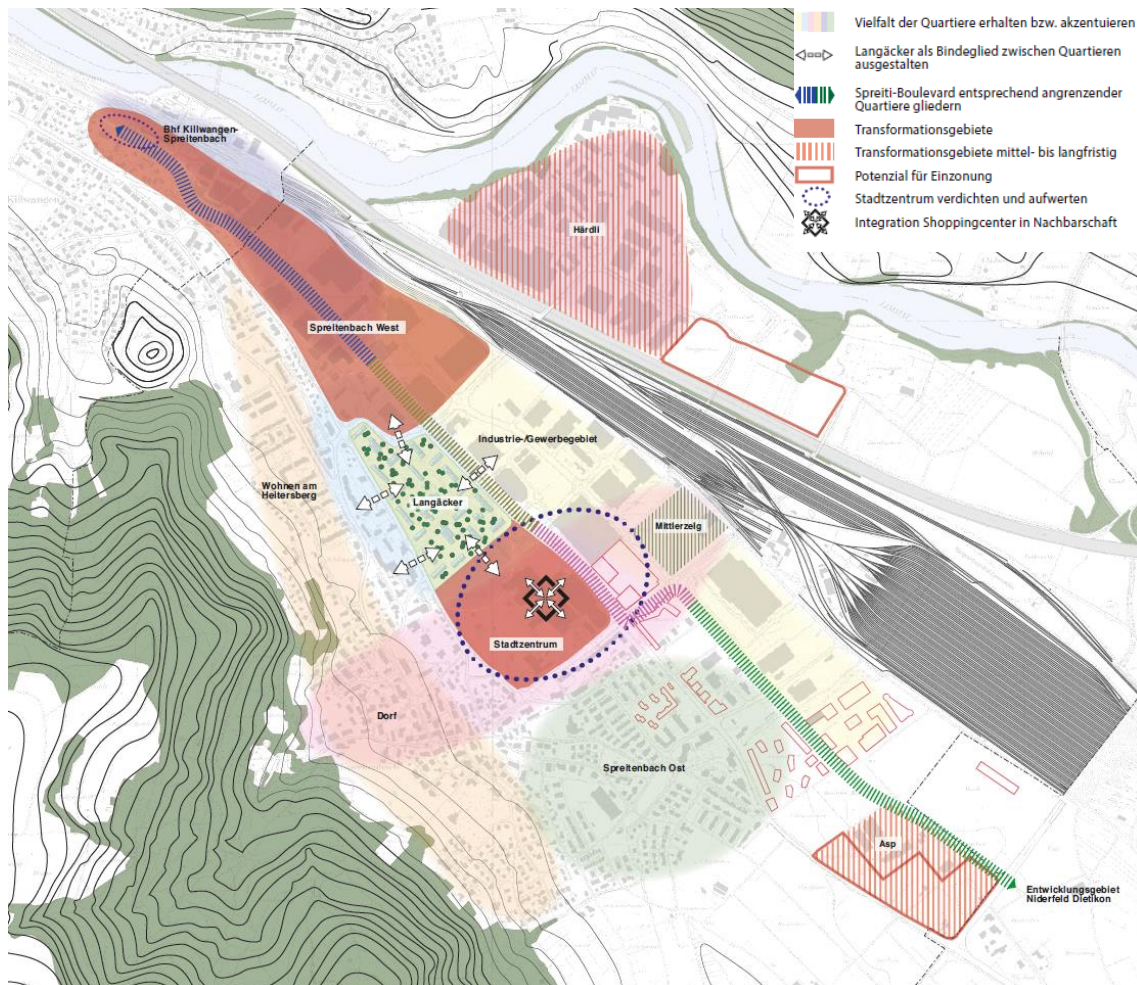
- siedlungsorientierte Freiräume zwischen Spreitenbach und Dietikon mit Freiraumverbindung und Siedlungsbegrenzung
- "Das Blaue Band" - Limmat mit angrenzenden Landschaftsräumen aufwerten
- Bewaldeter Höhenzug bildet zusammen mit anderen Hügelzügen einen Rahmen ("Grüne Klammer") und dient als ökologischer Ausgleichs- und Rückzugsraum

Quelle: Regionales Entwicklungskonzept, Vision 2030, Karte Landschaft

3.3 Kommunale Grundlagen

3.3.1 Räumliche Entwicklungsstrategie 2030 (RES 2030)

Die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES 2030) vom 2. Mai 2016, erarbeitet von der Planpartner AG, bildet eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision Nutzungsplanung in Spreitenbach. Die RES 2030 zeigt auf, dass sich die Entwicklung in Spreitenbach auf das Stadtzentrum und auf Spreitenbach West konzentrieren soll. Die übrigen Gebiete sollen mehrheitlich in ihrem Charakter erhalten bleiben.

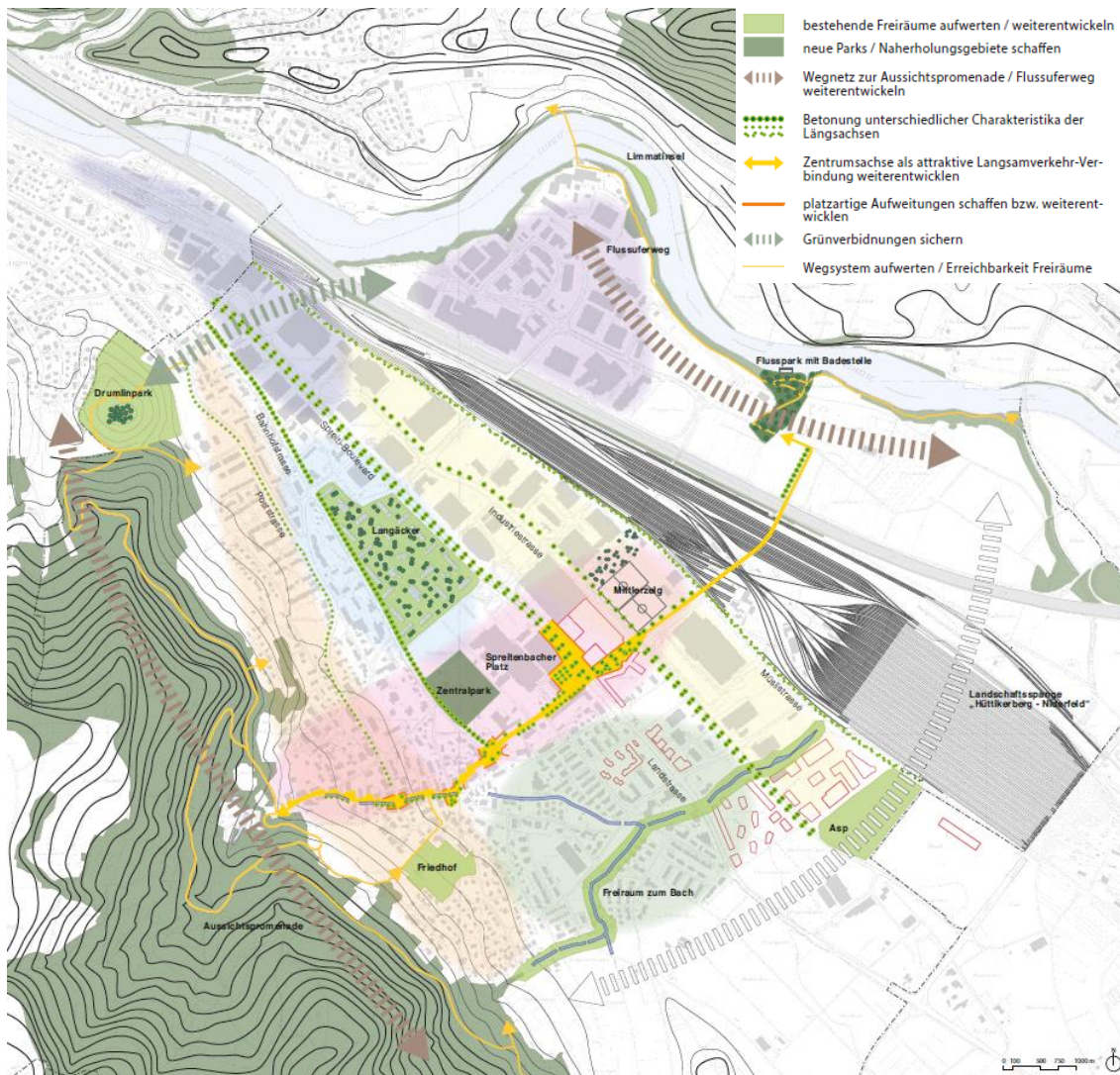


Karte Siedlungsentwicklung und Städtebau: Räumliche Entwicklungsstrategie RES 2030

| RES 2030 | Siedlungsentwicklung und Städtebau |
|------------------------|---|
| Themen | Handlungsanweisungen |
| Vielfalt der Quartiere | <ul style="list-style-type: none"> - Als Leitmotiv für die räumliche Entwicklung ist der unterschiedliche Charakter der einzelnen Quartiere zu erhalten und im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen zu akzentuieren. - Mittels quartierspezifischer Freiraumgestaltung ist die Eigenheit der Quartiere zu stärken. - Das Langäckerquartier mit seinen in eine Parklandschaft eingebetteten Wohnhochhäusern ist als Bindeglied zwischen den einzelnen Quartieren auszugestalten. - Der Spreiti-Boulevard ist entsprechend der Charakteristik der angrenzenden Quartiere in typische Sequenzen zu gliedern. |
| Grundpfeiler | <ul style="list-style-type: none"> - Im Sinne der Vielfalt der Quartiere und einer moderaten Innenentwicklung ist die Siedlungsentwicklung auf die Transformationsgebiete auszurichten. - Das konkrete Innenentwicklungspotenzial bezüglich Einwohner und Arbeitsplätzen ist unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität zu evaluieren und dessen planungsrechtliche Umsetzung auf die bestehende Infrastruktur abzustimmen. - Entsprechende Wachstumsziele sind den übergeordneten Planungsträgern (regional und kantonal) zu kommunizieren. - Es ist eine verursachergerechte und konsequente Mehrwertabschöpfung durchzuführen. |
| Stadtzentrum | <ul style="list-style-type: none"> - Das Stadtzentrum im Bereich der Shoppingcenter ist aufzuwerten und in der unmittelbaren Umgebung baulich zu ergänzen. - Die bisher eher introvertierten Shoppingcenter sind zu öffnen und besser in seine Nachbarschaft zu integrieren. - Der kommunale Entwicklungsrichtplan Shoppi ist entsprechend zu ergänzen. |
| Spreitenbach-West | <ul style="list-style-type: none"> - Die Überlegungen zu einer dichten urbanen Mischnutzung mit einem zentralen Bereich sind im Hinblick auf die Anpassung der Grundordnung im Dialog mit der Gemeinde Killwangen zu konkretisieren. - Je nach Erkenntnissen zu geeigneten Bautypologien für die Transformation von Spreitenbach-West ist die Ausarbeitung eines Hochhauskonzepts zu erwägen. - Die Landstrasse ist nach Westen Richtung Bahnhof Killwangen-Spreitenbach zu einer eigentlichen Stadtstrasse auszubauen (Spreiti-Boulevard). - Die Möglichkeit eines Versorgungszentrums beim Bahnhof Killwangen-Spreitenbach ist bei der Entwicklung der Landstrasse auf Spreitenbacher Gebiet als "Fluchtpunkt" miteinzubeziehen und mit der Gemeinde Killwangen abzustimmen |

| RES 2030 | Freiraum und Landschaftsentwicklung |
|---|--|
| Themen | Handlungsanweisungen |
| Bestehende Strukturelemente als Grundgerüst | <ul style="list-style-type: none"> - Die bestehenden Strukturelemente sind als Grundgerüst für die räumliche Entwicklung qualitativ weiterzuentwickeln, zu ergänzen und besser miteinander zu vernetzen. - Der Zentralpark und ein Flusspark mit Badestelle an der Limmat sind als ergänzende Freiraumangebote neu zu schaffen. - Die Entwicklung der grossen Freiräume (Zentralpark, Asp usw.) ist zeitlich und materiell mit der Entwicklung der benachbarten städtischen Räume anzugehen. Die Umsetzung (Finanzierung) ist durch einen Mehrwertaushleich frühzeitig zu sichern. - Der Waldrand vom Bruno Weber-Park über den Franzosenweiher bis nach Killwangen ist als Aussichtspromenade im Sinne eines Waldrandparks weiter zu entwickeln. - Entlang der Limmat ist der Uferweg aufzuwerten. - Bei der Weiterentwicklung der Längsachsen sollen die unterschiedlichen Charakteristika betont werden. - Aufwertung der Landstrasse zum Spreiti-Boulevard im Sinne einer Stadtstrasse. |
| Zentrumsachse | <ul style="list-style-type: none"> - Die Zentrumsachse ist als attraktive Verbindung für den Langsamverkehr und als prägnante Querachse mit platzartigen Aufweitungen weiter zu entwickeln. |
| Übergeordnete Querachsen | <ul style="list-style-type: none"> - Im Zusammenhang mit der Entwicklung in Spreitenbach-West soll eine attraktive Grünverbindung ausgehend vom Buechbühl gesichert werden. |

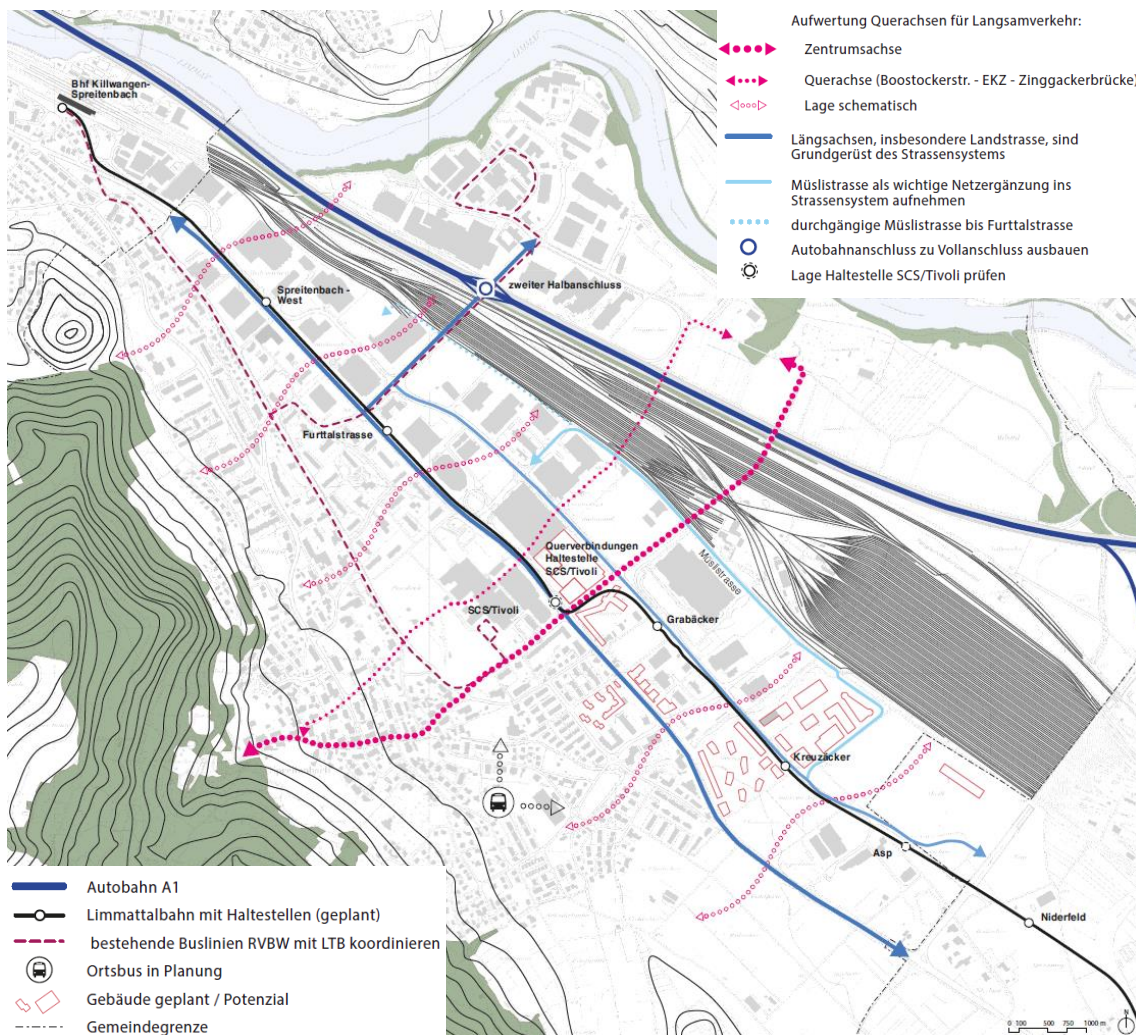
| | |
|-------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Der in Form eines Drumlins sehr markante Buechbühl ist als prägendes Landschaftsobjekt mit Wegverbindung zu stärken. - Der Freiraum im Bereich Asp als Teil der Landschaftsspanne "Hüttikerberg-Niederfeld" ist als Gebiet für extensive Naherholung aufzuwerten. - Transformationen zum vorgeschlagenen Asp-Park sollen im Kontext der Entwicklung im Grenzraum erwogen werden. |
| Eigenheit der Quartiere | <ul style="list-style-type: none"> - Mittels quartierspezifischer Freiraumgestaltung und Baumkonzepten ist die Eigenheit der Quartiere zu stärken. - Das Langäckerquartier mit seinen in eine Parklandschaft eingebetteten Wohnhochhäusern ist als grünes Herz von Spreitenbach weiter zu entwickeln. |



Karte Freiraum und Landschaftsentwicklung Räumliche Entwicklungsstrategie RES 2030

| | |
|-------------------|---|
| RES 2030 | Verkehrsentwicklung und Mobilität |
| Themen | Handlungsanweisungen |
| Mobilitätsplanung | <ul style="list-style-type: none"> - Zur Stärkung des Langsamverkehrs ist dem Prinzip "Stadt der kurzen Wege" Rechnung zu tragen. - Die Querachsen, welche die Verbindungen zu den Nutzungen und den Haltestellen der Limmattalbahn herstellen, sind für den Langsamverkehr aufzuwerten. - Um einen wirkungsvollen Modalsplit zu erreichen, ist im Zusammenhang mit der Limmattalbahn ein konkretes Buskonzept zu erarbeiten, wobei eine gleichbleibende oder bessere Erschliessungsgüte anzustreben ist. - In allen Projekten und weiteren Planungen ist frühzeitig eine Mobilitätsplanung anzugehen und zu sichern. |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | - Mittel aus der angestrebten Mehrwertabschöpfung sollen in zukünftige Infrastrukturprojekte reinvestiert werden. |
| Müslistrasse als Entlastungsstrasse | - Grundgerüst des Strassensystems sind die Längsachsen, insbesondere die Industriestrasse als zentrale verkehrsorientierte Achse. - Die durchgehende Müslistrasse ist als wichtige Netzergänzung in das Strassensystem mit aufzunehmen. - Es ist zu untersuchen, inwieweit eine Müslistrasse mit Lärmschutzmassnahmen gegen den Rangierbahnhof kombiniert werden kann. - Der Strassenverkehr ist insgesamt durch verkehrssteuernde Massnahmen zu optimieren. - Flankierende Massnahmen, wie Parkraumbewirtschaftung, Kontingentierung, Fahrtenmodelle oder ähnliches sind im Sinne eines Verkehrsmanagements zu prüfen. |
| Verkehrsmanagement | - Auf der Höhe der Furttalbrücke ist ein Ausbau des Autobahnanschlusses zu einem Vollanschluss anzustreben. |
| Rückwärtige Erschliessung | - Bei der Umgestaltung der Landstrasse zum Spreiti-Boulevard ist dafür Sorge zu tragen, dass die Erschliessung der daran angrenzenden Grundstücke der Situation entsprechend erfolgen kann (von vorne oder rückwärtig). |
| Haltestelle SCS / Tivoli | - Die Haltestelle SCS/Tivoli in Seitenlage ist auf der Strassenebene auf den Stadtplatz auszurichten. |



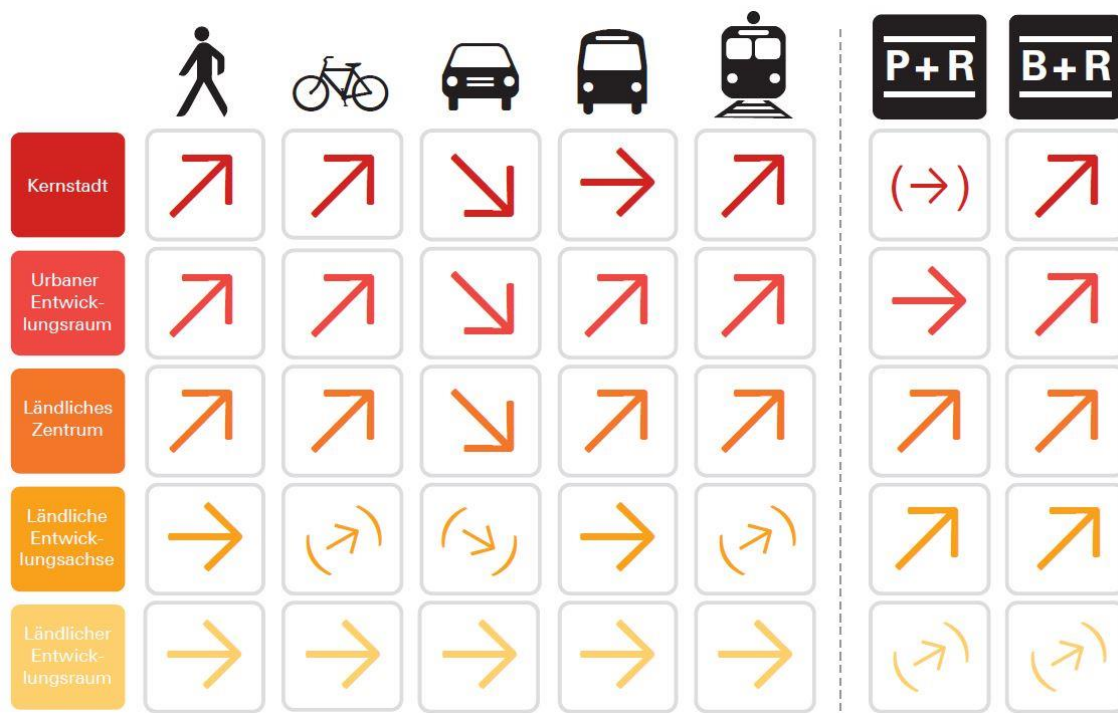
Karte Verkehrsentwicklung und Mobilität Räumliche Entwicklungsstrategie RES 2030

3.3.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gestützt auf den seit 1. Januar 2010 geltenden § 54a BauG wurden die verkehrsrelevanten Fragen vorgängig zu dieser Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) erarbeitet. Der KGV wurde am 6. April 2021 vom Gemeinderat beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 6. Dezember 2021.

Der KGV macht als zentrales gesamtheitliches Verkehrsplanungsinstrument z.B. Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Langsamverkehrswegen und zu Mobilitätsmanagement-Massnahmen. Der KGV bildet die Basis für die in § 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

Auf übergeordneter Ebene bestehen diverse verkehrliche Grundlagen. Auf kantonaler Ebene sind beispielsweise neuere Grundlagen zu beachten wie die Gesamtmobilitätsstrategie mobilität AARGAU (2016), das Mehrjahresprogramm öffentlicher Verkehr (2020), der Bau der Limmattalbahn und das Agglomerationsprogramm Limmattal. Spreitenbach liegt gemäss Raumkonzept Aargau im urbanen Entwicklungsraum. Die kantonale Gesamtverkehrsstrategie zielt hier darauf ab, den zukünftigen Mehrverkehr in erster Linie mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr zu bewältigen.



Auf regionaler Ebene sind das Leitbild Verkehr (2010), der Masterplan Bikesharing (2012), das regionale Parkraumkonzept (2014) oder das Velokonzept (2013) mit einzubeziehen. Zudem hat Baden Regio generelle verkehrliche Grundlagen in Form von Hilfestellungen, Checklisten und Vollzugshilfen erarbeitet. Eine besondere verkehrliche Herausforderung in Spreitenbach ist die Anbindung an die neuen Haltestellen der Limmattalbahn und die aufgrund der Limmattalbahn neu zu führenden Busverbindungen.

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) beinhaltet folgende Ziele:

| | |
|--------------------|--|
| Verkehrssicherheit | <p>VS_A: Die Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr soll an den Stellen mit objektiven Sicherheitsmängeln erhöht werden.</p> <p>VS_B: Unfallstellen werden gezielt behoben.</p> |
|--------------------|--|

| | |
|---------------------------------|---|
| Ruhender Verkehr | <p>RuV_A: In den Zentrumsgebieten soll die Anzahl der neu erstellten Parkplätze möglichst tief gehalten werden.</p> <p>RuV_B: Das Parkleitsystem soll weiter ausgebaut und mit mehr Informationen (Anzahl freie Parkfelder) ergänzt werden.</p> <p>RuV_C: Die Anzahl Parkfelder für Wohnen und weitere Nutzungen soll den Pflichtbedarf gemäss § 56 BauG nicht überschreiten. In sehr gut mit dem öV und FVV erschlossenen Lagen und bei Vorliegen von Massnahmen des Mobilitätsmanagements soll der Pflichtbedarf weiter reduziert werden (autoarme oder autofreie Nutzungen (Wohnen und weitere Nutzungen)).</p> <p>RuV_D: Bei öffentlich zugänglichen PP ist eine Abstimmung der Gebühren zwischen PP auf privatem und öffentlichem Grund anzustreben. Insbesondere in Zentrumsbereichen und zentrumsnahen Bereichen soll die Bewirtschaftung aller öffentlich zugänglichen PP auf öffentlichem und privatem Grund umgesetzt werden.</p> |
| Motorisierter Individualverkehr | <p>MIV_A: Die Verlängerung der Müslistrasse nach Osten ist als wichtige Netzergänzung umzusetzen. Die Verlängerung nach Westen ist weiterzuverfolgen.</p> <p>MIV_B: Der Ausbau des Anschlusses an die Nationalstrassen mit einem 2. Halbanchluss bzw. Vollanschluss Spreitenbach wird von der Gemeinde konsequent weiterverfolgt und muss vertieft untersucht werden.</p> <p>MIV_C: Mit der Verkehrsbeobachtung und -steuerung soll der Verkehrsfluss (vor allem entlang der Hauptachsen) nach der Inbetriebnahme der LTB soweit gelenkt werden, dass es zu keinen grösseren Behinderungen / Rückstaus kommt. Negative Auswirkungen wie z. B. Ausweichverkehr durch Wohngebiete sind zu unterbinden.</p> <p>MIV_D: Weitere Wohngebiete sollen verkehrsberuhigt werden (z. B. mit T-30-Zone). Sammel- und Erschliessungsstrassen sind im Rahmen der Erneuerungszyklen siedlungsverträglich zu dimensionieren und zu gestalten.</p> |
| Öffentlicher Verkehr | <p>ÖV_A: Das Busnetz soll mit Inbetriebnahme der Limmattalbahn angepasst werden. Es wird eine neue Buslinie (Ortsbus) eingeführt, welche die östlichen und südlichen Siedlungsgebiete an die Limmattalbahn anbindet.</p> <p>ÖV_B: Langfristig sind direktere Umsteigebeziehungen für die Buspassagiere mit einer möglichst zentralen Haltestelle für das Shopping-Center nahe der neuen LTB Haltestelle anzustreben.</p> <p>ÖV_C: Der Anschluss der Buslinie an die LTB bei der Haltestelle Kreuzäcker ist sicherzustellen.</p> <p>ÖV_D: Alle Haltestellen des öffentlichen Verkehrs werden behindertengerecht ausgestaltet.</p> |
| Fussverkehr | <p>FV_A: Die Zentrumsachse (Dorf- / Zentrums- / Sandäckerstrasse) ist als attraktive Verbindung für den Fussverkehr und als prägnante Querachse (in Nord-Süd-Richtung) mit platzartigen Aufweitungen weiter zu entwickeln.</p> <p>FV_B: Die Querachsen, welche die Verbindungen zu den öffentlichen Nutzungen, den Arbeitsplatzgebieten und den Haltestellen der Limmattalbahn herstellen, sind für den Fussverkehr aufzuwerten.</p> <p>FV_C: Erstellung eines zusammenhängenden Fussgängersystems bei den Einkaufszentren. Das bestehende System soll um weitere Wege ins Gebiet Sandäcker (Zentrumsplanung / Limmatspot) und bis zur IKEA erweitert werden. Dadurch bestehen niveaufreie Fussgängerverbindungen zwischen den Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen im Zentrum Spreitenbach.</p> <p>FV_D: Aufwertung der Passerelle Boostockstrasse über Bahnhofstrasse für den Fuss- und Radverkehr.</p> <p>FV_E: Aufwertung des Platanenweg und dessen Fortsetzung als durchgehende Verbindung durchs Langäckerquartier.</p> <p>FV_F: Weitere Wohngebiete sollen verkehrsberuhigt werden (z. B. mit T-30-Zone).</p> <p>FV_G: Allgemein sind im Gemeindegebiet punktuelle Verbesserungen bei Konfliktpunkten resp. -strecken und Ergänzung des Schulwegnetzes vorzunehmen.</p> |
| Radverkehr | <p>RV_A: Die Zentrumsachse (Dorf- / Zentrums- / Sandäckerstrasse) ist als attraktive Verbindung für den Radverkehr und als prägnante Querachse (in Nord-Süd-Richtung) mit platzartigen Aufweitungen weiter zu entwickeln.</p> <p>RV_B: Die Querachsen, welche die Verbindungen zu den Nutzungen und den Haltestellen der Limmattalbahn herstellen, sind für den Radverkehr aufzuwerten (insbesondere in Nord-Süd-Richtung).</p> |

| | |
|----------------------|--|
| | <p>RV_C: Bei den LTB-Haltestellen müssen genügend attraktive Veloabstellplätze realisiert werden.</p> <p>RV_D: Die Führung und Realisierung der Velovorzugsroute ist mit dem Kanton auf die Bedürfnisse der Gemeinde abzustimmen.</p> |
| Mobilitätsmanagement | <p>MM_A: MM für Verkehrserzeuger Ziel ist es, die Verkehrsvorgänge möglichst effizient sowie umwelt- und sozialverträglich abzuwickeln. Dabei bedarf es einer aktiven Rolle des Verkehrserzeugers selbst, indem er Massnahmen in seinem eigenen Wirkungsbereich umsetzt, die</p> <ul style="list-style-type: none"> - idealtypisch auf die Verkehrsarten (Pendler-, Besucher-, Kunden- oder Geschäftsverkehr) mit grösstmöglichem Wirkungspotenzial ausgerichtet sind, und bei Bedarf - in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Spreitenbach und / oder mit Mobilitätsanbietern (zum Beispiel ÖV-Betriebe, Mobility Carsharing) sowie gegebenenfalls mit Unterstützung durch das kantonale Mobilitätsmanagement aargomobil entwickelt und umgesetzt werden. <p>MM_B: MM für die Bevölkerung Die Bevölkerung von Spreitenbach (Wohnbevölkerung gesamthaft sowie ausgewählte Zielgruppen wie Senioren, Jugendliche, Touristen etc.) wird mittels gezielter Information, Anreizen und Aktionen zur Sensibilisierung einerseits über die verschiedenen in der Gemeinde vorhandenen Mobilitätsangebote informiert und andererseits zu den Vorteilen einer bewussten Verkehrsmittelwahl aufgeklärt. Das MM für die Bevölkerung unterstützt die geplanten Massnahmen zur Verbesserung des Umweltverbundes (ÖV, Velo, zu Fussgehen, Carsharing). Das verbesserte Angebot wird durch die Verkehrsteilnehmenden so vermehrt wahrgenommen und entsprechend mehr genutzt.</p> |

3.3.3 Kommunale Richt- und Sondernutzungspläne

In weiten Teilen der Bauzonen bestehen rechtskräftige Sondernutzungspläne (vgl. nachfolgende Auflistung der Erschliessungspläne, Gestaltungspläne und Richtpläne), die in unterschiedlichen Epochen entstanden und so auch dem jeweiligen Zeitgeist entsprechen.

Die rund 30 bis 35 Erschliessungspläne dienen primär der Sicherung bestehender und geplanter Strassen- und Wegflächen. Entlang der Verkehrsflächen definieren sie auch Baulinien, grösstenteils mit parallelem Verlauf zur Strasse und / oder ohne ortsbauliche Anhaltspunkte. Die Strassen sind grösstenteils gebaut und die definierten Baulinienabstände entsprechen oft nicht den heute üblicherweise geltenden Strassenabständen.

In einem separaten Projekt wird geprüft, welche Erschliessungspläne aufgehoben und / oder ob gebietsweise Strassen- und Baulinien beibehalten bzw. angepasst werden sollen. Bereits in dieser Gesamtrevision wird davon Gebrauch gemacht, in der BNO die Strassenabstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen und Pflichtparkfelder abweichend zu regeln. Gemäss § 42 BauV gilt für die Beurteilung von Sichtzonen das "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" des Departements BVU vom 1. März 2011 als Richtlinie.

| Erschliessungspläne | Status / Stand |
|---|---------------------------------|
| Baulinien an Nationalstrassen | Rechtskräftig |
| Kommunaler Überbauungsplan "Althau" | Rechtskräftig / 7. März 1978 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Althau", Änderung | Rechtskräftig / 8. August 2014 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Limmat" | Rechtskräftig / 7. März 1978 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Neuhard" | Rechtskräftig / 16. Mai 1983 |
| Bebauungsplan / Baulinien "Girhalde" | Rechtskräftig / 27. Januar 1959 |
| Teilzonen- und Richtplan "Girhalde"; Situation 1:1'000 | Rechtskräftig / 27. Januar 1959 |
| Teilzonenplan "Girhalde", Abänderung 1973 Situation 1:500, Schemaschnitt 1:200, Spezialbauvorschriften | Rechtskräftig / 7. Juni 1977 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Halde" | Rechtskräftig / 15. Sept. 1976 |

| | |
|---|-----------------------------------|
| Kommunaler Überbauungsplan; Teilüberbauungsplan "Härdli" | Rechtskräftig / 11. Juli 1967 |
| Kommunaler Überbauungsplan; Teilüberbauungsplan "Härdli"; Änderung Industriestammgleis 1975 | Rechtskräftig / 7. März 1977 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Landstrasse K274" | Rechtskräftig / 10. Juni 1986 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Industriegebiet Süd" | Rechtskräftig / 15. Sept. 1976 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Schleipfe" | Rechtskräftig / 27. Februar 1980 |
| Kommunaler Gestaltungsplan "Schleipfe"; Spezialbauvorschriften | Rechtskräftig / 27. Februar 1980 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Änderung Boostockstrasse" | Rechtskräftig / 10. Juni 1986 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Teilvorlage Zentrumsstrasse" | Rechtskräftig / 24. April 1978 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Chessel" | Rechtskräftig / 12. Juni 1986 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Industriestrasse Ost" | Rechtskräftig / 18. Januar 1983 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Industrie Asp" | Rechtskräftig / 24. Juli 1987 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Türliackerstrasse" | Rechtskräftig / 30. Juni 1987 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Dorfstrasse" | Rechtskräftig / 20. August 2003 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Dorfstrasse"; Sterneneareal | Rechtskräftig / 17. Januar 2007 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Brüel" | Rechtskräftig / 19. Juni 1990 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Schmittegasse" | Rechtskräftig / 21. Dez. 1993 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Geeren" | Rechtskräftig / 17. Mai 1994 |
| Kommunaler Erschliessungsplan "Geeren"; Änderung 1995 | Rechtskräftig / 28. Juni 1995 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Bründli" | Rechtskräftig / 21. Dez. 1993 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Rütiloch" | Rechtskräftig / 27. August 1997 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Industrie West - Furttalstrasse" | Rechtskräftig / 18. März 1991 |
| Kommunaler Überbauungsplan "Industrie Süd - Willenacher" | Rechtskräftig / 7. September 1993 |
| Erschliessungsplan "Steiacher" | Rechtskräftig / 17. April 1996 |
| Erschliessungsplan "Sandäckerstrasse" | Rechtskräftig / 21. Oktober 2009 |
| Erschliessungsplan "Kreuzäcker Nord" | Entwurf / Stand Mai 2022 |

Erst in den letzten Jahren entstanden einzelne Gestaltungspläne, welche primär die Überbauung regeln und so im jeweiligen örtlichen Kontext die angestrebten Qualitäten sichern. Diverse Gestaltungspläne sind noch in Erarbeitung und werden laufend mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung koordiniert.

| Gestaltungspläne | Status / Stand |
|--|-------------------------------------|
| Gestaltungsplan Glattlerweg | Rechtskräftig / 23. April 2018 |
| Gestaltungsplan Grabäcker I | Richtprojekt / Stand März 2022 |
| Gestaltungsplan Grabäcker II | Rechtskräftig / 5. April 2013 |
| Gestaltungsplan Helukabel | Richtprojekt / Stand Januar 2021 |
| Gestaltungsplan Handels- und Gewerbezone Ost | Rechtskräftig / 13. Februar 2019 |
| Gestaltungsplan Kreuzäcker | Rechtskräftig / Stand 3. April 2014 |
| Gestaltungsplan Vinea | Vorprüfung / Stand Mai 2022 |
| Gestaltungsplan Zentrumsplanung | Rechtskräftig / 21. Oktober 2009 |
| Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 96 / 98 | Entwurf / Stand Mai 2022 |
| Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 59 / 61 | Richtprojekt / Stand Januar 2022 |

Die nachfolgend aufgeführten Richtpläne bildeten die ortsbaulichen und aussenräumlichen Grundlagen für die Realisierung des Hochhausquartiers Langäcker, des Shopping Center Tivoli (Teilzonenplan Neumatt) und der Erweiterung des Einkaufszentrums nordöstlich der Landstrasse (Richtplan Pfadacker / Handels- und Gewerbebezonen HGO und HGW):

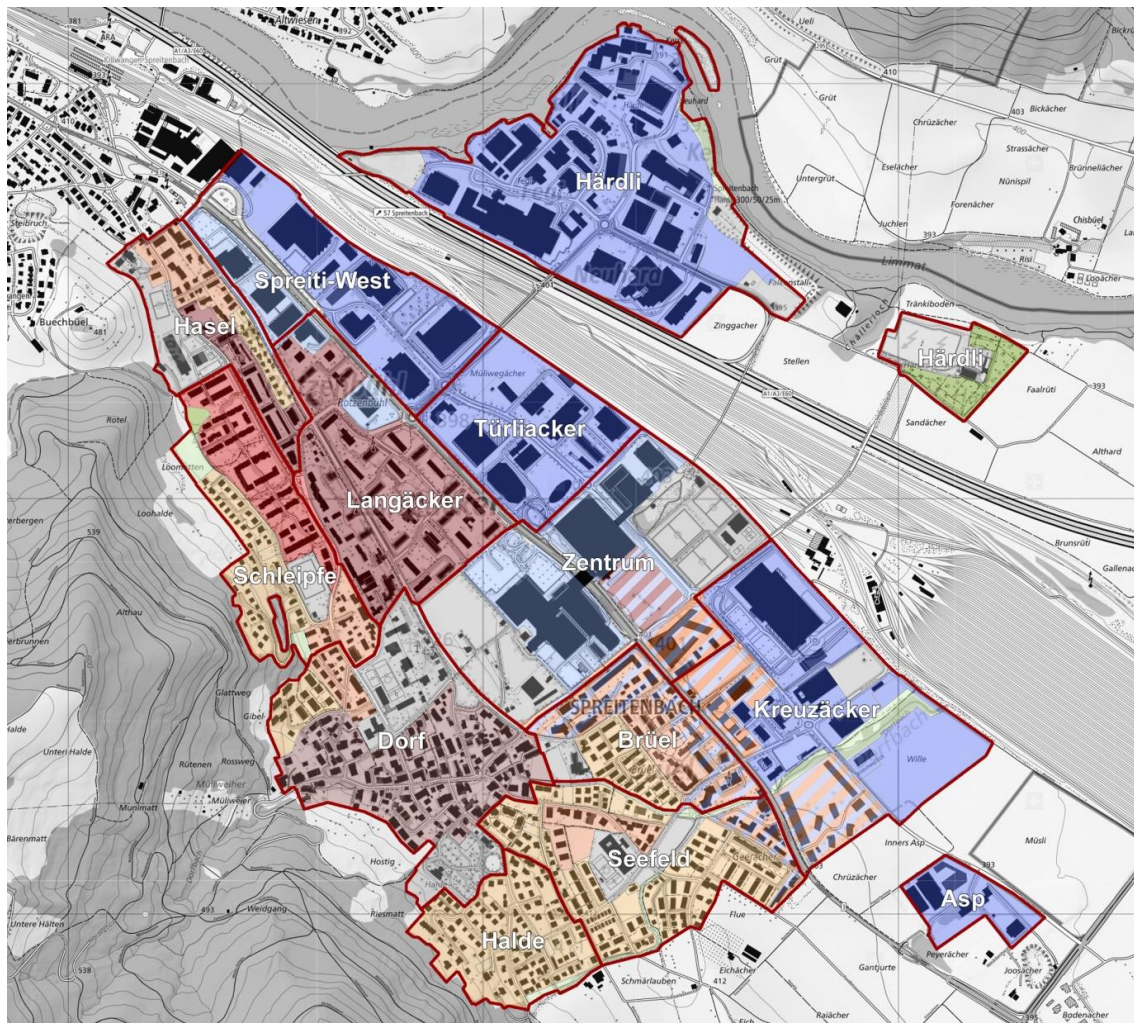
| Richtpläne | Status / Stand |
|--|----------------------------------|
| Quartierplan Langäcker, Richt- und Bebauungsplan | Rechtskräftig / November 1961 |
| Teilzonenplan Neumatt: Richtplan II / Gestaltungsplan / Zuordnungs- und Nutzungsplan | Rechtskräftig / 4. Dezember 1968 |

| | |
|--|------------------------------------|
| Gestaltungsplan Rotzenbüel II mit Nutzungsplan / Richtplan | Rechtskräftig / 15. September 1970 |
| Richtplan Pfadacker | Rechtskräftig / November 1971 |

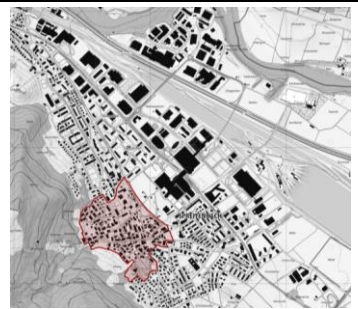


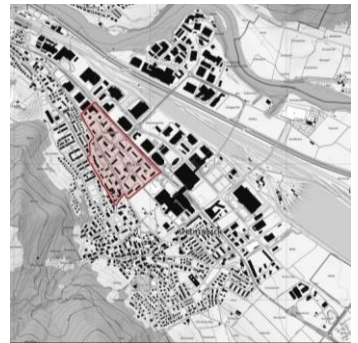
| | |
|---|------------------------------------|
| Weitere | |
| Städtebauliche Leitlinien "Grabächer" | Dezember 2006 |
| Project Urbain Langäcker bewegt, Schlussbericht | Dezember 2015 |
| Entwicklungsrichtplan Neumatt | Noch rechtskräftig / 10. Dez. 2018 |
| Quartierleitbild Schleipfe | 11. November 2019 |
| Regionaler Sachplan Grenzraum Killwangen-Spreitenbach | Vorprüfung / Stand 30. März 2022 |
| Räumliches Entwicklungsleitbild Weiler Heitersberg | 25. August 2021 |
| Konzept Höhere Bauten und Hochhäuser in Spreitenbach | Entwurf / 13. Juni 2022 |

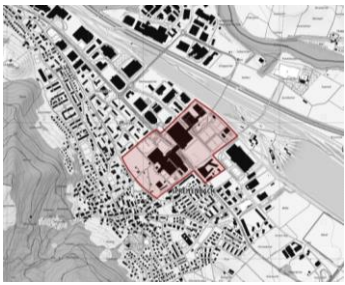



3.3.4 Quartieranalyse / -einteilung


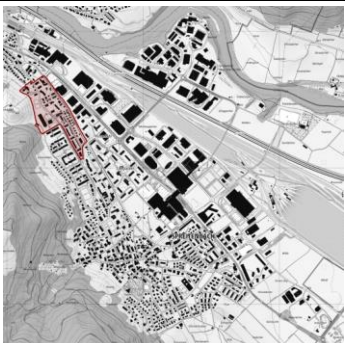
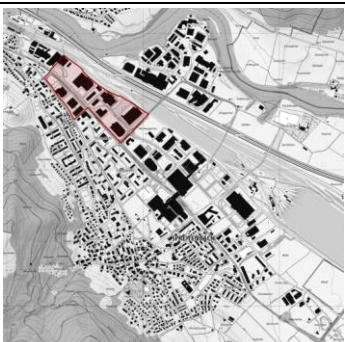

Als Grundlage für diese Gesamtrevision wurde eine Quartieranalyse durchgeführt. Für jedes Quartier wurden, gestützt auf einem generellen Beschrieb, die Stärken und Schwächen sowie der Handlungsbedarf für die Nutzungsplanungsrevision ermittelt.


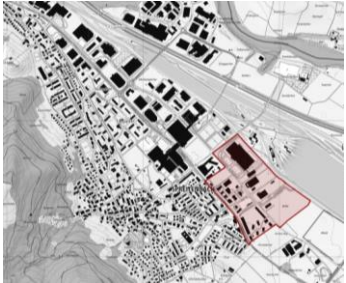




Quartiereinteilung, Grundnutzungen generalisiert; eigene Darstellung

| | |
|---|---|
| <p>Beschrieb DORF</p> <p>Bäuerlich geprägter historischer Dorfkern am Ausläufer des Heitersberg, entlang dem Dorfbach. Bauliche Entwicklung entlang der heutigen Dorfstrasse und an einigen Querachsen (Althauweg, Boostock-, Poststrasse, Schmittegass, Kirchstrasse Chlegass), auch im Bereich der kath. Kirche mit Friedhof. Historische Anbindung des Dorfkerns über die untere Dorfstrasse an die Landstrasse Baden / Zürich. Der alte Dorfkern ist im Süden und im Norden erweitert durch neuzeitliche Wohnquartiere und im Nordosten mit Schulbauten. Vor allem der westliche Dorfteil wird noch heute geprägt durch die ehemals landwirtschaftlich genutzten, in der Stellung zur Strasse stark variierenden Vielweckhäuser. Im Dorfkern sind auch zahlreiche, zum Teil grossvolumige neuzeitliche, ortsbilduntypische Wohnbauten zu finden.</p> |  |
| <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Örtlich differenzierte Dorfzonenbestimmungen - Überprüfung zulässige Gebäudehöhen und -abmessungen - Typologische Vorstellung zu Bauten inkl. Gestaltung der Vorplatzbereiche und Vorgärten, Pflege und Stärkung der Dachlandschaft (Ausbau Dachgeschosse) - Zukunft Areal heutiges Gemeindehaus: Umnutzung heutiges Gemeindehaus in Schulhaus - Aktualisierung Bauinventar, darauf basierend Substanzschutzobjekte festlegen |  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Noch vorhandene historische Bausubstanz - Historischer Dorfkern ist noch erkennbar - Jüngere Neubauten passen sich in der Regel gut ins Ortsbild ein - Teilweise offen geführter Dorfbach | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Verweilen einladender Aussenraum ("Dorftritt") fehlt resp. nur in Ansätzen entlang Dorfbach vorhanden, Spielplatz Kreuzplatz etwas versteckt - Übergang alter Dorfteil / Neubauquartier an diversen Stellen verunklärt - Teilweise zu hohe oder zu massig wirkende Neubausvolumen, zum Teil von ungenügender gestalterischer Qualität |
| <p>Beschrieb SCHLEIFPE</p> <p>Eher ruhiges Wohnquartier mit mehreren, in sich geschlossenen und hofartig ausgebildeten Mehrfamilienhaus-Überbauungen. Öffentlicher Bereich beim Spielplatz Ziegelei mit Weber-Brunnen und Sportplatz. Am Heitersberghang Einfamilienhäuser, etwas abgeschiedenes Quartier "Im Loo" zwischen Waldflächen.</p> <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teile der ausgewiesenen Bauzonenreserven nicht überbaubar wegen Waldabstand - Umwandlung Zone E2 zu W2 prüfen, Gestaltungsvorschriften am Hang - Umgang mit Gestaltungsplan prüfen, da baulich umgesetzt (MFH-Schilder), Sicherung Qualitäten Grünkorridor - Sinn und Zweck Grünzone Groppenackerstrasse (aktuell landwirtschaftlich genutztes Wiesland) |  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - An sich homogene Quartierstruktur - Treffpunkt Spielplatz / Sportanlage Ziegelei - Ruhige Lage - Nähe zu den Schulanlagen - Gute Durchgrünung, bewusst angelegte Grünkorridore | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etwas in sich gekehrte Überbauungen in der Zone W5 - Gegensätzliches sowohl innerhalb des Quartiers (EFH zu MFH), wie auch zum angrenzenden Quartier Langäcker, daraus folgend eher keine eigene Identität |
| <p>Beschrieb LANGÄCKER</p> <p>Für Spreitenbach ortsbaulich und aussenräumlich prägendes Quartier. Auf orthogonalem Raster aufbauende Wohnhochhäuser in parkartiger Umgebung, basierend auf dem Richtplan von 1961. Diverse Aufwertungsmaßnahmen entwickelt 2008 bis 2015 im Rahmen des ARE-Programms "Projets urbains" (Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten).</p> <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anreize für Liegenschaftsbesitzer, die Liegenschaften zu unterhalten, erneuern - Aussenraumnutzung, gemeinsame Einrichtungen, Quartiertreffpunkt - Abgrenzung der Wohnzone Bestand an der Qualität der Bauten und Aussenräume ausrichten. Einbindung Zone A2 prüfen - Notwendigkeit Aufstufung in Empfindlichkeitsstufe II prüfen |  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzigartige ortsbauliche / architektonische Struktur - Sehr gut durchgrünte, weitläufige Aussenräume - Gute Erschliessung mit Bus und (künftig) Limmattalbahn - Nähe zum Einkaufszentrum | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaum bauliche Entwicklungsmöglichkeiten - Alter Gebäude eher hoch, Sanierungs- / Erneuerungsbedarf - Monotypischer Gebäudepark erschwert Variationen und eine sozial gut durchmischte Bewohnerstruktur |

| | |
|--|--|
| <p>Beschrieb</p> <p>Standort des schweizweit bekannten Shoppi Tivoli. Gebäudebestand vorwiegend grossvolumige, sich flächig ausdehnende Einkaufs- und Dienstleistungsgebäude. Wohnnutzungen in den beiden Hochhäusern und in der neuen Überbauung Limmatspot (Pathé). Sportanlage Mittlerzelg mit drei Fussballfeldern. Nach Ablehnung des Projekts Neumatt offene Ausgangslage. Guter Nutzungsmix Einkauf, Möbel, Fachmärkte etc..</p> | <p style="text-align: right;">ZENTRUM</p>  |
| <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung und Aufwertung Aussenräume - Verkehrsbeziehungen für Fussgänger und Velo - Ortsbauliche Anbindung umliegende Wohnquartiere an das funktionale Ortszentrum, Verminderung der trennenden Wirkung des Einkaufszentrums - Weiteres Vorgehen Planung Neumatt (konsensfähige Anhaltspunkte aus einer Gesamtbetrachtung herausfiltern) |  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - National bekanntes Einkaufszentrum - Architektonische Qualität der beiden Wohnhochhäuser als ein weit herum sichtbares Erkennungsmerkmal - Vielfältige Publikumsnutzungen, regionaler / kantonaler Anziehungspunkt | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche Verkehrslast, auch rund um die Wohnnutzungen - Ortsbauliche Einbindung und verkehrliche Anbindung - Grosse, zum Teil ebenerdige Parkierungsanlagen, sehr hoher Anteil an versiegelten Oberflächen - Den Wohnnutzungen fehlen angemessene Aussenräume. Generell geringe Aussenraumqualität - Abweisend wirkende, rein kommerzielle Fassadengestaltung des Grossvolumens Shoppi |
| <p>Beschrieb</p> <p>Wohnquartier mit fast ausschliesslich Mehrfamilienhäusern jüngerer Datums. Ausgenommen Hotel, Mc Donalds, Bürogebäude eingangs Wigartenstrasse. Entlang der Unteren Dorfstrasse noch vereinzelte historische Bauten. Am Übergang zum alten Dorf befindet sich das Alters- und Pflegeheim Brühl.</p> <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auftritt zur Landstrasse hin - Quartiertreffpunkt / -einbindung | <p style="text-align: right;">BRÜEL</p>  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort Alters- und Pflegeheim Im Brühl - Attraktiver Gehweg und Freiraum entlang Dorfbach | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine eigene Quartierinfrastruktur - Neuer Quartierplatz an Ecke Brüelstrasse / Grabäckerstrasse vermag zentralörtliche Funktion kaum wahrzunehmen. - Keine Bauzonenreserven mehr, weitere Entwicklung ist nur über Rückbau oder Sanierung möglich. |
| <p>Beschrieb</p> <p>Heterogen bebaut, fast reines Wohnquartier mit Einfamilienhäusern bis Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen. Vereinzelte Freiflächen infolge noch nicht überbauter Parzellen. Schulhaus Seefeld im Zentrum des Quartiers.</p> <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundausrichtung der Dichte und Höhen usw. beziehungsweise der Zonierung (Erhalt oder Veränderung) - Quartiertreffpunkt | <p style="text-align: right;">SEEFELD</p>  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulanlage Seefeld im Zentrum des Quartiers - Gute, verkehrsarme Anbindung an das alte Dorfzentrum - Begrenzung des südöstlichen Siedlungsrand durch den Egelseebach, Wegführung entlang dem Wilebach durch das Quartier - Frei-, Grünraum Dorfbach | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Ausnahme der Aussenflächen der Schulanlage keine eigene, öffentlich nutzbare Quartierinfrastruktur - Tiefe Zonierung (hoher Anteil an E2 und W2) - Anbindung ins "eigentliche" Zentrum Neumatt - "Unentschiedener" Ortseingang Südost, flächige Bepflanzung, Motel, Wohnen. |

| | |
|--|---|
| <p>Beschrieb Reines Einfamilienhausquartier am Ausläufer des Heitersberg.</p> <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anreize zur Innenentwicklung (unter Beachtung Geländeneigung) - Umwandlung Zone E2 zu W2 prüfen, Gestaltungsvorschriften am Hang | <p>HALDE</p>  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ruhige Lage am Waldrand - Nahe am alten Dorfzentrum - Kein Durchgangsverkehr | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine eigene Quartierinfrastruktur - Tiefe Zonierung (E2) |
| <p>Beschrieb Wohnquartier mit heterogenem Gebäudebestand. Entlang der Poststrasse dichte Bebauung mit grossen Mehrfamilienhäusern und zwei Hochhäusern. Zwischen Gyrhaldenstrasse und Bahnhofstrasse sowie teilweise an der Haselstrasse Einfamilienhäuser. Grosse Schulanlage Hasel. Siedlungsstruktur im Nordwesten ohne erkennbaren Grenzverlauf zusammengebaut mit Killwangen.</p> <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zukunft Areal evang.-ref. Kirche - Entwicklungsmöglichkeit der eher unternutzten und "eingeklemmt" wirkenden Areale mit Einfamilienhäusern (Zone E2). - Bauliche Veränderung in der Zone WB (Areal zwischen Poststrasse und Gyrhaldenstrasse) | <p>HASEL</p>  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu den Schulanlagen - Mit Ausnahme Bahnhofstrasse eher abseits des Durchgangsverkehrs - Zusammenhängende Fläche in Zone OE am Übergang ins Kulturland | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direktes Aufeinandertreffen von dichten Bebauungen und Einfamilienhäusern (in W3), verstärkt durch die Hanglage. - Keine eigenständige Identität, keine funktionale Einheit. - Abrupter Übergang in Arbeitszone (ostseitig) |
| <p>Beschrieb Ausschliesslich gewerbliche Nutzung, schwerwiegend Logistik und Lager (Lagerhäuser Aarau, Ikea Logistikcenter, Rapid Spedition, Keller Swissgroup). Mehrere grössere Gewerbehäuser, zum Teil mit Verkaufsflächen wie Interio Möbelgeschäft. Schrebergärten als Übergangsnutzung auf Areal Lagerhäuser.</p> | <p>SPREITI WEST</p>  |
| <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steigerung der Wertschöpfung zu Gunsten der Gemeinde - Potenzial in Zusammenhang mit der Limmattalbahn, mittel- bis längerfristige Transformation des Quartiers |  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahe Lage am Bahnhof Killwangen-Spreitenbach und am Halbanschluss an die Autobahn A1 - Direkte Lage am Rangierbahnhof Limmattal, dadurch vereinzelte Bahnanschlüsse | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoher Anteil an Logistik- und Lagergebäuden, wenig Wertschöpfung für die Gemeinde - Hohe Lärmbelastung von Strassen und Bahn |

| | |
|---|--|
| <p>Beschrieb</p> <p>TÜRLIACKER</p> <p>Fast ausschliesslich gewerbliche Nutzung, Ausnahme bildet das Pflege- und Betreuungshaus Senevita Lindenbaum. Mix aus Logistik und zum Teil publikumsintensiven Nutzungen wie CC, UmweltArena, Autowäsche, Kartbahn etc.</p> <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung / Steigerung der Wertschöpfung zu Gunsten der Gemeinde - Potenzial in Zusammenhang mit der Limmattalbahn, mittel- bis längerfristige Transformation des Quartiers |  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baulandreserven und Möglichkeit, bebaute Flächen weiter zu verdichten - Nahe Lage am Halbanschluss an die Autobahn A1 - Direkte Lage am Rangierbahnhof Limmattal, dadurch vereinzelt Industriegeleise | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaum Wohnnutzung, das Senevita wirkt isoliert - Aussenräume praktisch nur für Autoverkehr geeignet, geringe Aufenthaltsqualität - Parzellen teilweise unternutzt |
| <p>Beschrieb</p> <p>KREUZÄCKER</p> <p>Derzeit noch etwas isoliert / abseits liegendes Quartier am Südostrand des Baugebiets. Ikea als wichtiges kommerzielles Zentrum. Die Bebauungen weisen unterschiedlichste Massstäbe auf.</p> |  |
| <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualität und Volumetrie der Neubauten, Schaffung öffentlich nutzbarer Aussenräume, ggf. unter Einbezug des Dorfbachs - Aufwertung der Fussgänger- und Fahrradverkehrsbeziehungen, Anbindung an funktionales Zentrum - Potenzial in Zusammenhang mit der Limmattalbahn, mittel- bis längerfristige Transformation des Quartiers |  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche Landreserven und grosses Verdichtungspotenzial - Leitnutzung Ikea - Frei- und Grünraum des Dorfbachs als Naherholungsbe reich | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erscheinungsbild und Angebotsmix entlang der Industriestrasse, insbesondere im Bereich Kreisel Willestrasse - Teilweise unvorteilhafte Volumetrie und architektonische Gestaltung der Neubauten - Ausserhalb der in sich organisierten Überbauungen ist der Aussenraum stark auf den motorisierten Verkehr fokussiert und wenig attraktiv - Baulücken im Quartier wirken trennend |
| <p>Beschrieb</p> <p>ASP</p> <p>Vom Siedlungsbereich Spreitenbach getrenntes Quartier, baulich lose mit Dietikon verbunden. Ausschliessliche Gewerbenutzung. Grossflächige Abstellplätze für Autohandel, Recycling etc.</p> <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgleich mit Planungsaussagen kantonaler Richtplan / mittel- bis langfristige Grundausrichtung des Areals? |  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reine Gewerbeflächen in einer "Insellage" in der Ebene des Limmattals ohne klare Anbindung und Ausrichtung - Verunklärt Siedlungstrennung zw. Spreitenbach / Dietikon |

| | |
|--|--|
| <p>Beschrieb</p> <p>Aus dem an der Limmat gelegenen Spinnereibetrieb sich in Richtung Süden entwickeltes Gewerbegebiet. Vom übrigen Siedlungsgebiet durch die Autobahn und den Rangierbahnhof getrennt. Anteil Lager und Logistik vor allem entlang der Autobahn erheblich, ansonsten auch viel Produktion. Standort bekannter Firmen wie Miele, Zweifel Pomy-Chips, Rhenus Logistic, Coop Home, Soprema etc.</p> | <p>HÄRDLI</p>  |
| <p>Schwerpunkt, Fragen Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mittel- bis langfristige Entwicklung, Sicherung Platz für herkömmliches Gewerbe / Produktion |  |
| <p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direkte Lage am Halbanschluss an die Autobahn A1 - Keine angrenzenden Wohnquartiere (geringe Lärmproblematik) - Naherholung (z.B. über Mittag) an der Limmat und auf der Insel - Bekannte Firmen, teilweise gute Sichtbarkeit von der A1 aus | <p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisch gewachsene Strassenführung und Parzellenformen, somit keine erkennbare Bebauungsstruktur |

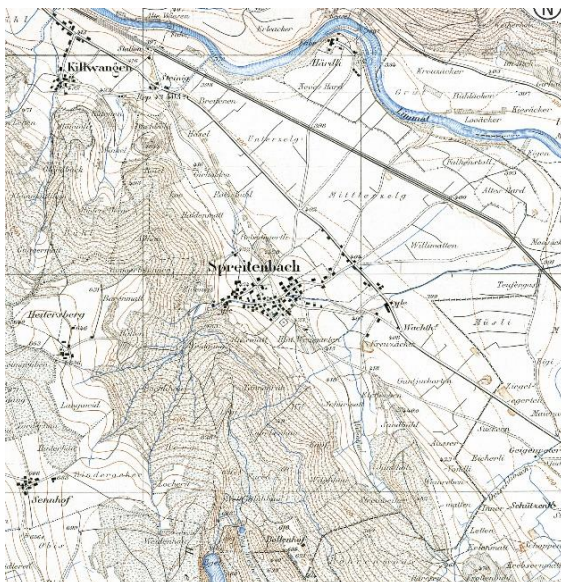
4 Zentrale Sachthemen

4.1 Dorfentwicklung und Ortsbildschutz

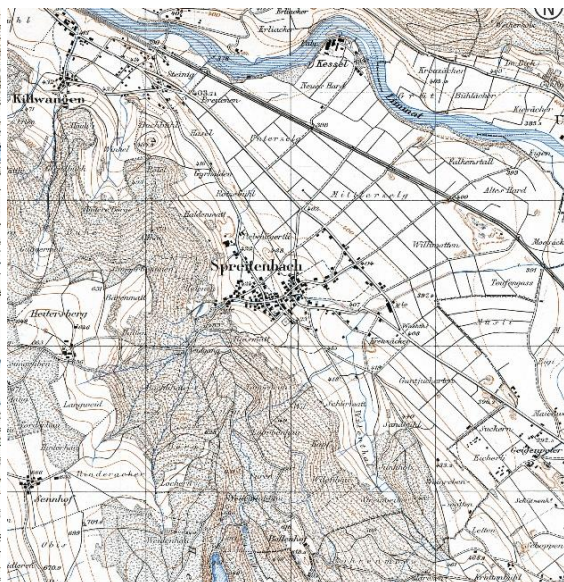
4.1.1 Entwicklung Siedlungsstruktur

Das ehemalige Bauerndorf Spreitenbach ist gemäss Dufourkarte von 1898 als eigenständiger, relativ isoliert liegender Siedlungskern am südwestlichen Rand des Limmattals erkennbar. Das Limmattal ist noch weitgehend unbebaut. Strassenverbindungen bestehen entlang dem Heitersberg nach Killwangen und nach Dietikon. Das Dorf ist stark an der Verbindungsstrasse Heitersberg - Landstrasse ausgerichtet. Die Eisenbahnverbindung Baden - Zürich führt relativ weit entfernt am Dorf vorbei.

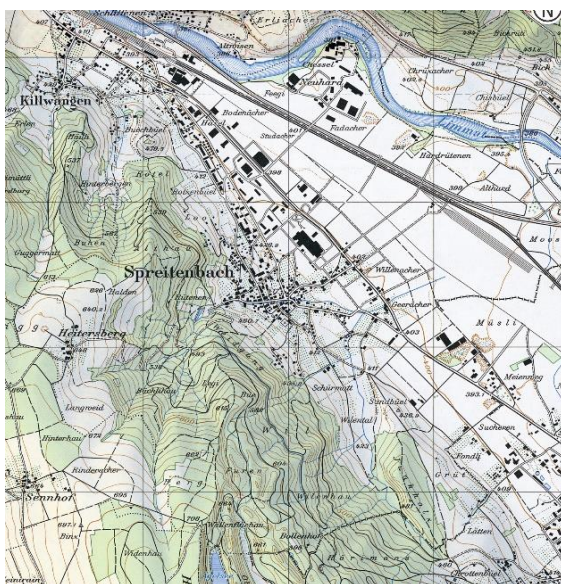
Die Siegfriedkarte von 1940 zeigt, dass bis zu diesem Zeitpunkt noch keine nennenswerte Siedlungserweiterung stattgefunden hat. Die Entwicklung setzt erst um 1960 / 1970 ein mit dem Bau des Shoppingcenters und der Entwicklung des Gewerbegebietes entlang der Landstrasse.



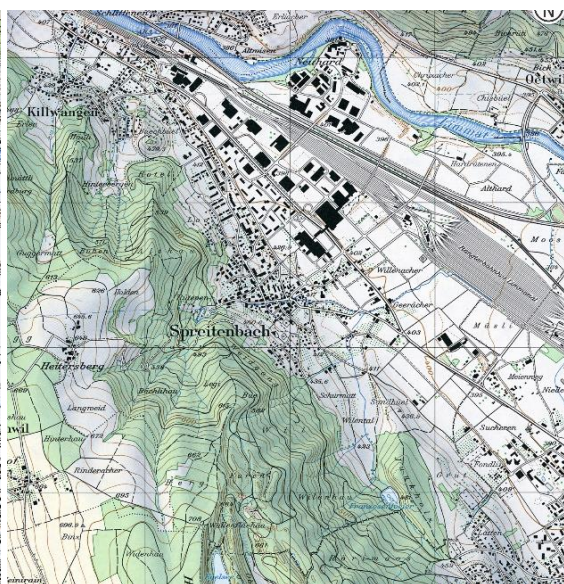
Dufourkarte 1898



Siegfriedkarte 1940



Landeskarte 1970



Landeskarte 1990

Die weitere bauliche Entwicklung hat zu einer weitgehenden Überbauung der ehemals leeren Talfläche geführt. Der grossflächige Rangierbahnhof füllt die Lücke zwischen den Arbeitsplatz-zonen Händli und Türläcker / Spreiti-West gänzlich auf. Das funktionale Zentrum der Gemeinde liegt heute mehrheitlich im Bereich des Shopping-Centers Tivoli, wo die Einkaufszentren angesiedelt sind.

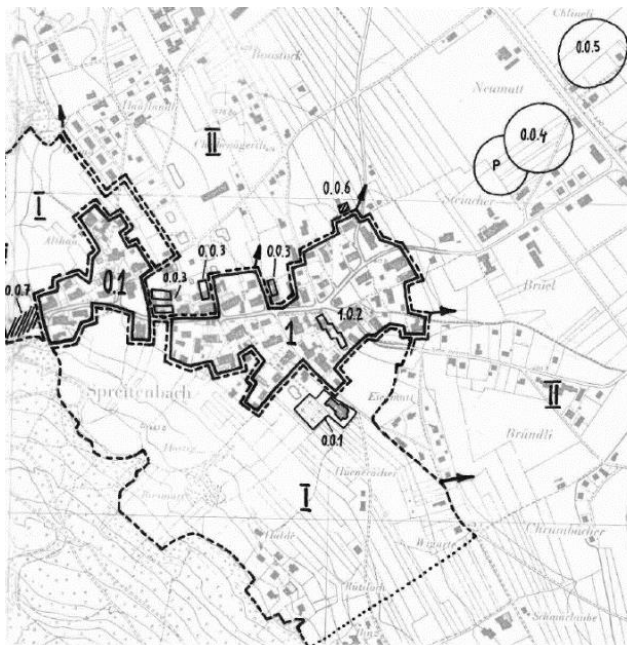
Der alte Siedlungskern an der Dorfstrasse wurde durch die bauliche Entwicklung teilweise stark verändert. Er weist heute auch Gebäude auf, welche als ortsuntypisch zu bezeichnen sind. Der Übergang zwischen dem historischen Dorfkern und den neueren, direkt angebauten Quartieren ist teilweise fließend, teilweise wurden neuere Bauten in den Perimeter des Dorfkerns platziert.

4.1.2 Inventare (ISOS, IVS, ADAB, Bauinventar, Archäologie)

Inventare wie das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz), das IVS (Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) und das ADAB (Inventar der Kampf- und Führungsbauten) sowie das kantonale Bauinventar und das Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften sind als Grundlagen bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen.

ISOS

Gemäss kantonalem Richtplan werden nur die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS festgesetzt. Spreitenbach weist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Trotzdem sollen die Ziele aus dem ISOS in dieser Revision der Nutzungsplanung analog zum Richtplanbeschluss S1.5/1.2 angemessen umgesetzt werden. Die Aufnahmen im ISOS stammen von 1975. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Gemäss Beschrieb sind im Dorf (G1) starke Eingriffe in die Altbausubstanz und zum Teil auch an der Struktur festzustellen. Gewisse partielle Qualitäten (ursprünglicher bäuerlicher Charakter) werden dem westlichen Dorfteil attestiert.



Das Gebiet 1 "Dorf" ist in das Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) eingestuft.

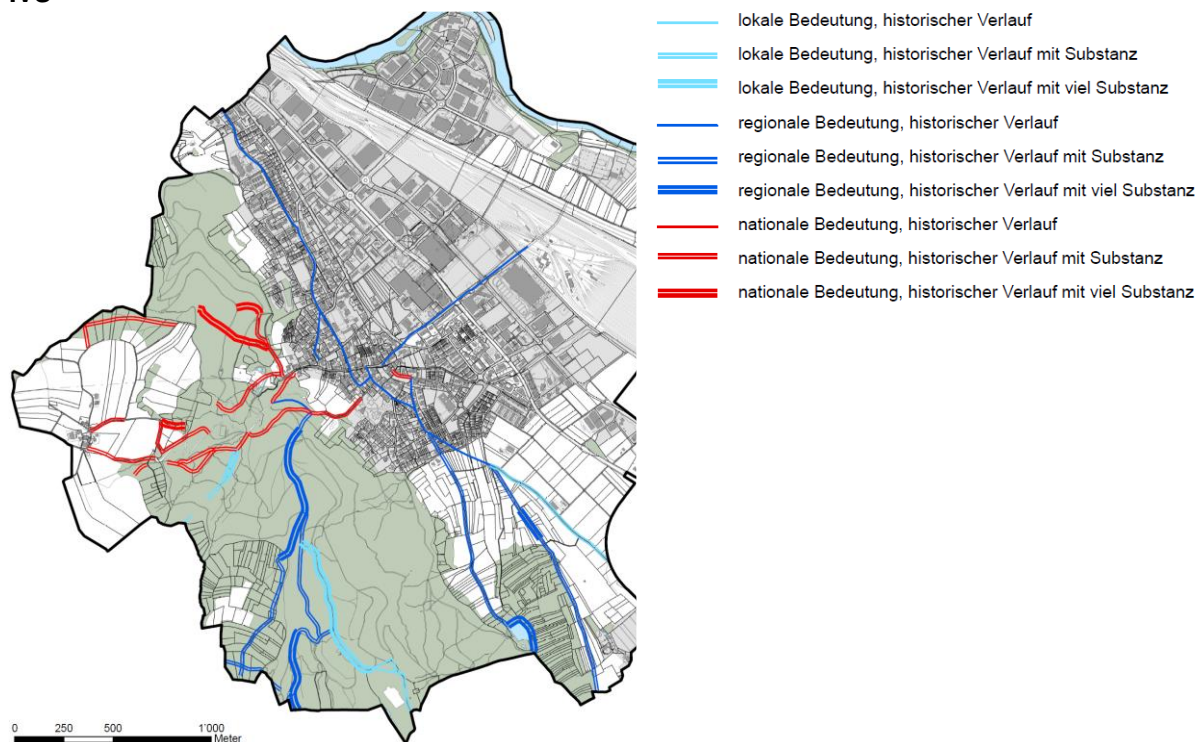
Der Baugruppe 0.1 "Westlicher Dorfteil" wird das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) attestiert.

Für die Umgebungszone I "Unverbaute Umgebung" ist das Erhaltungsziel a "Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche" vorgegeben.

Die Umgebungsrichtung II "Verbaute Ebene" weist das Erhaltungsziel b (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen) auf.

Aufnahmekarte ISOS, Aufnahme 1975

IVS



Gemäss den kantonalen Grundlagen ist das historische Wegnetz von Spreitenbach in seiner Grundstruktur im alten Dorfkern sowie in den anschliessenden Hängen des Heitersbergs sowie an den Nebenverbindungen nach Dietikon sehr gut erhalten. Im alten Dorfkern wirkt es strukturbildend für das Ortsbild. Zwischen dem Dorfkern und der Limmat existieren hingegen nur noch einzelne Verlaufslinien.

Das Wegnetz enthält vor allem am Heitersberg zahlreiche Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung, ausserdem innerorts verschiedene Wegbegleiter. Die Wegabschnitte mit Substanz und viel Substanz befinden sich weitgehend im Wald. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind nur wenige Verkehrswege von nationaler Bedeutung: Ein kurzer Abschnitt der Schmittegasse sowie ein von der Ratzegasse abzweigender und in Richtung Wald führender Fussweg. Am westlichen Dorfrand sind mehrere Waldwege, welche in die Dorfstrasse einmünden, verzeichnet.

ADAB

Das Inventar der Kampf- und Führungsbauten (ADAB) weist gemäss dem Heft «Militärische Denkmäler im Kanton Aargau» aus dem Jahr 2006 innerhalb der Gemeinde Spreitenbach folgende Sperrstelle auf:

- Heitersberg Nord (Sperrstelle von lokaler Bedeutung).

Die Sperrstelle liegt nördlich des Weilers Heitersberg, nur teilweise auf dem Gemeindegebiet von Spreitenbach und vollumfänglich im Wald. Sie besteht aus einzelnen kleineren Bunkern.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erfordern die Belange des ADAB aufgrund der geschilderten Sachlage keine spezielle Planungsmassnahmen.

ICOMOS

Die von ICOMOS Suisse erstellte Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz gibt einen Überblick über die potenziell schutzwürdigen Gärten in der Schweiz und dient als Grundlage für vertiefende Inventare und Schutzmassnahmen. In der ICOMOS-Liste der historischen Gärten

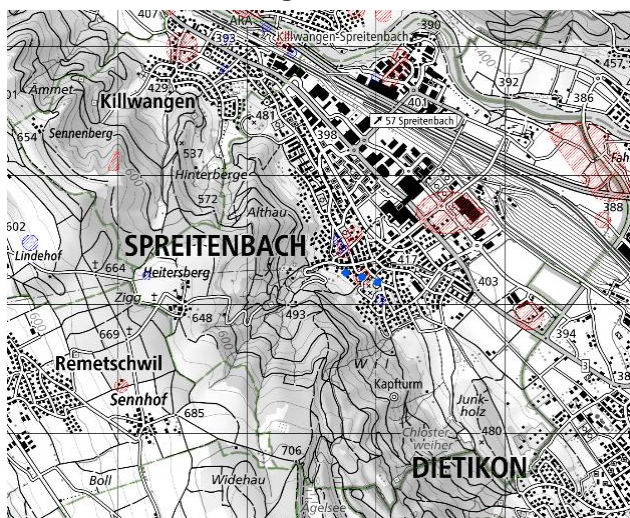
und Anlagen sind in der Gemeinde Spreitenbach 15 Objekte aufgelistet. Es handelt sich um folgende Objekte:

- Bauernhausgarten (Dorfstrasse 41, 44, 46; Boostockerstrasse 10; Kirchstrasse 7, 8, 9, 17; Schmittegasse 4, 5)
- Einfamilienhausgarten (Althauweg 5, Dorfstrasse 52)
- Rebgarten (Bahnhofstrasse 35)
- Gartenwirtschaft Rest. Sternen
- Künstlergarten Weinrebenpark

Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege

Siehe Kapitel 4.1.4 dieses Planungsberichts.

Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften



Richtplanbeschluss S1.5/4.1: Archäologische Hinterlassenschaften sind in der Online-Fundstellenkarte im agis-Portal dargestellt und von den Gemeinden bei der Interessenabwägung im Planungs- und Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

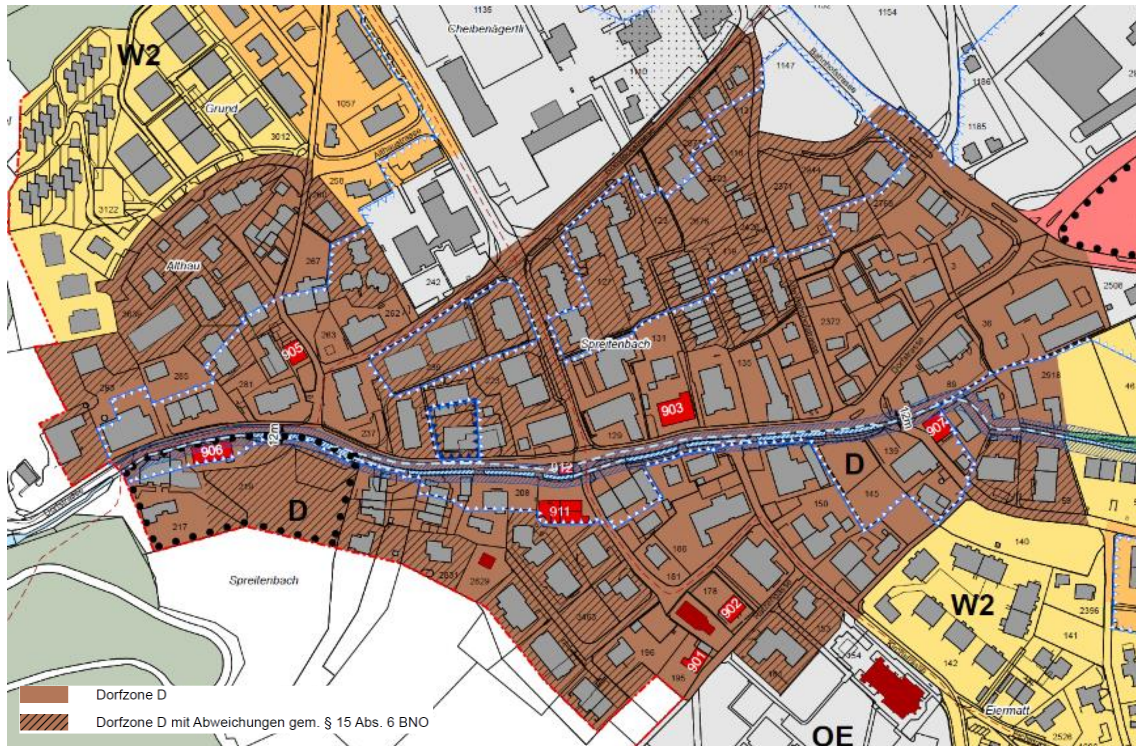
Aus Gründen der Leserlichkeit und der steten Weiterbearbeitung der Karteneinträge wird auf eine Darstellung im Bauzonnenplan 1:2'500 und im Kulturlandplan 1:5'000 verzichtet.

*Archäologische Fundstellen, agis
Stand Januar 2022*

4.1.3 Angepasstes Zonenregime Dorfzone D

Im Jahr 1975 erfolgte im Rahmen der Aufnahmen für das ISOS eine Bewertung der ortsbildgestalterischen Qualitäten des historischen Ortskerns: "In den 50iger Jahren setzte ein ungeheurer wirtschaftlicher Aufschwung in der Gemeinde ein. [...] "Die Überbauungen grenzen heute bis an den alten Ort Spreitenbach und haben auch innerhalb des Dorfes etliche Veränderungen bewirkt. So sind im Dorf starke Eingriffe in die Altbausubstanz und zum Teil auch an der Struktur festzustellen. Der westliche Dorfteil hingegen hat seinen ursprünglichen bäuerlichen Charakter noch weitgehend bewahrt. "

Im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision wurden die Abgrenzungen der Dorfzone überprüft. Eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Gebäuden mit den typologischen Merkmalen und ortsbaulichen / architektonischen Qualitäten sowie den unbebauten Flächen und der Abgleich mit dem ISOS (Gebiet 1 und Baugruppe 0.1) haben zu einer Abstufung der Zonenvorschriften innerhalb der Dorfzone D geführt. Für die im neuen Bauzonnenplan schraffierten Flächen kann unter Einhaltung bestimmter Gestaltungsgrundsätze von der traditionellen Bauweise abgewichen werden. Der eigentlich noch gut erhaltene alte Dorfteil kommt in einer verkleinerten Dorfzone zum Ausdruck, dessen Qualitäten sollen aber durch restriktivere Zonenbestimmungen und eine konsequente Praxis gestärkt werden.



Bauzonenplan, Planausschnitt mit Ausschnitt Legende



Überlagerung
bisherige Dorfzone (hellbraun),
Gebiete mit Abweichungen (A bis G),
ISOS (schwarz)

Beurteilung der vorgesehenen Teilbereiche mit erleichterten Einpassungsbestimmungen:

Teilbereich A

- Mehrheitlich ausserhalb ISOS-Gebiet 0.1
- Dorfstrasse 106 Neubau mit Gewerbe
- Bebauung südlich Althausstrasse modern, teilweise allzu streng angeordnet



Ausschnitt Google Maps

Teilbereich B

- Ausserhalb ISOS-Gebiete 1 und 0.1
- Keine historische Bausubstanz vorhanden
- 2 neuere EFH am südlichen Siedlungsrand
- Nördlicher Teil Parzelle Nr. 219 ist noch unbebaut. Bebauung wird erleichtert, indem Altes und Neues besser nebeneinander sichtbar ist (Festlegung Gestaltungsplanpflicht)



Teilbereich C

- Ausserhalb ISOS-Gebiet 1
- Keine historische Bausubstanz vorhanden
- 3 neuere MFH am südlichen Siedlungsrand
- Parzellen Nr. 3463 und 3254 noch überbaubar
- "Schachbrettartiges" Anordnungsprinzip ist untypisch



Ausschnitt Google Maps

Teilbereich D

- Ausserhalb ISOS-Gebiet 1
- Keine historische Bausubstanz vorhanden
- neueres MFH / modernes Pfarramtsgebäude
- Distanz zur katholischen Kirche St. Kosmas und Damian ist gewahrt



Ausschnitt Google Maps

Teilbereich E

- Ausserhalb ISOS-Gebiet 1
- Keine ältere Bausubstanz vorhanden
- Ausserhalb des historischen Dorfkerns
- Westlich angrenzend: Zone OE
- Südlich angrenzend: Zone W2



Ausschnitt Google Maps

Teilbereich F

- Ausserhalb ISOS-Gebiete 0.1 und 1
- Bausubstanz meist modern; sehr wenig historische Bausubstanz, diese meist stark verändert
- Das letzte im Teilbereich original erhaltene Vielzweckgebäude (Boostockstrasse 10) wird gemäss aktueller Planung rückgebaut
- Umfeld gegen Norden modern (Gemeindehaus, Schulanlage etc.) in Zone OE
- Vielfach typologisch nicht der Dorfzone entsprechende Gebäude



Ausschnitt Google Maps

Teilbereich G

- Nur teilweise im ISOS-Gebiet 0.1
- Die zur Beurteilung des ISOS-Gebiets relevante Bebauung ist mittlerweile durch einen Neubau ersetzt
- Die Überbauung Boostockstrasse (Pfeil) erfüllt die typologischen Merkmale der Dorfzone nicht



Ausschnitt Google Maps

4.1.4 Umsetzung Bauinventar, Objektschutz

Folgende Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz:

| Nr. | Bezeichnung | Bemerkung |
|--------|----------------------------------|--------------------------|
| SPB001 | Röm.-kath. Pfarrkirche (1903/04) | Kantonaler Denkmalschutz |
| SPB002 | Speicher (1538), Spycherweg 31 | Kantonaler Denkmalschutz |
| SPB003 | Ev.-ref. Pfarrkirche (1638) | Kantonaler Denkmalschutz |

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind hier zur Information aufgeführt. Sie sind nicht Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung.

Das Bauinventar des Kantons Aargau (ehemals «Kurzinventar») umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

Die Umsetzung der Substanzschutzobjekte und der Kulturobjekte erfolgt gestützt auf das "Bauinventar Gemeinde Spreitenbach, Aktualisierung 2021" der kantonalen Denkmalpflege.

| Nr. | Bezeichnung | Rechtskräftige Nutzungsplanung | Bauinventar Denkmalpflege, 2021 | Umsetzung neue Nutzungsplanung |
|---------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| SPB901 | Ehem. katholisches Schulhaus (1844-45, älterer Kern), Ratzengasse 16 | zonenrechtlicher Schutz (D) | bestehendes Inventarobjekt | Substanzschutz |
| SPB902 | Ehem. katholisches Pfarrhaus (1859/50) Ratzengasse 10 | zonenrechtlicher Schutz (D) | bestehendes Inventarobjekt | Substanzschutz |
| SPB903 | Ehem. Zehntenhaus der Abtei Wettingen (1753), Dorfstrasse 66 | zonenrechtlicher Schutz (D) | bestehendes Inventarobjekt | Substanzschutz |
| SPB905 | Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil (1810), Althauweg 5 | zonenrechtlicher Schutz (D) | bestehendes Inventarobjekt | Substanzschutz |
| SPB906 | Ehem. Sägerei (1861) Dorfstrasse 97 | zonenrechtlicher Schutz (D) | bestehendes Inventarobjekt | Substanzschutz |
| SPB907 | Ehem. Schmiede (19. Jh., mit älterem Kern), Schmittengasse 8 | zonenrechtlicher Schutz (D) | bestehendes Inventarobjekt | Substanzschutz |
| SPB908A | Hochhaus Gyrhalde (1955-59) Poststrasse 170 | zonenrechtlicher Schutz (WB) | bestehendes Inventarobjekt | zonenrechtliche Vorgaben (WB) |
| SPB908B | Hochhaus Buchbühl (1965-67) Poststrasse 180 | zonenrechtlicher Schutz (WB) | bestehendes Inventarobjekt | zonenrechtliche Vorgaben (WB) |
| SPB909A / K2 | Brunnen (1851) bei Dorfstrasse 90 | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.3 BNO | bestehendes Inventarobjekt | Kulturobjekt; K2 |
| SPB909B / K3 | Brunnen (1815) bei Dorfstrasse 80 | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.3 BNO | bestehendes Inventarobjekt | Kulturobjekt; K3 |
| SPB909C / K4 | Brunnen (1851) bei Dorfstrasse 61 | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.3 BNO | bestehendes Inventarobjekt | Kulturobjekt; K4 |
| SPB909D / K5 | Brunnen (1863) bei Dorfstrasse 47 | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.3 BNO | bestehendes Inventarobjekt | Kulturobjekt; K5 |
| SPB909E / K6 | Brunnen (1861) bei Ratzengasse 3 | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.3 BNO | bestehendes Inventarobjekt | Kulturobjekt; K6 |
| SPB909F / K7 | "Kakadubrunnen" Bruno Weber (1995) Post- / Groppenackerstrasse | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.3 BNO | Neuaufnahme | Kulturobjekt; K7 |
| SPB910A / K11 | Friedhofkreuz (um 1900) Friedhof | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.4 BNO | bestehendes Inventarobjekt | Kulturobjekt; K11 |
| SPB910B / K13 | Wegkreuz (20. Jh.) bei Dorfstrasse 61 | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.4 BNO | bestehendes Inventarobjekt | Kulturobjekt; K13 |
| SPB910C / K8 | Wegkreuz Landstrasse / Chriesiweg, beim Motel | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.4 BNO | Neuaufnahme | Kulturobjekt; K8 |
| SPB911 | Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus (17. / 18. Jh.), Chilegass 5/6 | zonenrechtlicher Schutz (D) | Neuaufnahme | Substanzschutz |

| Nr. | Bezeichnung | Rechtskräftige Nutzungsplanung | Bauinventar Denkmalpflege, 2021 | Umsetzung neue Nutzungsplanung |
|---------------|---|------------------------------------|---------------------------------|---|
| SPB912 | Spritzenhaus (19. Jh.) Dorfstrasse | zonenrechtlicher Schutz (D) | Neuaufnahme | Substanzschutz |
| SPB913 | Bäuerliches Wohnhaus (frühes 19. Jh.) Heitersberg, Gebäude Nr. 6 | keine Umsetzung, Landwirtschaftsz. | Neuaufnahme | Substanzschutz / Weilerzone |
| SPB914 | Hochhausquartier Langäcker (1960-1970) Bahnhof-, Rotzenbühl-, Langäckerstrasse | zonenrechtlicher Schutz (WB) | Neuaufnahme | zonenrechtliche Vorgaben (WB) |
| SPB915 | Siedlung Schleife 1 (1989-91) Poststrasse 167 - 187 | keine Umsetzung (W5) | Neuaufnahme | keine Umsetzung (W5) |
| SPB916 | Wohnüberbauung (1982) Boostockstrasse 9, 11, 13 | zonenrechtlicher Schutz (D) | Neuaufnahme | zonenrechtliche Vorgaben (D mit Abweichungen) |
| SPB917 | Schulhaus Glattler (1987) Haufländlistrasse 18 | keine Umsetzung (OE) | Neuaufnahme | keine Umsetzung (OE) |
| SPB918 / K17 | Schieberhaus (1895) Heitersbergstrasse, Weidgang | keine Umsetzung (im Wald) | Neuaufnahme | Kulturobjekt; K17 |
| SPB919 | Rangierbahnhof Limmattal, Stellwerk West, Rangierbahnhof 23 | keine Umsetzung (Spezialzone) | Neuaufnahme | keine Umsetzung |
| SPB920 | Rangierbahnhof Limmattal, Abwartwohnhäuser, Rangierbahnhof 101/102 | keine Umsetzung (Spezialzone) | Neuaufnahme | keine Umsetzung |
| SPB921A / K9 | Friedensdenkmal (1945) Hostig | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.4 BNO | Neuaufnahme | Kulturobjekt; K9 |
| SPB921B / K10 | Bildstock mit Piëta (um 1940/50) Heitersberg | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.4 BNO | Neuaufnahme | Kulturobjekt; K10 |
| SPB922A / K14 | Grenzstein Kloster Wettingen Junkholz, beim Klosterweiher | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.5 BNO | Neuaufnahme | Kulturobjekt; K14 |
| SPB922B / K15 | Grenzstein Kloster Wettingen Junkholz, beim Klosterweiher | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.5 BNO | Neuaufnahme | Kulturobjekt; K15 |
| K11 | Polengedenkstein (1941) Aegelsee | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.4 BNO | nicht enthalten | Kulturobjekt; K11 |
| K1 | Brunnen Hardrütenen | Kulturobjekt nach Anh. 1, 9.3 BNO | nicht enthalten | Kulturobjekt; K1 |

4.1.5 Interessensabwägung

Die Anpassung des Perimeters der Dorfzone D, respektive die Ausscheidung gewisser Flächen mit erleichterten Einpassungsbestimmungen wird im Kapitel 4.1.3 dieses Planungsberichts fachlich begründet. Sie stellt eine Anpassung an die heute vorhandene Ortsbauliche Situation dar. Ein Festhalten in diesen Flächen an die gesamten erhöhten Einpassungsbestimmungen der Dorfzone ist nicht sachgemäss und führt zu keiner Verbesserung der Situation. Insbesondere die Zuweisung des ISOS-Gebiets I und der ISOS-Baugruppe 0.1 in die normale Dorfzone stellt sicher, dass der ursprüngliche Siedungskerns flächenmässig erhalten bleibt.

Im kantonalen Richtplan sind lediglich Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung festgesetzt. Dennoch verlangen die noch vorhandenen Ortsbaulichen Qualitäten des Siedungskerns und die Schutzzieldefinition des ISOS eine angemessene Bauzonenzuteilung und der Erlass / die Weiterführung der erhöhten Einpassungsbestimmungen, was mit den Bestimmungen der Dorfzone D erfolgt. Durch die erleichterten Einpassungsbestimmungen in den schraffierten Flächen der Dorfzone D wird ein angemessener Übergang zwischen der historischen Bauweise und moderneren Formen ermöglicht.

Die unter Schutz gestellten Gebäude tragen wesentlich zur Identitätsbildung und -erhaltung bei. Die Gebäude liegen mehrheitlich in der Dorfzone D. Bisher waren Einzelbauten im Rahmen der zonenrechtlichen Vorgaben geschützt. Mit der Neueinführung von Substanzschutzobjekten wird einerseits eine Regelung übernommen, die kantonsweit üblich ist. Andererseits werden die Gebäude besser geschützt, insbesondere auch im Inneren. Der Substanzschutz wird vorliegend für historische Bauten angewandt. Bei den modernen, ebenfalls schützenswerten Bauten wird über die zonenrechtlichen Bestimmungen ein angemessener Schutz gewährleistet.

Durch den Verweis auf den Richtplan Langäcker von 1961 wird innerhalb der Wohnzone Bestand WB die ursprüngliche Gesamtkonzeption zur Grundlage für künftige Bauvorhaben. Da diese Gebiete eine intensive Nutzung aufweisen, muss innerhalb eines gewissen Rahmens auch eine bauliche Entwicklung möglich bleiben. Diese ermöglichen die Anpassung an zeitgemässe Wohnformen und den Erhalt der Attraktivität der Bebauungen. Für die bauliche Veränderungen werden in der BNO hohe qualitative Anforderungen, sowohl an die Bauten wie auch an den Aussenraum formuliert.

4.2 Innenentwicklung

4.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches

Gemäss **Art. 1 RPG** ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u.a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft schützen
- die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss **Art. 3 Abs. 3 RPG** sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.
- günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss **§ 13 Abs. 2^{bis} BauG** zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand,
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten,
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
- auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte,
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

Die **Gemeinde Spreitenbach** hat in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES 2030) die Handlungsanweisungen definiert, aufgeteilt in die Themen

- Siedlungsentwicklung und Städtebau
- Freiraum- und Landschaftsentwicklung
- Verkehrsentwicklung und Mobilität.

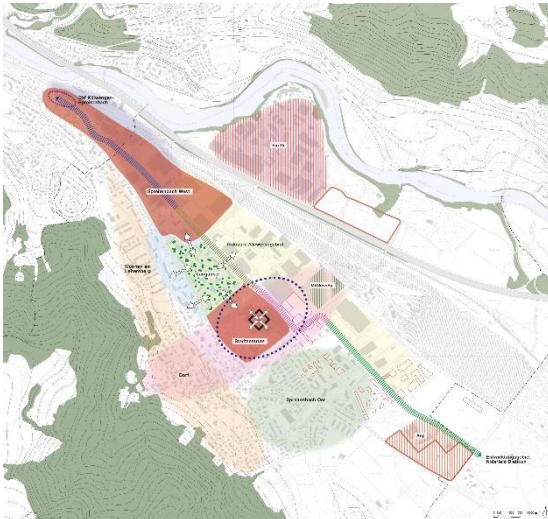
Mit dem Zukunftsbild setzt der Gemeinderat Spreitenbach für die räumliche Entwicklung bis 2030 folgende Schwerpunkte:

- Die Gemeinde Spreitenbach übernimmt im prosperierenden Limmattal eine wichtige Rolle in Bezug auf Arbeit, Freizeit und Versorgung.
- Der Bevölkerungszuwachs ist nur unter Schonung der Ressourcen und Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und auf den Verkehr, respektive die öffentlichen Infrastrukturen abgestimmte Siedlungsentwicklung möglich.
- Eine urbane und qualitativ verdichtete Siedlungsentwicklung entlang der geplanten Limmattalbahn wird prioritär gefördert und gegebenenfalls auch mit raumplanerischen und baurechtlichen Mitteln konsequent unterstützt.
- Die Zusammenarbeit mit Killwangen und Dietikon wird in strategischen und raumplanerischen Fragestellungen intensiviert und in gemeinsamen funktionalen Räumen aufeinander abgestimmt.
- In den Entwicklungsgebieten wird urbanes Wohnen, Wohnen für Familien, Singles und das Alter sichergestellt. Die Wohnungen und das Wohnumfeld müssen sich sehr gut in die übergeordnete Siedlungsstruktur einfügen und sind nachhaltig und hochwertig zu erstellen.
- Das Naherholungsgebiet in den Bereichen Limmat und Heitersberg wird gefördert und Trennwirkungen zwischen Baugebiet und Erholungsraum vermehrt abgebaut.
- Kurz- bis mittelfristige Entwicklungsschwerpunkte sind das Gebiet um die Haltestellen "Spreitenbach-West", "Furttalstrasse", "SCS/Tivoli", "Grabäcker" und "Kreuzäcker".
- Langfristige Entwicklungsschwerpunkte werden im Gebiet Asp, Limmatstrasse und Rangierbahnhof gesetzt.
- Bestehende Gebiete werden weiter erneuert und einer moderaten Innenentwicklung unterstellt.

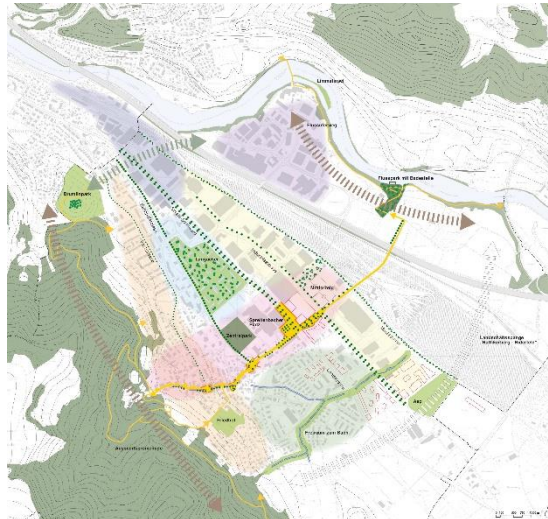
4.2.2 Stadtzentrum; Transformationsgebiet verdichten und aufwerten

Innerhalb des angestrebten Stadtzentrums finden sich aktuell die Einkaufszone (EZ) sowie die Handels- und Gewerbezone, aufgeteilt in die Gebiete Nord (HGN), West (HGW) und Ost (HGO). Die bestehenden Festlegungen dieser Zonen weisen folgende themenspezifischen Eigenheiten auf:

- Unterschiedliche zonenkonforme Nutzungen, deren Unterscheidung aus heutiger Sicht teilweise nicht mehr zweckmässig erscheint
- Einkaufszentren und Fachmärkte auch mit mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen, aber doch auch mit einer Plafonierung in der HGO auf 10'000 m²
- Wohnen in EZ generell als zonenkonform bezeichnet; in HG nur betrieblich an den Standort gebundenes Personal - hingegen aber wiederum minimaler Wohnanteil von 30% in HGO
- Hotels in EZ ohne nähere Rahmenbedingungen, in HG hingegen schon
- Allzu grosse Unterschiede in der Ausnutzung örtlich nicht nachvollziehbar / begründbar
- Zone EZ beruht auf veraltetem Richtmodell und Richtplan Pfadacher (20.10.1970) und Neumatt (04.12.1968)
- Gestaltungsplanung; in HGO und HGW Gestaltungsplanpflicht für Neubauten sowie grössere Erweiterungsbauten und grössere Umnutzungen, sonst keine Gestaltungsplanpflicht
- Hochhaus in HGO bis 466.00 m ü.M. zugelassen, ansonsten bestehen keine konkreten Höhengvorgaben
- Mobilitätskonzept nur in HGO verlangt, es besteht aber Bundesgerichtsurteil, welches die Parkfelder plafoniert.



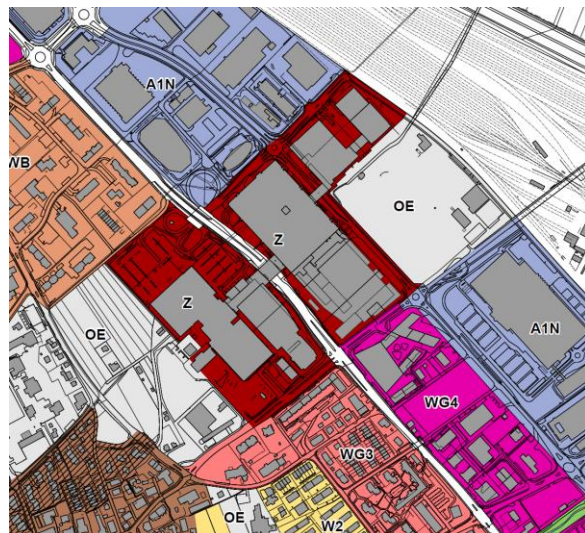
Räumliche Entwicklungsstrategie (RES 2030),
Siedlungsentwicklung und Städtebau,
Planpartner AG 2016



Räumliche Entwicklungsstrategie (RES 2030),
Freiraum und Landschaftsentwicklung,
Planpartner AG 2016



Bisheriger Bauzonenplan; Zonen EZ, HGN, HGW, HGO



Entwurf Bauzonenplan; neue Zentrumszone Z

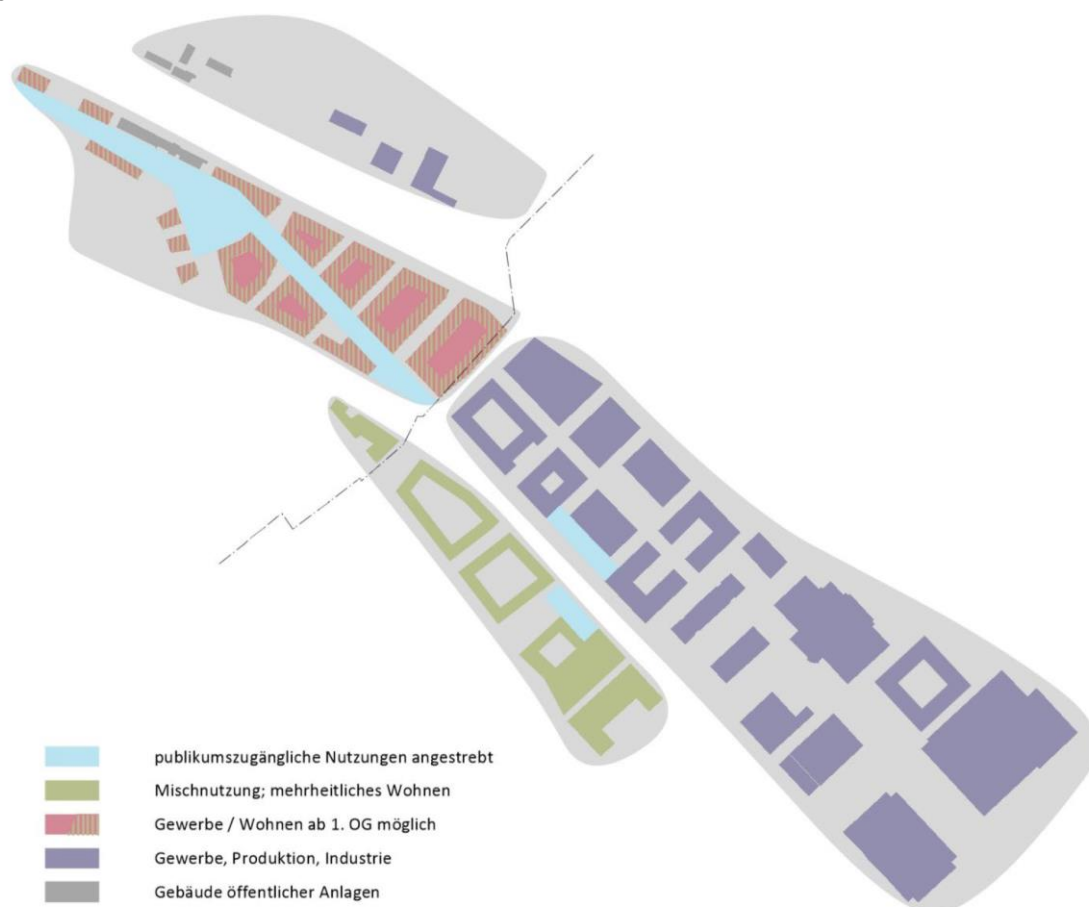
| | | |
|------------|--|---|
| EZ | Grundmasse Nutzungen GP-Pflicht | § 6 aBNO, keine Masse, mit Ausnahme Ausnutzung (1.05 / 0.45 für Büro / Wohnen) § 10 aBNO, Nutzungen und Grundsätze Parkierung für Wohnen / Büro und Kunden Kein Gestaltungsplan vorhanden / auch keine Pflicht dazu |
| HGN | Grundmasse Nutzungen GP-Pflicht | § 6 aBNO, keine Masse, mit Ausnahme Ausnutzung (3.00) § 11 aBNO, Spezialbest. Hotel, Grundsätze Parkierung / Umweltfreundliches Heizsystem Kein Gestaltungsplan vorhanden / auch keine Pflicht dazu |
| HGW | Grundmasse Nutzungen GP-Pflicht | § 6 aBNO, keine Masse, mit Ausnahme Ausnutzung (3.00) § 11 aBNO, Spezialbest. Hotel, Grundsätze Parkierung / Umweltfreundliches Heizsystem Kein Gestaltungsplan vorhanden / aber Gestaltungsplanpflicht |
| HGO | Grundmasse Nutzungen GP-Pflicht | § 6 aBNO, keine Masse, mit Ausnahme Ausnutzung (3.00) § 11 aBNO, Spezialbest. Hotel, Grundsätze Parkierung / Umweltfreundliches Heizsystem § 11 aBNO; Nutzungsanteile Wohnen u. Gewerbe / max. Verkaufsfläche Gestaltungsplan vorhanden / Gestaltungsplanpflicht |

Die neu eingeführte und die bisherigen Zonen zusammenfassende Zentrumszone umfasst das eigentliche funktionale Zentrum von Spreitenbach. Mit der Neuformulierung der Zonenvorschriften besteht die Absicht, eine attraktive Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil publikumsorientierter Nutzungen und Dienstleistungen zu erreichen. Ziele sind eine Aufwertung des Zentrums, qualitätvolle Aussenräume und gut auffindbare und benutzbare Verkehrswege für zu Fuss Gehende und für Velofahrende. Die Sicherstellung eines attraktiven Einkaufsstandorts (Zonenvorschriften, Erreichbarkeit mit ÖV und MIV) ist wichtig für die Gemeinde.

Um die bewusst offen formulierten Zonenbestimmungen konkretisieren zu können, ist das Nutzungsmass und die Nutzungsverteilung in einem behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan, welcher der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt werden muss, zu definieren. Als Grundlage dafür müssen die ortsbaulichen, aussenräumlichen und verkehrstechnischen Rahmenbedingungen definiert werden. Dafür bieten sich Varianzverfahren wie Testplanung, Studienauftrag oder Wettbewerb an. Die einzelnen Schilder der Zentrumszone sollen generell besser ins Siedlungsgefüge integriert und mit den umliegenden Quartieren verbunden werden. Mit der Haltestelle Shoppi Tivoli der Limmattalbahnhof bestehen beste Voraussetzung zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

4.2.3 Spreitenbach West Grenzraum Killwangen - Spreitenbach

Mit der Inbetriebnahme der Limmattalbahnhof im Dezember 2022 ist mit einem starken Impuls auf den Grenzraum zwischen Killwangen und Spreitenbach zu rechnen. Um für die Entwicklung die geeigneten Voraussetzungen zu schaffen, wurde eine Testplanung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht des Begleitgremiums "Testplanung Grenzraum Killwangen-Spreitenbach" vom 19. Dezember 2019 zusammengefasst. Daraus ergaben sich Erkenntnisse, wie sich infolge der neuen Verkehrsachse der Limmattalbahnhof die Nutzungen in Zukunft in geeigneter Weise verteilen lassen. Die Testplanung kam zum Schluss, dass nordöstlich der Landstrasse weiterhin vorrangig Industrie und Gewerbenutzungen stattfinden sollen. An zentralen Lagen sind auch Wohnnutzungen in den Obergeschossen denkbar. Südwestlich der Landstrasse wird ein Nutzungsmix aus Wohnen und Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss als zielführend erachtet. Die Erkenntnisse sollen in einen Regionalen Sachplan umgesetzt werden.

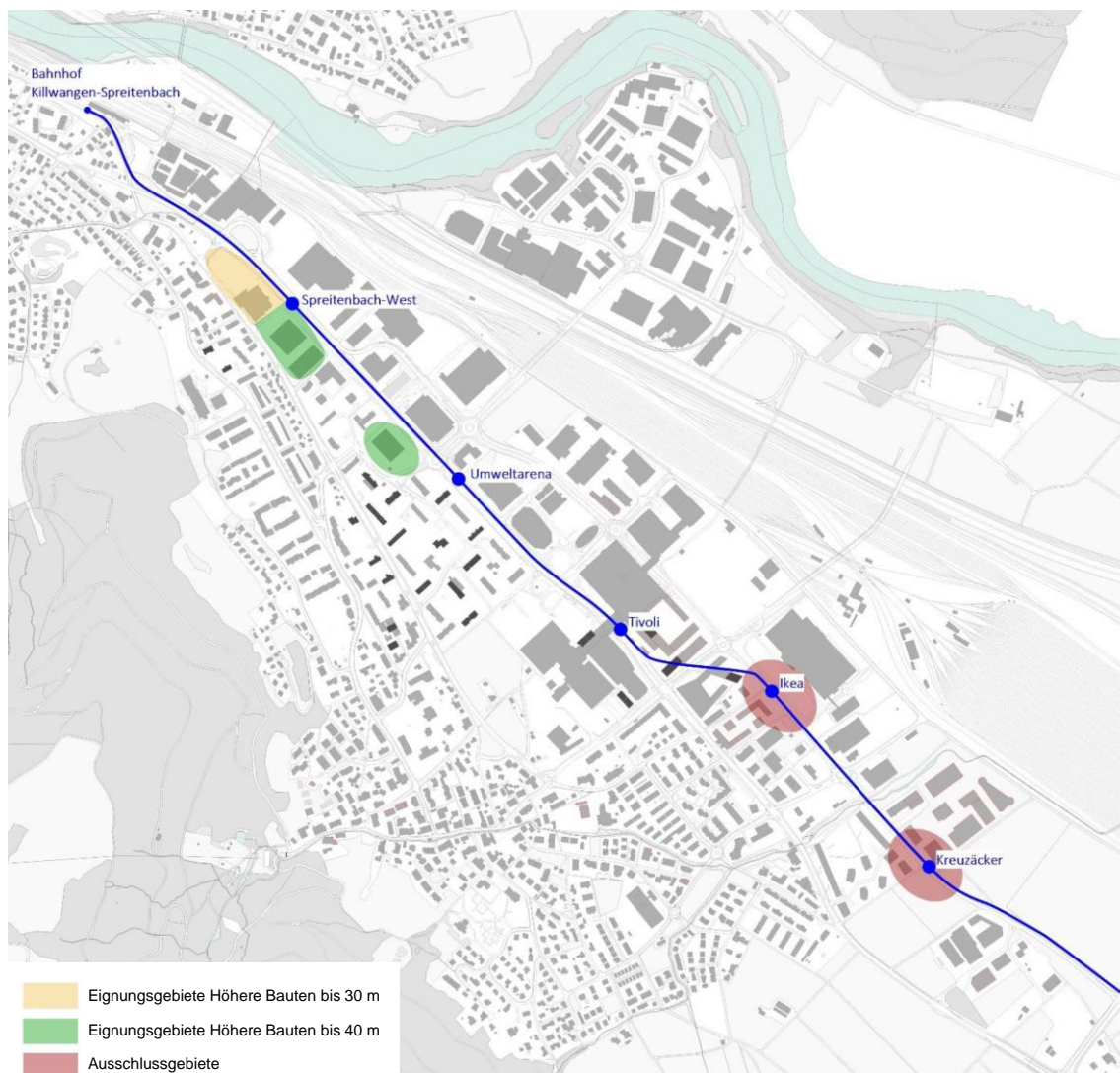


Regionaler Sachplan Grenzraum Killwangen-Spreitenbach; Sachplantext, Abbildung 13: Nutzungsverteilung anhand Bauungsstruktur der Testplanung; Verfasser Planar AG

Die Erkenntnisse aus der Testplanung und dem Sachplan fliessen insofern in den neuen Bauzonenplan ein, als anstelle der bisherigen Arbeitszonen die Wohn- und Gewerbezone bis an das Trassée der Limmattalbahn erweitert werden.

4.2.4 Hochhausstudie und Hochhausquartier Langäcker

Die Gemeinde Spreitenbach verfügt über eine stattliche Anzahl an Höheren Bauten und Hochhäusern innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Diese wurden grösstenteils in den 1960er und 1970er Jahren gebaut. Aufgrund der heutigen Regelungen in der Nutzungsplanung muss für jedes Hochhaus-Neubauprojekt eine Teiländerung der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Bisher fehlt zudem eine konzeptionelle Grundlage zur Frage, ob weitere Hochhäuser realisiert werden sollen, wenn ja wo und welche Anforderungen diese erfüllen müssen. Zur Klärung dieser Frage wurde eine "Konzept für höhere Bauten und Hochhäuser in Spreitenbach" erarbeitet (Verfasser Planar AG, Zürich). Die Hochhausstudie kommt gestützt auf die fachliche Auseinandersetzung und den gemeindeinternen Prozess zu folgendem Ergebnis.



Konzept für höhere Bauten und Hochhäuser: Mögliche Eignungsgebiete für Höhere Bauten

Gemäss Konzept für höhere Bauten und Hochhäuser in Spreitenbach wird empfohlen, folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Es ist eine neue Gebäudekategorien (Höhere Bauten) mit einer maximalen Höhe von 30 m, resp. 40 m einzuführen.
- Die Eignungsgebiete für Höhere Bauten und Hochhäuser sind zu bezeichnen.

- Es ist eine Gestaltungsplanpflicht inklusive qualitätssicherndem Verfahren für Höhere Bauten und Hochhäuser vorzuschreiben. Die im Gestaltungsplan zwingend zu prüfenden und einzuhaltenden städtebaulichen Kriterien sind festzulegen. Das vorgegebene Planungsverfahren soll dafür sorgen, dass qualitätsvolle Lösungen sichergestellt werden.
- Die Nachbarschaft und die Umgebung dürfen nicht beeinträchtigt werden, sei es durch den Schattenwurf oder in Bezug auf die Eingliederung. Hinsichtlich der Einpassung werden entsprechende Beurteilungskriterien in der Bestimmung festgesetzt. Bezüglich des Schattenwurfs gelangt die kantonale Praxis zur Anwendung. Der Schattenwurf wird anhand eines Schattendiagramms beurteilt. Es wird der mittlere Wintertag - das sind der 29. Oktober und der 9. Februar - mit der 2-Stunden-Schattengrenze abgebildet. Grundsätzlich sollte die dauernde Beschattung eines bestehenden oder gemäss Nutzungsplan möglichen Gebäudes an diesen beiden Tagen nicht länger als zwei Stunden dauern.

Hochhäuser im Zentrum (Fachliche Beurteilung): Aufgrund der zentralen Lage, der Nutzungsvielfalt und -intensität sowie der Verkehrsströme bildet das Zentrum sowohl funktional wie auch geografisch einen Schwerpunkt in der Gemeinde Spreitenbach. Die bestehenden Hochhäuser unterstreichen diese Qualifizierung zusätzlich und bilden den Ort als Merkpunkt aus. Durch all diese Faktoren wird das Gebiet im Zentrum als Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgezeichnet. Auch wenn in der Vergangenheit nicht alle Planungsvorhaben, insbesondere jene aus den 1960er Jahren, vollständig umgesetzt wurden, kann aus diesen Studien (vgl. vorherige Ausgangslage) eine gute Eignung im Gebiet für künftige Erweiterungen der Bestandesbauten abgeleitet und nachvollzogen werden. Wie allerdings zukünftig solche Bauten platziert, dimensioniert und genutzt werden sollen, muss im Rahmen einer umsichtigen Planung geklärt werden.

Beim Gebiet **Langäcker** handelt es sich um ein zusammenhängendes Hochhausquartier, das gemäss der Spreitenbacher Bauordnung von 1960 samt Zonenplan und Richtprojekt gestaltet wurde. Diese Bauten bildeten die Grundlage für den Bauboom der Gemeinde und sahen ein vom alten Dorf deutlich abgesetztes Hochhausquartier "Neu-Spreitenbach" vor. Das heute noch gut erkennbare Ensemble ist ein wichtiges Beispiel einer Hochhausbebauung aus der Hochkonjunktur, welche den damals modernen städtebaulichen Grundsätzen einer freien Anordnung von Scheiben- und Punkthochhäusern in einem durchgehenden Grünraum folgte. Im gesamtschweizerischen Kontext bildet das Langäckerquartier einen bemerkenswerten Spezialfall, wurde doch eine zusammenhängende Hochhausbebauung durch diverse Bauherren mit jeweils eigenen Architekten erstellt.



Luftbild von Südosten, 1982
(ETH-Bildarchiv, Fotograf: Hans Krebs, Com_FC01-8957-074)



Luftbild von Nordwesten, 1991
(ETH-Bildarchiv, Com_FC01-8957-097)

Das Hochhausquartier Langäcker wurde ins Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgenommen. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt primär über die zonenrechtlichen Bestimmungen der Wohnzone Bestand.

Eine ansonsten übliche Umsetzung in Form von Gebäuden mit Substanzschutz ist bei diesen Objekten nicht zielführend. Die Grundproblematik besteht darin, dass bei diesen neueren Gebäuden die Grundrisse und die Wärmedämmungen nicht den heutigen Standards entsprechen.

Grundsätzlich muss eine Praxis entwickelt werden, wie bei Umbauten, Sanierungen, Erneuerungen, Auf- und Anbauten mit der bestehenden Bausubstanz umzugehen ist. Die Gemeinde sieht zu diesem Zweck vor, ein Entwicklungskonzept Langäcker zu erarbeiten, um eine themenübergreifende Gesamtschau zu erhalten. Voraussichtliche Inhalte:

- **Struktur / Konzept:** Als Grundlage für die städtebauliche Struktur in Langäckerquartier soll der Richtplan 1961 herangezogen werden. Die darin enthaltenen räumlichen Festlegungen folgen einem stringenten Muster der raumplanerischen Moderne und sind mitunter der Hauptgrund für die Inventarisierung der kantonalen Denkmalpflege.
- **Bebauung:** Im Umgang mit den bestehenden Bauten und deren Architektur als solches, fehlen derzeit konkrete Aussagen und Ziele. Hier tut sich eine Lücke auf, welche es mit einer analysebasierten Methode zu schliessen gilt. Dabei sind folgende Aspekte zu klären:
 - Welche Gebäude sind wertvoll, substanziell erhaltenswert und warum?
 - Welche sind teilweise erhaltenswert, können aber ergänzt und erweitert werden? Welche Erweiterungen sind denkbar?
 - Welches sind ersetzbare Bauten? Wie stark kann allenfalls mit Ersatzneubauten von der bestehenden Bebauung abgewichen werden?
- **Freiraum:** Für den Freiraum können die Inhalte aus dem Freiraumkonzept 2015 (Planikum GmbH, Zürich) übernommen werden. Die Inhalte sollen allenfalls gestrafft oder etwas angepasst werden. Der Massnahmenplan als Kern soll unverändert übernommen werden.

4.2.5 Weitere Entwicklungsgebiete

Infolge verschiedener rechtskräftiger Gestaltungspläne (Zentrumsplanung Limmatspot, Glattlerweg, Tivoligarten) und in Vorbereitung / Erarbeitung befindlicher Gestaltungspläne (Helukabel, Grabächer 1, Wigarte, Spreite West A2, Glattlerweg / Poststrasse) zeichnet sich bereits jetzt eine absehbare beträchtliche Entwicklung in Richtung Wohnen ab (vgl. 3.3.3 / 5.2.3).

Auf Grund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit sowie nicht zuletzt wegen der im Bau befindlichen Limmatalbahn ist in verschiedenen Gebieten eine weitere Planungs- und Projektierungstätigkeit festzustellen.

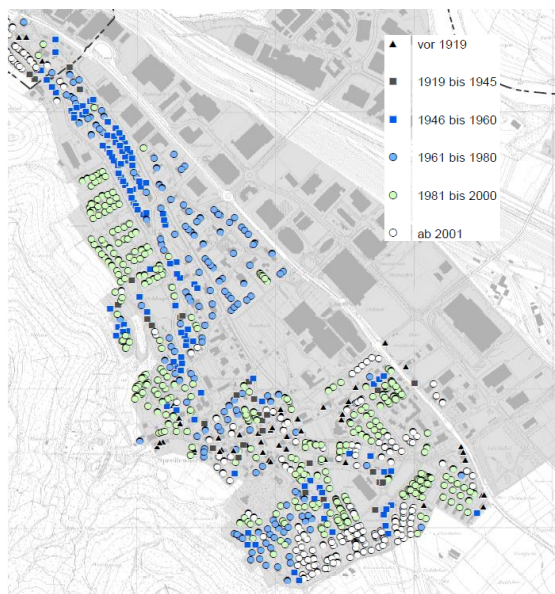
| | |
|--|---|
| Spreiti-West Alte IKEA | Die bisherigen Arbeitsplattzonen A2 und A3 zwischen der Landstrasse und der Bahnhofsstrasse (Spreiti-West, alte IKEA) sollen entwickelt werden. Gemäss RES 2030 soll eine Transformation der heutigen Überbauung mit Gewerbe und Verkaufsnutzungen zu einer urbanen, dichten Mischnutzung ermöglicht werden. |
| Areal Johnson & Johnson / Limmattalbahnhof, Haltestelle Umweltarena | Die in unterschiedlichen Zonen befindlichen Areale (A2, WB) sollen gesamtheitlich entwickelt werden. Die Arbeitsplattzone soll in eine Wohn- und Gewerbezone WG4 überführt werden, damit sie als kurz- bis mittelfristiger Entwicklungsschwerpunkt gemäss RES 2030 (alle LTB-Haltestellen) genutzt werden kann. |
| Arbeitsplattzonen A1 Willestrasse | Gemäss RES 2030 soll eine urbane und qualitativ verdichtete Siedlungsentwicklung entlang der geplanten Limmattalbahnhof prioritär gefördert und gegebenenfalls auch mit raumplanerischen und baurechtlichen Mitteln konsequent unterstützt werden. Die Arbeitsplattzone A1 an der Willestrasse ist das letzte verbleibende Gebiet reiner Gewerbezone zwischen der Industrie- und Landstrasse in Spreitenbach Ost. Es hat sich vor allem Autogewerbe angesiedelt. In der A1 sind Nutzungen bis zur Empfindlichkeitsstufe IV möglich, was angesichts des Umfeldes der Willestrasse als problematisch erachtet werden muss. Durch die Entwicklung im Umfeld vermindert sich der Raumwiderstand zum Zentrum. Das hohe Lagepotenzial (an den Hauptachsen des MIV und der Limmattalbahnhof, zentrumsnah) wird augenblicklich nicht genutzt. |

4.2.6 Herkömmliche Wohnzonen

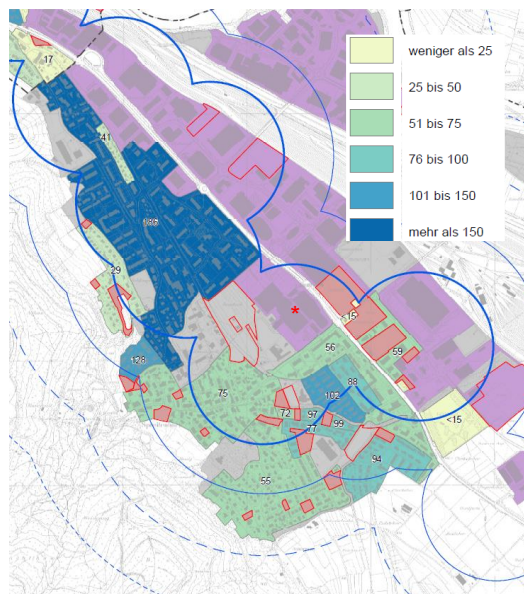
Die Parameter Einwohnerdichte und Bauperiode geben Hinweise zum Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen. In der Karte Bauperiode der Gebäude ist vor allem der Bestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant. Auf Grund des Baustandards dieser Bauten können oft als Alternative zur Nachverdichtung (z.B. Anbauten, Aufstockungen) auf bereits

überbauten Flächen auch die Erstellung von Ersatzneubauten sinnvoll sein, um z. B. heutige Energiestandards oder moderne Wohnraumbedürfnisse besser erfüllen zu können. In Gebieten mit rund 40 bis 50 E/ha ist grundsätzlich ein Verdichtungspotenzial vorhanden.

Spreitenbach verfügt mit 113 E/ha (Quelle: Raumbeobachtung 2020, Stand 2019) über die höchste Einwohnerdichte im Kanton Aargau. Diese liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt von 48 E/ha. Die Nutzungsdichte ist mit 118 Personen/ha am zweithöchsten im Aargau. Zudem finden sich in den reinen Wohnzonen vielfach eher neuere Überbauungen. Grundsätzlich kann somit in den reinen Wohnzonen eine höchstens geringfügige Zunahme der Einwohnerzahl erwartet werden.



Bauperiode der Gebäude (Stand 2015);
Quelle: Kantonale Abteilung Raumentwicklung



Einwohnerdichte pro Hektare 2015
Quelle: Kantonale Abteilung Raumentwicklung;
* Bewohner im Tivoli Hochhäusern nicht erfasst

Spreitenbach ist im Raumkonzept Aargau als urbaner Entwicklungsraum bezeichnet. Nach Richtplan S1.2 gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung: *Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Minstdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden können:*

| Raumtyp | Minstdichte [E/ha] | |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | überbaute Wohn- und Mischzone | unüberbaute Wohn- und Mischzone |
| Kernstädte | 70 | 90 |
| Urbane Entwicklungsräume | 70 | 90 |
| Ländliche Zentren | 55 | 75 |
| Ländliche Entwicklungsachsen | 50 | 70 |
| Ländliche Entwicklungsräume | 40 | 60 |

Diese Planungsanweisung trifft auf die überbauten Wohn- und Mischzonen von Spreitenbach nur bedingt zu, da die geforderte Minstdichte bereits erreicht bzw. überschritten wird. Trotzdem sind gemäss kantonalem Richtplan die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen zu ermitteln und die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung auszuweisen.

In Spreitenbach ist eine weitere Steigerung der Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen nicht prioritäres Ziel, sondern nur in einzelnen Gebieten anzustreben. Im Vordergrund steht die Erhaltung der Wohnqualität mit einigermaßen ruhigen Lagen und insgesamt homogenen Quartierstrukturen. Somit ist eine quantitative Entwicklung zwar partiell möglich, soll jedoch nicht Priorität haben.

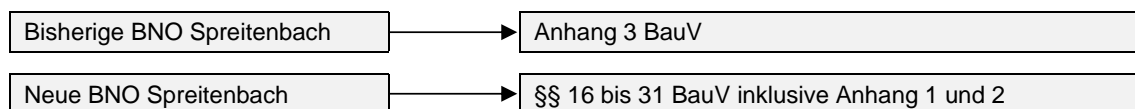
4.3 Harmonisierung Baubegriffe, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO

4.3.1 Einführung / Allgemeine Hinweise

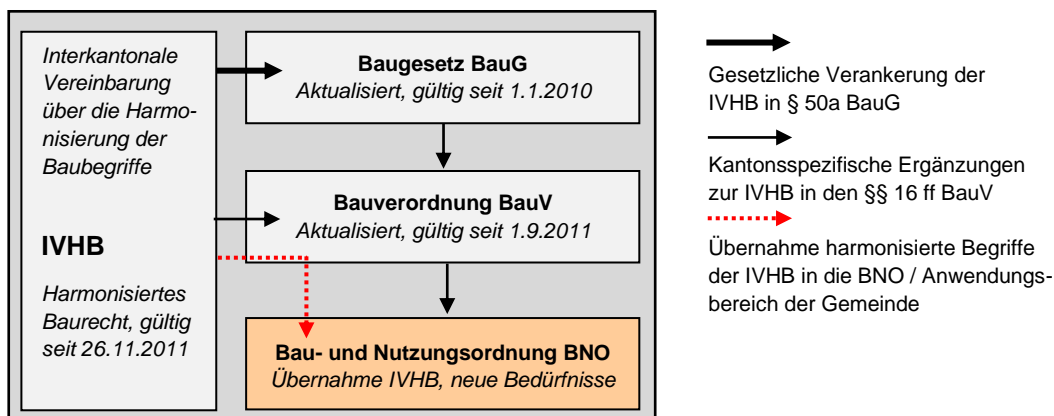
Das gesamte Bau- und Planungsrecht ist auf den Ebenen Bund, Kanton und Gemeinden hierarchisch aufgebaut mit unterschiedlichen Verbindlichkeiten. Verallgemeinert dargestellt setzt sich dieses wie folgt zusammen:

| | |
|--|--|
| <p>1. Wichtigste gesetzliche Grundlagen</p> <p>a. eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) / eidg. Raumplanungsverordnung (RPV)</p> <p>b. kant. Baugesetz (BauG) / kant. Bauverordnung (BauV)</p> <p>c. kommunale Nutzungsplanung: Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO</p> <p>d. Überbauungspläne (alter Begriff), Erschliessungspläne, Gestaltungspläne</p> | <p>Verbindliche Unterlagen</p> |
| <p>2. Wichtigste Richtpläne</p> <p>a. Sachpläne des Bundes; z. B. FFF / SIL</p> <p>b. Kantonaler Richtplan Aargau / Raumkonzept Aargau</p> <p>c. Regionale Sachpläne</p> <p>d. Kommunale Richtpläne; z. B. Entwicklungsrichtpläne</p> | <p>Behördenanweisende Unterlagen</p> |
| <p>3. Grundlagen und Konzepte</p> <p>a. Leitbilder, Strategien</p> <p>b. Entwicklungskonzepte, sachbezogene Konzepte</p> <p>c. sachbezogene Grundlagen / Inventare; z. B. ISOS, Bauinventar, Landschaftsinventar</p> | <p>Beizuziehen - nicht direkt verbindlich</p> |

In der neuen BNO Spreitenbach wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen IVHB abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich, werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung. Die bisherige und neue BNO Spreitenbach stützen sich auf folgende Bestimmungen in der kantonalen Bauverordnung (BauV) ab:



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



Präzisierungen der Definitionen sind in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bilden die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Die total 30 IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer (Ziffer 8.2). Anstelle der Geschossflächenziffer gilt die Ausnutzungsziffer AZ nach bisherigem Recht (Definition gemäss § 32 BauV).

| Begriffe IVHB | Bisheriges Recht | Neues Recht | Kommunales Recht | Regelungsbedarf | Regelungsmöglichkeit |
|-------------------------------------|--|--|------------------|--|-------------------------------------|
| 1. Terrain | | IVHB / BauG / BauV | | | |
| 1.1 massgebendes Terrain | gewachsenes Terrain § 13 ABauV | IVHB 1.1 abschliessend | | Keiner | Abweichendes massgebendes Terrain |
| 2. Gebäude | | | | | |
| 2.1 Gebäude | Gebäude, Teil von Bauten § 6 BauG | IVHB 2.1 abschliessend | | Keiner | Keine |
| 2.2 Kleinbauten | Klein- und Anbauten § 18 ABauV | § 19 BauV: Gebäudefläche, traufseitige Fassadenhöhe, Dachneigung, Grenzabstand | | Keiner | Dachneigung, Grenzabstand |
| 2.3 Anbauten | Klein- und Anbauten § 18 ABauV | IVHB 3.3 abschliessend | | Keiner | Dachneigung, Grenzabstand |
| 2.4 Unterirdische Bauten | - | § 20 BauV: Grenzabstand | | Keiner | Grenzabstand |
| 2.5 Unterniveaubauten | Tiefbauten § 18a ABauV | § 20 BauV: zulässiges Mass f, Grenzabstand | | Keiner | Grenzabstand |
| 3. Gebäudeteile | | | | | |
| 3.1 Fassadenflucht | - | IVHB 3.1 abschliessend | | Keiner | Keine |
| 3.2 Fassadenlinie | - | IVHB 3.2 abschliessend | | Keiner | Keine |
| 3.3 Projizierte Fassadenlinie | - | IVHB 3.3 abschliessend | | Keiner | Keine |
| 3.4 Vorspringende Gebäudeteile | untergeordnete Gebäudeteile § 2 ABauV | § 21 BauV: zulässige Masse a und b | | Keiner | Keine |
| 3.5 Rückspringende Gebäudeteile | - | IVHB 3.5 | | Keiner | Möglich sind Tiefe (a), Breite (b) |
| 4. Längenbegriffe, -masse | | | | | |
| 4.1 Gebäudelänge | Gebäudelänge § 11 ABauV | IVHB 4.1 abschliessend | | Anwendung möglich | Anwendung möglich |
| 4.2 Gebäudebreite | - | IVHB 4.2 abschliessend | | Anwendung möglich | Anwendung möglich |
| 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse | | | | | |
| 5.1 Gesamthöhe | entspr. teilw. Firsthöhe § 12 ABauV | IVHB 5.1 abschliessend | | vgl. § 49 BauG | vgl. § 49 BauG |
| 5.2 Fassadenhöhe | entspr. teilw. Gebäudehöhe § 12 ABauV | IVHB 5.2 abschliessend | | vgl. § 49 BauG | vgl. § 49 BauG |
| 5.3 Kniestockhöhe | Kniestockhöhe § 16 ABauV | IVHB 5.3 abschliessend, Höhenmass vgl. IVHB 6.3 | | Keiner | Höhenmass abweichend festlegbar |
| 5.4 Lichte Höhe | Lichte Höhe / Geschosshöhe §§ 9 / 14 ABauV | IVHB 5.4 abschliessend, Geschosshöhe in BNO | | In der Regel nötig (Wohnhygiene) | Lichte Geschosshöhe festlegbar |
| 6. Geschosse | | | | | |
| 6.1 Vollgeschoss | Vollgeschosse § 14 ABauV | § 22 BauV: Höhe Vollgeschosse, Durchschnittsmass | | vgl. § 49 BauG | Höhenmass Voll- und Attikageschosse |
| 6.2 Untergeschosse | Untergeschosse §§ 14 / 15 ABauV | § 23 BauV: Durchschnittsmass b | | Keiner | Keine |
| 6.3 Dachgeschosse | Dachgeschosse §§ 14 / 16 ABauV | § 24 BauV: präzisiert, anlehnend bisheriges Recht | | Keiner | Kniestockhöhe, Mass Dachdurchbrüche |
| 6.4 Attikageschosse | Attikageschosse § 16a ABauV | § 25 BauV: zulässige Masse der Zurücksetzung | | Keiner | Keine |
| 7. Abstände und -bereiche | | | | | |
| 7.1 Grenzabstand | Grenzabstand § 17 ABauV | § 26 BauV: Grosser Grenzabstand | | Abstand nötig, vgl. § 47 BauG | Grosser Grenzabstand |
| 7.2 Gebäudeabstand | Gebäudeabstand § 20 ABauV | § 27 BauV: präzisiert (Abstand intern) | | Keiner | Abstand auf gleichem Grundstück |
| 7.3 Baulinien | Baulinien § 1b ABauV | § 30 BauV: besondere Baulinien (für SNP) | | Keiner | Keine |
| 7.4 Baubereiche | - | IVHB 7.4 abschliessend | | Keiner | Keine |
| 8. Nutzungsziffern | | | | | |
| 8.1 Anrech. Grundstücksfläche | Anrechenbare Grundstücksfläche § 9 ABauV | IVHB 8.1 abschliessend | | Keiner | Keine |
| 8.2 Geschossflächenziffer | Ausnutzungsziffer § 9 ABauV | § 32 BauV: Ausnutzungsziffer belassen | | Aufnahme Ausnutzungsziffer AZ wie bisher möglich | |
| 8.3 Baumassenziffer | Baumassenziffer § 10 ABauV | § 31 BauV: offener Gebäudeteil | | Keiner | Keine |
| 8.4 Überbauungsziffer | - | IVHB 8.4 abschliessend | | Festlegung Ziffer möglich | Keine |
| 8.5 Grünflächenziffer | Grünflächenziffer § 10 ABauV | IVHB 8.5 abschliessend | | Festlegung Ziffer möglich | Keine |

Einstufung Kommunalen Handlungsbedarf

- Keine Definitionen in der BNO zulässig, da im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Festlegungen sind unverändert anwendbar.
- Wortlaut in BauV „wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt“. In der Regel kann kantonales Recht übernommen werden.
- Definitionen sind abschliessend, jedoch können dafür die entsprechenden Masse in der BNO festgelegt werden (IVHB 5.4, 8.4, 8.5)
- Von den drei Definitionen IVHB 5.1, 5.2 und 6.1 muss mindestens 1 Masse in der BNO festgelegt werden (§ 49 BauG). Bei Umrechnung sind örtliche Gegebenheiten zu beachten (IVHB 5.1, 5.2, 6.1, 6.3).

Gemeindeeigene, vom kantonalen Recht abweichende Definitionsmöglichkeiten sind nur dort zulässig, wo in der BauV der Wortlaut „**wenn Gemeinde nichts anderes festlegt**“ vorkommt:

- § 20 Abs. 2 BauV: Unterniveau- / unterirdische Bauten; Grenzabstand von wenigstens 50 cm
- § 22 Abs. 2 BauV: Wenn zulässige Höhe nicht anderweitig begrenzt wird, darf Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, vorbehaltlich abweichender kommunaler Regelungen, im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen.
- § 23 Abs. 2 BauV: Untergeschosse, Abgrabungen auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge
- § 24 Abs. 3 BauV: Mansarden- / Tonnendächer müssen ausdrücklich zugelassen werden
- § 27 Abs. 2 BauV: Gebäudeabstand, auf dem gleichen Grundstück Reduktion oder Aufhebung, wenn ...
- § 28 Abs. 1 BauV: Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nicht höher sein als 1.80 m; an die, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden
- § 29 Abs. 1 BauV: Abstand zum Kulturland; für Gebäude zonengemässer (kleiner) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) / für Stützmauern und Einfriedigungen 60 cm
- § 39 Abs. 1 BauV: Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Gemeinden können Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen.
- § 39 Abs. 4 BauV: Arealüberbauungen dürfen in den erwähnten Punkten von der Regelbauweise abweichen.

Ein **Spezialfall** stellt § 24 Abs. 1^{bis} BauV in Kombination § 63 Abs. 3 BauV (Übergangsrecht) dar. Nach einer Revision der Nutzungsplanung sind **Dachdurchbrüche** auf einem Geschoss bis zu 2/3 der Fassadenlänge zulässig, aber nur ausserhalb von Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Weitergehende Einschränkungen des kommunalen Rechts bleiben aber weiterhin vorbehalten.

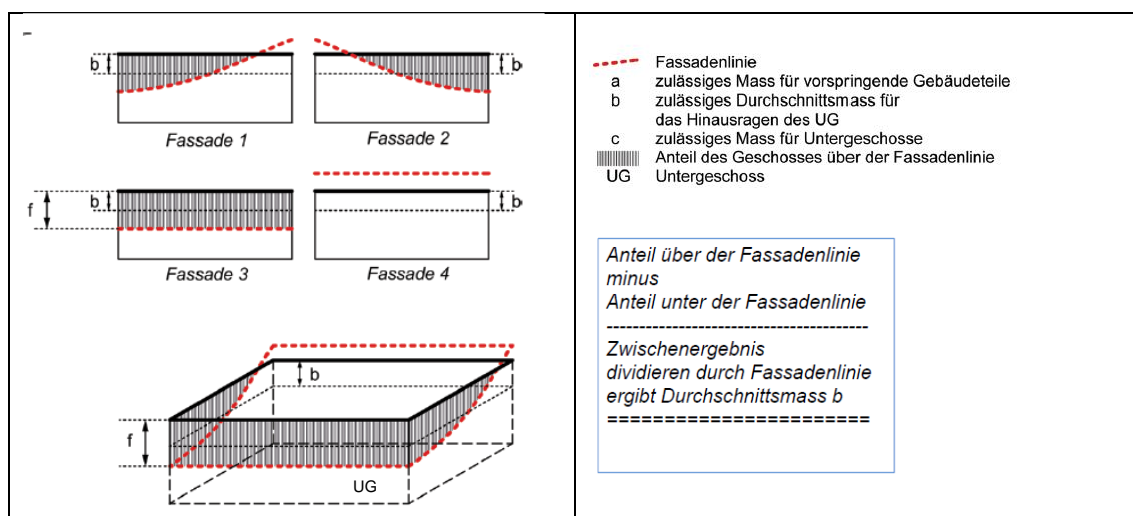
Mit der **Revision der BauV**, welche am 1. November 2021 in Kraft trat, wurden ausserdem folgende Bestimmungen in die BauV aufgenommen, die unmittelbar Auswirkungen auf die BNO haben:

- § 15b BauV: Abschliessende Definition Wohnanteil; Verhältnis aGF zu aGSF
- § 15c BauV: Abschliessende Definition nicht störend, mässig störend, stark störend
- § 15d BauV: Verkaufsfläche; abschliessende Definition der Nettoladenfläche
- § 15e BauV: Einordnung von Bauten und Anlagen (Beurteilungskriterien Gemeinderat)
- § 17a BauV: Hang; Neigung von mehr als 10% gegenüber dem massgebenden Terrain
- § 21a BauV: Nichtanrechnung an die Fassadenhöhe
- § 36a BauV: Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume
- § 36b BauV: Vogelfreundliches Bauen mit Glas
- § 36c BauV: Schutz vor Hochwasser, insbesondere Oberflächenabfluss
- § 43a BauV: Autoarmes Wohnen in Verbindung mit Mobilitätskonzept

4.3.2 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Spreitenbach

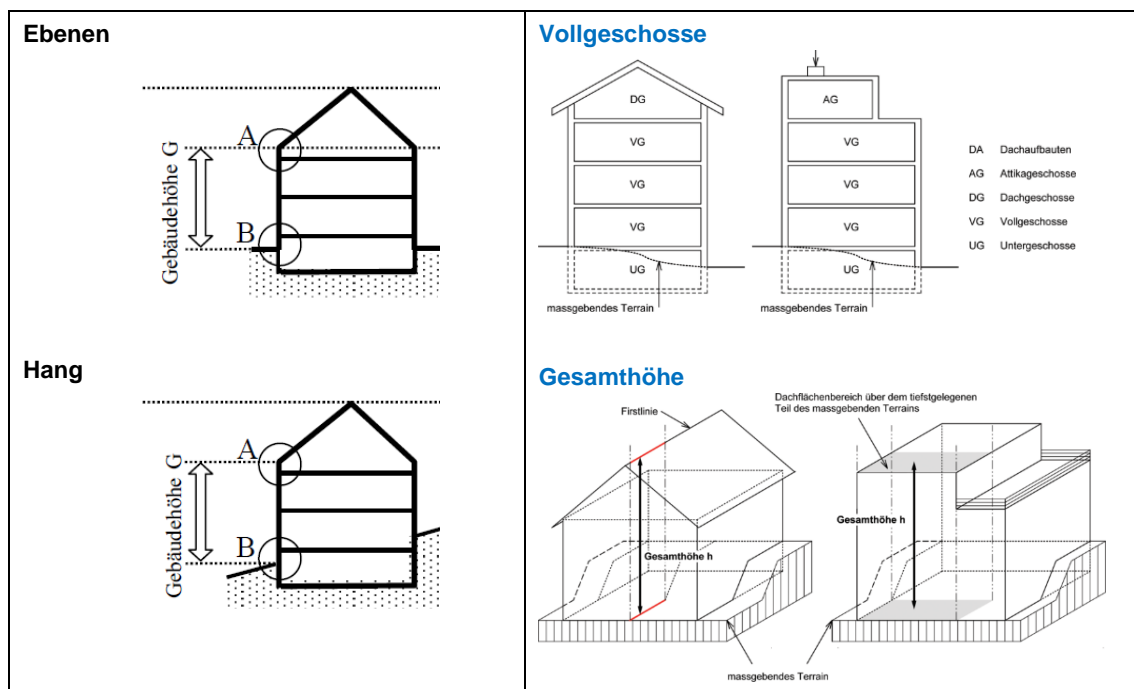
In der bisherigen BNO waren die **Höhen der Gebäude** über die Vollgeschosse und die Gebäuhöhen definiert. Mit diesen beiden Massen wurden also lediglich die Hauptgeschosse, nicht aber die Höhen der Dach- und Attikageschosse erfasst. Von den drei neu gemäss der IVHB zur Auswahl stehenden Definitionen Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2) und Vollgeschosse (6.1) muss mindestens ein Höhenmass in der BNO übernommen werden.

Die **Vollgeschossezahl** wird beibehalten und entspricht in etwa dem Mechanismus der alten Definition, es gibt jedoch einige Abweichungen in der Messweise. Wesentlicher Unterschied bei der Bemessung der Untergeschosse ist, dass für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses neu ein Durchschnittsmass von 80 cm gilt (vgl. nachfolgende Skizze). Wie in den Skizzen zu den plausibilisierten Höhenmassen ersichtlich ist, können so die Gebäudesockel an leichten Hanglagen mehr hinausragen, der Spielraum bei der Auslegung der Höhenmasse vergrössert sich.



Skizze zur Figur 6.2 zum Durchschnittsmass b von 80 cm gemäss Anhang 2 BauV

Neu wird anstelle der Gebäudehöhe die **Gesamthöhe** verwendet. Im Gegensatz zur bisher geltenden Gebäudehöhe werden mit der neuen Gesamthöhe die gesamten Volumen inklusive Flachdächer und Schrägdächer erfasst.

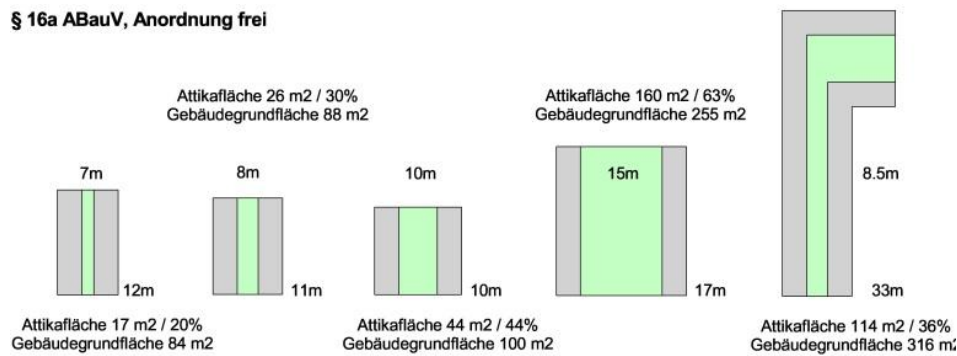


Noch bestehendes Recht; Skizzen aus BNR

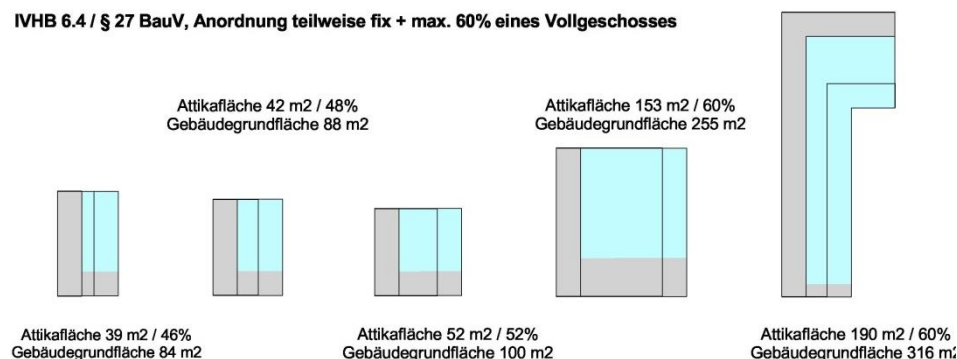
Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 BauV

Die neu gemäss IVHB mögliche **Attikafläche** wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist in der neuen BNO eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



IVHB 6.4 / § 27 BauV, Anordnung teilweise fix + max. 60% eines Vollgeschosses

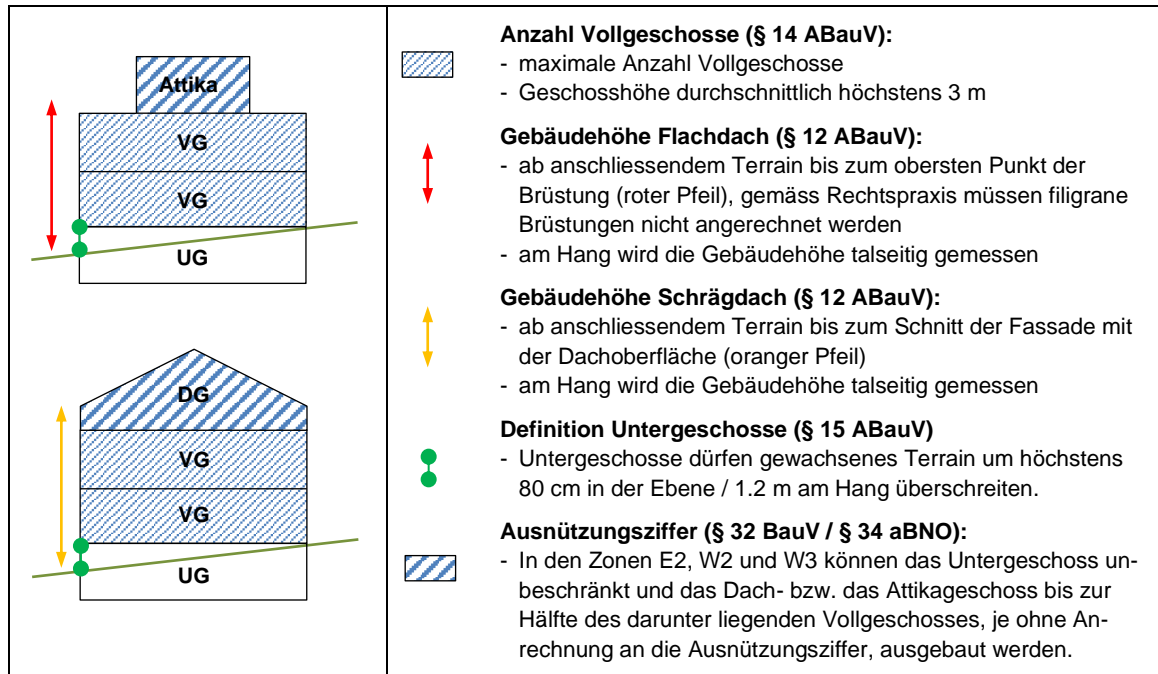


Vergleich bisherige Bemessung Attikafläche (§ 16a ABauV) mit Ziffer 6.4 Anhang 1 BauV / § 25 BauV

Die bisherige und die neue Messweise für die **Höhen von Gebäuden** und für die **Ausnützungsziffer** sind im Folgenden schematisch zusammengefasst und einander gegenübergestellt:

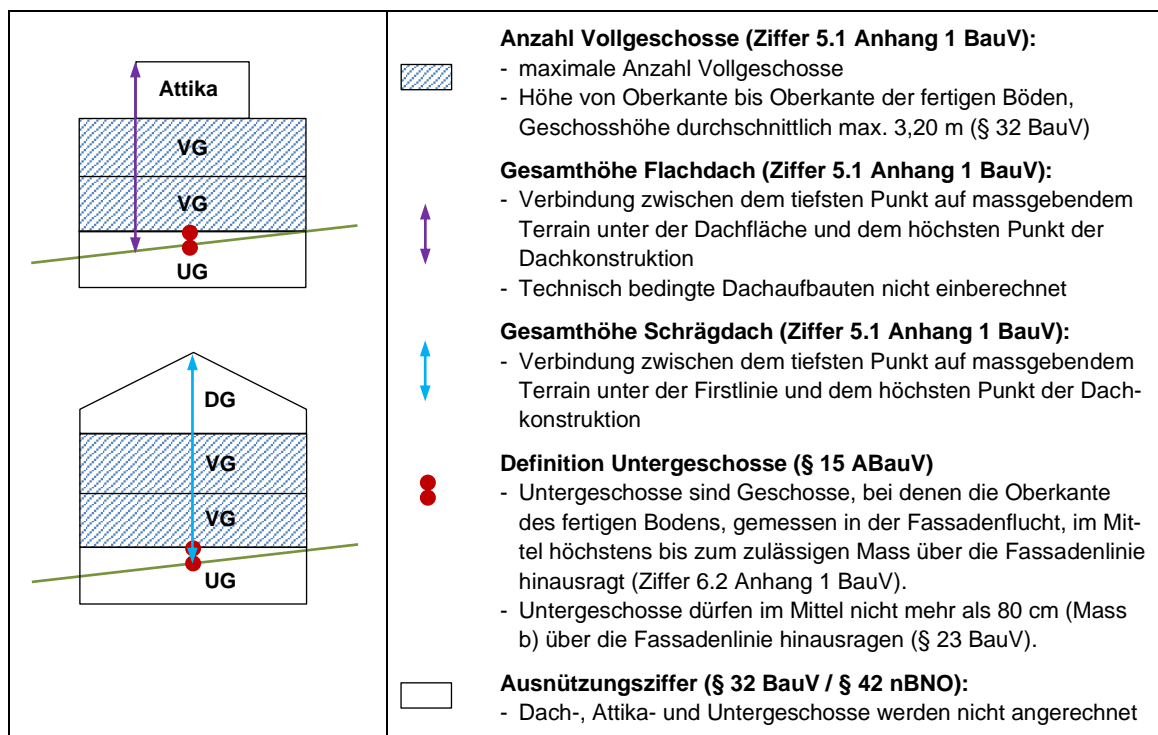
Bisherige Messweise

Vollgeschosse / Gebäudehöhe Ausnützungsziffer exkl. Dach- und Attikageschosse



Neue Messweise

Vollgeschosse / Gesamthöhe Ausnützungsziffer exkl. Dach-, Attika, Untergeschosse



Im Rahmen der Beratung wurde eine Auslegeordnung der gemäss IVHB zur Verfügung stehenden **Nutzungsziffern** gemacht: Baumassenziffer (8.3), Ausnützungsziffer (§ 32 BauG), Grünflächenziffer (8.5). Deren Eignungen und Mankos lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die **Baumassenziffer** erfasst das gesamte sichtbare Mass der baulichen Dichte und ist somit grundsätzlich als Dichteziffer geeignet. Ein „Manko“ besteht in der je nach Gebäudeform erschwerten Berechnung. In Spreitenbach wird die Baumassenziffer wie bisher in den Arbeitsplatzzonen angewandt.
- Die **Ausnützungsziffer** erfasst die effektive bauliche Dichte und ist eine in Fachkreisen anerkannte Dichteziffer, die sich etabliert hat und deren Masse vergleichbare Anhaltspunkte geben. Nicht anrechenbare Räume in oberirdischen Volumen (wie z. B. Abstellplätze) können aber zu einer effektiv höheren Dichte führen. Zudem muss auch beachtet werden, wie sich die Nichtanrechnung von Dach-, Attika- und Untergeschossen auf das mögliche Volumen auswirkt. In Spreitenbach wird die Ausnützungsziffer wie bisher in den Zonen mit erheblichen Wohnanteilen und in reinen Wohnzonen angewandt.
- Die **Grünflächenziffer** definiert den flächigen Anteil von Grünflächen. Sie dient primär siedlungsgestalterischen und ökologischen Anforderungen und ist somit keine eigentliche Dichteziffer. Geeignet ist sie hingegen für Gewerbezone oder als Ergänzung zur Ausnützungsziffer in Wohnzonen. Ein „Manko“ der Grünflächenziffer ist, dass sie gemäss Definition keine Aussagen zur Qualität macht. Der Grünflächenanteil kann sich z.B. gemäss IVHB auch über Tiefgaragen befinden. In Spreitenbach wird die Grünflächenziffer wie bisher angewandt, zusätzlich aber auch in den Zonen E2 und W2 eingeführt, um eine angemessene Durchgrünung zu sichern und um die Bodenversiegelung zu begrenzen.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde darüber diskutiert, ob die Ausnützungsziffer (AZ) nicht aufgehoben werden könnte. Falls die AZ aufgehoben würde, wären verschiedene Alternativ- oder Ersatzbestimmungen, allenfalls auch andere Massbestimmungen erforderlich, um die Dichte zu begrenzen und die angestrebten Qualitäten zu sichern. Aufgrund der Risiken und Unklarheiten sowie der mangelnden Kompatibilität mit den kantonalen Raumplanungsinstrumenten (z. B. Bonus für Arealüberbauungen) wurde entschieden, die AZ beizubehalten. Weitere Ausführungen siehe Erläuterungen der Bau- und Nutzungsordnung bezüglich des § 42 nBNO.

Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff **massgebendes Terrain** definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist in der Praxis teilweise schwierig oder kaum mehr feststellbar, weil er in der örtlichen Situation oft nicht mehr sicht- oder feststellbar ist (z. B. bei Aufschüttungen, Abgrabungen, terrassierten Gebäudestufen). Hier kann dieser aus dem Geländeverlauf der Umgebung anhand von Höhenkurven aus Landeskarten rekonstruiert werden. Ziffer 1.1 im Anhang 1 der BauV sieht zudem vor, dass das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann.

5 Nutzungsplanung

5.1 Aufbau und Inhalt Allgemeine Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 und dem Kulturlandplan 1:5'000 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im **Genehmigungsinhalt** sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Naturschutzzone, Magerwiese, Uferschutzzone)
- Überlagerte Schutzzonen (Naturschutzzone Wald, Landschaftsschutzzone, Freihaltebereich Hochbauten, Gewässerraumzone, Hochwassergefahrenzone, Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland)
- Schutzobjekte (Naturobjekte, Kulturobjekte, Gebäude mit Substanzschutz)
- Weitere Zonen nach Art. 18 RPG (Spezialzone Weinrebenpark, Weilerzone Heitersberg)

Grundnutzungszonen sind die Bauzonen und die Landwirtschaftszonen sowie die Schutzzonen. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der **Orientierungsinhalt** enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Forstgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Quell- und Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Bauten unter kantonalem Denkmalschutz (basierend auf kantonalem Kulturgesetz und Verordnung zum Kulturgesetz)
- Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Fruchtfolgefleichen (Richtplanbeschluss L3.1)
- Hochspannungsleitungen (Leistungsverordnung, Verordnung nichtionisierende Strahlung)
- Zone für Infrastruktur (im Bereich des Rangierbahnhofes gilt das Eisenbahngesetz).

Archäologie: Bei jeglicher Art von Bodeneingriffen können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen. Diese sind gemäss Kulturgesetz vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag im Bauzonenplan 1:2'500 und im Kulturlandplan 1:5'000 bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

Inventar historische Verkehrswege IVS: Die im Abschnitt 4.1.2 (Seite 31) dargestellten historischen Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) grundsätzlich schützenswert. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter

Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

5.2 Bauzonenplan

5.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Die Einfamilienhauszone E2 umfasst wie bisher die relativ ruhigen Wohngebiete am südwestlichen Siedlungsrand, die sich an erhöhter Lage und am Waldrand befinden. Für die E2 ist weiterhin ein hoher Anteil an Grünflächen (Einführung Grünflächenziffer) und eine relativ niedrige Dichte (trotz Anhebung AZ von 0.30 auf 0.35) vorgesehen. Gegenüber dem Bestand sind nur massvolle Nachverdichtungen und somit keine Neubauten mit Massstabssprüngen erwünscht. Arealüberbauungen stehen dazu im Widerspruch, weshalb sie weiterhin nicht zulässig sind (vgl. Erläuterungen § 48 nBNO)

Die Wohnzone W2 beinhaltet primär die reinen Wohngebiete an relativ ruhigen Lagen im näheren Umfeld der Schulanlage Seefeld, nördlich der Althaustrasse sowie eine bis zwei Bautiefen oberhalb der Groppenackerstrasse. Auffallend ist, dass es sich innerhalb der W2 in überwiegenden Teilen um nach 1980 erstellte Gebäude handelt. Insgesamt finden sich über dem kantonalen Schnitt liegende Einwohnerdichten. Einzig im Gebiet oberhalb der Groppenackerstrasse ist die Einwohnerdichte relativ tief. Für die W2 ist ein angemessener Anteil an Grünflächen (Einführung Grünflächenziffer) mit einer für eine solche Zone eher hohen Ausnützungsziffer (AZ weiterhin 0.45) geplant.

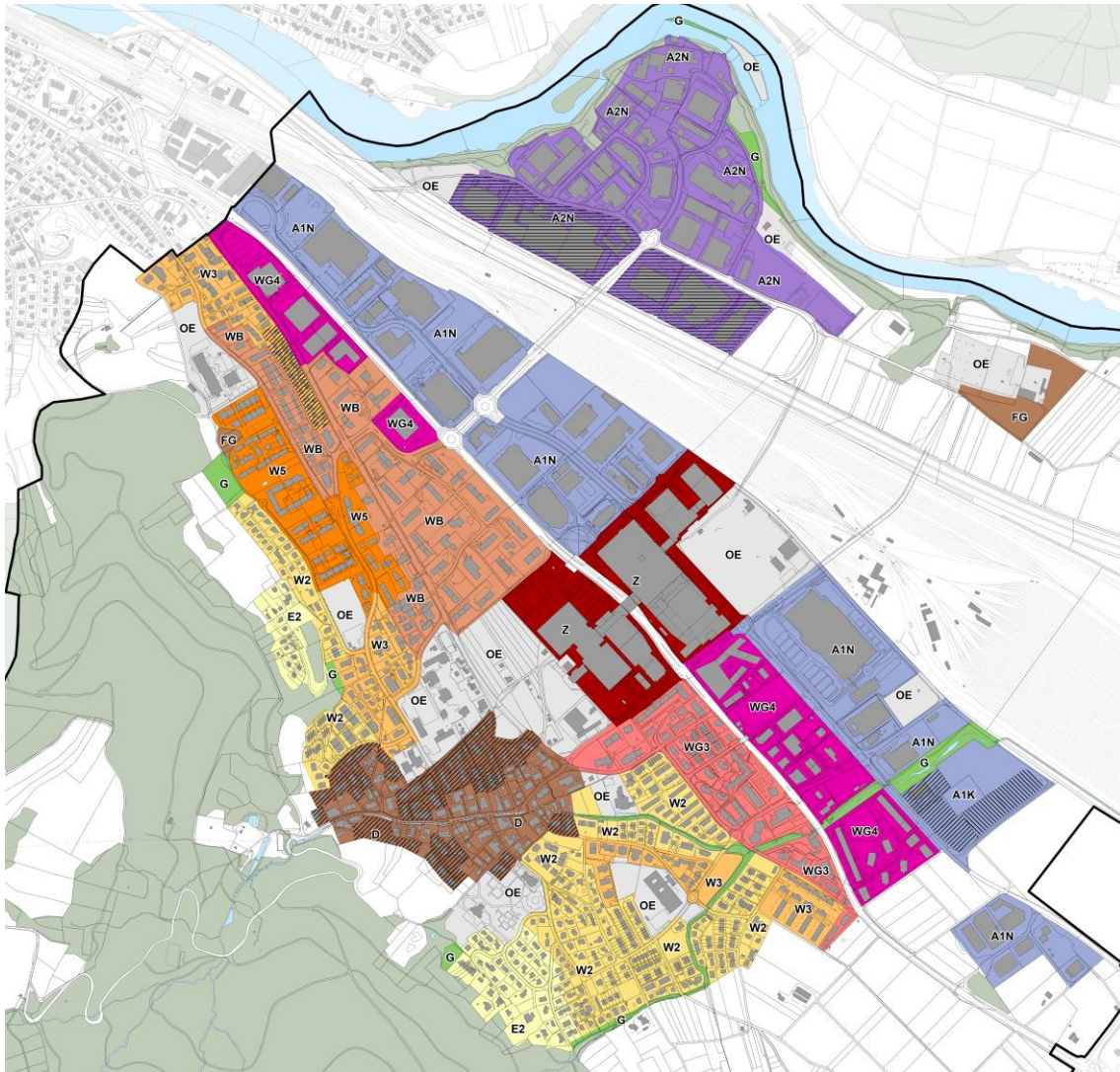
Die Wohnzone W3 befindet sich dispers verteilt, zwischen den zweigeschossigen Wohnzonen und den dichten Wohnbauquartieren der W5 / WB / WG3. Sie enthält weitgehend reine Wohngebiete mit insgesamt hohen baulichen und einwohnermässigen Dichten sowie nur wenige Flächen mit Innentwicklungspotenzial. Die Grundmasse der BNO bleiben unverändert, sie entsprechen üblichen Höhen, Dichten und Abständen in dreigeschossigen Wohnzonen. Ein Spezialfall bilden die rund 20 Parzellen mit kleineren Einfamilienhäusern an der Bahnhofstrasse, für die eine spezielle Bestimmung für eine geordnete Transformation auf kleinen Schildern in dichtere Wohnbauformen geschaffen wird.

Die Wohnzone W5 umfasst wie bisher die dichte Wohnüberbauung, deren als ensembleartige erscheinende Konzeption auf dem Kommunalen Gestaltungsplan Schleipfe mit Spezialbauvorschriften aus dem Jahr 1980 beruht. Neu in diese Zone aufgenommen wurde eine daran angrenzende Fläche östlich der Rotzenbühl- / Poststrasse, wo am Rand des Hochhausquartiers Langäcker eine gesamtheitliche Neukonzeption geplant ist, deren Qualitäten mit einer Gestaltungsplanpflicht gesichert werden soll.

Die Wohnzone Bestand WB besteht weitgehend aus dem Hochhausquartier Langäcker. Die kantonale Denkmalpflege hat das Hochhausquartier Langäcker ins Bauinventar aufgenommen. Die Umsetzung der Schutzziele soll über die kaskadenartig aufgebauten zonenrechtlichen Vorgaben erfolgen. Bezüglich Umgang mit der Bausubstanz und dem Erhalt des architektonischen Ausdrucks soll ein Entwicklungskonzept Langäcker ausgearbeitet werden (vgl. Abschnitt 4.2.4).

Die Wohn- und Gewerbezone WG3 entspricht der bisherigen Zone WG, die zur besseren Unterscheidung gegenüber der neuen WG4 umbenannt wurde. Die WG3 umfasst einen zusammenhängenden, an die Landstrasse angrenzenden Schild des Quartiers Brüel, der sich unmittelbar südlich des Shopping-Centers befindet. Die betreffenden Flächen bestehen hauptsächlich aus reinen Wohnbauten und aus vereinzelt gewerblichen Nutzungen, v. a. entlang der Landstrasse.

Die Wohn- und Gewerbezone WG4 geht aus dem bisherigen § 12^{bis} BNO hervor, welcher mit der Teiländerung Zentrum im Jahr 2009 im Gebiet Grabäcker erstmals geschaffen wurde. In dieser Gesamtrevision werden nun weitere Umzonungen in diese WG4 von reinen Arbeitszonen in gemischt zu nutzende Wohn- und Gewerbezonen vorgenommen mit dem Ziel, bis an das Trassée der Limmatalbahn eine ortsbauliche und aussenräumliche Aufwertung zu erreichen. Die Umzonungen betreffen die gestaltungsplanpflichtigen Areale "Spreiti-West" (bisher A2 / A3), "Furttalstrasse" (bisher A2) und "Kreuzäcker" (bisher WGK) sowie weitere Flächen nördlich und südlich der Willestrasse, die ebenfalls mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind. Somit werden alle Arbeitszonen südwestlich des Trassées der Limmatalbahn aufgehoben.



Die neue geschaffene Zentrumszone (Z) fasst die bisherige Einkaufszone (EZ) sowie die Handels- und Gewerbezonen, aufgeteilt in die Gebiete Nord (HGN), West (HGW) und Ost (HGO), zusammen. All diese Zonenbestimmungen sind unübersichtlich, nicht systematisch aufgebaut und die inhaltlichen Unterschiede der Nutzungen und Baumasse nicht mehr nachvollziehbar. Die neue Zoneszone Z vereinheitlicht und vereinfacht die Bestimmungen, setzt qualitativ höhere Massstäbe für die künftige Entwicklung und verlangt nachgelagerte Entwicklungsrichtpläne und Gestaltungspläne zur Umsetzung der Planungsziele und der angestrebten Qualitäten. Somit gilt für die gesamte Zoneszone eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 6 Abs. 4 BNO. Als Grundlage dafür müssen die Nutzungsmasse und die Nutzungsverteilung auf der Basis eines Entwicklungsrichtplanes festgelegt werden, welcher die gesamte Zoneszone umfasst. Weitere Erläuterungen dazu finden sich im Abschnitt 4.2.2.

Die neue bezeichnete Dorfzone (D) bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung des alten Dorfteiles von Spreitenbach mit den typischen Elementen der Gebäude und der Freiräume. Die noch rechtskräftige Dorfkernzone wird der Zielsetzung der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns nur teilweise gerecht, da sie wesentlich grösser gefasst ist als die eigentlichen alten dörflichen Strukturen und entsprechend mit Neubauten ergänzt wurde, die teilweise auch in einer herkömmlichen Wohnzone stehen könnten. Zur besseren Differenzierung wurde deshalb neu neben der Dorfzone auch eine abgestufte Dorfzone mit Abweichungen geschaffen. Diese bietet gegenüber der eng gefassten Dorfzone weniger strenge gestalterische Auflagen und soll so unter anderem auch bestehende Bauten mit wenig Bezug zum Dorfkern legitimieren.

Arbeitsplatzzone (A1N / A2N); Die bisherigen vier Arbeitsplatzzonen (A1, A2, A3, A4) werden neu auf zwei Arbeitsplatzzonen (A1N, A2N) reduziert. In der jetzigen Arbeitsplatzzone A1 ist aktuell eine grosse Vielfalt an gewerblichen Nutzungen zu finden. Nicht alle sind jedoch in Zukunft an diesem Standort infolge der Realisierung der Limmattalbahn erwünscht. Durch die resultierende gute Erschliessung mit dem ÖV sind deshalb künftig Nutzungen mit hoher Intensität, Wertschöpfung und Innovation erwünscht. Dies deckt sich auch mit den Aussagen des kantonalen Richtplans, welcher hier einen Entwicklungsschwerpunkt mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen vorsieht. Dies kann allerdings planungsrechtlich nur bei der Neuansiedlung von Betrieben durchgesetzt werden. Die neue Arbeitsplatzzone A1N strebt deshalb eine höhere Beschäftigungsdichte an und soll damit den Transformationsprozess beschleunigen. Die Arbeitsplatzzone 1 Kreuzäcker wurde im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 genehmigt, Gegenstand war dabei die Flexibilisierung der Verkaufsflächen. Sie ist somit nicht Gegenstand der Gesamtrevision Nutzungsplanung, sondern wird wie genehmigt übernommen. Die Arbeitsplatzzone A2N im Quartier Händli soll vorerst eine klassische Arbeitsplatzzone bleiben, wie sie bisher auch "ennet der Gleise" vorhanden ist.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE umfasst diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. In dieser Zone befinden sich neben den kommunalen Infrastrukturanlagen wie der Gemeindeverwaltung und den Schulen auch noch zahlreiche Reserveflächen, darunter auch eine grosse zusammenhängende Fläche neben dem Shopping-Center. Um auch künftig einen grossen Handlungsspielraum zu haben, werden diese beibehalten.

Die Familiengartenezone FG umfasst wie bisher die Schrebergärten im Bereich Schleipfe, Hardrütten und beim Bruno Weber Park.

Die Grünzone G beinhaltet als Grundnutzungszone innerhalb des Siedlungsgebietes die Flächen entlang des Dorfbachs und des gesamten Verlaufs des Wile- / Egelseebachs. Diesbezüglich wurden zwei Umzonungen in die Grünzone in Zusammenhang mit der Festlegung des Gewässerraumes vorgenommen. Unverändert umfasst die Grünzone ausserdem drei Gebiete entlang der Bauzonengrenze / des Waldrandes am Fuss des Heitersberg.

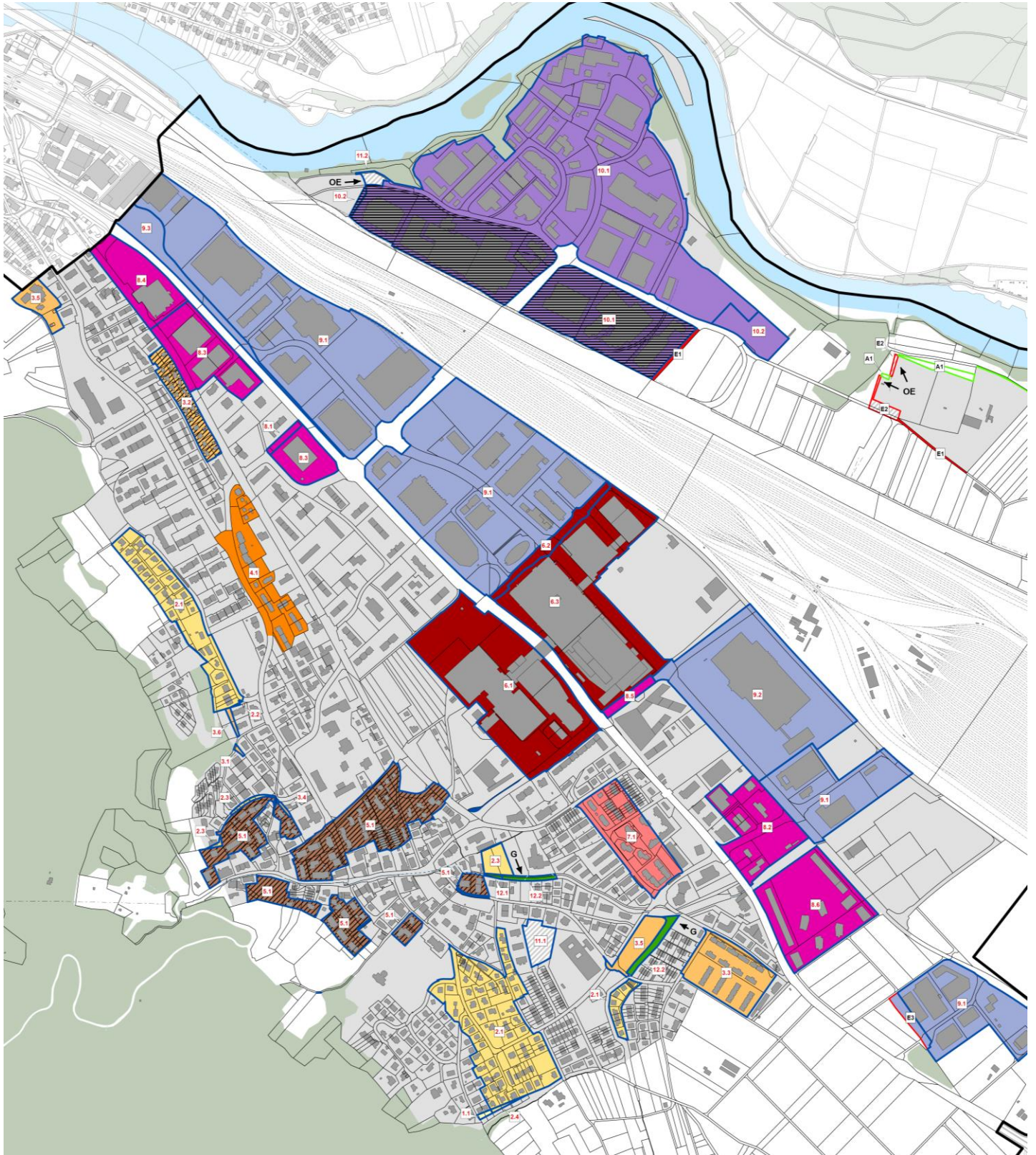
Die Weinrebenparkzone WP und die Reithofzone RH beim Bruno Weber Park verbleiben inklusive der Reithofzone RH (Spezialregelung in § 25 Abs. 3 nBNO) ohne wesentliche Änderungen.

5.2.2 Änderungen Bauzonenplan

A. Umzonungen

| Nr. | Umzonung | Erläuterungen / materielle Änderungen | Fläche |
|-----|--------------------------|---|---------|
| 1.1 | G zu E2 | Rütilochstrasse 43 / 45: Die Grünzone ist vergleichsweise breit angelegt und verläuft direkt entlang der Gebäudekanten. Der private Aussehenraum liegt in der Grünzone, dies ist wenig sachgerecht. Einer Reduktion der Grünzone auf eine angemessene Breite sprechen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig. | 0.03 ha |
| 2.1 | E2 zu W2 | Obwohl die AZ in der E2 von 0.3 auf 0.35 erhöht wird, ist sie noch immer niedrig. An den wenig einsehbaren Hanglagen in Gebiet Schleipfe und Eichstrasse / Weiherstrasse / Kirchstrasse wird deshalb eine Umzonung in die W2 (AZ 0.45) vorgenommen, um Anreize zur Innenentwicklung bei gleichzeitiger Festsetzung einer Grünzone zu schaffen. | 7.83 ha |
| 2.2 | W3 zu E2 | Groppenackerstrasse 3 / 5a: Formelle Bereinigung / Anpassung der Zonengrenze an die Parzellengrenzen. | 0.01 ha |
| 2.3 | D zu W2 | Althaustrasse (Strassenraum- / Umgebungsflächen): Es besteht kein Bezug zu den Flächen in der Dorfzone, weshalb eine Zuweisung in die W2 sachgerechter ist. | 0.42 ha |
| 2.4 | G zu W2 | Siehe Umzonung 1.1 | 0.04 ha |
| 3.1 | W2 zu W3 | Parzelle Nr. 1050 / Im Grund 11: Formelle Bereinigung / Anpassung der Zonengrenze an die Parzellengrenze. | 0.02 ha |
| 3.2 | E2 zu W3 Trans. | Die Einfamilienhäuser sind eingeklemmt zwischen dichten Wohnquartieren. Die Umzonung bezweckt eine bessere Eingliederung der künftigen Bauten mit Anreiz zur Innenentwicklung. In Transformationsbestimmungen ist festgehalten, wie ab einer minimalen Fläche von 1'200 m ² mit einem Gesamtkonzept eine Mehrnutzung im Sinne der W3 zugestanden werden kann. | 0.98 ha |
| 3.3 | W2 zu W3 | Geeracher- / Fondlistrasse: Die bestehende und zusammenhängend konzipierte Wohnüberbauung weist eher den Charakter einer W3 auf. Da sie als Arealüberbauung bewilligt wurde, müssen die Qualitäten weiterhin erfüllt bleiben. | 2.08 ha |
| 3.4 | D zu W3 | Althaustrasse 1 / Althauweg 22: Formelle Bereinigung / Anpassung der Zonengrenze. | 0.02 ha |
| 3.5 | OE zu W3 OE zu W3 | Areal reformierte Kirche / Poststrasse 215: Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde konzentriert sich künftig auf den Standort Dorf, weshalb dieses Areal verkauft und einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Deshalb stellte die Kirchgemeinde einen Antrag zur Umzonung. Die Umzonung in die W3 ist wegen der etwas schwierig auffindbaren Situation und der Lage am Siedlungsrand sachgerecht. Parzelle 1664 / Wigartenstrasse: Geplanter Flächenabtausch zwischen der Parzelle Nr. 1664 (Land der Einwohnergemeinde) und der Parzelle Nr. 1679 (Land der Ortsbürgergemeinde), um für die Schulanlage Seefeld eine Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des Areals zu ermöglichen. Diese Umzonung ist für sich betrachtet mehrwertabgabepflichtig. Im Gegenzug wird die Parzelle Nr. 1679 der Zone OE zugewiesen (vgl. Umzonung 11.1). | 1.20 ha |
| 3.6 | G zu W3 | Groppenackerstrasse 1 / 3: Anpassung auf Waldabstandstreifen | 0.05 ha |
| 4.1 | WB zu W5 | Rotzenbühl- / Poststrasse: Umzonung des nicht zum inventarisierten Hochhausquartier Langäcker gehörenden Bereiches mit Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht. | 2.34 ha |
| 5.1 | D zu D mit Abw. | Unterteilung Dorfzone; vgl. Erläuterungen im Kapitel 4.1.1 / S. 33 u. 34 | 6.71 ha |

| Nr. | Umzonung | Erläuterungen / materielle Änderungen | Fläche |
|------|----------------------|--|----------|
| 6.1 | EZ zu Z | Zusammenfassung der Einkaufszone sowie der Handels- und Gewerbe-zonen in einer neu geschaffenen Zentrumszone; vgl. Erläuterungen im Abschnitt 4.2.2. Bei der Umzonung 6.2 handelt es sich um Strassenflächen. | 7.61 ha |
| 6.2 | A1 zu Z | | 0.64 ha |
| 6.3 | HGN / HGW / HGO zu Z | | 8.04 ha |
| 7.1 | W3 zu WG3 | Die heutige Abgrenzung zwischen der WG und der W3 verläuft quer durch Parzellen hindurch. Mit der Umzonung entsteht eine klare Aus-scheidung der WG3. | 2.40 ha |
| 8.1 | WB zu WG4 | Parzelle Nr. 870, da diese dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 862 gehört (vgl. Umzonung 8.2) | 0.13 ha |
| 8.2 | A1 zu WG4 | Schild nördlich u. südlich Willestrasse / Entwicklungsgebiet (vgl. 4.2.5): Das Gebiet weist künftig aufgrund der Nähe zur Limmattalbahn eine hohe ÖV-Gütekategorie auf. Die Umzonung soll durchmischte Nutzungen mit einem minimalen, aber arbeitsplatzintensiven Gewerbeanteil (20%) und mit einem hohen Wohnanteil ermöglichen. | 2.53 ha |
| 8.3 | A2 zu WG4 | Entwicklungsgebiete Spreiti West, Johnson & Johnson (vgl. 4.2.5): Zu-dem werden die Verkaufsflächen gemäss Bestand (Spreiti-West) und als Standort für mittelgrosse Verkaufsflächen (Areal Johnson & John-son) festgelegt. Die beiden Areale weisen künftig aufgrund der Nähe zur Limmattalbahn eine hohe ÖV-Gütekategorie auf. Die Umzonung soll durchmischte Nut-zungen mit einem minimalen Gewerbeanteil (20%) und mit einem ho-hen Wohnanteil ermöglichen. Je eine Gestaltungsplanpflicht trägt zur Qualitätssicherung bei. | 3.44 ha |
| 8.4 | A3 zu WG4 | | 1.89 ha |
| 8.5 | HG zu WG4 | Sandackerstrasse: Zuweisung Verkehrsfläche in Nutzungszone. | 0.25 ha |
| 8.6 | WGK zu WG4 | Die Wohn- und Gewerbezone Kreuzacker wird in die Wohn- und Ge-werbezone WG4 integriert, wodurch im Grundsatz eine grössere Nut-zungsdichte und Höhe möglich ist, wofür eine Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Zielen festgelegt wird. | 3.84 ha |
| 9.1 | A1 zu A1N | Mit der neuen Bezeichnung als Arbeitsplatzzone A1N soll arbeitsplatz-intensiveres Gewerbe entstehen und ein entsprechender Transformati-onsprozess eingeleitet werden, der auch zu einer qualitativen Aufwer-tung führt. | 33.19 ha |
| 9.2 | A4 zu A1N | Die bisherige Arbeitsplatzzone A4, welche auf die Erstellung eines Ikea Fachmarktes und Einkaufszentrums ausgerichtet ist, wird in die neue Zone A1N integriert. Darin bleiben die Verkaufsflächen gemäss Be-stand (Ikea) weiterhin festgelegt. | 8.09 ha |
| 9.3 | Verkehrsfl. zu A1N | Entlang der Industriestrasse wird die bisherige Strassenparzelle und die grosse Verkehrsinsel der Zone A1N zugewiesen. | 1.22 ha |
| 10.1 | A1 zu A2N | Die bisherige Arbeitsplatzzone A1 im Gebiet Händli wird der neuen Zone A2N zugewiesen. | 29.67 ha |
| 10.2 | OE zu A2N | An der Fegistrasse, auf der Parzelle Nr. 757, wird der gesamte private Parkplatz des zugehörigen Gewerbeareals der Zone A2N zugewiesen. Im Gebiet Falkenstall soll mit der Umzonung in die Zone A2N, zusam-men mit der vorhandenen Reserve, eine grössere zusammenhängen-de Fläche entstehen. Darin kann der Standplatz für Fahrende integriert bleiben. | 0.94 ha |
| 11.1 | W3 zu OE | Die Umzonung der Parzelle Nr. 1679 ermöglicht eine Erweiterung der Schulanlage Seefeld. Geplant ist ein Flächenabtausch zwischen der Parzelle Nr. 1664 (Land der Einwohnergemeinde) und der Parzelle Nr. 1679 (Land der Ortsbürgergemeinde): vgl. Umzonung 3.5. | 0.49 ha |
| 11.2 | A1 zu OE | Die gesamte Parzelle Nr. 2707 (Land der Einwohnergemeinde) wird der Zone OE zugeteilt. | 0.13 ha |
| 12.1 | D zu G | Entlang des Dorfbaches und des Wilebaches werden die Gewässerpar-zellen der Grünzone zugewiesen. | 0.03 ha |
| 12.2 | OE zu G | | 0.34 ha |



Übersicht der Änderungen innerhalb der Bauzonen sowie der Ein- und Auszonungen

B. Anpassungen am Bauzonenrand / Ein- und Auszonungen

| Nr. | Änderung | Erläuterungen / materielle Änderungen | Fläche |
|-----|------------|--|-----------|
| E3 | LWZ zu A1N | Auf der Parzelle Nr. 2022 an der Aspstrasse befindet sich die Fläche der arealinternen Erschliessung in der Landwirtschaftszone. Dies wurde so bewilligt. Mit der Einzonung wird ein rechtmässiger Zustand hergestellt. Die ist mehrwertabgabepflichtig. | + 0.25 ha |
| E1 | LWZ zu FG | Mit je 2 kleineren Ein- und Auszonungen erfolgt eine Anpassung an die bestehende Nutzung (Stromverteilung, Familiengärten). Der Parkplatz wird neu der Familiengartenzone zugeordnet. | + 0.02 ha |
| E2 | LWZ zu OE | | + 0.20 ha |
| A1 | OE zu LWZ | | - 0.19 ha |

5.2.3 Quantitative Einschätzung der Nutzungsreserven

Das Siedlungsgebiet von Spreitenbach ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die ausgeschiedenen Bauzonen sind im Richtplan als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Mit der Richtplananpassung im Jahr 2015 wurden zusätzliche 5.6 ha im Gebiet Asp als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Diese Flächen sollen allerdings in dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung noch nicht eingezont werden (vgl. untenstehende Erläuterungen*). Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entspricht. Gestützt auf den aktuellen Bauzonenplanentwurf sieht die Flächenbilanz wie folgt aus:

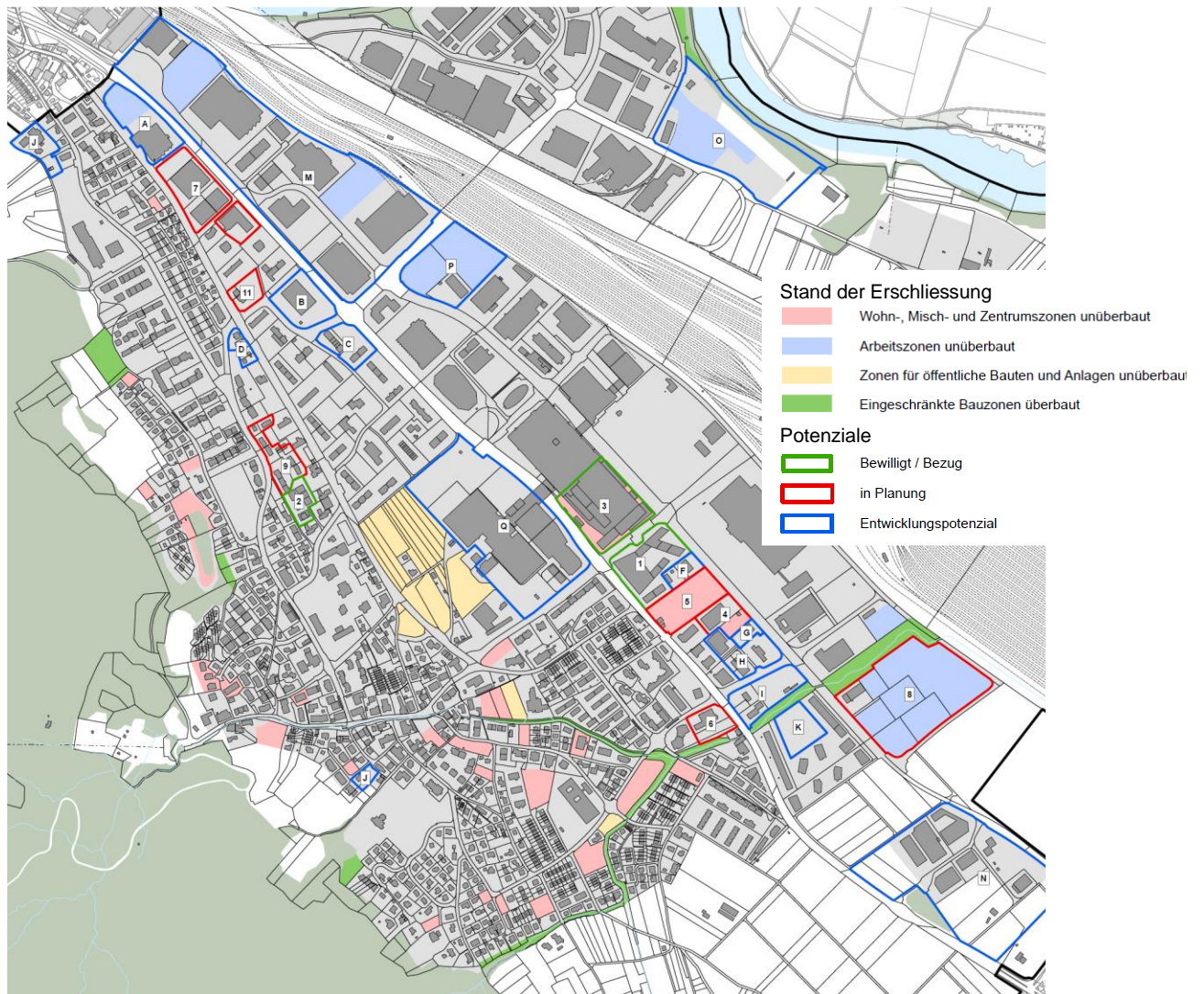
| Abk. | Zonentyp | überbaut | unüberbaut | Total | Basis Potenzial |
|---------|-------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| D | Dorfzone | 7.61 ha | 0.13 ha | 7.73 ha | 0.10 ha |
| D m.A. | D mit Abweichungen | 6.17 ha | 0.61 ha | 6.79 ha | 0.07 ha |
| E2 | Einfamilienhauszone | 6.77 ha | 0.69 ha | 7.46 ha | - |
| W2 | Wohnzone 2 | 19.65 ha | 2.36 ha | 22.01 ha | - |
| W3 | Wohnzone 3 | 11.84 ha | 0.55 ha | 12.39 ha | 0.59 ha |
| W3 m.T. | W3 Transformation | 0.91 ha | 0.07 ha | 0.98 ha | |
| W5 | Wohnzone 5 | 8.71 ha | 0.00 ha | 8.71 ha | 1.08 ha |
| WB | Wohnzone Bestand | 19.40 ha | 0.00 ha | 19.40 ha | 1.56 ha (inkl. 2) |
| WG3 | Wohn- und Gewerbezone 3 | 10.17 ha | 0.21 ha | 10.38 ha | 0.59 ha |
| WG4 | Wohn- und Gewerbezone 4 | 14.91 ha | 1.95 ha | 16.86 ha | 14.10 ha |
| Z | Zentrumszone | 14.00 ha | 2.30 ha | 16.29 ha | 9.53 ha |
| A1K | Arbeitsplatzzone 1 Kreuzacker | 1.03 ha | 4.40 ha | 5.43 ha | 4.77 ha |
| A1N | Arbeitsplatzzone 1 | 38.36 ha | 4.46 ha | 42.82 ha | 24.59 ha |
| A2N | Arbeitsplatzzone 2 | 29.27 ha | 1.47 ha | 30.73 ha | 4.91 ha |
| OE | Zone öff. Bauten u. Anlagen | 25.88 ha | 5.06 ha | 30.94 ha | evtl. Händli |
| FG | Familiengartenzone | 5.59 ha | 0.00 ha | 5.59 ha | - |
| RH | Reithofzone | 0.44 ha | 0.00 ha | 0.44 ha | - |
| WP | Weinrebenparkzone | 1.22 ha | 0.00 ha | 1.22 ha | - |
| G | Grünzone | 4.48 ha | 0.00 ha | 4.48 ha | - |
| | Total | 224.22 ha | 26.44 ha | 250.66 ha | 61.89 ha |

Gemeindeprognose übernommen, keine weitere Berechnung im Planungsbericht

Eigene Berechnung im Planungsbericht erstellt

* Für die Siedlungsreserve im Gebiet Asp ist derzeit keine generelle Änderung der Nutzungsordnung bzw. grossflächige Einzonung vorgesehen. In der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES 2030) der Gemeinde Spreitenbach (2015) wird von einer langfristigen Entwicklung ausgegangen, ohne inhaltlich und zeitlich konkreter zu werden. Generell vertritt der Gemeinderat die Haltung, dass eine Entwicklung des Gebiets Asp in Abstimmung zur Entwicklung des Gebiets Niederfeld in Dietikon angegangen werden muss. Erst wenn sich Zeitpunkt, Intensität und Nutzung der künftigen Entwicklung im Niederfeld klarer abzeichnet, erscheint die Entwicklung des Asp als sachgerecht. Dabei bildet die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr einen wichtigen Teilaspekt, den es zeitlich zu berücksichtigen gilt. Eine Intensivierung der Nutzung im Asp hat darauf abgestimmt zu erfolgen. Gemäss aktuellem Stand der Planungen soll mit der Erweiterung der Limmattalbahn bis nach Baden das Asp mit einer eigenen Haltestelle bedient werden. Eine Bereinigung des gesamten Gebiets und die daraus gefolgerte Anpassung der Nutzungsplanung hat im Sinne einer zukunftsgerichteten Gesamtplanung, abgestimmt auf die Entwicklung Niederfeld und Limmattalbahn zu erfolgen. Derzeit ist von einem Zeithorizont 2035+ auszugehen.

| Zonen zusammengefasst | überbaut | unüberbaut | Total |
|---------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Wohn-, Misch- und Zentrumszonen | 120.15 ha | 8.86 ha | 129.01 ha |
| Arbeitszonen | 68.66 ha | 10.32 ha | 78.98 ha |
| Zonen für öffentliche Nutzungen | 25.88 ha | 5.06 ha | 30.94 ha |
| Tourismus- und Freizeitzonen | 6.03 ha | 0.00 ha | 6.03 ha |
| Eingeschränkte Bauzonen | 5.70 ha | 0.00 ha | |
| Total | 224.22 ha | 26.44 ha | 250.66 ha |



Übersicht Potenziale Einwohner- / Arbeitsplatzentwicklung

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element in der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden. Für die Kapazitätsberechnung wird gestützt auf die kantonalen Grundlagen das „RIA-Prinzip“ verwendet:

- **Reservenutzung [R]:** Kleinflächige Baulücken / Bauzonenreserven sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene „Schlüsselgebiete“.
- **Innenentwicklung [I]:** Bereits überbaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.

Aussenentwicklung [A]: Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebietes oder im planerischen Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2.

a. Reservenutzung [R]

Potenzial der unüberbauten Bauzonen

| | |
|---|------------------------|
| Einwohnerdichte in der D, D m. A., E2, W2, W3 und W3 mit T. | 45 E/ha / 55 E/ha |
| Einwohnerdichte in der WG3 | 80 E/ha / 100 E/ha |
| Potential: 4.41 ha x 45 E/ha bzw. x 55 E/ha | <u>198 E bis 243 E</u> |
| Potential: 0.21 ha x 80 E/ha bzw. x 100 E/ha | <u>17 E bis 21 E</u> |

Laufende Planungen (bis ca. 2034) ¹

Umfassen ca. 44.3 ha (vgl. Themenplan Stand der Erschliessung / Überbauung) 1'876 E

Bestehende Planungen und Entwicklungspotenziale (5 – 15 Jahre) ¹

Bestehende Planungen ca. 10.3 ha + 44.2 ha Entwicklungspotenziale (vgl. Themenplan Stand der Erschliessung / Überbauung) 1'333 E

b. Innenentwicklung [I]:

Potenzial überbaute Bauzonen

Dichte gesteigert in übrigen Wohn- und Mischzonen (grobe Annahme) 253 E bis 404 E

c. Aussenentwicklung [A]:

0 E

Da nur sehr marginale Einzonungen vorgenommen werden (vgl. 5.2.2B), ist mit keinen oder höchstens wenigen zusätzlichen Einwohnern zu rechnen.

d. Bilanzierung „RIA-Prinzip“

Ausgangswerte

| | |
|--|----------|
| Zielvorgabe gemäss räumlicher Entwicklungsstrategie (bis 2030) | 15'000 E |
| Kantonale Prognose (bis 2040) | 15'780 E |
| Prognose Gemeinde (bis 2040) ¹ | 15'284 E |
| Aktuelle Einwohnerzahl per 30.06.2021 | 12'140 E |

Fassungsvermögen 2040

| | |
|--|------------------------------|
| Bestehende Planungen und Entwicklungspotenziale + Laufende Planungen | 3'209 E |
| Zusätzliche Innenentwicklung unüberbaute und überbaute Flächen | 468 E bis 668 E |
| Fassungsvermögen total | <u>16'032 E bis 16'281 E</u> |

Ermittlung künftige Einwohnerdichte

ca. 1'100 Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen
14'932 E bis 15'181 E / 129 ha ergibt **115.8 bis 117.7 E/ha**

Fazit: Die Dichteziele für den Urbanen Entwicklungsraum von 70 / 90 E/ha sind bereits erreicht und werden weiterhin deutlich übertroffen. Die Vorgaben für die Wohnschwerpunkte (WSP) liegen mit 120 / 150 E/ha höher und dürften in diesen Bereichen auch erreicht werden. Das errechnete Fassungsvermögen übertrifft die Kantonale Prognose von 15'780 Einwohner bis 2040. Die Einwohnerdichte kann gegenüber dem heutigen Stand von 113 E/ha (Raumbeobachtung 2020, Stand 2019) merklich gesteigert werden.

¹ Werte aus Tabelle Potenzial Bevölkerungswachstum; Bauverwaltung Spreitenbach Stand 2.11.2021

Raumplanerische Beurteilung der Wohn- und Mischzonen

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen besteht aktuell eine Reserve von insgesamt 8.86 ha. Die noch unüberbauten Flächen finden sich hauptsächlich um die Schulanlage Seefeld (W2 / W3) sowie in den Entwicklungsgebieten Tivoli Garten (Z / Gebiet Nr. 3, Plan Seite 59) und Grabäcker 1 (WG4 / Gebiet Nr. 5, Plan Seite 59). Zu beachten ist, dass die Überbauung Tivoli Garten bereits im Bau ist und innert 3 bis 4 Jahren bezogen wird. Von den 8.86 ha liegen rund 2.36 ha der Wohnzonenreserven in der 2-geschossigen Wohnzone.

Ein erheblicher Teil des Entwicklungspotenzial besteht auf bereits überbauten Flächen. Diese **Schlüsselgebiete** der Gemeindeentwicklung umfassen im Wesentlichen folgende Areale:

- Laufende Planungen
Gebiet 2 Glattlerweg, Gebiet 4 Helukabel, Gebiet 6 Wigarte, Gebiet 7 Spreiti West
- Entwicklungspotenziale innerhalb von 5 bis 15 Jahren
Gebiet A Spreiti West Alte IKEA, Gebiet B Johnson & Johnson, Gebiet H und I Willestrasse

Die bedeutendsten Entwicklungspotenziale liegen im näheren Umfeld der im Bau befindlichen Limmattalbahn und somit an bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Die Herausforderungen bestehen hier darin, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Einwohnerpotenziale der Wohn- und Mischzonen Platz ein ausserordentlich vielfältiges Wohnraumangebot ermöglichen, welches Wohnformen für kleinere, mittlere und grössere Haushalte in unterschiedlichsten Konstellationen umfasst sowie insbesondere ein attraktives Wohnen im Alter und / oder für jüngere Personen (Kleinhaushalte), aber auch für Familien mit Kindern zulässt.

Insgesamt können die Prognosewerte des kantonale Richtplanes ohne Weiteres erreicht werden. Die Dichteziele für eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum sind bereits übertroffen. Die geforderten Mindestdichten für den Wohnschwerpunkt entlang der Limmattalbahn können über die diversen gestaltungsplanpflichtigen Areale gesichert werden.

Insgesamt besteht für eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum ein ausgewogenes Verhältnis an Zonen mit niedrigeren und höheren Dichten. Die Entwicklung kann auf grösseren Arealen im Rahmen gesamthafter Planungen stattfinden, aber auch im Bestand mit individuell geplanten Massnahmen erfolgen. Mit den definierten Dichte- und Höhenmassen im Bestand bestehen ausreichend Potenziale, um z. B. Einliegerwohnungen, Geschosswohnungen oder sonstige Wohnbautypen zu realisieren. Flankierende Massnahmen wie die Grünflächenziffer und die präzisierten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sichern eine qualitätsvolle Entwicklung. Auf die Festlegung einer Mindestdichte wird verzichtet, hingegen die Möglichkeit in die BNO aufgenommen, bei Bauvorhaben mit allzu geringer Ausnutzung eingreifen zu können.

Beurteilung der Arbeitsplatzzonen

Innerhalb der Arbeitsplatzzonen besteht aktuell eine Reserve von insgesamt 10.32 ha. Die noch unüberbauten Flächen finden sich hauptsächlich in den Gebieten Spreitenbach West (A1N / Gebiet M, Plan Seite 59), Furttalstrasse (A1N / Gebiet P, Plan Seite 59) und Kreuzäcker (A1N / Gebiet 8, Plan Seite 59). Die Arbeitsplatzzonen umfassen mit 78.98 ha rund einen Drittel und somit einen beträchtlichen Teil der gesamten Bauzonenflächen von Spreitenbach. Mit rund 8'500 Beschäftigten und rund 750 Betrieben ist der Arbeitsplatzanteil für eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum relativ hoch.

Hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung ergeben sich im Spannungsfeld der guten Erreichbarkeit, insbesondere nach dem Bau der Limmattalbahn, und den bestehenden Nutzungen unterschiedliche Fragestellungen:

- In den Zentrumszonen soll das vorhandene vielfältige Verkaufs- und Dienstleistungsangebot (u. a. Shoppingcenter) erhalten bleiben. Im Vordergrund steht, neben der Erhaltung von Arbeitsplätzen, die verbesserte städtebauliche und aussenräumliche Einbindung.
- In den gemischt genutzten Wohn- und Gewerbebezonen (Transformationsgebiete entlang der Limmattbahn) soll vermehrt Wohnen Platz finden, aber ein minimaler Dienstleistungs- und Gewerbeanteil gesichert werden (v. a. in den Erdgeschoss). Gegenüber dem Bestand dürfte hier keine markante Steigerung der Arbeitsplätze stattfinden.
- In der neu geschaffenen Arbeitszone A1N zwischen der Limmattbahn und dem Rangierbahnhof werden arbeitsplatzintensive Nutzungen angestrebt, welche zu einer markanten Steigerung der Arbeitsplätze und zu wertschöpfungsintensiveren Nutzungen führen.
- In der Arbeitsplatzzone A2N nördlich des Rangierbahnhofes im Gebiet Händli stehen die Erhaltung bestehender Arbeitsplätze, aber auch Platz für produzierendes / verarbeitendes Gewerbe im Vordergrund.

Insgesamt wird in örtlich differenzierter Weise auf die Vorgaben des kantonalen Richtplanes reagiert, welcher das sogenannte Industriegebiet Süd als wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung bezeichnet mit besonderer Nutzungseignung für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) sowie für arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN).

Auch wenn grosse Teile der Arbeitsplatzzonen bereits überbaut sind, besteht infolge der bestens erschlossenen Lage ein erhebliches Potenzial für zusätzliche Arbeitsplätze. Im Gebiet Spreitenbach West soll in Ergänzung zu den angepassten BNO-Bestimmungen ein Regionaler Sachplan eine qualitätsvolle und koordinierte Entwicklung gewährleisten. Die BNO soll vorerst den Transformationsprozess sichern.

Im Übrigen bestehen in allen Bauzonen entsprechend den zonengemässen Vorgaben (u. a. zulässiges Störmass, Lärmempfindlichkeitsstufe) vielfältige Möglichkeiten zum Arbeiten und somit zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen.

Ein Spezialfall bilden die vorhandenen Verkaufsnutzungen, die soweit möglich mit den Vorgaben des kantonalen Richtplankapitels S3.1, Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen, in Einklang gebracht werden müssen.

Beurteilung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Innerhalb der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen besteht aktuell eine Reserve von insgesamt 5.06 ha. Die weitaus grösste unüberbaute Fläche liegt im Gebiet Boostock unmittelbar beim Shoppingcenter. Dieses rund 4.5 ha umfassende Areal ist in der RES 2030 als Bestandteil des Stadtzentrums mit Zentralpark (heute landwirtschaftlich genutzt) unmittelbar beim neu entstehenden Gemeindehaus enthalten. Weitere kleinere unüberbaute Reserven finden sich im näheren Umfeld der Schulanlage Seefeld.

Insgesamt umfasst die Zone OE die Areale der Gemeindeverwaltung, der Schulen und der Kirchen sowie von weiteren Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzungen. Die einzelnen Zonen sind situationsgerecht angeordnet und verteilt, um die im öffentlichen Interesse liegenden Bedürfnisse abdecken zu können.

Mobilisierung und zeitliche Realisierung der Nutzungspotenziale

Den Gebieten, in denen ein Prozess zur Transformation entsprechend den übergeordneten richtplanerischen Vorgaben und den kommunalen Zielen aus der RES 2030 eingeleitet werden soll, stehen weite Teile des Siedlungsgebietes mit prioritärem Erhalt der heutigen Strukturen gegenüber. In Spreitenbach besteht seit Jahren infolge der vorhandenen Potenziale sowie der gut erreichbaren Lage eine rege und stete Planungs-, Projektierungs- und Bautätigkeit. Insofern ist

die nachfolgende Zusammenstellung eine Momentaufnahme, die sich laufend verändern kann. Im aktuellen Zeitpunkt muss die Entwicklung von Seiten der Gemeinde nicht aktiv gefördert, sondern vor allem in qualitativer und koordinierender Hinsicht gelenkt werden. Ein besonderes Augenmerk ist der rechtzeitigen Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen zu schenken.

| Nr. | Quantifizierungsmassnahme | Mobilisierung / Qualitätssicherung | Zeitliche Realisierung |
|------------------------|---|---|------------------------|
| 2, 4, 5, 6, 7, 8 | Schlüsselgebiete: 1. Phase Glattlerweg, Helukabel, Grabäcker 1, Wigarte, Spreiti West, Glattlerweg / Post- strasse | Projektentwicklung (teilweise Wettbewerb / Studienauftrag); Erarbeitung Gestaltungsplan; Infrastrukturvertrag | 0 bis 5 Jahre |
| Q | Zentrumszone (Stadtzentrum mit funktio- naler sowie ortbaulicher und aussenräum- licher Einbindung) | Gesamthoft koordinierte Ent- wicklung (Federführung Ge- meinde / Prozessplanung) - Testplanung / Ideenstudien - Entwicklungsrichtplan - Gestaltungspläne (je Schild) | 5 bis 10 Jahre |
| A, B, H, I | Schlüsselgebiete: 2. Phase Gebiet A Spreiti West Alte IKEA, Gebiet B Johnson & Johnson, Gebiet H und I Wille- strasse | Projektentwicklung (teilweise Wettbewerb / Studienauftrag); Erarbeitung Gestaltungsplan; Infrastrukturvertrag | 7 bis 15 Jahre |
| M | Spreiti-West; Arbeitsplatzzonen A1N; Transformation in arbeitsplatzintensivere Nutzungen | Testplanung Killwangen-Sprei- tenbach (durchgeführt), Regio- naler Sachplan, Gestaltungs- plan (bedarfswise und zweck- mässig abgegrenzt) | 10 bis 20 Jahre |
| | Weitere unüberbaute Flächen: Siche- rung haushälterische Bodennutzung und präzisierte Qualitätsvorgaben | Investor, Projektverfasser, Bauverwaltung, Gemeinderat | Permanente Aufgabe |
| | Innenentwicklung auf überbauten Flä- chen: Unterstützung Nachverdichtung und Erneuerung | Investor, Projektverfasser, Bauverwaltung, Gemeinderat; Förderung Bewusstsein | Permanente Aufgabe |

Die innere Siedlungsentwicklung kann nicht allein auf die Quantitätssteigerung ausgelegt wer-
den, da bestehende Qualitäten und Sensibilitäten berücksichtigt werden müssen. Die grundle-
gende Ausrichtung der BNO sieht deshalb folgendes vor:

- Gewährung einer angemessenen Innenentwicklung mit optisch wirksamer Durchgrünung
(wobei auch ökologische Aspekte einbezogen werden),
- allzu vielfältige Baustrukturen innerhalb zusammenhängender Gebiete vermeiden (je expo-
nierter / empfindlicher, desto restriktivere Einpassungsbestimmungen formulieren),
- wenn immer möglich parzellenübergreifende Erschliessungen anstreben bzw. verlangen.

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung umfasst ein breites Spektrum,
das je nach Aufgabenstellung gezielt anzuwenden ist. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und auf vorhandenes inneres Entwicklungspo-
tenzial (z. B. an Informationsveranstaltungen).
- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z. B. durch Bauverwal-
tung bei konkreten Bauanfragen, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z. B. kann vom Gemeinderat direkt
gestützt auf § 21 BauG ein Gestaltungsplan verlangt bzw. erarbeitet werden, wenn ein we-
sentliches öffentliches Interesse besteht).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z. B. kann dies durch die Bauver-
waltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die
Projektierung gegeben werden).

5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

5.3.1 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der BNO

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden v. a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- Einbezug aktueller Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen aus der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen (IVHB), vgl. 4.3
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere Umsetzung der Gewässerräume, sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Angestrebt wird eine BNO mit griffigen Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist. Die einzelnen Bestimmungen werden im Folgenden näher erläutert:

| § | Thema | Erläuterungen |
|---|---|--|
| 4 | Kommunale Planungsgrundsätze / -ziele | - Hier sind die Schwerpunkte und die Handlungsanweisungen aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie 2030 (RES 2030) enthalten, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungsmassstab aller raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind. |
| 5 | Gestaltungspläne generell | - Gestützt auf § 21 BauG und § 8 BauV sollen vermehrt Gestaltungspläne erarbeitet werden, um die angestrebten Qualitäten zu sichern. - § 5 BNO legt, ergänzend / präzisierend zum kantonalen Recht, die grundsätzlichen Anforderungen an Gestaltungspläne fest. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz eingeräumt, die Rahmenbedingungen zu definieren. - Präzisierend gegenüber § 8 Abs. 2a BauV wird festgelegt, in welchen Bauzonen wie viele zusätzliche Vollgeschosse gegenüber der Regelbauweise (§ 12 BNO) bewilligt werden können. Bei Abweichungen von mehr als einem zusätzlichen Vollgeschoss soll in der Regel nicht primär eine höhere Ausnutzung im Vordergrund stehen, sondern die Schaffung angemessener Freiräume. - In jedem Fall soll bei Gestaltungsplänen auch ein überdurchschnittlicher Energiestandard zur geforderten besseren Lösung gegenüber der Regelbauweise beitragen. Deshalb haben Neubauten den Minergie-P Standard einzuhalten. - Um genügend konkrete Festlegungen treffen zu können, hat die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen immer auf der Basis eines Richtprojektes zu erfolgen. Je grösser die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind, um so detaillierter müssen in der Regel auch die Richtprojekte ausgearbeitet werden, um so beurteilen zu können, ob die erhöhten qualitativen Anforderungen erreichbar sind. - Infolge der Anpassung des seit 1.11.2021 geltenden § 8 Abs. 3 BauV wird die Notwendigkeit einer fachlichen Stellungnahme in Abs. 7 festgehalten. - Die rechtskräftigen Erschliessungspläne und Gestaltungspläne werden im Bauzonenplan nicht dargestellt. Sie bleiben in Kraft, in einer separaten Planung wird überprüft, welche (v. a. Erschliessungspläne) aufgehoben, revidiert, beibehalten werden. |
| 6 | Gestaltungsplanpflichtige Areale Abs. 1 | - Areale mit Gestaltungsplanpflicht werden grundsätzlich dort ausgeschieden, wo sich Veränderungen abzeichnen oder wo ein erhebliches Entwicklungspotenzial besteht. Das wesentliche öffentliche Interesse am Erlass von Gestaltungsplänen ergibt sich aus der verstärkt anzustrebenden Innenentwicklung mit überdurchschnittlichen Qualitäten und situationsgerechten Reaktionen auf Immissionen und erhaltenswerte Ortsbilder. Dies ist insbesondere in den Transformationsgebieten der WG4, in allen Schildern der neu geschaffenen Zentrumszone und in diversen Arealen mit vorhandenem Veränderungspotenzial der Fall. Die gestaltungspflichtigen Areale umfassen einen Grossteil der vorhandenen Potenziale für das Bevölkerungswachstum. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|---|------------------------------|---|
| 6 | Abs. 2 | - Die verbindliche Pflicht zur Durchführung qualitätssichernder Verfahren hat zum Ziel, aus Varianten bestmögliche ortsbauliche und aussenräumliche Lösungen zu finden. Der Umfang solcher Wettbewerbe / Studienaufträge hat sich an der Komplexität und am Umfang der Abweichungen gegenüber Regelbauweise zu orientieren. |
| 6 | Abs. 3 | - Insbesondere auf grösseren Arealen kann es sinnvoll sein, nur über Teilgebiete Gestaltungspläne zu erarbeiten. In jedem Fall müssen jedoch räumlich und funktional klar abgegrenzte Perimeter definiert werden. |
| 6 | Abs. 4 | - Infolge der Zusammenfassung der unterschiedlichen Zonen (HGN, HGO, HGW, EZ) besteht neu eine Gestaltungsplanpflicht über die gesamte Zentrumszone. Die Gestaltungsplanpflicht umfasste bisher lediglich das Gebiet zwischen der Industriestrasse und der Landstrasse (HGW, HGO), nicht aber über die HGN und EZ. Gestützt auf den auszuarbeitenden Entwicklungsrichtplan können Gestaltungspläne über die einzelnen Schilder ausgearbeitet werden. |
| 6 | Abs. 5 bis 7 | - Die Gestaltungsplanpflicht umfasste bisher lediglich den Bereich "Oberer Grabächer" der bisherigen WG4. Für die gesamte künftige WG4 gilt weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht, um die betreffenden Transformationsgebiete entlang der Limmattalbahn qualitativ zu entwickeln. Abs. 5 legt die Zielvorgaben für die gesamte WG4 fest. In Abs. 6 und 7 werden die zusätzlichen Zielvorgaben für die Areale 'Furtalstrasse', 'Spreiti West' und 'WG4 Kreuzäcker' festgelegt. - Auf dem Areal 'WG4 Kreuzäcker' besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vom 3. April 2014. Im Jahr 2021 wurde in diesem Gebiet ein Hotel eröffnet, zwei weitere sind in Planung, womit ein Hotelcluster entstehen würde. Zusätzliche Wohnanteile sollen nicht möglich sein. Für die als zweckmässig erachtete zusätzliche Hotelnutzung ist eine Anpassung des Gestaltungsplanes mit angepasstem Richtprojekt nötig. Aufgrund der Lage direkt am Dorfbach wird zudem eine sorgfältige Gestaltung des Übergangs zum Gewässerraum gefordert. |
| 6 | Abs. 8 bis 11 | - In Abs. 8 bis 11 werden die gebietsspezifischen Zielvorgaben für die Areale 'Hasel', 'Rotzenbühl- / Poststrasse', 'Dorfstrasse' und 'Zentrumsstrasse' festgelegt. Die Gestaltungsplanpflicht 'Hasel' geht aus der zugestandenen Umzonung eines Areals der Ref. Kirche hervor. Das Areal 'Rotzenbühl- / Poststrasse' wurde von der Zone WB in die W5 umgezont, soll aber eine angemessene Fortführung der ortsbaulichen und aussenräumlichen Prinzipien gegenüber dem benachbarten Hochhausquartier Langäcker sichern. Innerhalb des gestaltungsplanpflichtigen Areals 'Dorfstrasse' muss auf die Lage am Rande des alten Dorfteils und am Dorfbach Rücksicht genommen werden. Das gestaltungsplanpflichtige Areal 'Zentrumsstrasse' bezweckt die Aufwertung der zentralen Achse Dorf / Shopping-Center, wo teilweise noch unbebaute Flächen am Knoten Dorfstrasse/Bahnhofstrasse Potenzial aufweisen. |
| 7 | Hochhäuser und höhere Bauten | - Gestützt auf das 'Konzept für höhere Bauten und Hochhäuser in Spreitenbach' vom 13. Juni 2022 werden im Bauzonenplan die Eignungsgebiete bezeichnet und in dieser Bestimmung die Voraussetzungen definiert, um davon Gebrauch machen zu können. - Die Zentrumszone ist, trotz Eignung aus fachlicher Sicht, nicht als Eignungsgebiet bezeichnet, da infolge der Ablehnung an der Gemeindeversammlung ein Prozess für zusätzlich zu ermöglichende höhere Bauten und Hochhäuser neu aufgeleitet und die politische Akzeptanz erwirkt werden müsste. Dafür wäre eine separate Teilrevision der Nutzungsplanung nötig. |
| 8 | Kommunale Richtpläne | - Das Instrument des kommunalen Richtplanes wird neu eingeführt, um mit kommunalen Konzepten und Sachplänen die räumliche Entwicklung behördenverbindlich aufzuzeigen und steuern zu können, welche für nachfolgende Planungen wegleitend sind. Zusätzlich wird die Zuständigkeit (Gemeinderat) definiert und eine Abgrenzung v. a. gegenüber dem kantonalen Richtplan (kommunal) vorgenommen. - Der zwingend auszuarbeitende Entwicklungsrichtplan über die Zentrumszone muss wegen der grossen Bedeutung für die gesamte Gemeindeentwicklung von der Gemeindeversammlung genehmigt werden. - Nicht abschliessende Aufzählung der Grundlagen, welche über bestehende Verhältnisse orientieren sowie als Vollzugshilfe zur Umsetzung Planungsgrundsätze und -ziele dienen. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|-----------------------------|---|
| 9 | Innere Siedlungsentwicklung | - Abs. 1 gibt die Grundhaltung der Innenentwicklung wieder. Diese zielt auf eine differenzierte Betrachtung der unterschiedlich ausgeprägten Quartiere. So wird die quantitative Entwicklung v. a. in den Transformationsgebieten der WG4 (vgl. Handlungsanweisung RES 2030) sowie auf den noch unüberbauten Flächen stattfinden. In qualitativer Hinsicht stehen die sorgfältige Entwicklung im alten Dorfteil, der identitätserhaltende Umgang mit den bestehenden Hochhäusern sowie die aussenräumliche und ortsbauliche Aufwertung der (noch) gewerblich genutzten Bereiche entlang der Limmattal im Vordergrund. Insgesamt soll aber in allen Bauzonen auf eine qualitätsvolle Entwicklung geachtet werden. |
| 9 | Abs. 2 | - Gemäss Abs. 2 soll die qualitätsvolle Gestaltung nicht nur Bauten und Anlagen, sondern auch Frei- und Strassenräume umfassen. Um dies auf der Basis einer gesamtheitlichen Betrachtung vornehmen zu können, soll ein Freiraumkonzept erarbeitet werden. Die frühe Kontaktaufnahme mit der Gemeinde soll dazu beitragen, Hinweise für einen reibungslosen Ablauf / für bewilligungsfähige Projekte geben zu können. |
| 9 | Abs. 3 | - Die Gemeinde kann die Innenentwicklung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern. Hinsichtlich Mobilisierung und zeitliche Realisierung der Nutzungspotenziale gibt Abschnitt 5.2.3 / Seite 63 konkrete Hinweise (Handlungsprogramm Innenentwicklung). |
| 10 | Wettbewerb | - Die Möglichkeit, einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen zu können, soll bei komplexen und bedeutenden Bauvorhaben zum Tragen kommen, um aus Varianten die bestmögliche Lösung evaluieren zu können. Solche Verfahren sollen in der Regel unter Einbezug der Gemeinde erfolgen. Wettbewerbe / Studienaufträge sind gerechtfertigt, weil die BNO diverse Möglichkeiten zur erheblich gesteigerten Innenentwicklung enthält und auch umfassendere Qualitätsansprüche formuliert. - Die Verfahren sollen sich weitestgehend an der SIA 142 (Wettbewerb) oder der SIA 143 (Studienauftrag) anlehnen. - Ein genügendes öffentliches Interesse soll z. B. allein auf Grund einer höheren Nutzungsdichte geltend gemacht werden, da hier in der Regel ein beachtlicher wirtschaftlicher Mehrnutzen aus baulichen Möglichkeiten entsteht, die über der Regelbauweise liegen. - Das besondere öffentliches Interesse in 2- und 3- geschossigen Zonen stützt sich auf die Kriterien grössere Flächen, schwierig überbaubare oder gut einsehbare Hanglagen ab. Dabei muss eine besondere Aufgabenstellung vorliegen. Allein das Kriterium grössere Fläche soll in der Regel erst ab einer Grössenordnung 1.0 ha greifen. - Verpflichtend werden Wettbewerbe in den gestaltungsplanpflichtigen Arealen verlangt. Ohne solche qualitätssichernden Verfahren und somit ohne Variantenevaluation besteht das Risiko, dass nicht durchdachte Projekte und / oder solche von geringer Qualität realisiert werden. |
| 11 | Mehrwertabgabe Abs. 1 | - Gemäss § 28a Abs. 1 BauG ist eine Mehrwertabgabe nur bei einer Einzonung geschuldet. 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. Mehrwertabgaberelevant sind folgende Um- und Einzonungen: 1.1 / 2.4 / 3.5 / 3.6 / E3. |
| | Abs. 2 | - Die Mehrwertabgabe muss gemäss BauG mindestens 20 % und höchstens 30 % betragen. Der Kanton erhält bei einer höheren Mehrwertabgabe als 20 % jedoch weiterhin nur 10 % der Mehrwertabgabe. In Spreitenbach wird die Mehrwertabgabe auf 25 % festgesetzt, wobei 15 % des Mehrwerts an die Gemeinde gehen. - § 28a Abs. 2 BauG gibt den Gemeinden die Möglichkeit, mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen zu vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Einzelheiten in einem Reglement zu regeln. |
| 12 | Baumasse | - Die aktuelle BNO enthält eine übliche und sachgerechte Regelungsdichte. Diese soll im Grundsatz beibehalten, aber auf die neuen Begriffe und Messweisen angepasst und entsprechend den qualitativen Zielen ergänzt werden. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|----------|---|
| 12 | Baumasse | <ul style="list-style-type: none"> - Höhenmasse: Der Systemwechsel, bedingt durch die neuen Höhendefinitionen der IVHB, ist im Abschnitt 4.3.2 beschrieben. Bisher wurden die Höhen über die Vollgeschosse und die Gebäudehöhe definiert. Neu gilt anstelle der Gebäudehöhe eine Gesamthöhe. Damit soll das gesamte oberirdisch in Erscheinung tretende Volumen erfasst werden. Die neuen Masse wurden anhand von generellen Schemen plausibilisiert (vgl. Themenplan „Herleitung Höhenmasse“, Anhang A2). Die gewählten Höhenmasse sollen das zonengemässe Erscheinungsbild und die typologisch angestrebten Querschnitte sichern bzw. ermöglichen. - Die Zahl der Vollgeschosse in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen bleibt grundsätzlich unverändert. In der Dorfzone (ehemals Dorfkernzone) beträgt sie weiterhin 2, ist aber als Richtmass (siehe § 12 Abs. 3 nBNO) bezeichnet, um z. B. in der Anordnung der EG-Kote etwas mehr Spielraum zu Gunsten durchlaufender First- und Trauflinien zu erhalten. - Die Masse der Gesamthöhen sind in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen um 3 m bis 4 m höher als die bisherigen Gebäudehöhen. Somit bleibt insgesamt ein ausreichender Spielraum in der Gestaltung der Dach- und Attikageschosse. Einzig in der WG4 entspricht das Mass von 20 m der alten Gebäudehöhe wie auch der neuen Gesamthöhe. Somit wird die definierte Vollgeschosszahl (4) dem gesamten oberirdischen Volumen etwas angenähert. - In Zonen mit überwiegender gewerblicher Nutzung und in der Zentrumszone mit sehr unterschiedlichen Geschosshöhen wird wie bisher auf die Festlegung einer Vollgeschosszahl verzichtet. - Die Ausnutzung kommt in Zonen mit grossem Wohnanteil zur Anwendung. Sie bleibt grundsätzlich unverändert, erfährt aber in der Nichtanrechnung der Dach- / Attikageschosse eine leichte Anpassung. Das zulässige Mass wird einzig in der Einfamilienhauszone E2 von 0.3 auf 0,35 erhöht. Eine Änderung ergibt sich ausserdem in der neu geschaffenen Zentrumszone, welche die bisherigen Zonen EZ und HG vereint und wo die Ausnutzungsziffer neu vom Gemeinderat festgelegt wird (gemäss § 16 Abs. 2 BNO in nachgelagerten Verfahren und gestützt auf Entwicklungsrichtplan). - Die Baumassenziffer kommt in Zonen mit hohem Gewerbeanteil zur Anwendung, weil sie sich hinsichtlich der Festlegung der baulichen Dichte dafür besser eignet. - Sämtliche Arbeitsplatzzonen (A1N, A1K, A2N) weisen neu einheitlich eine Gesamthöhe von max. 27 m auf, da sich diese Zonen in grossflächigen und zusammenhängenden Schildern befinden. § 12 Abs. 4 BNO hält ausdrücklich fest, dass künftig eine Abweichung von der Gesamthöhe für technische oder produktionsbedingte einzelne Gebäudeteile unter Auflagen möglich ist. - In der Zentrumszone orientiert sich die künftige Gesamthöhe von 27 m an den umgebenden Arbeitszonen. Die Höhen bestehender Hochhäuser werden separat definiert. - Die Grenzabstände bleiben grundsätzlich gleich. Einzig in der Dorfzone wird neu als Richtwert bei Neubauten ein kleiner Grenzabstand von 4 m eingeführt. Die Spezialregelung des Grenzabstandes in § 6 Abs. 5 aBNO wird aufgehoben (A2, A3, A4 sind aufgehoben, Zonen grenzen nicht mehr an unmittelbar benachbarte Wohnzonen). - Der Grünflächenziffer kommt weiterhin zur Anwendung, allerdings richtet sich die Definition nicht mehr nach § 38 aBNO, sondern nach der BauV, Anhang 1 / Ziffer 8.5. - Die festgelegte Grünflächenziffer bleibt in den Zonen W3 und WB bei 20% bestehen, wird in der W5 leicht von 20% auf 25% angehoben sowie in den Zonen E2 (50%) und W2 (40%) neu eingeführt. In der Arbeitsplatzzone A2N sowie den Wohn- und Gewerbebezonen bleibt die Grünflächenziffer bei 20%, in der A1N bei 15%. Durch die teilweise Anhebung und Neufestsetzung in der neuen BNO soll dem Aussenraum mehr Beachtung geschenkt werden, sowohl in gestalterischer wie auch in funktionaler Hinsicht. Die Höhe der Grünflächenziffern wurde hinsichtlich Plausibilität geprüft. - Wie bisher kommt die Grünflächenziffer in der Dorfzone D und in der Zentrumszone Z sowie der Zone OE nicht zur Anwendung. In der Zone D und Z gelten erhöhte qualitative Anforderungen, wobei auch andere aussenräumliche Funktionen Platz finden müssen. In der Zone OE finden sich sehr unterschiedliche Gebäude und Nutzungen, auch mit unterschiedlichen Bedürfnissen an den Aussenraum, so dass keine einheitliche Ziffer definierbar ist. Klar ist, dass bei solchen im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen dem Aussenraum besondere Beachtung mit überdurchschnittlichen Qualitäten geschenkt werden muss. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|----------------------------------|---|
| 12 | Abs. 2 | - Gestützt auf § 12 Abs. 2 BNO werden diverse Masse vom Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt. Dies betrifft Zonen mit erhöhten Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild / in die Umgebung (Dorfzone, Zentrumzone) und spezielle Zonen (OE mit unterschiedlichen Nutzungen, Familiengarten- / Grünzone mit beschränkt zulässigen Bauten) und auf spezifische Nutzungen ausgerichtete Zonen (Weinrebenpark-, Reithofzone). |
| 12 | Abs. 6 | - § 6 Abs. 4 aBNO wird aufgehoben, weil der bis 1.11.2021 geltende § 22 Abs. 2 BauV diese Regelung nicht mehr zulies: § 22 Abs.2 BauV lautet seit 1.11.2021 neu leicht abgeändert wie folgt: Wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, <i>vorbehältlich abweichender kommunaler Regelungen</i> , im Durchschnitt höchstens 3,20 m betragen. Deshalb wird § 6 Abs. 4 aBNO als §12 Abs. 6 BNO übernommen, allerdings nur für die Zonen WG und D, wo eine Vollgeschoszahl definiert ist. |
| 13 | Wohnzonen E2, W2, W3, W5 | <ul style="list-style-type: none"> - Wie bisher sind, mit Ausnahme der Wohnzone Bestand WB, die dem reinen Wohnen dienenden Zonen mit unterschiedlichsten Dichten zusammengefasst. Somit können die zonenkonformen Nutzungen einheitlich definiert werden. Auch sind weiterhin nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen. Allerdings habe diese neu auf bestehende Strukturen Rücksicht zu nehmen. - Des Weiteren sind neu Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude zulässig, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen. Solche Nutzungen können zu einer erwünschten Durchmischung beitragen, müssen sich aber an die formulierten Kriterien halten. - In den Wohnzonen W3 und W5 wird neu definiert, dass künftig nur noch Mehrfamilienhäuser und andere dichte Wohnbauformen zulässig sind. Im Umkehrschluss sind wie bisher keine freistehenden Einfamilienhäuser zulässig. Neu soll es für diese Regelung jedoch Ausnahmen geben, falls auf untergeordneten Flächen der Bau von Mehrfamilienhäusern oder anderen dichten Wohnbauformen nicht möglich ist. Insgesamt wird somit dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprochen, gleichzeitig aber eine sinnvolle Anwendung von Ausnahmen ermöglicht. - Büro- und Geschäftshäuser sollen weiterhin nicht zulässig sein, mit der Ergänzung, dass es sich um <i>reine</i> Gewerbenutzungen <i>ohne überwiegenden Wohnanteil</i> handelt. - Für das Gebiet zwischen der Bahnhof- und Gyrhaldenstrasse wird im Absatz 3 eine neue Transformationsbestimmung aufgenommen. Diese verpflichtet im Falle einer Mehrnutzung gegenüber den Bestimmungen der Einfamilienhauszone E2 zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes über eine Grundstücksfläche von mindestens 1'200 m², worin die zonenkonforme Überbauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung aufzuzeigen sind. Damit werden die Entwicklungsmöglichkeiten an die Zusammenlegung der Parzellen gekoppelt. Nur so sind die möglichen Dichtesprünge in der notwendigen Qualität gesichert. Im örtlichen Umfeld ist dies vertretbar, muss aber in qualitativ überzeugender Weise erfolgen. - § 7 Abs. 2 aBNO, der Nebennutzflächen ausserhalb des Gebäudegrundrisses nicht erlaubte, wird gestrichen. Dies erscheint aus heutiger Sicht nicht mehr in jedem Fall zweckmässig. - § 7 Abs. 4 aBNO (Abstellflächen) wird gestrichen und künftig im Kapitel 5.4, zusammen mit anderen Bauzonen präziser geregelt. |
| 14 | Wohnzone Bestand WB Abs. 1 | <ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnzone Bestand WB geht aus einem Richtprojekt aus den 1960-er Jahren hervor. Das im Grundsatz erhaltenswerte Ensemble ist weiterhin einer eigenen Zone zugewiesen. Auf Grund der sehr unterschiedlichen Höhen, Abstände und Ausnutzungen können keine fixen Grundmasse definiert werden. Diese müssen aus dem Bestand heraus hergeleitet werden. - Die kantonale Denkmalpflege hat das Hochhausquartier Langäcker ins Bauinventar aufgenommen. Auf Grund des geringen Alters der Gebäude und des teilweise vorhandenen Sanierungsbedarfs ist eine übliche Ausscheidung als Gebäude mit Substanzschutz nicht sinnvoll. Die gemäss Abs. 1 zu erhaltende hohe Qualität geht aus dem Richtplan Langäcker von 1961 hervor, der in ein Entwicklungskonzept überführt werden soll (vgl. Abschnitt 4.2.4), um u.a. zusätzlich den Umgang mit der Bausubstanz und dem architektonischen Ausdruck zu regeln. Aufgrund der Aufnahme ins Bauinventar ist es zweckmässig, dass bauliche Veränderungen auf einer vorgängigen bauhistorischen Abklärung beruhen müssen. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|---|---|
| 14 | Wohnzone Bestand WB Abs. 2 Abs. 3 Abs. 4 bis 6 Abs. 4 Abs. 5 Abs. 6 | <ul style="list-style-type: none"> - Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den reinen Wohnzonen, wobei zonen-spezifisch die für die Quartiersversorgung erwünschten Läden bis 300 m² Verkaufsflächen pro Gebäude und am bestehenden, explizit bezeichneten Standort 500 m² Verkaufsflächen zugelassen werden. Damit erhält die Verkaufsnutzung des bestehenden „SPAR“ eine rechtliche Grundlage. Neu wird ein minimaler Wohnflächenanteil von 70 % der anrechenbaren Geschossfläche festgelegt mit der Zielsetzung, ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Quartier zu erhalten und zu sichern. - § 8 Abs. 2 aBNO sah einen weitreichenden Erhalt vor. Zugelassen sind mittels direkten Baugesuchen lediglich Umbauten, Umnutzungen und nicht wesentliche Veränderungen der Bauvolumen. Die Freiraum- und Aussenraumgestaltung ist nicht speziell behandelt. Gemäss § 8 Abs. 3 aBNO erfolgt die Festlegung der Baumasse im Rahmen des Gestaltungsplanes, womit zusätzlich Ersatz- und Neubauten möglich sind. - Neu wird die angestrebte Typologie des Aussenraumes, abgestimmt auf die Grossbauformen, umschrieben. Diese sieht einen durchlässigen parkartigen Freiraum mit angemessener ökologischer Qualität vor. Auch wird neu eine gute Durchwegung für den Fuss- und Radverkehr vorgeschrieben. Insgesamt soll der heute zu sehr segmentierte und ökologisch wenig wertvolle Aussenraum aufgewertet werden. - Weil das in die Jahre gekommene Quartier nur über den Weg der sanften Erneuerung und Sanierung seine Qualitäten erhalten resp. verbessern kann, wird die Bestimmung komplett neu formuliert. So soll in erster Linie eine sanfte Erneuerung und Modernisierung mit gleichzeitiger Rücksichtnahme auf bestehende Qualitäten erreicht werden. Die § 12 Abs. 4 bis 6 BNO enthalten für den sachgerechten Umgang mit bestehenden Gebäuden und zur Ermöglichung eines angemessenen Entwicklungspotenzials einen kaskadenartigen Aufbau. - Die wohnhygienische Situation soll sich verbessern, ohne dass der Charakter und die Struktur des Quartiers verloren geht. So werden Anreize geschaffen, um die Gebäudesubstanz zu erhalten. Gegenüber der rechtskräftigen Bestimmung werden klare Vorgaben formuliert, wie sich die Bauvolumen verändern dürfen. Umbauten, Sanierungen oder zusätzliche Sekundärbauteile (wie Balkone, Wintergärten, Reduits) müssen mit dem Hauptgebäude harmonisch in Erscheinung treten und hochwertig gestaltet sein. - Für Um- und Ersatzneubauten bis max. 15 % zusätzlicher Ausnutzung und 1 zusätzliches Vollgeschoss wird der Standard von Arealüberbauungen vorgegeben. Entsprechend müssen die Qualitäten in einem Fachgutachten nachgewiesen werden. - Um- und Ersatzneubauten bis max. 25 % zusätzlicher Ausnutzung und 2 zusätzliche Vollgeschosse sind nur mittels Gestaltungsplänen möglich. Analog zu den übrigen gestaltungsplanpflichtigen Arealen werden hier qualitätssichernde Verfahren (z. B. Wettbewerb) verlangt, woraus sich ein Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan ergeben muss. - § 8 Abs. 2 aBNO, welcher Nebennutzflächen ausserhalb des Gebäudegrundrisses nicht erlaubte, wird gestrichen. Dies erscheint aus heutiger Sicht nicht mehr in jedem Fall zweckmässig. |
| 15 | Dorfzone D Abs. 1 Abs. 2 Abs. 3 | <ul style="list-style-type: none"> - Der Zweck der Zone wurde präzisiert und vervollständigt. Neben dem Erhalt wird neu auch die sorgfältige Entwicklung thematisiert, welche sich an den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie weiteren prägenden Elementen wie Vorzonen, Vorgärten, Bäumen und dergleichen orientieren muss. - Die zulässigen Nutzungen werden beibehalten, aber mit Kleingewerbe, Dienstleistungen und Verkaufsgeschäften bis max. 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude ergänzt, die zu einem erwünschten Nutzungsmix beitragen können, sich aber gleichzeitig auch gut in die örtliche Situation integrieren müssen. Zudem sind ausdrücklich auch Gastronomie und Landwirtschaft als zonenkonform bezeichnet, welche vom Begriff „mässig störend“ abgekoppelt sind, da sich diese Nutzungen üblicherweise nicht an für herkömmliches Gewerbe übliche Arbeits- und Öffnungszeiten halten können. - § 9 Abs. 2 aBNO ist restriktiv formuliert (Abbruch nicht zugelassen) und erweist sich in der Praxis als ungeeignet. § 15 Abs. 3 nBNO ermöglicht in Form eines Volumenschutzes, bestehende Bauten um- und auszubauen oder neu zu erstellen, sofern dies mit der Einpassung ins Ortsbild vereinbar ist. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|----------------------|--|
| 15 | Dorfzone D Abs. 4 | - Präzisierend werden die Elemente von Neu-, Um-, Ergänzungsbauten umschrieben, die eine sorgfältige Gestaltung und somit überdurchschnittliche Qualitäten erfordern. Die Typologien zeichnen sich im Wesentlichen durch die ihnen eigenen Proportionen, durch Lochfassaden (gemauert) oder flächige Fassaden (Holz) und ruhige ziegeldeckte Dachlandschaften aus. |
| | Abs. 5 | - Als ortsbildkonforme Dachformen werden neu auf Hauptbauten zwingend Satteldächer mit geschlossenem Gesamteindruck verlangt. Zur Sicherung typischer Proportionen wird eine Dachneigung zwischen 35° und 45° verlangt. Für Nebenbauten und untergeordnete Gebäudeteile sind andere Dachformen zulässig, um Haupt- und Nebenbauten mit einer klar unterscheidbaren volumetrischen Gesamtkonzeption gestalten zu können. Bewusst wird nicht auf den Begriff „Kleinbauten“ abgestellt, da diese gemäss BauV auf 40 m ² beschränkt sind. Die Vorgaben bzgl. Dachdurchbrüchen bezwecken eine Erhaltung der dörflichen Struktur mit ruhigen Dachlandschaften. |
| | Abs. 6 | - Die Dorfzone mit Abweichungen wurde geschaffen, um bezüglich Einpassung einen qualitätsvollen Übergang zwischen dem alten gut erhaltenen Dorfteil und den normalen Wohnzonen zu erreichen. Es sollen gewisse Qualitäten gesichert, aber trotzdem mehr Freiheiten zugelassen werden als in der üblichen Dorfzone. Diese Zone umfasst zahlreiche bestehende Bauten mit wenig architektonischem und ortsbaulichem Bezug zum alten Dorfkern. Deshalb kann hier von den traditionellen Bebauungsformen abgewichen werden, es sind aber auch hier nur Satteldächer zulässig. Es gelten aber strengere Vorgaben gegenüber den regulären Wohnzonen. |
| 15 | Abs. 7 | - Die Bestimmung zum Freiraum und zu den Abstellplätzen bezweckt, auch im Umgebungsbereich die angestrebte Erhaltung des Dorfcharakters zu sichern. |
| 15 | Abs. 8 | - Der rechtskräftige § 9 Abs. 6 aBNO widerspricht dem übergeordneten Recht (generelles Verbot von Aussenantennen / Parabolspiegeln). Die Bestimmung wird neu generell unter dem Begriff "technische Anlagen" zusammengefasst und mit Solar- / Photovoltaikanlagen ergänzt, da hier immer mehr Anlagen geplant werden und es mittlerweile eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Anlagentypen gibt. - Reklamen: Der rechtskräftige § 9 Abs. 7 aBNO entfällt, da hierzu bereits ein "Reklamentement 2019" besteht. |
| 15 | Abs. 9 | - Wie bisher gewährleistet der Gemeinderat die fachliche Beratung. |
| 15 | Abs. 10 | - Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzone erweitern (§ 59 Abs. 2 BauG, § 49 BauV). Nur so können wichtige Veränderungen von Bauteilen im Vergleich mit dem Schutzziel beurteilt werden. Um den hohen qualitativen Ansprüchen des Ortsbildschutzes zu genügen, ist für die beispielhaft aufgeführten Bauteile eine Bewilligungspflicht im vereinfachten Verfahren für nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen notwendig. |
| 16 | Zentrumszone Z | - Die bisherigen Zonen EZ, HGN, HGW und HGO werden zur neuen Zentrumszone zusammengefasst. Gemäss Zweckartikel wird entsprechend den Vorgaben in der RES 2030 folgendes angestrebt; funktionales Zentrum mit attraktiver Nutzungsmischung und hohem Anteil publikumsorientierten Nutzungen, ortsbaulicher und ausseräumlicher Aufwertung, verbesserter Anbindung an umliegende Quartiere. |
| | Abs. 2 | - Die zonenkonformen Nutzungen der bisherigen 4 Zonen werden vereinheitlicht und umfassen eine einem Zentrum gerecht werdende Nutzungsvielfalt. Bisher waren unterschiedlichste Nutzungen zugelassen, deren Unterscheidung aus heutiger Sicht teilweise nicht mehr nachvollziehbar / zweckmässig ist. - In den bisherigen Zonen EZ / HG waren Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 3'000 m ² Nettoladenfläche zugelassen, in der HGO hingegen bestand eine Plafonierung auf 10'000 m ² . Künftig wird bzgl. Nettoladenfläche keine Obergrenze mehr festgelegt, wie dies der kantonale Richtplan in Zentrumszonen von Gemeinden im urbanen Entwicklungsraum zulässt. Eine indirekte Begrenzung ergibt sich jedoch durch die neu eingeführte Plafonierung der Parkfelder in Perimeter Umweltrechtliche Vorschriften (siehe § 56 Abs. 3 BNO). - Wohnen wurde bisher in der EZ generell als zonenkonform bezeichnet. In der HG hingegen war nur betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Im Gegensatz dazu wurde in der HGO ein minimaler Wohnanteil von 30% verlangt. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|---|--|
| 16 | Zentrumszone Z Abs. 2 Abs. 3 Abs. 4 Abs. 5 Abs. 6 | <ul style="list-style-type: none"> - Das Nutzungsmass und die Nutzungsverteilung sollen gestützt auf die neue BNO in nachgelagerten Verfahren und auf der Basis eines Entwicklungsrichtplanes festgelegt werden. - Generell zulässig sind mässig störendes Gewerbe (abweichend von § 15c Abs. 2 BauV gehören dazu auch Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen,) sowie Läden, Restaurants, Hotels, Freizeit, Dienstleistungen und Wohnen. - Bisher bestand nur in der HGO und HGW eine Gestaltungsplanpflicht. Künftig gilt eine Gestaltungsplanpflicht für die gesamte Zentrumszone, wobei die Vorgaben gemäss § 6 Abs. 4 BNO erfüllt werden müssen. Dabei besteht die Möglichkeit, Gestaltungspläne für Teilgebiete zu erarbeiten (basierend auf dem Entwicklungsrichtplan). - Um im Bestand und bis zur Erarbeitung der Gestaltungspläne eine Entwicklung nicht zu verunmöglichen, werden Gestaltungspläne erst zwingend ab einer Erhöhung der Ausnützungsziffer um 20% nötig. - Für das Areal nordöstlich der Industriestrasse (bisherige HGN) ist Wohnen weiterhin nicht zugelassen resp. nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erlaubt (wegen der hohen Lärmbelastung im örtlichen Umfeld). - Die Grundhöhe wird auf 27 m Gesamthöhe, analog der umliegenden Arbeitsplatzzone, festgelegt (vgl. § 12 Abs. 1 BNO). Höhere Gebäude werden gemäss der bisherigen HGO (Tivoligarten) zugelassen. Zudem werden die Höhen der beiden bestehenden höheren Gebäude innerhalb der EZ (Shoppi-Hochhäuser) definiert. Die höheren Gebäude weisen somit Höhen von 66 m (A / B) bzw. 76 m (C) auf. - Bisher galten in der Einkaufszone EZ keine Flächen- / Dichtevorgaben für Hotels. In der Handels- und Gewerbezone HG musste für die Hotelbetten hingegen Grün- und Freifläche freigehalten werden (20 m² pro 3 Hotelbetten). Neu sollen über die drei Bauschilder hinweg gleiche Rahmenbedingungen für Hotels gelten. Für Wohnen und Beherbergungsbetriebe sind künftig in deren unmittelbaren Umfeld zweckmässig angeordnete Grün- und Freiräume freizuhalten, ohne dass jedoch eine fixe Fläche festgelegt wird. Die Nutzung und Gestaltung wird im Gestaltungsplan aufzuzeigen sein. - Spezielle Themen wie Parkierung (EZ, HG), Mobilitätskonzept (HGO), Parkplatzbewirtschaftung (HGO), Hochwasserschutz (HGO) werden neu zusammenfassend in eigenen BNO-Bestimmungen geregelt. |
| 17 | Wohn- und Gewerbebezonen WG3 / WG4 Abs. 2 Abs. 3 Abs. 4 | <ul style="list-style-type: none"> - Im Gegensatz zur bisherigen Zone WG wird den neuen WG3 / WG4 ein Zweckartikel vorangestellt, um die Zielvorgabe einer situationsgerechten Überbauung mit eingepassten Volumen und Nutzungen, die sich gut in den örtlichen Kontext einfügen, den Strassenraum räumlich fassen und angemessen auf die Lärmimmissionen reagieren, zu definieren. Zudem sind die Vorplatzbereiche und die Aussenräume unter Beachtung aller Nutzeransprüche sorgfältig zu gestalten. Damit soll insbesondere im Umfeld der neuen Limmattalbahn und entlang der Landstrasse eine hohe Siedlungsqualität erreicht werden. - Zulässige Nutzungen sind wie bisher Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie neu präzisierend Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude. - Aufgrund der kantonalen Richtplanvorgaben (Kapitel S3.1) bedingen Verkaufsflächen über 500 m² einer expliziten Grundlage in der Nutzungsplanung. Deshalb sind für die Areale Rotzenbühlstrasse 55 max. 3'000 m² und für das Areal Spreiti-West max. 15'000 m² Nettoladenfläche als übrige Verkaufsflächen zugelassen. Es handelt sich um bestehende Gebäude mit vorhandenen solchen Nutzungen, die weiterhin legitimiert bleiben sollen und sich aufgrund der vorbeiführenden Limmattalbahn am richtigen Ort befinden. - Generell wird zur Qualitätssicherung für die gesamte WG4 eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Vorgaben bezüglich der Gestaltungspläne werden arealspezifisch im neuen § 6 BNO festgelegt. - In der WG4 beträgt der Mindestanteil für Gewerbenutzung neu nur noch 20 % statt wie bisher 1/3. Für den minimalen Gewerbeanteil wird neu verlangt, diesen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation, insbesondere den Immissionen und den allgemein zugänglichen Aussenräumen, anzuordnen. Wie bisher können Hotelnutzungen an den Wohn- und Gewerbeanteil angerechnet werden. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|---|--|
| 17 | <p>Abs. 4</p> <p>Abs. 5</p> <p>Abs. 6</p> <p>Abs. 7</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Die maximal zulässige Nettoladenfläche pro Betrieb wird von bisher 300 m² auf 500 m² angehoben und so mit der Arbeitsplatzzone A1N vereinheitlicht. Wie bisher darf das Total aller Verkaufsflächen 5% der Grundstücksflächen nicht übersteigen. Generell sollen Verkaufsflächen an den bestens erschlossenen Lagen zu einem attraktiven Nutzungsmix beitragen können. - Künftig sind reine Lagerbauten, -plätze und Logistikbetriebe explizit nicht mehr zugelassen, da an den betreffenden gut erschlossenen Lagen arbeitsplatzintensivere Nutzungen realisiert werden sollen. - Wie bisher dürfen innerhalb der speziell bezeichneten Gebiet entlang der Landstrasse 10 % der Grundstücksflächen als Verkaufsfläche genutzt werden. Diese Bestimmung muss belassen werden, weil der Gestaltungsplan Grabäcker II vom 5. April 2013 darauf aufbaut. Die Überbauung wurde in der Zwischenzeit realisiert. - Gestützt auf § 12^{bis} Abs. 3 aBNO darf der Gemeinderat wie bisher innerhalb des Bereiches D ein Hochhaus bewilligen. - Der rechtskräftige § 12^{bis} Abs. 4 BNO muss beibehalten werden, da er dem bereits errichteten Stadtsaal eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um maximal 0.4 gewährt, dies muss weiterhin gewährleistet sein. |
| 18 | <p>Arbeitsplatzzone A1N</p> <p>Abs. 1</p> <p>Abs. 2</p> <p>Abs. 3</p> <p>Abs. 4</p> <p>Abs. 5</p> <p>Abs. 6</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Analog der bisherigen A1 sind in der A1N gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Durch die verbesserte Erschliessung mit dem ÖV sind jedoch für Neuansiedlungen nur noch Nutzungen mit hoher Wertschöpfung und Innovation zulässig, welche einen Beitrag zur Stärkung des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes leisten. - Definitionen: „hohe Wertschöpfung“: Differenz zwischen den abgegebenen Leistungen eines Produzenten und den von ihm übernommenen Leistungen (=Vorleistungen); Grössenordnung Faktor 1.5 bis 3 an zusätzlicher Leistung. „hohe Innovation“: Neue Erkenntnisse und ihre Umsetzung in den Wirtschaftsprozess bzgl. Produkteinnovation (neue Güter), Prozessinnovation (neue Produktionsverfahren) und Marktinnovation (neue Märkte). - Entsprechend der angepassten Ausrichtung der A1N sind <ul style="list-style-type: none"> . Beherbergungsbetriebe wie Pensionen, Hotels oder Motels nicht mehr zulässig, da die Gefahr zur dauerhaften Zweckentfremdung in Richtung Wohnen besteht . Grosslagerbauten, -plätze und reine Logistikbetriebe aufgrund ihres grossen Flächenverbrauchs und der geringen Wertschöpfung nicht mehr zulässig. Bestehende Nutzungen dürfen jedoch noch um 30 % erhöht werden können, wobei Ersatzneubauten innerhalb des gesamten Nutzungsmasses zulässig sind. - Wie in der WG4 beträgt die maximal zulässige Nettoladenfläche pro Betrieb 500 m², allerdings müssen diese Nutzungen in direktem räumlichem Zusammenhang mit ansässigen Betrieben sein. Zudem darf das Total aller Verkaufsflächen 5 % der Grundstücksflächen nicht übersteigen. Sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat vertraglich Übertragungen von Nettoladenflächen bis max. 500 m² pro Betrieb bewilligen. - Wie bisher sind innerhalb der speziell bezeichneten Schraffur Fachmärkte bis zu einer Totalnettoladenfläche von 5'000 m² zugelassen. Dies bezieht sich künftig auf die übrigen Verkaufsflächen und nicht mehr auf die Güter des aperiodischen Bedarfs. Dies betrifft das Areal Mömax an der Industriestrasse 171 (bewilligte Nutzung). - Diese Bestimmung tritt anstelle des bisherigen §14^{ter} BNO für den IKEA Standort Wille und umfasst denselben Wortlaut. Die in der Bestimmung erwähnten Bauten und Anlagen (IKEA) wurden errichtet, weshalb die Absätze 4 bis 8 des § 14^{ter} BNO gestrichen wurden. Um die Arbeitsplatzzone A4 in die A1N zu integrieren, wurden jedoch die bestehenden Absätze 1 und 2 sowie die Regelungen bezüglich der Parkplätze übernommen. Obwohl es sich um keine rechtlichen Begriffe handelt, werden die Begriffe „Fachmarkt und Einkaufszentrum“ weiterhin verwendet, damit sie weiterhin dem Eintrag im kantonalen Richtplan entsprechen (S3.1 / Standort Wille). - Zur flächensparenden Nutzung ist die Parkierung, mit Ausnahme von Kunden- / Besucherparkfeldern, unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|--|--|
| 18 | Abs. 7 | - Mit den verschärften Vorgaben sollen die Aussenraumqualitäten gesteigert werden und die Grünstrukturen sich durch ganze Gebiete durchziehen. Auch soll damit das Zielbild der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES 2030 erreicht werden. Eine Übertragung der Grünflächenziffer auf andere Grundstücke ist nicht erwünscht. Weil § 34 BauV dies zulässt, wird dies in der BNO explizit aufgeführt. |
| 19 | Arbeitsplatzzone A1K | - Die Zone A1K ist Gegenstand der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung im Gebiet "Kreuzäcker", die im Dezember 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Diese wird unverändert übernommen. |
| 20 | Arbeitsplatzzone A2N Abs. 1 Abs. 2 Abs. 3 Abs. 4 | - Die neu als A2N bezeichnete Zone geht aus der bisherigen A1 hervor, weshalb Abs. 1 weitgehend § 13 Abs. 1 aBNO entspricht. Mit derselben Planungsabsicht wie in der A1N sind Beherbergungsbetriebe wie Pensionen, Hotels oder Motels nicht mehr zulässig. - Damit übermässigem Flächenverbrauch entgegengewirkt werden kann, ohne jedoch Gewerbebetriebe mit spezifischen Anforderungen der Geschossigkeit auszuschliessen, sind Nutzungen, sofern betrieblich möglich, mehrgeschossig zu realisieren. - Die zonenspezifischen Einpassungsbestimmungen sollen v. a. gegenüber der Limmat und zum offenen Kulturland hin eine ruhige Gesamtwirkung mit optisch ruhigem Erscheinungsbild sichern. - Der kantonale Richtplan enthält gemäss Beschluss S4.1/11 den bestehenden Standplatz für Fahrende, der sich an der Autobahneinfahrt Richtung Baden befindet. Die Nutzungsplanung hat die Aufgabe, diesen zu sichern. Ehemals in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegen, werden die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan neu innerhalb der Arbeitsplatzzone A2N umgesetzt. Ein flächiger Eintrag würde aufgrund der mangelnden Flexibilität bei der Anordnung der Flächen zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet Händli führen. Deshalb wird der Standplatz nicht im Bauzonenplan verortet. - Im Gebiet Händli stossen verschiedene Firmen (u.a. Coop, Miele) mit der Ausnutzung an ihre Grenzen. Um eine Entwicklung zu ermöglichen, wird für den südlichen Bereich eine Baumassenziffer von max. 8.00 (statt 7.00) zugelassen. Aufgrund der unmittelbar an der Autobahn angrenzenden Lage wird dies als grundsätzlich vertretbar erachtet. |
| 21 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE | - Die bisherige Bestimmung wird weitgehend unverändert beibehalten. Die spezielle Bestimmung bzgl. Zulassung privater Bauten wird gestrichen, da sich die zonenkonforme Nutzung in jedem Fall aus dem öffentlichen Interesse heraus ergeben muss. - Abs. 2 ermöglicht gegenüber angrenzenden Wohnzonen (Referenzonen) eine Überschreitung der Höhen, wobei die Mehrhöhen durch vergrösserte Grenzabstände kompensiert werden müssen. - Um einen grösseren Handlungsspielraum bei künftigen Entwicklungen zu erhalten, gelten künftig bezüglich der Höhenvorschriften flexiblere Vorgaben. - Abs. 3 wird gestrichen, da sich die Kompostieranlage neu in der Zone A2N befindet. |
| 22 | Familiengartenzone | - Die bisherige Bestimmung wird unverändert beibehalten mit der einzigen Präzisierung, dass die erlassenen Vorschriften in einem Reglement näher festgelegt werden. |
| 23 | Grünzone | - Der Zweck wird mit dem Begriff Siedlungsdurchgrünung ergänzt. Zudem wird vorgegeben, eine Gestaltung mit naturnaher und einheimischer Vegetation vorzusehen bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt naturnahe Zustände herbeizuführen. |
| 24 | Weinrebenparkzone | - Der Zweck der zulässigen Bauten und Anlagen wird insofern präzisiert, als diese den Betrieb und Unterhalt der Gesamtanlage sichern sollen. - Eine zusätzliche Bestimmung verlangt zum Schutz der Anwohner für Anlässe und Veranstaltungen in Zusammenhang mit dem Kunstschaffen ein Betriebskonzept, das bewilligt werden muss. |
| 25 | Reithofzone | - Die bisherige Bestimmung wird weitgehend unverändert beibehalten. Infolge des Standortes sollen neben der Pferdehaltung nur in dessen Zusammenhang stehender Wohnraum, aber keine herkömmliche gewerbliche Nutzung, zugestanden werden. - Zudem wird klargestellt, dass die Basis zur Berechnung der Baumassenziffer nur der schraffierte Bereich bildet. |
| 26 | Landwirtschaftszone | - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Die zonenkonforme Nutzung ergibt sich aus dem übergeordneten Recht (v.a. RPG / RPV). |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----------|--|---|
| 27 | Bauten in der Landwirtschaftszone | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO angepasst, da sich die zonenkonforme Nutzung aus dem übergeordneten Recht ergibt. - Die Definitionen der Baumasse und Abstände, insbesondere der Höhen, stützen sich neu auf das harmonisierte Recht. Für Wohngebäude werden in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. In der Regel deshalb, weil infolge unterschiedlicher Topografien, Hangneigungen, Orientierungen usw. eine fixe Massdefinition nicht sinnvoll ist. - Bei der Bemessung des Grenzabstandes wird neu die Gesamthöhe herbeigezogen (anstelle Gebäudehöhe). |
| 28 | Naturschutzzonen im Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> - Angelehnt an die kantonale M-BNO werden die Bestimmungen zur Magerwiese, Naturschutzzone und Uferschutzzone aktualisiert / zusammengeführt. In der Uferschutzzone gelten die übergeordneten Bewirtschaftungsbeschränkungen (GSchV). Die Wiese Pfyffer wird künftig nicht mehr gesondert geregelt (§ 22 Abs. 4 aBNO) - Ergänzung gemäss Muster-BNO bzgl. nicht zulässiger Bauten und Anlagen / Vorbehalt Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Abgeltung ökologischer Leistungen. |
| 29 | Naturschutzzone Wald | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Zudem werden die einzelnen Schutzzone entsprechende dem Schutzziel definiert. |
| 30 | Landschaftsschutzzone | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. |
| 31 | Freihaltebereich Hochbauten | <ul style="list-style-type: none"> - Mit dieser Bestimmung und dem Eintrag im Kulturlandplan wird der im kantonalen Richtplan enthaltene Siedlungstrenngürtel zwischen Dietikon / Spreitenbach umgesetzt. - Gestützt auf den Richtplanbeschluss S2.1/1.3 wird die „Errichtung von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen (z. B. Weideunterstände, kleine Feldscheunen, Kleinbauten bis 40 m² Grundfläche sowie Witterungsschutzanlagen und Ähnliches)“ ausdrücklich und grundeigentümerverbindlich erlaubt, ebenso „Erneuerungen und Ausbauten von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen.“ Dabei wird der rechtlich definierte Begriff "Gesamthöhe" verwendet. |
| 32 33 | Gewässerraum | <ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung werden die Gewässerraumzonen in ihrer Dimension und Nutzungsbeschränkung festgelegt. (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.2) |
| 34 | Hochwassergefahrenzonen | <ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die Umsetzung der Gefahrenkarte „Limmattal“ werden die Hochwassergefahrenzonen (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.1) aufgenommen. |
| 35 | Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> - Neu aufgenommene Bestimmung, welche sich auf die untersuchten Gebiete der Gefahrenkarte Hochwasser und der Gefahrenhinweiskarte ausserhalb der Bauzonen beziehen. |
| 36 | Oberflächenabfluss | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung zum Schutz vor Oberflächenwasserabfluss stützt sich auf die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.1) |
| 37 | Naturobjekte | <ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierte Inventarisierung mit den konkreten Objekten abgestimmte Schutzbestimmungen. - Damit die Förderung von Naturobjekten in der Praxis auch umgesetzt wird, ist ein Reglement vorgesehen, welches die Finanzierung der Fördermassnahmen regelt. Dies wurde dementsprechend in der BNO verankert. |
| 38 | Kulturobjekte | <ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmung. |
| 39 | Gebäude mit Substanzschutz | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung zu den neu in die BNO aufgenommenen Gebäuden mit Substanzschutz beruht auf dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Darin werden die betreffenden Objekte nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Gesetzliche Grundlage: Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht (§ 26 Abs. 2 VKG; Verordnung zum Kulturgesetz). Die Umsetzung stützt sich auf § 25 Abs. 2 KG (Kulturgesetz). - Das Bauinventar dient als Entscheidungshilfe für die Behandlung von Baugesuchen. Daraus müssen im Einzelfall die konkreten Schutzziele ermittelt und die zulässigen Massnahmen definiert werden. In der Regel ist eine Zustandsanalyse aller wesentlicher Bauteile erforderlich, um solche Bauvorhaben beurteilen zu können. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|------|---|--|
| 39 | Gebäude mit Substanzschutz | <ul style="list-style-type: none"> - Um einen sorgfältigen Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Bauten zu sichern, ist eine fachliche Begleitung von Bauvorhaben wichtig, worauf im Absatz explizit hingewiesen wird. - Zudem wird die Möglichkeit aufgenommen, dass die Gemeinde Beiträge für den Mehraufwand der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung leisten kann. Die Einzelheiten sollen in einem Reglement geregelt werden. |
| (31) | | <ul style="list-style-type: none"> - Die Spezialzone Rangierbahnhof Limmattal RBL unterliegt dem Eisenbahngesetz (EGB), weshalb der Gemeinde hier kaum Handlungsspielraum zusteht. Deshalb ist die Bestimmung obsolet und zu streichen. Das Areal wird der neu geschaffenen Zone für Infrastruktur (Orientierungsinhalt) zugeordnet. |
| 40 | Spezialzone Weinrebenpark | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung gilt neu im Kulturlandplan überlagernd zur Grundnutzung Wald. Ansonsten wird die Bestimmung belassen. - Da es sich formell um eine Bauzone handelt, ist der Gemeinderat zuständig für die Bewilligung. |
| (33) | Materialabbauzone | <ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine aktiven Abbaugelände mehr. Das Abbaugelände im Brunsrüti / Gallenacher gilt wieder als Landwirtschaftszone. Die Bestimmung wird gestrichen. |
| 41 | Weilerzone Heitersberg | <ul style="list-style-type: none"> - Der Weiler Heitersberg wird neu als Weilerzone ausgeschieden. Die BNO Bestimmungen richten sich nach den Vorgaben des Kantons. Nähere Erläuterungen finden sich im Abschnitt 5.5.3) |
| 42 | Ausnutzungsziffer AZ | <ul style="list-style-type: none"> - Neu werden, ergänzend zu den bisher nicht anrechenbaren Untergeschossen, auch Räume in Dach- und Attikageschossen nicht mehr an die AZ angerechnet. Je nach Gebäudeform und -breite kann es somit sein, dass etwas mehr nicht anrechenbare Geschossfläche realisierbar ist. - Damit bei nur teilüberbauten Parzellen keine Unternutzung entstehen kann, ist der Nachweis zu erbringen, wie mit einer künftigen zonengemässen Überbauung die Ausnutzungsziffer erreicht werden kann. Deshalb wird keine Mindestausnutzungsziffer festgelegt. - Neu wird die Möglichkeit zur Nichtanrechnung von Wintergärten sowie von verglasten Balkonen und Sitzplätzen aufgenommen. - Die für die E2 und W2 neu aufgenommene Bestimmung, auf überbaut geltenden Grundstücken eine zusätzliche Ausnutzung von 10% beanspruchen zu können, ist an die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten gebunden, um so einen Anreiz zur Innentwicklung zu geben. Eine Kumulierung mit anderen Boni (erhöhte Energiestandards, Arealüberbauung) ist jedoch nicht zulässig. |
| (35) | | <ul style="list-style-type: none"> - Die Definitionen der Begriffe nicht störendes / mässig störendes Gewerbe ist seit dem 1.11.2021 abschliessend in § 15c BauV geregelt. Der bisherige § 41 aBNO wird deshalb aufgehoben. - Die Definition der "Nettoladenfläche" ist seit dem 1.11.2021 abschliessend in § 15d BauV geregelt. |
| 43 | Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten | <ul style="list-style-type: none"> - In dieser Bestimmung wird weiterhin die Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Gebäuden mit zu geringem Grenzabstand eröffnet, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken. - Die bisherige Verknüpfung bzgl. Alter des Nachbargebäudes entfällt. Die Anforderungen an die Sicherheit müssen in jedem Fall eingehalten werden. Es gelten entsprechende Normen. Der Verweis auf sicherheitspolizeiliche Anforderungen entfällt. |
| 44 | Stützmauern zwischen privaten Grundstücken | <ul style="list-style-type: none"> - Abweichend von § 28 BauV dürfen im angepassten § 44 BNO Stützmauern und Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.8 m (bisher 1.5 m) am Hang / von 0.8 m in der Ebene an die Grenze gesetzt werden. Da insbesondere in der Ebene hohe Stützmauern und Einfriedigungen im Widerspruch zur erwünschten Quartierdurchlässigkeit stehen, ist diese Bestimmung weiterhin weitreichender als § 28 BauV. - Höhere Stützmauern müssen nicht nur um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt, sondern neu auch abgestuft ausgeführt werden, damit diese optisch genügend eingepasst in Erscheinung treten. Zudem wird mit demselben Zweck generell eine optisch wirksame Bepflanzung von Stützmauern verlangt. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|------|--|---|
| 45 | Abstand gegenüber dem Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> - Bisher müssen, wo zwischen Bauzonen und Kulturland keine Parzellengrenze vorhanden ist, alle Gebäudearten gegenüber der Bauzonengrenze den zonengemässen Grenzabstand einhalten. Neu werden in Abhängigkeit des volumetrischen Erscheinungsbildes unterschiedliche Abstände festgelegt. - Angelehnt am § 29 BauV und ausgehend von 2-geschossigen Zonen gilt für Hauptgebäude neu ein Grenzabstand von 4 m. Für Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt neu ein reduzierter Abstand von 2 m, was in Anbetracht der deutlich geringeren optischen Erscheinung als angemessen erscheint und noch immer einen sanft gestalteten Siedlungsrand sichert. |
| 46 | Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen | <ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die Möglichkeiten von § 111 BauG werden entlang von Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und (Pflicht)parkfelder abweichende Regelungen aufgenommen. - Stützmauern sollen - in Analogie zu Einfriedigungen - bis zu einer Höhe von 1.80 m von einem Unterabstand von 0.6 m (anstatt 4 m) gegenüber Strassen profitieren. - Böschungen dürfen - in Analogie zu § 28 Abs. 3 BauV - eine Neigung von höchstens 2:3 aufweisen, um vom Unterabstand gegenüber Strassen profitieren zu können. |
| 46 | Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen | <ul style="list-style-type: none"> - Eine weitergehende Reduktion bis an die Strassengrenze ist generell bei Strassen mit Gehweg zulässig. Bei Strassen ohne Gehweg ist die Reduktion an die Einhaltung einer genügenden Quermöglichkeit für den am Ort massgebenden Begegnungsfall (z. B. PW / PW, PW / Velo) gebunden; dies in Abhängigkeit der Strassenklassierung, des Einzugsgebietes, der Funktion im näheren örtlichen Umfeld und den VSS-Normen. In jedem Fall muss eine genügende Verkehrssicherheit gewährleistet sein (z. B. Sichtzonen / -verhältnisse). - Sind Stützmauern höher als 1.8 m, müssen sie zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strasse zurückgesetzt und abgestuft ausgeführt werden. - Für angerechnete Pflichtabstellplätze wird die Mindestdiefe bei der Senkrechtparkierung neu auf 6 m und bei der Längsparkierung neu auf 3 m festgelegt. - Sofern die Hauptwohnseite zur Gemeindestrasse hin ausgerichtet ist, ist ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten (Abweichungen in der Dorfzone möglich). |
| 47 | Abgrabungen Untergeschosse | <ul style="list-style-type: none"> - § 23 Abs. 2 BauV legt das Mass der Abgrabungen generell auf höchstens einen Drittel der Fassadenlänge fest. - Mit § 47 BNO wird die Möglichkeit geschaffen, an einer Fassade auf einer Länge von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge für Garagen und Erschliessungsanlagen die Abgrabung bis auf 6 m zu verbreitern, damit insbesondere bei kleineren Gebäudflächen noch eine angemessene Zugänglichkeit möglich ist. |
| (45) | | <ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 45 BNO bezüglich der Kniestockhöhe (0.5 m) wird aufgehoben, da diese in § 24 BauV abschliessend definiert wird. Durch diese Aufhebung ist eine Kniestockhöhe (Mass b) von 1.2 m zulässig. Zu beachten ist zudem die veränderte Messweise der Kniestockhöhe (vgl. BauV, Anhang 1, Ziffer 5.3). |
| (38) | | <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird nicht mehr der Begriff „Grünflächenanteil“, sondern der Begriff „Grünflächenziffer“ verwendet. Der bisherige § 38 BNO wird aufgehoben, da dies künftig in der BauV geregelt wird. Zu beachten ist die veränderte Messweise (vgl. BauV, Anhang 1, Ziffer 8.5). |
| 48 | Arealüberbauungen | <ul style="list-style-type: none"> - Arealüberbauung sind gut geeignet, um im baurechtlich festgelegten Rahmen (§ 39 Abs. 4 BauV, § 50 BNO) von der Regelbauweise abweichen zu können, gleichzeitig aber auch eine gesamthaft bessere Lösung als in der Regelbauweise zu erreichen. - Arealüberbauungen sind weiterhin nur in den Zonen W2, W3, W5 und WG3 (ehemals WG) zulässig. - Die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche muss weiterhin mindestens 2000 m² aufweisen. Es handelt sich um eine Grössenordnung, wo trotz höherer baulicher Dichte in der Regel auch alle Nebenbestimmungen wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen oder Parkierungsanlagen noch gut platziert werden können. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|------|---|---|
| 48 | Arealüberbauungen | <ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin ist ein zusätzliches Vollgeschoss im Rahmen von Arealüberbauungen zulässig. Neu wird der Begriff "Vollgeschoss" (statt bisher "Geschoss") verwendet, da dieser im übergeordneten Recht abschliessend definiert ist. Zusätzlich kann künftig auch die Gesamthöhe um 3 m erhöht werden. - Abs. 4 wurde umformuliert, die Aussage bleibt jedoch unverändert: <i>"Nicht für Besucher reservierte Parkfelder sind in unterirdischen Sammelgaragen unterzubringen."</i> |
| 47 | Öffentliche Einrichtungen | <ul style="list-style-type: none"> - Der rechtskräftige § 39 Abs. 2 BNO wird aufgehoben, da er mit § 19 Abs. 3 BauV genügend abgedeckt ist. |
| (40) | | <ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 40 Abs. 1 BNO wird aufgehoben, da die nötige Beschaffenheit von Bauten in § 52 BauG genügend abgedeckt ist. Die darin enthaltenen Anforderungen entsprechen den anerkannten Regeln der Baukunst. Sie unterliegen zudem primär der Werkhaftung der Projektverantwortlichen. - Für die allenfalls nötige Prüfung zur Einhaltung der Regeln der Baukunst durch eine Begutachtung wird neu in § 61 Abs 1e BNO die rechtliche Grundlage beibehalten, aber weiterhin nur soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. |
| 50 | Beschädigte Bauten und Anlagen | <ul style="list-style-type: none"> - Die Tatbestände beschädigter oder zerstörter Gebäude können sich aus einem Brand oder anderen Elementarereignissen ergeben, aber z. B. auch aus Vernachlässigungen entstehen, wenn sie die Sicherheit gefährden oder als erheblicher Schandfleck im Ortsbild erscheinen. An den Beseitigungen oder rechtmässigen Wiederherstellungen muss immer ein erhebliches öffentliches Interesse bestehen |
| 51 | Energieeffizienz | <ul style="list-style-type: none"> - Im neuen Abs. 1 werden neue Wärmeerzeuger mit fossilen Brennstoffen nur noch unter den erwähnten Voraussetzungen zugestanden. Damit soll ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. - Gemäss Abs. 2 darf neu hochwertige elektrische Energie nicht mehr für ortsfeste Widerstandsheizungen eingesetzt werden. - § 43 Abs. 1 aBNO wird durch die Bestimmung aus der Muster-BNO ersetzt. Die neue Bestimmung soll einen Anstoss zur vermehrten Verwendung erneuerbarer Energien aus Fernwärme geben (ist aber keine eigentliche Anschlusspflicht, eine solche wird im Rahmen einer gesamtheitlichen Energieplanung geprüft und ev. dann in der BNO verankert). - § 43 Abs. 2 aBNO ist umfassender in § 36 BauV geregelt, wird deshalb aufgehoben. - § 43 Abs. 3 aBNO ist bereits teilweise in § 33 BauV geregelt und ist aufzuheben. Bezüglich der Wintergärten finden sich in § 40 Abs. 3 nBNO weitere Aussagen. - Der bisherige Abs. 4 ist nicht mehr notwendig und aufzuheben. |
| (42) | | <ul style="list-style-type: none"> - § 42 Abs. 1 aBNO ist nicht mehr notwendig und aufzuheben. Es ist auch unklar, was mit den <i>Anforderungen an Innenräume mit starkem Publikumsverkehr, ergänzend zu eidgenössischen Vorschriften</i>, gemeint ist. |
| 52 | Nutzungseinschränkungen zur Steigerung Wohnqualität | <ul style="list-style-type: none"> - § 35 Abs. 3 aBNO kann infolge der Neuregelung in § 15c BauV nicht mehr an das Störmass von Betrieben gekoppelt werden (danach galten Betriebe, die ideale Immissionen versuchen, wie Sexshops, Bordelle, als stark störend). In Bauzonen, die dem Wohnen dienen, werden deshalb solche Nutzungen und Betriebe als nicht mehr zulässig deklariert. Die Aufzählung wird zudem mit gewerbsmässiger Freitodbegleitung ergänzt. |
| 53 | Ausrichtung der Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird übernommen, aufgrund der tendenziell steigenden Hitzetage aber nach Norden orientierte Wohnungen nicht prinzipiell ausgeschlossen. |
| 54 | Wohnraumgrössen | <ul style="list-style-type: none"> - § 46 Abs. 1 aBNO regelte die zulässigen Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume. Er wird durch den seit 1.11.2021 geltenden § 36a BauV ersetzt. - Eine Regelung der Wohnraumgrössen ist weiterhin möglich. Dies wird auf min. 12 m² erhöht. Ausserdem muss künftig mindestens ein Raum min. 16 m² aufweisen. Die Anpassung erfolgen gestützt auf die gesteigerten Wohnstandards. - § 46 Abs. 2 aBNO wird übernommen, allerdings keine minimale Balkonfläche / -tiefe mehr festgelegt. Dies regelt der Wohnungsmarkt in genügendem Masse. - § 46 Abs. 3 aBNO ist nicht mehr notwendig und aufzuheben. Es gelten entsprechende Normen. - § 46 Abs. 4 aBNO (neu Abs. 3) wird übernommen, aber mit einem Passus ergänzt. Künftig sollen auch bei Umbauten und Umnutzungen Abweichungen möglich sein. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|---|--|
| 55 | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | - Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen kann wie bisher verweigert werden. Künftig wird ein Nachweis bereits vor dem Bezug gefordert. Damit wird die Nachweispflicht auf die Bauherrschaft übertragen und die Verwaltung entlastet. |
| 56 | Minimale und maximale Anzahl Parkfelder | - Im neuen § 57 Abs. 1 BNO findet sich der Hinweis auf die Berechnungsgrundlage für das bereitzustellende Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, welche aktuell auf der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 640 281 beruht. - Die behördenverbindlichen Ziele im Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) beinhalten folgendes: <i>In den Zentrumsgebieten soll die Anzahl der neu erstellten Parkplätze möglichst tief gehalten werden. Die Anzahl Parkfelder für Wohnen und weitere Nutzungen soll den Pflichtbedarf gemäss § 56 BauG nicht überschreiten. In sehr gut mit dem öV und FVV erschlossenen Lagen und bei Vorliegen von Massnahmen des Mobilitätsmanagements soll der Pflichtbedarf weiter reduziert werden (autoarme oder autofreie Nutzungen (Wohnen und weitere Nutzungen)).</i> - Basierend auf der Massnahme Nr. 6.2 „Parkplatzzahl möglichst klein halten“ wird in der neuen BNO eine minimale und maximale Anzahl Parkfelder gegenüber dem Normbedarf der VSS-Norm festgelegt. Mit den Maximalwerten entsteht eine Plafonierung der zulässigen Parkfelder nach oben. Die festgelegten Bandbreiten sollen eine gewisse Flexibilität in der Anwendung erlauben, um z. B. auf kleinen Parzellen zu Gunsten der Freiräume oder an gut erschlossenen Lagen weniger Parkfelder erstellen zu müssen. Für Arbeitsnutzungen (Personal, Kunden) werden etwas grössere Abminderungsfaktoren festgelegt, weil eine Verlagerung des Pendlerverkehrs auf den öffentlichen Verkehr oder den Veloverkehr eher akzeptiert wird. Beim Wohnen ist es oft so, dass trotz häufigem Gebrauch des öffentlichen Verkehrs oder des Velos ein Bedarf zum Besitz eines Personenwagens besteht. - § 57 Abs. 2 BNO bildet die rechtliche Grundlage zur Entrichtung von Ersatzabgaben für nicht erstellte Parkfelder unterhalb des minimalen Angebotes. Die dafür zu leistenden Beträge werden in einem Ersatzabgabenreglement festgelegt. § 55 Abs. 3 BauG ermöglicht eine Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern, wenn öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen. In diesen Fällen darf keine Ersatzabgabe verlangt werden. Gemäss § 58 Abs. 2 BauG entfällt die Abgabepflicht, wenn die Erstellung von Parkfeldern untersagt ist und öffentliche Parkierungsanlagen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft fehlen. - § 57 Abs. 3 BNO enthält die aus einem Bundesgerichtsurteil hervorgegangene Plafonierung der Parkfelder für Verkaufsnutzungen (Shopping-Center, Tivoli, Umweltemparna). |
| 57 | Parkplatzbewirtschaftung | - Zielsetzung KGV: <i>Bei öffentlich zugänglichen PP ist eine Abstimmung der Gebühren zwischen PP auf privatem und öffentlichem Grund anzustreben. Insbesondere in Zentrumsbereichen und zentrumsnahen Bereichen soll die Bewirtschaftung aller öffentlich zugänglichen PP auf öffentlichem und privatem Grund, umgesetzt werden.</i> § 57 BNO bildet die rechtliche Grundlage zur Bewirtschaftung von Parkfeldern auf privatem Grund. |
| 58 | Parkleitsystem | - Gemäss Zielsetzung im KGV <i>soll das Parkleitsystem weiter ausgebaut und mit mehr Informationen (Anzahl freie Parkfelder) ergänzt werden.</i> § 58 BNO bildet die rechtliche Grundlage für die Einführung und Erweiterung des Parkleitsystems. - Abs. 2 enthält die mögliche Verpflichtung zur Erstellung und für den Unterhalt der dafür nötigen Einrichtungen. |
| 59 | Autoreduziertes Wohnen | - Gestützt auf die Zielsetzung im KGV wird eine gesetzliche Grundlage für autoreduziertes Wohnen geschaffen mit einer Auflistung der detaillierten Bewilligungsvoraussetzungen (Mobilitätskonzept, Sicherstellung mit Verträgen, Grundbucheinträgen, Controlling). Autoreduziertes Wohnen soll primär an besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen ermöglicht werden, hingegen in allen Bauzonen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|-------------------------------------|---|
| 60 | Mobilitätskonzept | <ul style="list-style-type: none"> - § 60 Abs. 1 BNO legt fest, unter welchen Voraussetzungen mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen ist. Dazu gelten öffentliche Nutzungen bereits ab 10 Parkfeldern; dies, damit die öffentliche Hand mit einer Vorbildfunktion vorangeht. Ebenfalls ist ein Mobilitätskonzept bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten einzureichen sowie bei Umnutzungen, wenn mehr als 30 Parkfelder erreicht oder erstellt werden. - Ziele des Mobilitätskonzept sind z.B.: <ul style="list-style-type: none"> . effiziente Bereitstellung räumlich nur begrenzt möglicher Anzahl Parkfelder . Beitrag zur Sicherstellung der Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes . bestmögliche Nutzung nahe gelegener Bahn- und Bushaltestellen . Förderung öffentlicher Verkehr sowie Fuss- und Radverkehr - Der Umfang eines Mobilitätskonzeptes richtet sich nach der Grösse eines Bauvorhabens und dessen verkehrlichen Auswirkungen. Je umfangreicher ein Projekt ist, desto umfassender muss auch ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept kann folgendes beinhalten <ul style="list-style-type: none"> a) Information und Anreize zur Benützung des öffentlichen und Fuss- / Radverkehrs bei den vorhandenen Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohner, Besucher, Kunden); b) Anzahl Abstellplätze für Fahrräder sowie die qualitativen Minimalanforderungen an deren Anordnung und Gestaltung; c) maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und deren Bewirtschaftung (detaillierte Vorschriften zur Gebührenerhebung und der zeitlichen Beschränkung der Parkdauer; ohne Abstellplätze für Bewohnende); d) Monitoring / Controlling; e) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden. |
| 61 | Anordnung und Gestaltung Parkfelder | <ul style="list-style-type: none"> - Eine insgesamt gute Siedlungs-, Freiraum- und Strassenraumqualität ist abhängig von einer durchdachten, auf die Orientierung der Bauten und die Funktion der Aussenräume abgestimmten Anordnung und sorgfältigen Gestaltung der Parkfelder. Dafür sind die Parkfelder zu Gunsten attraktiver Freiräume möglichst zusammenzufassen und in der Regel mit Bepflanzungen einzufassen / Bäumen zu beschatten. - Mit der Forderung, grundsätzlich bereits ab 10 Parkfeldern eine unterirdische oder in Gebäude integrierte Parkierung realisieren zu müssen, sollen trotz der vermehrt angestrebten Innenentwicklung genügend grosszügige Freiräume gesichert werden und die Wohn- und Arbeitsräume vor „eigenen“ Immissionen verschont bleiben. - Bei kleineren Parzellen von rund 15 bis 20 Aren kann es, bei geeigneter Zufahrt trotz haushälterischer Bodennutzung möglich sein, die Parkfelder gut integriert oberirdisch anzulegen, wofür der Gemeinderat in durch die Bauherrschaft zu begründeten Fällen Ausnahmen gewähren kann. - In Zonen mit erhöhten Anforderungen an die Einpassung oder bei generell gewünschten Siedlungsqualitäten ist es von hohem öffentlichem Interesse, Verkehrsflächen zur Anlieferung und Parkierung auf Gemeinschaftslösungen auszurichten, um so Flächen zu sparen und um die verlangten Aussenraumqualitäten zu erreichen. So soll bei Projektierenden das Bewusstsein gefördert und zum Kontakt mit Nachbarn angeregt werden. - § 57 aBNO: Eine spezielle Regelung für Autowaschplätze ist nicht mehr zeitgemäss und wird nicht mehr in die BNO aufgenommen. |
| 62 | Fahrräder / Kinderwagen | <ul style="list-style-type: none"> - § 48 BNO wird aufgeteilt auf Bestimmungen zu Fahrrädern und Kinderwagen, um klarere themenspezifische Formulierungen machen zu können. - In dieser Bestimmung findet sich der Hinweis auf die Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Veloparkplätzen, welche aktuell auf der in § 43 Abs. 4 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 40 065 „Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ vom 31. März 2019 beruht. - Ein Anteil von mindestens 25 % der Veloabstellplätze ist überdeckt und gut zugänglich bei den Hauseingängen oder an gut erreichbaren Lagen anzuordnen, um die Benutzerfreundlichkeit zu gewährleisten. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|---|---|
| 62 | Fahrräder / Kinderwagen | - Für den Platzbedarf von Kinderwagen gibt es keine Norm. Die Formulierung wurde bewusst so gewählt, dass nicht nur Räume, sondern auch allgemeine Abstellmöglichkeiten in der Nähe der Eingänge für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmöglichkeiten realisierbar sind. So kann z. B. auch der Platz unter Treppen als Abstellmöglichkeit für Kinderwagen genutzt werden. Weitere Fortbewegungsmittel können z. B. Gehilfen wie Rollatoren, Rollstühle, oder Scooter sein. |
| 63 | Spiel- und Gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen | - Neben Spiel- können auch gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen mit einberechnet werden. Damit wird der demografischen Entwicklung Rechnung getragen, indem die Bedürfnisse verschiedener Generationen abgedeckt sind. Diese Vorgaben gelten neu generell ab 4 Wohneinheiten (z. B. REFH), nicht wie bisher nur für Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen. - Künftig wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausgestaltung der Spiel- und Aufenthaltsflächen die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen sind, um abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können. Idealerweise sind Benutzer und Fachleute von der Planung bis zur Realisierung einzubeziehen, um zu gewährleisten, dass ästhetische Bedürfnisse und bauliche Anforderungen gleichermaßen erfüllt sind sowie Normen und Empfehlungen eingehalten werden. - Mit der Anmerkung im Grundbuch werden die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen bei einem Wechsel der Grundeigentümerschaft sichergestellt. |
| 64 | Gemeinschaftsräume | - Gegenüber der bestehenden Regelung müssen Gemeinschaftsräume bereits ab 14 (statt 15) Wohneinheiten erstellt werden. Statt der Bruttogeschossfläche (BGF) ist künftig die gesamte Geschossfläche für Wohnen (inkl. Dach-, Attika- und Untergeschoss) massgebend. |
| 65 | Sicherheit im öffentlichen Raum | - Der letzte Satz der Bestimmung wurde positiv umformuliert. |
| 66 | Entsorgungsplätze | - Was die Entsorgungsplätze genau umfassen, wurde genauer aufgezählt (Sammelplätze Container, Kehricht, Grüngut usw.); neu sind explizit auch die Arbeitsplätze vor Geruchsimmissionen zu schützen. |
| 67 | Allgemeine Anforderungen | - Die Kriterien, nach denen die Einordnung von Bauten und Anlagen durch den Gemeinderat beurteilt wird, sind seit 1.11.2021 in § 15e BauV abschliessend geregelt. - § 59 Abs. 2 aBNO wird in angepasster Form übernommen, wobei die Kosten für zusätzlich nötige Unterlagen oder Arbeiten neu von der Bauherrschaft getragen werden müssen. - Der neu ergänzte Abs. 2 berücksichtigt die Aspekte des Klimawandels / des klimangepassten Bauens. |
| 68 | Dachgestaltung | - Die Definition von Dachgeschossen ist grundsätzlich in § 24 BauV geregelt. Sie wurden bisher nicht in der BNO geregelt. Mit der Aufhebung von § 45 aBNO, welcher die Kniestockhöhe auf 50 cm beschränkte, entsteht für die Ausgestaltung der Dachgeschosse mehr Spielraum. § 24 Abs. 1 BauV lässt eine Kniestockhöhe bis 1.2 m zu. - In § 68 Abs. 1 BNO wird für diese optisch exponierte Bauteile, das heisst Dächer mit ihren Formen und Materialien, eine spezielle Bestimmung aufgenommen, indem diese an den erwähnten empfindlichen Orten besonders sorgfältig zu gestalten sind. - Mit § 68 Abs. 2 BNO wird der seit 1.1.2015 geltende § 24 Abs. 1 ^{bis} BauV umgesetzt mit der neuen Möglichkeit, Dachdurchbrüche in Dachgeschossen mit mehr als einem Drittel der Fassadenlänge - bis maximal zur Hälfte - zuzulassen, was allerdings eine einwandfreie architektonische und dachschonende Gestaltung voraussetzt. Gestützt auf das Übergangsrecht in § 63 Abs. 3 BauV ist diese Bestimmung erst nach Inkraftsetzung dieser neuen BNO anwendbar. Im Übrigen werden für die Dachgeschossen die Definitionen von § 24 Abs. 1 ^{er} und 2 BauV übernommen. Für Mansarden- und Tonnendächer werden explizit keine Sonderregelungen in die BNO aufgenommen, da solche Dachformen in ihrer Volumetrie üblicherweise deutlich grösser als Vollgeschosse sind, was als nicht zweckmässig erscheint. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|----|----------------------|---|
| 68 | Dachgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> - Attikageschosse werden grundsätzlich in § 25 BauV sowie in der BauV, Anhang 1, Ziffer 6.4, geregelt. Abs. 3 enthält eine ergänzende Definition (Höhe max. 3.5 m, Neigung höchstens 5°), damit Attikageschosse nicht zu dominant wirken. - Künftig besteht mit Abs. 4 die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern und Pultdächern (bis 10° Neigung). Verzicht werden kann darauf bei untergeordneten Gebäuden (Garagen, Velounterständen, Kleinstbauten), Solaranlagen / Photovoltaikanlagen und begehbaren Terrassen. Bei begehbaren Terrassen muss eine Praxis entwickelt werden, welche die begehbare Fläche auf das Notwendige begrenzt. |
| 69 | Aussenraumgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich der Terraingestaltung werden klarere Kriterien formuliert; Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain, der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die gesamtheitliche Planung von Gebäuden mit ihren Geschossniveaus und der sorgfältig darauf abgestimmten Terraingestaltung rückt so in den Vordergrund. Auch sind künftig Wege und Plätze möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. - Mit der Festlegung der maximalen Höhenmasse für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bestehen neu Massvorgaben ohne Interpretationsspielraum. Zudem sollen allzu grosse Geländesprünge vermieden werden, indem bei Staffelungen der horizontale Rücksprung mindestens gleich gross wie der vertikale Versatz sein muss. - Die erforderlichen Inhalte des Umgebungsplanes werden präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können. Für die Bepflanzung sind generell mehrheitlich standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, der Übergang vom Baugebiet ins Kulturland ausschliesslich mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten. - Neu werden reine Schotter- oder Steingärten nicht zugelassen. Diese werden teilweise auch Schotterschüttungen oder Steinöden genannt. Dabei handelt es sich um Flächen, bei denen Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Grösse einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen und die Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist. Nicht darunter fallen Kies- und Splitgärten, die sich durch ein nährstoffarmes Substrat auszeichnen. Im Gegensatz zu Schottergärten wird hier die meiste Fläche bepflanzt, sodass das Kies nur wenig sichtbar ist und oft die Basis für Staudenmischflächen darstellt. Auch Ruderalflächen sind nicht gemeint, darunter versteht man Trockenstandorte mit Sand, Kies oder Schotter, auf denen unter sehr kargen Bedingungen sogenannte Pionierpflanzen gedeihen. - Abs. 6 sieht künftig bei Bauvorhaben ab 4 Wohneinheiten, Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen ökologische Ausgleichsflächen vor, die näher definiert werden. |
| 70 | Plakatstellen | <ul style="list-style-type: none"> - Hierzu besteht bereits ein Reklamereglement. § 70 BNO bezieht auch andere solcher Einrichtungen mit ein. - Die örtliche Präzisierung, wo Plakatstellen und andere Einrichtungen zulässig sind, soll einen „Wildwuchs“ verhindern und in Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen keine solch störenden Anlagen zulassen. |
| 71 | Materiallager | <ul style="list-style-type: none"> - Abs. 1 und 3 werden beibehalten. - Abs. 2 wird gestrichen: Die Zulässigkeit solcher Nutzungen muss sich aus der Zonenkonformität ergeben. Bewilligungsfähige Materiallager müssen die gestalterischen und umweltrechtlichen Anforderungen erfüllen. |
| 73 | Lärmschutz | <ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige erste Absatz (vorsorglicher Lärmschutz) wurde gestrichen, da dies bereits über die Lärmschutzgesetzgebung abgedeckt wird. |
| 74 | Aussenbeleuchtungen | <ul style="list-style-type: none"> - Mit dieser Bestimmung sollen negative Auswirkungen von Lichtemissionen vermieden werden, ohne die Sicherheitsbedürfnisse allzu sehr einzuschränken. Beleuchtungsanlagen im Aussenbereich müssen deshalb gezielt und sparsam eingesetzt werden. Sie sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Nicht zulässig sind insbesondere exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen (z. B. Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), welche keine Sicherheits- / Beleuchtungsfunktionen erfüllen. - Beleuchtungen in den Naturraum sind zu vermeiden: Dies beachtende Aussenbeleuchtungen und die Sicherung von nächtlichen Zeitfenstern sind wichtig für Ruhe und Regeneration der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch für die Lebensqualität der Menschen. |

| § | Thema | Erläuterungen |
|------|---|---|
| 75 | Mobilfunkanlagen | <ul style="list-style-type: none"> - Mit dem neu eingefügten § 75 BNO wird für optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ein sogenanntes Kaskadenmodell eingeführt, welches aus den verschiedenen ortsplanerischen Überlegungen eine Prioritätenordnung enthält. Grundsätzlich sind dabei die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. So enthält Art. 1 FMG einen Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung, welcher den Anbietern das Recht gibt, Mobilfunkantennen zu realisieren. Ein wichtiger raumplanerischer Grundsatz ist auch die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Daraus lässt sich ableiten, dass entsprechende Infrastrukturlagen grundsätzlich innerhalb der Bauzonen anzuordnen sind. - Infrastrukturanlagen wie Mobilfunkantennen sind in erster Linie in denjenigen Zonen zu erstellen, die fast ausschliesslich für das Arbeiten bestimmt sind oder wo sich über einen längeren Zeitraum betrachtet weniger Personen aufhalten. In diesen Zonen ist das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung eines intakten Ortsbildes weniger hoch zu gewichten als in anderen Bauzonen. - In zweiter Priorität kommen Mobilfunkanlagen in Zentrumszonen, in Wohn- und Gewerbebezonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Frage. Diese gemischt genutzten Zonen liegen teilweise in Bereichen mit mehr oder weniger hohen Immissionen. Hier kommen die Bestrebungen zum Tragen, die Immissionen zu bündeln und zu konzentrieren. - In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, wo die Gemeinde Eigentümerin und Nutzerin ist, hat sie es in der Hand, Standorte nach Massgabe des öffentlichen Interesses für Mobilfunkantennen freizugeben. Allerdings sollen von der zweiten Priorität Gebäude und Freiräume mit empfindlicher Nutzung ausgenommen werden. - In den Wohnquartieren inklusive Dorfzonen (wo vorwiegend gewohnt wird und das Ortsbild erhaltenswert ist) müssen Mobilfunkantennen aus Sicht der Gemeinde Spreitenbach bzgl. Standort und Ausstattung eine unmittelbare funktionale Beziehung zum Ort aufweisen. Deshalb dürfen hier Mobilfunkanlagen nur soweit erstellt werden, als sie der lokalen Versorgung dienen. - Im Übrigen sind Mobilfunkantennen in allen Zonen im Baugebiet, wo das Bauen erlaubt ist, zulässig, allerdings unter verschiedenen Voraussetzungen. - Aus den dargelegten Gründen werden örtlich differenzierte Anforderungen an die Zonenkonformität definiert, nicht aber an die Emissionen der einzelnen Mobilfunksendeanlagen, welche in der NIS-Verordnung abschliessend definiert sind. - Insgesamt besteht ein grosses öffentliches Interesse am Schutz der Bevölkerung vor ideellen Immissionen. Mobilfunkantennen sollen möglichst nicht dort platziert werden, wo sich Personen am längsten aufhalten und wo die Wohnqualität am ehesten eingeschränkt wäre. Das Kaskadenmodell zeigt, in welcher Reihenfolge bei der Standortevaluation vorgegangen werden muss. |
| 76 | Hilfsorgane des Gemeinderats | - Die Abs. 2 und 3 wurden gestrichen. Die Zuständigkeiten und Kompetenzen werden in einem Kompetenzdelegationsreglement geregelt. |
| (65) | Auflagen, Bedingungen, Sicherstellungen | - Gestützt auf die baugesetzlichen Vorgaben können die hier festgehaltenen Bedingungen, Auflagen und Sicherheitsleistungen direkt in der Baubewilligung aufgeführt werden. |
| 78 | Aufhebung bisherigen Rechts | - Mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Pläne und BNO-Bestimmungen wird die Allgemeine Nutzungsplanung durch den neuen Bauzonenplan 1:2'500, den Kulturplan 1:5'000 sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgelöst. |
| 79 | Inkrafttreten | - Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. |

5.3.2 Rechtliche Umsetzung; quantitative Innenentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG)** sind im neuen Bauzonenplan und in der neuen BNO diverse Massnahmen enthalten. Zu beachten sind dabei die Handlungsanweisungen aus der RES 2030, welche eine örtliche differenzierte Betrachtung erfordern.

| | | |
|-------|---|--|
| | Bauzonenplan | - Aufzonungen und einwohnerrelevante Umzonungen (S. 55 - 57): E2 zu W2, E2 zu W3 Transformation, W2 zu W3, OE zu W3, A1 / A2 / A4 zu WG4. Diese Flächen umfassen mit rund 20 ha ein Sechstel der ausgeschiedenen Wohn- und Mischzonen. |
| 5 / 6 | Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht | - Definition der möglichen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise, die teilweise über § 8 Abs. 3 BauV hinausgehen. - Möglichkeit für den Gemeinderat, auf den Wohnungsmix und die Wohnungsgrundrisse Einfluss nehmen zu können. - Erfordernis eines Richtprojektes und eines qualitätssichernden Verfahrens. - Gestaltungsplanpflicht für insgesamt 7 konkret bezeichnete Areale und je 1 generelle Gestaltungsplanpflicht über die WG4 und die Zentrumszone. |
| 9 | Innere Siedlungsentwicklung | - Grundsätze einer massvollen, sehr hochwertigen Innenentwicklung, welche die Eigenheiten der Quartiere berücksichtigt. - Möglichkeit zur Initiierung und Förderung der Innenentwicklung in unternutzten oder sanierungsbedürftigen Quartieren. |
| 12 | Grundmasse | - Höhen: Infolge der neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht besteht für die Anordnung der Geschosse (v.a. im EG) und mit der Festlegung der Gesamthöhen mehr Spielraum. - Ausnutzung AZ: Neu werden auch Dach- und Attikageschosse in der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht mehr angerechnet. Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der E2 von 0.3 auf 0.35. |
| 42 | Ausnutzungsziffer | - Sicherstellung der Erreichung der zonengemässen Ausnutzung bei Überbauungen auf Teilparzellen oder bei erheblichen Unternutzungen. - Bonus für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten. - Anreize für zusätzliche Wohneinheiten der E2 und W2 mittels Nutzungsbonus. |
| 43 | Gebäudeabstand | - Beibehaltung der Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten. |
| 49 | Arealüberbauungen | - Beibehaltung der Anreize für die vermehrte Anwendung von Arealüberbauungen durch eine niedrige minimal erforderlichen Landfläche und der Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosses. |

5.3.3 Rechtliche Umsetzung; qualitative Innenentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 4 Abs. 1 BauV)** werden in der neuen BNO und im neuen Bauzonenplan verschiedene Bestimmungen aufgenommen, die eine qualitative Innenentwicklung sicherstellen und u. a. auch Massnahmen zur Hitzeminderung, Biodiversitätsförderung umfassen. Zu beachten sind dabei die Handlungsanweisungen aus der RES2030, welche hinsichtlich Freiraum- und Landschaftsentwicklung verschiedene Zielvorgaben enthalten. Die textlich grün unterlegten Punkte betreffen die Thematik „Natur und Freiraum“ mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung in den Quartieren und einer situationsgerechten Vernetzung ökologisch wichtiger Lebensräume, aber auch von qualitätsvollen Freiräumen.

Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen qualitativen Bestimmungen folgendes:

| | | |
|-------|---|---|
| 5 / 6 | Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht | - Erfordernis eines Richtprojektes und eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag) als zwingende Grundlage für Gestaltungspläne. - Beibehaltung des Erfordernisses eines Fachgutachtens zur Darlegung einer gesamthaft besseren Lösung (war 1.11.2021 in kantonaler BauV geregelt). - Für die gestaltungsplanpflichtigen Areale werden verbindliche Ziele zur Erreichung der in § 21 BauG und § 8 BauV geforderten Qualitäten formuliert. |
|-------|---|---|

| | | |
|---------|------------------------------------|--|
| 8 | Kommunale Richtpläne | - Einführung eines neuen Planungsinstrumentes, um auf der Basis unterschiedlichster Sachbereiche die Entwicklungsvorstellungen konkretisieren zu können und als Vorgabe für die Umsetzung zu definieren. |
| 9 | Innere Siedlungsentwicklung | - Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein. - Hinweis auf die beabsichtigte Erarbeitung des Freiraumkonzeptes. |
| 10 | Wettbewerb | - Rechtliche Grundlage, damit der Gemeinderat ab einer bestimmten Höhe und / oder Ausnützungsziffer bei grösseren Flächen, schwierig überbaubaren sowie bei schwierig überbaubaren und gut einsehbaren Hanglagen einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen kann. |
| 12 | Baumasse | - Grünflächenziffer: Beibehaltung (A1N, A2N, WG3, WG4, W3, WB), Erhöhung (W5) und Neueinführung (E2, W2). |
| 14 | Wohnzone Bestand WB | - Auf erhaltenswertes Ensemble des Hochhausquartier Langäcker abgestimmte Zonenbestimmung mit baurechtlichen Rahmenbedingungen unterschiedlichster Bauvorhaben - Einbezug einer qualitätsvollen Freiraum- und Aussenraumgestaltung, abgestimmt auf den Charakter der Grossbauformen. |
| 15 | Dorfzone D | - Örtlich differenzierte und präzierte, auf die wesentlichen typologischen Merkmale des alten Dorfteiles abgestimmte qualitative Bestimmungen. - Erweiterte Bewilligungspflicht für Gebäude in der Dorfzone für nach Aussen in Erscheinung tretende Änderungen. - Aufnahme verschiedener Themen der Freiraum- und Umgebungsgestaltung zur Beurteilung von Bauvorhaben. |
| 16 | Zentrumszone Z | - Neue, dem angestrebten Stadtzentrum gerecht werdende Bestimmung mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich der ortsbaulichen Einordnung und aussenräumlichen Gestaltung und funktionalen Einbindung ins Siedlungsgefüge. |
| 17 | Wohn- und Gewerbebezonen WG3 / WG4 | - Neuaufnahme einer zonenspezifischen Einpassungsbestimmung, primär für die Transformationsgebiete der WG4. - Aufnahme der im örtlichen Kontext wichtigen Themen Strassenraum-, Vorplatz- und Aussenraumgestaltung. |
| 18 / 20 | Arbeitsplatz-zonen | - A1N: Thematisierung der Bauten und Freiräume, so dass eine hohe urbane Qualität und attraktive Aussenraumgestaltung entstehen. - A2N: Bauten und Anlagen haben gut ins landschaftliche Umfeld einzufügen. |
| 23 | Grünzone | - Beibehaltung und Präzisierung der Grünzonen entlang des Dorfbaches und des Siedlungsrandes. |
| 39 | Gebäude mit Substanzschutz | - Neuaufnahme Gebäude mit Substanzschutz zur Sicherung der vorhandenen vielfältigen Identitäten und zur Gewährleistung eines architektonisch sorgfältigen Umganges. |
| 48 | Arealüberbauungen | - Beibehaltung der Möglichkeiten zur Realisierung von Arealüberbauungen. |
| 61 | Parkfelder | - Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung von Parkfeldern; Ermöglichung einer guten Freiraum- und Strassenraumqualität, Einfordern einer unterirdischen oder in Gebäuden integrierten Parkierung. |
| 63 | Spiel- und Aufenthaltsflächen | - Präzisierende qualitätssichernde Bestimmung zur Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen. |
| 67 | Minderung Hitzeentwicklung | - Umfassende Thematisierung der Minderung von Hitzeentwicklung und Steigerung der Biodiversität. |
| 68 | Dachgestaltung | - Sorgfältige Gestaltung der Dächer an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand, im Bereich von geschützten Objekten sowie in den Dorfzonen. - Pflicht von ökologisch wertvoll zu begrünenden Flachdächern gemäss SIA 312 (Grundanforderung). |
| 69 | Aussenraumgestaltung | - Präzisierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bezüglich der Masse von Terrainveränderungen, der Höhe von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie des Anteils standortgerechter Bäume und Sträucher. - Vorgabe, welche Bestandteile Umgebungspläne enthalten müssen. - Definition des bei Bauvorhaben ab 4 Wohneinheiten nötigen ökologischen Ausgleichs. |

5.3.4 Rechtliche Umsetzung; Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Vorfeld dieser Revision der Nutzungsplanung wurde ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV nach § 54a BauG erarbeitet, der am 6. August 2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde (vgl. Abschnitt 3.3.2).

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie **die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt** ist. Gemäss § 15 Abs. 3 BauG treffen die Gemeinde für stark belastete kantonale Verkehrsachsen und die angrenzenden Bauzonen Massnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und können zur Aufwertung der Strassen- und Freiräume weitere Massnahmen vorsehen, wobei der Verkehrsfluss gewährleistet bleiben muss. Gemäss § 4 Abs. 2 BauV stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab.

Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen Massnahmen zur Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung folgendes:

| | | |
|----------------------------|---|---|
| 4 | Planungsgrundsätze | - Die Planungsgrundsätze enthalten verschiedene Vorgaben in Zusammenhang mit einer optimierten Abstimmung von Siedlung und Verkehr; z.B. Priorisierung der Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Lagen, Einbezug der Bedürfnisse aller Verkehrsträger, Ausbau OeV, Förderung Fuss- und Radwegverbindungen, attraktive Strassenräume, |
| 6 | Gestaltungsplanpflichtige Areale | - Definierung der verkehrsplanerischen Ziele als Beitrag zur Erreichung der verlangten siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses. |
| 13 14 15 16 17 | Verkaufsnutzungen in Wohn- und Mischzonen | - Mit der Festlegung der maximal zulässigen Nettoladenfläche werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans, Kapitel S3.1 (Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen) umgesetzt. - Für die einzelfallweise Behandlung solcher Bauvorhaben werden in den Bestimmungen der Wohn- und Mischzonen den jeweiligen Orten angemessene und abgestufte Flächen von 500 m ² (WG), 300 m ² (WB, D), 100 m ² (W) zugewiesen. Damit wird dem Spannungsfeld einer attraktiven Nutzungsmischung und den am Ort verträglichen Verkaufsnutzungen Rechnung getragen. - Die Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (S3.1/3.1) entsprechend den vorhandenen Nutzungen explizit in den Zonenbestimmungen bezeichnet. - Gestützt auf den kantonalen Richtplan müssen innerhalb der Zentrumszone in einer Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum keine max. Verkaufsflächen festgelegt werden. |
| 18 | Verkaufsnutzungen in Arbeitsplatzzonen | - A1N: Verkaufsnutzungen werden hier für die einzelfallweise Behandlung auf höchstens 500 m ² pro Betrieb beschränkt und müssen in direktem räumlichem Zusammenhang mit ansässigen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben stehen. - A1N: Die vorhandene Nutzung an der Industriestrasse (Mömax) wird wie bisher bis zu einer Totalnettoladenfläche von 5'000 m ² zugestanden. - A1N: Die Verkaufsflächen am Standort Wille werden gemäss Eintrag im kantonalen Richtplan in der BNO festgelegt. - A2N: Verkaufsflächen werden auf 500 m ² pro Betrieb beschränkt und dürfen nur Nebennutzungen in direktem räumlichem Zusammenhang mit ansässigen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben sein. |
| 18 | Arbeitsplatzzonen | - A1N: Nicht zugelassen sind neue Lagerbauten und Logistikbetriebe; bestehende Logistikbetriebe dürfen um 30% ihrer Nutzung vergrössert werden. |
| 56 | Reduktion / Plafonierung Parkfelder | - § 56 Abs 2 BNO legt die Maximalwerte der zulässigen Parkfelder fest, wodurch eine Plafonierung nach oben entsteht. Für Arbeitsnutzungen werden etwas grössere Abminderungsfaktoren als für Wohnnutzungen festgelegt, weil eine Verlagerung des Pendlerverkehrs auf den öffentlichen Verkehr oder den Veloverkehr eher akzeptiert wird. |
| 56 | Abs. 3 | - Shopping-Center, Tivoli, Umwelarena: Perimeter umweltrechtliche Vorschriften zur Begrenzung der Parkfelder für Verkaufsnutzungen |

| | | |
|----|--------------------------|--|
| 57 | Parkplatzbewirtschaftung | - § 57 Abs 1 BNO bildet gestützt auf die baugesetzlichen Vorgaben und den KGV die rechtliche Grundlage, um eine Parkplatzbewirtschaftung auf privatem Grund anordnen zu können. |
| 58 | Parkleitsystem | - § 58 BNO bildet gestützt auf die baugesetzlichen Vorgaben und den KGV die rechtliche Grundlage, um ein Parkleitsystem einführen und erweitern zu können. - Zudem können Private verpflichtet werden, die nötigen Einrichtungen zu erstellen, zu unterhalten und sich an den Kosten zu beteiligen. |
| 59 | Autoreduziertes Wohnen | - § 59 BNO bildet gestützt auf die baugesetzlichen Vorgaben und den KGV die rechtliche Grundlage, um autoreduziertes Wohnen bewilligen zu können und formuliert die dazu nötigen Bewilligungsvoraussetzungen. |
| 60 | Mobilitätskonzept | - § 60 BNO definiert die Schwellenwerte, ab welcher Anzahl Parkfelder ein Mobilitätskonzept verlangt wird und benennt die dazu nötigen Inhalte und Rahmenbedingungen. |
| 61 | Unterirdische Parkierung | - § 60 BNO verlangt ab 10 Parkfeldern eine unterirdische oder in Gebäude integrierte Parkierung, dies aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung. |

5.3.5 Planungsrechtliche Spezialthemen

Hinsichtlich **Verkaufsflächen** enthält der kantonale Richtplan im Kapitel S3.1 verschiedene Vorgaben, ab welchen Schwellenwerten eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung und im kantonalen Richtplan nötig ist. Spreitenbach ist dem Gemeindetyp „urbanner Entwicklungsraum“ zugeordnet. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält eine Übersicht aller Festlegungen:

| | Relevante Inhalte Richtplan | Festlegungen Richtplan / NP |
|--|---|---|
| Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen | <p>Schwellenwerte Personenverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - > 1'500 PW-Fahrten / Tag - > 300 Parkfelder - > 3'000 m² Nettoladenfläche <p>Schwellenwert Güterverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - > 200 Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen / Tag <p>Neue Standorte oder Erweiterungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Kern- / Zentrumsgebieten zugelassen - Kriterien: Planungsgrundsätze B und C | <p>Richtplan: Standort Wille</p> <p>Fachmärkte: max. 25'000 m²</p> <p>Einkaufszentren: max. 2'000 m²</p> <p>Keine</p> <p>Keine bzw. in NP nicht explizit festgelegt</p> <p>Bisher in NP (EKZ / F) *</p> <p>EZ / HG > 3'000 m² zulässig</p> <p>HGO bis 10'000 m² zulässig</p> <p>Neu in NP: Zentrumszone</p> <p>Verkauf „offen“ (total ca. 110'000 m² bestehend) / Plafonierung über Parkfelder max. 3'500 (Besucher) bzw. 400 (Mitarbeiter)</p> |
| Standorte mittelgrosse Verkaufsnutzungen | <ul style="list-style-type: none"> - > 500 m² / < 3'000 m² Nettoladenfläche - bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung - Standortkriterien: Planungsgrundsatz B. a) bis c) sowie Planungsgrundsatz C. | <p>Bisher in NP</p> <p>Keine bzw. in NP nicht explizit festgelegt (Nutzung vor Einführung Richtplan erstellt)</p> <p>Neu in NP</p> <p>Standorte für „mittelgrosse“ Verkaufsnutzungen (WG4)</p> <p>Spreiti West: 15'000 m² übrige Verkaufsfl.</p> <p>Areal Johnsen: 3'000 m² übrige Verkaufsfl.</p> <p>Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (A1N): Areal Mömax: 5'000 m² übrige Verkaufsfläche</p> |
| Kleinere Verkaufsnutzungen | <ul style="list-style-type: none"> - < 500 m²; einzelfallweise Zulassung in BNO, Beurteilung | <p>Bisher nicht explizit festgelegt, aber direkt anwendbar. Muss in neuer BNO festgelegt werden.</p> <p>E2 / W2 / W3 / W5:</p> <p>Läden bis 100 m² pro Gebäude</p> <p>WB: Einzelstandort bis 500 m², plus ev. Läden bis 300 m² pro Gebäude</p> <p>D / WG: Verkaufsgeschäfte bis 300 m² / 500 m² pro Gebäude</p> <p>WG4: Verkaufsgeschäfte bis 500 m² pro Betrieb, wobei das Total max. 5% der Grundstücksfläche nicht übersteigen darf.</p> |

Nettoladenfläche: Der Begriff "Nettoladenfläche" wird dem im Anhang der UVPV und in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche" gleichgesetzt. Die Anzahl Fahrten bemisst sich am im Durchschnitt über die Betriebstage erzeugten MIV-Aufkommen (VSS-Norm SN 640.281, 6.3, S.6).

Standort: Planungsgrundsatz S3.1/C: Als Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen im Richtplan gilt ein Gebiet mit allen Anlagen, welche eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind. Ein Standort kann eine oder mehrere Parzellen umfassen. Dies wird aufgrund der Erschliessungssituation im Einzelfall festgelegt.

Bisherige nirgends konkret definierte Begriffe

EKZ / F: Einkaufszentren und Fachmärkte

Täglicher Bedarf / periodischer Bedarf / aperiodischer Bedarf

Hinsichtlich **Mehrwertabgabe und Baupflicht** bestehen seit dem 1. Mai 2017 verschiedene neue baugesetzliche Vorgaben. Durch die angepasste Zonierung ergibt sich hinsichtlich der Mehrwertabgaberelevanz und dem Ausgleich von weiteren Planungsvorteilen folgendes:

A. Baugesetzliche Grundlagen und voraussichtliche Festlegungen in BNO Spreitenbach

§ 28a Abs. 1 BauG: Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone **eingezont** werden, leisten 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.

§ 28a Abs. 2 BauG: Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

§ 11 Abs. 1 nBNO: Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von **25 %** des Mehrwertes

§ 11 Abs. 2 nBNO: Der Gemeinderat ist berechtigt, für planerisch zugestandene Massnahmen, die den Wert des Grundstücks steigern, insbesondere bei Auf- / Umzonungen und Sondernutzungsplanungen, eine Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einzufordern. Er regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

B. Mehrwertabgaberelevante Umzonungen

| Nr. | Bisher / neu | Baugesetzlich erfasste Planungsvorteile |
|-----|-------------------------------|--|
| 1 | Zone OE in Wohnzone W3 | Mehrwertabgabepflicht; § 28a Abs 1 BauG / § 11 Abs. 1 nBNO |
| 22 | Zone G in Einfamilienhauszone | Mehrwertabgabepflicht; § 28a Abs 1 BauG / § 11 Abs. 1 nBNO |
| 23 | Zone G in Einfamilienhauszone | Mehrwertabgabepflicht; § 28a Abs 1 BauG / § 11 Abs. 1 nBNO |
| 48 | Zone OE in Arbeitszone A2N | Mehrwertabgabepflicht; § 28a Abs 1 BauG / § 11 Abs. 1 nBNO |
| 51 | Zone OE in Arbeitszone A2N | Mehrwertabgabepflicht; § 28a Abs 1 BauG / § 11 Abs. 1 nBNO |

C1. Umzonungen oder Gestaltungspläne, die Planungsvorteile auslösen können

| Nr. | Bisher / neu | Planungsabsichten |
|------------|--|---|
| 4 / 21 /27 | Wohnzone E2 in Wohnzone W2 | Haushälterische Nutzung des Bodens |
| 28 | Wohnzone W2 in Wohnzone W3 | Bestehende Wohnüberbauung, die eher dem Charakter einer Wohnzone W3 entspricht |
| 35 | Wohnzone W3 in Wohn- und Gewerbezone WG | Zweckmässige Zuweisung eines gesamten zusammenhängenden Schildes in dieselbe Zone |
| 2 | Wohnzone E3 in Wohnzone W3 (Transformationszone) | Haushälterische Nutzung des Bodens, wo dichtere Wohnbauformen situationsgerecht sind |
| | Erhöhung Baumassenziffer von 7.00 auf 8.00 | Wirtschaftliche Nutzung des Bodens an landschaftlich nicht so empfindlicher Lage entlang der Autobahn |
| | Wohnzone Bestand WB: Projektbezogen mit Wettbewerb / Gestaltungsplan bis 25% Bonus | Erneuerung Quartier Langäcker mit der Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung |
| | Generell mögliche Erhöhung Baumasse gestützt auf Rahmenbedingungen BauG ¹ / BauV ² | Vorhandenes wesentlich öffentliches Interesse gemäss § 21 Abs. 1 BauG |

¹ § 21 Abs. 2 BauG: Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter **welchen Voraussetzungen** und in welchem Umfang von den Plänen abgewichen werden darf.

² Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich a) Bauweise, **Baumasse** (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen

C2. Umzonungen oder Gestaltungspläne, die **erhebliche** Planungsvorteile auslösen können

| Nr. | Bisher / neu | Planungsabsichten |
|----------------------|--|---|
| 30 / 31 / 32 / 38 | Arbeitszone A2 in Wohn- und Gewerbezone WG4 | Transformation rein gewerblich genutzter Areale in ein gemischt genutztes Quartier mit hoher baulicher Dichte und einer qualitativen Aufwertung des Siedlungsgebietes im unmittelbaren Umfeld der neuen Limmattalbahn. |
| 29 | Arbeitszone A3 in Wohn- und Gewerbezone WG4 | |
| 33 | Umzonung Einkaufszone EZ in Zentrumszone Z | Gestützt auf die Vorgaben des RES2030 Entwicklung eines funktionalen Zentrums mit einer attraktiven Nutzungsmischung sowie einer ortsbaulichen und ausserräumlichen Aufwertung mit verbesserter Anbindung an die umliegenden Quartiere. |
| 34 | Handels- und Gewerbezone HG in Zentrumszone Z | |

Erwägungen

In der Regelbauweise werden in den neu geschaffenen Zonen (WG4, Z) Baumasse zugestanden, die deutlich über das hinausgehen, was in allen anderen Bauzonen möglich ist. Allein aus dieser Betrachtung heraus wäre für den Ausgleich von Planungsvorteilen die Erhebung einer Mehrwertabgabe gerechtfertigt.

Allerdings stellt sich auch hier die Frage, ob nicht eher die raumplanerischen Ziele einer qualitätsvollen Entwicklung im Vordergrund stehen müssen. Wichtiger ist, dass der Transformationsprozess und die Attraktivierung auch tatsächlich bald stattfinden.

In der Zentrumszone besteht neu bei einer Erhöhung der Ausnutzung um mehr als 20% (definierter Besitzstand) eine Gestaltungsplanpflicht. Ein Gestaltungsplan muss mindestens auf der Basis eines Richtprojektes erarbeitet werden und dürfte in der Regel je Schild auch einen Wettbewerb nötig machen. Die Möglichkeiten einer höheren Nutzungsdichte und -intensität bedürfen erheblicher planerischer Mehraufwände. Die Allgemeinheit erhält dadurch eine ortsbauliche und ausserräumliche Aufwertung mit einer funktional besseren Integration, was an sich ein erheblicher Mehrwert darstellt.

In der Wohn- und Gewerbezone WG4 besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht, wofür ein Richtprojekt erarbeitet werden muss, welches in der Regel je Schild auch einen Wettbewerb nötig macht. Die Möglichkeiten der zugestandene Nutzungsdichte und -intensität bedürfen erheblicher planerischer Aufwände. Mit den dargelegten Planungsabsichten erhält die Allgemeinheit eine ortsbauliche und ausserräumliche Aufwertung, was an sich ein erheblicher Mehrwert darstellt. Damit soll insbesondere die neu geschaffene Infrastruktur der Limmattalbahn genutzt werden können.

Die ortsbauliche und ausserräumliche Aufwertung zieht auch einen erheblichen quantitativen und wohl auch einen wirtschaftlichen Nutzen nach sich, weshalb aus Sicht der Planungskommission die Planungsvorteile ausgeglichen werden sollen und hierfür vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen werden sollen.

5.4 Spezielle Umweltthemen

5.4.1 Hochwasserschutz

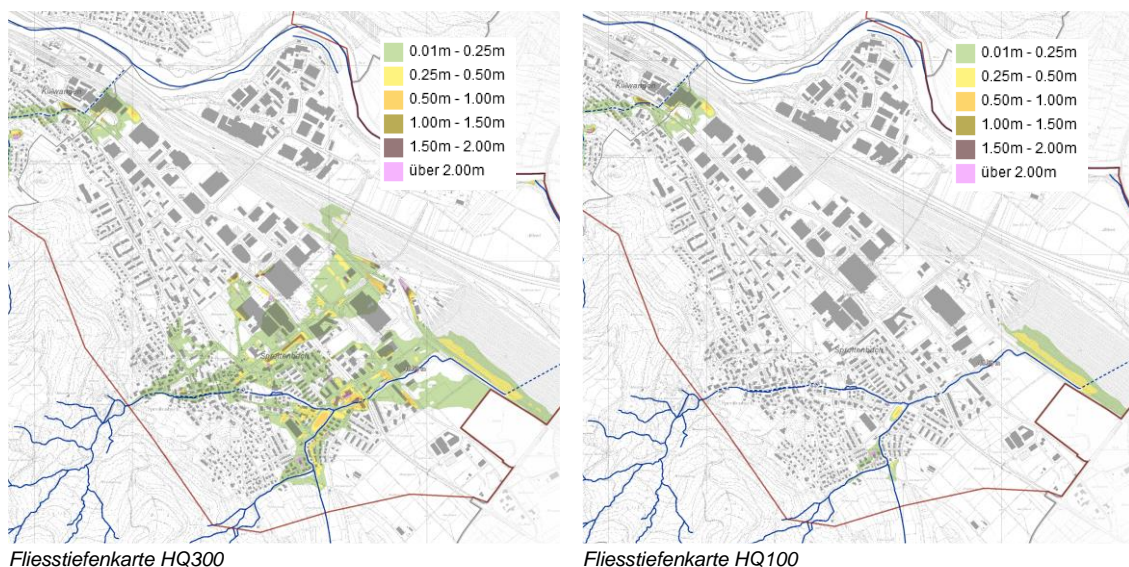
Richtplanbeschluss L1.2/2.2: Die Gefahrenkarten Hochwasser und die Massnahmenplanungen sind die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und **Nutzungsplanungen** fest.

Gemäss kantonaler Empfehlung „Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung“ (Oktober 2018) gelten für die Bauzonen folgende Schutzziele als Faustregel:

- Keine Überschwemmungen bis zu einem HQ_{100}
- Fliesstiefe unter 0.5 m bei einem $HQ_{\text{über}100}$ bis zu einem HQ_{300}

Flächen, die diese Schutzziele nicht erfüllen, weisen ein Schutzdefizit auf. Es besteht ein Handlungsbedarf. Innerhalb der Bauzonen werden sie in der Schutzdefizitkarte dargestellt.

Spreitenbach liegt im Perimeter der „Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal“, welche vom Oktober 2010 stammt. Darauf basierend müssen im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden werden. Die Basis dafür bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten.



Gemäss *technischem Bericht zur Gefahrenkarten Hochwasser Limmattal* wird die Gefährdung in Spreitenbach wie folgt beschrieben

- Ausuferungen mit geringer Abflusstiefe sind ab einem HQ_{30} bei je einem Durchlass am Egelseebach (Brücke auf der Höhe Kirchstrasse) und dem Wilebach (Eichstrasse) zu erwarten. Wasser, welches aus dem Egelseebach austritt, fliesst auf die Weiherstrasse ins neu überbaute Gebiet. Beim Durchlass Eichstrasse (Wilebach) fliesst das Wasser in eine rechtsufrige Talsenke vor dem südlichen Rand des Siedlungsgebietes. Das Terrain wurde im Zuge der Bebauung leicht angehoben, womit das Wasser erst bei Abflüssen, welche das HQ_{100} übersteigen, ins Siedlungsgebiet fliesst. Ab einem HQ_{100} sind die anderen Durchlässe des Egelseebaches ungenügend (Weiherstrasse, Grütstrasse). Bei Ausuferungen fliesst Wasser auf die Weiherstrasse, auf die Grütstrasse und in angrenzende Gebäude.
- Aufgrund der ungenügenden Abflusskapazität in der Unterführung des Dorfbaches bei der Landstrasse ergibt sich in diesem Bereich bei Abflüssen ab HQ_{300} eine grössere Überflutungsfläche mit teilweise grossen Wassertiefen (bis 1 m, resp. über 2 m bei Garagenzufahrten, Lichtschächten). Im Bereich des Rangierbahnhofes fliesst das Wasser aufgrund der ungenügenden Abflusskapazität im Durchlass und im Betonkanal davor auf die Gleise und von dort ab HQ_{300} in die Unterführung Mutschellenstrasse.

Massnahmenvorschläge

- Für den Egelsee- und Wilebach sind folgende baulichen Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes denkbar: Ersatz der bestehenden Durchlässe durch Leitungen mit grösserem Abfluss-

querschnitt / Flankierende Massnahmen zur kontrollierten, oberflächlichen Ab- und Rückleitung ins Gerinne / Objektschutzmassnahmen / stellenweiser Ausbau des Gerinnes.

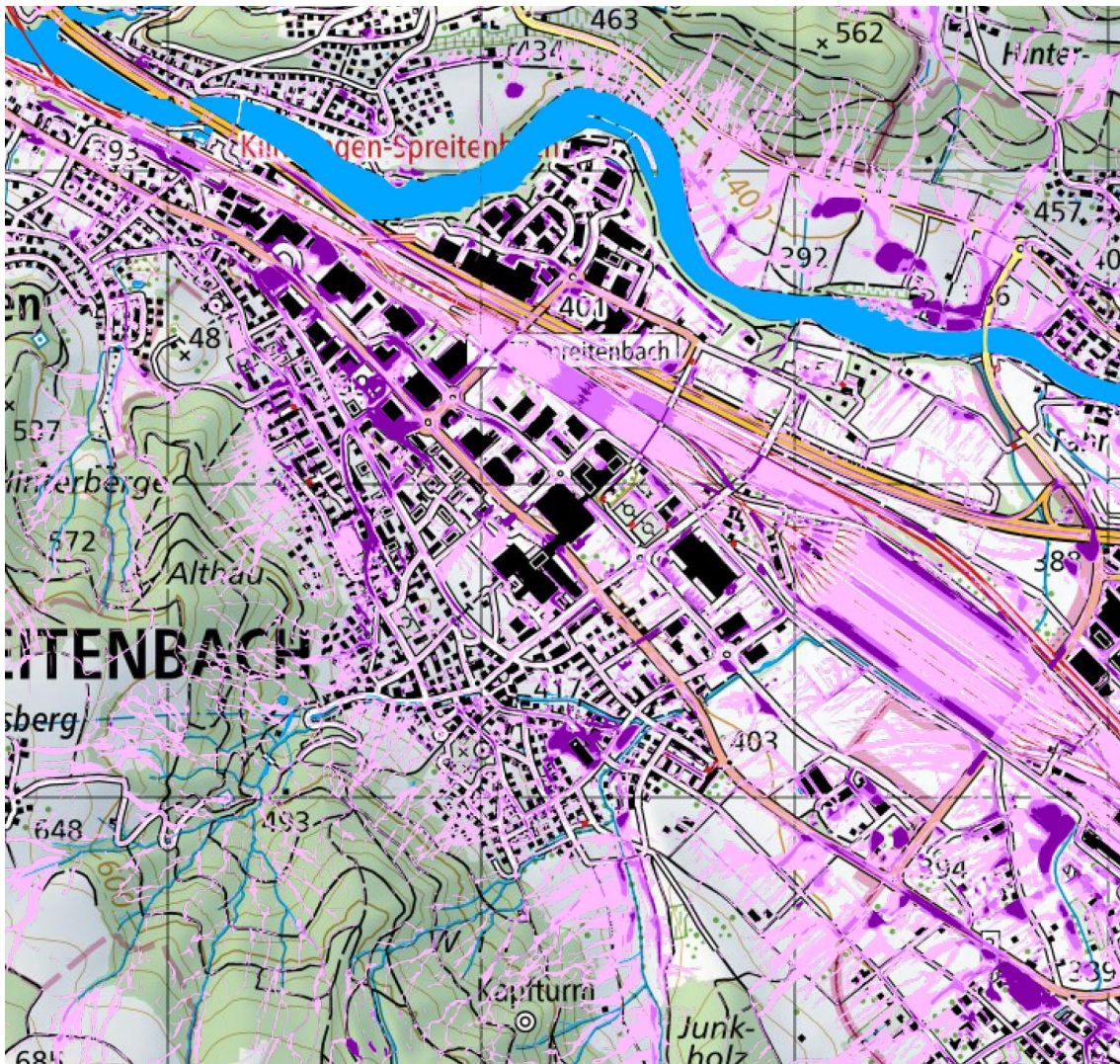
- *Schäden infolge oberhalb des Landstrassendurchlasses aus dem Dorfbach austretenden Wassers können durch Objektschutzmassnahmen vermieden werden. Das ausgetretene Wasser wird kontrolliert abgeleitet und unterhalb des Durchlasses wieder ins Gerinne geführt.*
- *Ein Ausuferen von Wasser aus dem Dorfbach auf den Rangierbahnhof kann mit einer Mauer vermieden werden. Es wird vorgeschlagen, das Wasser kontrolliert über die Mutschellenstrasse zu leiten. Neben baulichen Massnahmen (Abdichtungen usw.) sind dazu auch eine Notfallplanung (Einsatzkräfte) und eine Koordination mit dem Kanton Zürich erforderlich. Alternativ dazu könnte eine Vergrösserung der Abflusskapazität sowohl des Gerinnes als auch des Durchlasses realisiert werden. Diese Massnahmen sind mit grossem baulichem Aufwand verbunden.*

In der BNO wird das Vorschriftenmodell umgesetzt. Gemäss der kantonalen Praxis werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen HWZ1 und HWZ2 ausgeschieden. Die HWZ1 umfasst Flächen mit Fliesstiefen bis 0.50 m bei HQ₃₀ und HQ₁₀₀, die HWZ2 Fliesstiefen von 0.50 m bis 1.00 m bei HQ₃₀, HQ₁₀₀ und HQ₃₀₀. In der BNO werden die zugehörigen Bestimmungen der Hochwassergefahrenzonen formuliert. Die weiteren betroffenen Flächen werden als Restgefährdung im Bauzonenplan dargestellt.



Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser im Bauzonenplan

In **Hang- und Muldenlagen** ist bei Neu-, Um- und Anbauten der Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).



Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: BAFU)

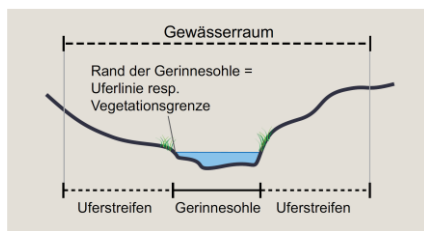
Der Hochwasserschutz ist ein Element der Baureife (§ 32 Abs. 1 lit. a BauG) bei Nutzungsplanungen und Baubewilligungen. Einzonungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen, die den Hochwasserschutz nicht berücksichtigen, können haftungsrechtliche Folgen für die öffentliche Hand haben und sind gestützt auf § 13 Abs. 2^{ter} und § 27 Abs. 2 BauG nicht genehmigungsfähig. Besteht eine Hochwassergefährdung bei HQ₁₀₀, ist mit dem Baugesuch der "Hochwasserschutznachweis" einzureichen. Darin ist der Nachweis zu führen, dass mit den vorgesehenen Massnahmen der Schutz vor Hochwasser (Schutzziel) erreicht wird. Bei der Gefahrenstufe gelb ohne Hochwassergefährdung beim HQ₁₀₀ erklären die Bauherrschaft und die Projektverfassenden mit der "Selbstdeklaration", dass sie von der Gefährdung bei einem 300-jährlichen Ereignis (Fliesstiefenkarte HQ₃₀₀) Kenntnis genommen haben und in eigener Verantwortung - insbesondere bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen - Massnahmen zum Schutz des Objektes treffen. Bei einem Baugesuch ist schliesslich abzuklären, ob es Hinweise auf eine Überschwemmungsgefährdung der Parzelle durch bekannte Schäden oder Erfahrungen mit Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen gibt.

5.4.2 Gewässerraum

Richtplanbeschluss L1.2/1.1: Kanton und Gemeinden berücksichtigen und sichern bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Gewässerraum. Die Gemeinden legen den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung fest, der Kanton im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Demzufolge sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuscheiden.

Auf kantonaler Ebene galt zwischenzeitlich § 127 BauG. Dieser trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet jedoch die Gewässerräume auf diese Weise als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden festgesetzt. Deshalb kann § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Diese Bestimmungen sind aber für diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung als behördenverbindliche Vorgabe zu beachten. Allerdings muss § 127 BauG bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe "Gewässerraum", "Gerinnesohle", "Uferstreifen"

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand Januar 2017

§ 127 Abs. 1 BauG

In Spreitenbach ist von folgenden Breiten der Uferstreifen / Gewässerräume auszugehen:

- a.) 15 m bei der **Limmat**
- b.) 6 m bei **Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite**
bei **Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m**
- c.) 6 m bei **eingedolten Gewässern**

§ 127 Abs. 1^{bis} BauG

Für **Fliessgewässer** wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie

- a.) **künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,**
- b.) **ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.**

§ 127 Abs. 2 BauG

Die **Breite des Uferstreifens** wird bei **Fliessgewässern** und bei **stehenden Gewässern** ab **Rand der Gerinnesohle** und bei **Eindolungen** ab **Innenkante des Eindolungsbauwerks** gemessen.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum des **Dorfbachs**, weil dessen Gerinnesohle breiter als 2 m ist: *Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest. Die Höchstbreite des Uferstreifens beträgt 15 m.*

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSchV definiert: *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

Weitere Grundlagen:

- Hinsichtlich der **Besitzstandsgarantie** kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.
- Allfällige **Ausnahmeregelungen** richten sich nach Art. 41c GSchV, denen aber in Abs. 1 enge Grenzen gesetzt werden: *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
 - a^{bis} zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
 - b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
 - c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.
- Gemäss aktueller Praxis kommen als **dicht überbaut** in der Regel nur Kernzonen und Dorfzonen in Frage. Das heisst, dass hier gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV *die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.*
- Gemäss kantonaler Praxis gilt für **eingedolte Bäche** ausserhalb Baugebiet zwar ein Gewässerraum, hingegen kommen die Bewirtschaftungsbeschränkungen nicht zur Anwendung, sondern es sind nur die Abstände von Bauten und Anlagen festzulegen. Dies ist auch gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.
- Für Bäche mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 50 cm gilt nur der Abstand und es muss kein Gewässerraum festgelegt werden.

Der **Dorfbach** wurde hochwassertechnisch saniert. Im Bereich des Dorfzentrums wurde ein Entlastungsstollen unterhalb des Bachlaufs gebaut sowie dem Bach mehr Raum gegeben. Die Sanierung wurde auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis ausgerichtet. Bei der Unterführung des Dorfbaches bei der Landstrasse ist die Abflusskapazität bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis zu gering.

Für die Herleitung der Gewässerraumbreite werden im Folgenden die relevanten Grundlagen herbeigezogen. Sie umfassen auch die Herleitung und Plausibilisierung der Gerinnesohlebreiten. Die Berechnung der Breite des Gewässerraumes erfolgt nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (Art 41a Abs. 2 GSchV): Für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 m bis 15 m natürlicher Breite umfasst dieser die 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7 m.

Die einzelnen Gewässer werden in unterschiedliche Abschnitte unterteilt, um die Breite des Gewässerraumes ermitteln und eine Interessenabwägung vornehmen zu können. Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient der Bachkataster. Die Bachverläufe basieren auf den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung.

Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen sind im Bauzonenplan und im Kulturlandplan als überlagerte Zone dargestellt. Für die ausgeschiedenen Breiten wurde ein möglichst nachvollziehbarer und kontinuierlicher Verlauf angestrebt.

| Thema | Limmat |
|--|--|
| Zonierung / Bebauung | Die Limmat bildet auf einer Länge von rund 2.6 km die nördliche Gemeindegrenze. Entlang der Limmat befindet sich mehrheitlich Wald. Nur in kleinen Gebieten grenzt die Bauzone resp. die A1 direkt an die Limmat. Im Bereich des Limmatknies Händli befindet sich eine kleine Insel und dazwischen verläuft der Turbinenkanal mit Limmatwasser. Der kantonale Richtplan enthält in gewissen Bereichen der Limmat kantonale Interessengebiete für Grundwassernutzung / -schutzareal und ein Auengebiet von kantonaler Bedeutung. |
| Fachkarte Gewässerraum | Gewässerraum gemäss § 127 BauG: 15 m Breite des Uferstreifens Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 1c GSchV: Breite der Gerinnesohle plus 30 m |
| Sohlenbreite aktuell | Rund 55 m bis 130 m auf Regelabschnitten (unter Ausklammerung besonderer Engnisse und Aufweitungen) |
| Sohlenbreite historisch | Siegfriedkarte 1940 (nach Ausbau Kraftwerk Wettingen): Rund 55 m bis 130 m auf Regelabschnitten (unter Ausklammerung besonderer Engnisse und Aufweitungen) Siegfriedkarte 1880 (vor Ausbau Kraftwerk Wettingen): Rund 45 m bis 80 m auf Regelabschnitten (unter Ausklammerung besonderer Engnisse und Aufweitungen) |
| Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV | Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser ist keine Hochwassergefahr vorhanden. Gemäss Fachkarte Gewässerraum ist entlang der Limmat keine Revitalisierungsplanung vorgesehen. Für den Auenschutzpark Neuhard ist keine Umsetzungsplanung bekannt. Es besteht bereits eine überlagerte Zone Flussufer. |
| Neuer Gewässer- raum in diesem Ab- schnitt | Entlang der Limmat wird ein durchgehender Uferstreifen von 15 m ab der Uferlinie festgelegt. |
| Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen | Abgesehen vom Bootshaus am Turbinenkanal ist vom Gewässerraum kein Gebäude betroffen. Verschiedene Infrastrukturanlagen (Autobahn A1) liegen innerhalb oder unmittelbar am Gewässerraum. |
| Interessenabwägung | Die Limmat verläuft auf Spreitenbacher Gemeindegebiet in einem erheblichen Spannungsfeld unterschiedlichster Interessen: Ehemaliger naturnaher Flussraum, künstlich angelegte Aufstauung zur Nutzung der Wasserkraft, Richtplaninhalte wie Grundwasser- und Auenschutz, angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen, vorbeiführende / durchlaufende Autobahn A1, regionale Radroute Nr. 66, Limmatinsel mit Ansprüchen an die Naherholung, in Teilbereich anstossende Bauzonen. Trotzdem können die Normbreiten des Gewässerraumes in weiten Teilen eingehalten werden, dies insbesondere auch unter Beachtung der verbreiterten Limmat nach der Aufstauung für das Kraftwerk Wettingen. Die Betroffenheit privater „normaler“ Landwirtschaftsparzellen und Liegenschaften innerhalb der Bauzonen hält sich in begrenztem Rahmen und ist ohne Weiteres zumutbar. |

| Thema | Dorfbach |
|-------------------------|--|
| Zonierung / Bebauung | Der Dorfbach verläuft auf einer Länge von rund 3.9 km durch das Gemeindegebiet von Spreitenbach. Der Verlauf lässt sich in folgende Abschnitte mit unterschiedlicher Ausprägung unterteilen <ul style="list-style-type: none"> a. Zusammenfluss Bächlihaubach und Tobelacherbach bis westlicher Bauzonenrand: Durch Wald fliessender Bachabschnitt mit zuerst natürlicher bis wenig beeinträchtigter Ökomorphologie und danach einigen Verbauungen. b. Dorfzone; westlicher Bauzonenrand bis Ende der Dolung bei Parz. 57: in künstlichem Bachgerinne verlaufend mit stark beeinträchtigter Ökomorphologie c. Ab Dorfzone bis Einmündung Wilebach; in künstlichem Bachgerinne verlaufend mit wenig beeinträchtigter Ökomorphologie d. Einmündung Wilebach bis östlicher Bauzonenrand: in künstlichem Bachgerinne verlaufend mit wenig beeinträchtigter Ökomorphologie e. Östlicher Bauzonenrand bis Ende Rangierbahnhof; in künstlichem Bachgerinne mit beeinträchtigter Ökomorphologie und eingedolt unter Rangierbahnhof f. Rangierbahnhof bis Einmündung in die Limmat: Wenig eingeschränktes Bachgerinne, unterquert einige Strasse (u. a. Autobahn) Der aktuelle Bauzonenplan enthält entlang des Dorfbachs ausserhalb der Dorfzone eine Grünzone mit einer Breite zwischen 5 m und 43 m. |

| | |
|---|--|
| Fachkarte Gewässerraum | <p>Abschnitt a: Natürliche Sohlenbreite 3 m bis 8 m / Gewässerraum 14.5m / 27 m</p> <p>Abschnitt b: Natürliche Sohlenbreite 2.4 m bis 12 m / Gewässerraum 13 m / 37 m</p> <p>Abschnitt c: Natürliche Sohlenbreite 2.1 m bis 4 m / Gewässerraum 12 m / 17 m</p> <p>Abschnitt d: Natürliche Sohlenbreite 2.1 m bis 9 m / Gewässerraum 12 m / 14.5 m</p> <p>Abschnitt e: Natürliche Sohlenbreite 2.4 m bis 3.6 m / Gewässerraum 13 m / 16 m</p> <p>Abschnitt f: Natürliche Sohlenbreite 2.4 m bis 3.2 m / Gewässerraum 13 m / 15 m</p> |
| Sohlenbreite aktuell | <p>Abschnitt a; rund 1.5 m bis 4 m auf regelmässig fliessenden Abschnitten</p> <p>Abschnitt b; rund 2.5 m im Bereich mit künstlichen offenen Bachgerinnen</p> <p>Abschnitt c; rund 1.2 m bis 2 m</p> <p>Abschnitt d; rund 1 m bis 2 m</p> <p>Abschnitt e; rund 1.8 m im Bereich mit künstlichen offenen Bachgerinnen</p> <p>Abschnitt f; rund 1.6 m bis 2 m</p> |
| Sohlenbreite historisch | Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei so kleinen Bächen genügend detaillierte Aussagen zu erhalten, ob die Bäche schmaler / breiter als 2 m waren. |
| Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV | <p>Im Bereich der Dorfzone wurde eine Entlastungsleitung gebaut, so dass in diesem Bereich kein Schutzdefizit besteht. Im Bereich der Dolung, welche unter der Landstrasse hindurchführt und vor der Brücke der Industriestrasse bestehen Schutzdefizite. Ebenfalls ist der Rangierbahnhof von einem Schutzdefizit betroffen.</p> <p>Gemäss Fachkarte Gewässerraum ist entlang des Dorfbachs keine Revitalisierung vorgesehen. Auch bestehen keine weiteren übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes, welche eine Verbreiterung der Gewässerräume nach sich ziehen.</p> |
| Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt | <ul style="list-style-type: none"> - Der Abschnitt a liegt grösstenteils im Waldareal, wo kein Gewässerraum festgelegt wird. Im kleinen Abschnitt zwischen Wald und Bauzone liegt auf der rechten Seite Wald und auf der linken Seite verläuft die Dorfstrasse. Es wird ein Gewässerraum von 10 m ab der Bachachse festgelegt, was einem Gewässerraum von 20 m entspricht. Damit wird dem nötigen Raum des Gewässers genügend Rechnung getragen. - Im Abschnitt b fliesst der Dorfbach durch den alten Dorfteil, welcher mehrheitlich dicht bebaut ist. Da in diesem Abschnitt dank der Hochwasserentlastungsleitung auch kein Hochwasserdefizit besteht, rechtfertigt sich eine Reduktion des Gewässerraums. Es wird ein Gewässerraum von 12 m (6 m ab der Bachachse) ausgeschieden. - Im Abschnitt c wird aufgrund der ermittelten natürlichen Sohlenbreite ein Gewässerraum von 15 m (7.5 m ab Bachachse) festgelegt. Am linken Ufer entspricht dies grösstenteils der bereits bestehenden Grünzone. In diesem Bereich wurde der Gewässerraum deshalb auf die Grünzone angepasst. Beim Entenweiher handelt es sich klar um ein künstlich angelegtes Gewässer. Es wird deshalb kein Gewässerraum ausgeschieden, obwohl er im Bachkataster als öffentliches Gewässer erfasst ist. - Im Abschnitt d ist entlang dem Dorfbach mehrheitlich eine grosszügige Grünzone ausgeschieden. Der Gewässerraum wird grundsätzlich über die gesamte Grünzone ausgeschieden, wodurch ein sehr grosszügiger Gewässerraum entsteht. In den kleinen Bereichen ohne Grünzone, wo das Gewässer Strassen quert, wird analog zum Abschnitt C ein Gewässerraum vom 15 m ausgeschieden. <p>Im Abschnitt e / f wird ein Gewässerraum von 12 m ausgeschieden, in Teilbereichen verbreitert auf bis zu 15.8 m entsprechend der Bachparzelle.</p> |
| Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen | Einige Gebäude sind vom Gewässerraum betroffen (v.a. im Abschnitt b). Drei davon sind im Bauinventar aufgeführt und werden als Substanzschutzobjekt geschützt. Im Übrigen sind primär Strassen, Vorplätze betroffen. |
| Interessenabwägung | Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Ausserhalb der Bauzonen und auch in einzelnen Bereich innerhalb der Bauzonen können relativ grosszügige Gewässerräume festgesetzt werden, ohne dass erhebliche Interessen dagegenstehen bzw. es sind alle relevanten Interessen einbezogen. Innerhalb der Bauzonen ist dem Spannungsfeld Rechnung zu tragen, der neuen Gewässerschutzgesetzgebung entsprechende, genügend breite Gewässerräume auszuscheiden, ohne dass wegen der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Verbreiterung aus dem Schutz vor Hochwasser möglich gemacht werden kann. So kann auch die private Betroffenheit in einem insgesamt gut vertretbaren Rahmen bleiben. |

Für alle Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite wird direkt § 127 BauG angewendet. Da keine Gründe für eine Erhöhung des Gewässerraums sprechen, rechtfertigt sich diese direkte Anwendung des BauG.

| Thema | Fliessgewässer gemäss § 127 Abs. 1 lit b BauG / Art. 41 Abs. 2 lit a GSchV |
|--|--|
| Zonierung / Bebauung | Von den Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 2 m Breite tangieren nur der Egelseebach und der Wilebach das Baugebiet. Um diese beiden Bäche ist jeweils beidseitig eine Grünzone mit unterschiedlicher Breite ausgeschieden. Alle weiteren Gewässer mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 2 m Breite befinden sich ausserhalb der Bauzonen und verlaufen offen innerhalb von Waldflächen oder durch Landwirtschaftsland. |
| Fachkarte Gewässerraum | Gewässerraum gem. § 127 Abs. 1 lit. b BauG: Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV: Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite |
| Sohlenbreite aktuell | Gemäss den Daten der amtlichen Vermessung sind alle Bäche weniger als 2 m breit. |
| Sohlenbreite historisch | Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei solch kleinen Bäche genügend detaillierte Aussagen zu erhalten, ob die Bäche schmaler oder breiter als 2 m waren. |
| Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV | Entlang dem Egelseebach und dem Wilebach bestehen innerhalb der Bauzone grössere zusammenhängende Flächen mit Schutzdefizit. Hinweise zu Hochwassergefahren ausserhalb der Bauzone finden sich nur relativ generell in den Gefahrenhinweiskarten. Gemäss "Fachkarte Gewässerraum" ist entlang dieser Bäche keine Revitalisierungsplanung vorgesehen. Weitere überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die eine Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich. |
| Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt | Für die offen fliessenden Bäche innerhalb der Bauzone mit einer natürlichen Sohlenbreite unter 2 m wird ein Uferstreifen von 6 m festgelegt. Entlang der Grünzone des Egelseebach und Wilebach wird ein nachvollziehbarer Verlauf, gemessen ab Bachparzelle gewählt. Für offen die fliessenden Bäche mit einer natürlichen Sohlenbreite von 0.5 m bis 2 m ausserhalb der Bauzone wird ein Gewässerraum von 11 m festgelegt. Für alle offenen und eingedolten Bäche mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 6 m einzuhalten. |
| Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen | Entlang der neu ausgeschiedenen Gewässerräume sind keine Gebäude betroffen. Verschiedene Strassen und Wege verlaufen innerhalb der Gewässerräume. |
| Interessenabwägung | Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die neuen Gewässerräume umfassen die Regelabstände gemäss Baugesetz. Trotz der Hochwassergefahr besteht kein Anlass, den Gewässerraum erheblich zu erhöhen, da mit den gewählten Abständen genügend Raum für die Gewässer gewährleistet wird. Die private Betroffenheit bleibt in einem insgesamt gut vertretbaren Rahmen. |

5.4.3 Lärmschutz

In Spreitenbach führen verschiedene übergeordnete Verkehrsinfrastrukturen von Strassen und Bahn zu erheblichen Lärmimmissionen:

- Im nordöstlichen Bereich verläuft die Autobahn A1 mit einem täglichen Verkehr von durchschnittlich ca. 128'000 Fahrzeugen (2016).
- Die Landstrasse K274 führt auf einer Länge von rund 2.2 km durchs Siedlungsgebiet von Spreitenbach, sie führt von Killwangen nach Dietikon. Sie ist mit bis zu ca. 6'500 Fahrzeugen pro Tag (nordwestlicher Abschnitt) bzw. mit bis zu 18'000 Fahrzeugen pro Tag (südöstlicher Abschnitt) belastet.
- Die Furttalstrasse K276 zweigt von der Landstrasse zur A1 ab und dient als Halbschluss in Richtung Bern (ca. 13'000 Fahrzeuge pro Tag im Jahr 2017).

- Zusätzlich weisen diverse Gemeindestrassen erhebliche Verkehrsmengen auf: Industrie-
strasse, Zentrumsstrasse, Bahnhofstrasse, Rotzenbühlstrasse, Poststrasse, Wilestrasse.
- Im nordöstlichen Bereich verläuft die Bahnlinie von Basel bzw. Bern in Richtung Zürich. Zu-
dem befindet sich hier auch der Rangierbahnhof mit einer Breite von rund 150 m bis 350 m.

Gestützt auf Art. 43 und 44 LSV (eidg. Lärmschutzverordnung) müssen den verschiedenen Nut-
zungszonen die Empfindlichkeitsstufen zugewiesen werden (vgl. §§ 12, 27 BNO). In der bisher
geltenden Nutzungsplanung wurden die Empfindlichkeitsstufen bereits festgelegt. Im neuen
Bauzonenplan werden die Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) weiterhin entlang der
Hauptverkehrsstrassen und der übrigen grösseren Lärmquellen angeordnet. Ebenfalls werden
die Zonen mit gemischt möglicher Wohn- / Gewerbenutzung (D, WG) weiterhin der Empfindlich-
keitsstufe III zugeordnet. Bei den Grundnutzungen wird einzig die Zone A1N einer anderen
Empfindlichkeitsstufe (ESIII) zugewiesen, da hier vermehrt arbeitsplatzintensive Nutzungen er-
wünscht sind. Als einzige Zone mit ESIV verbleibt die A2N.

Die lärmvorbelasteten Flächen (Aufstufung von ESII in ESIII) werden dort beibehalten, wo die
Grundnutzungszonen entlang von Hauptverkehrsachsen führen bzw. an stark befahrenen
Strassen der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen sind.

Entlang der Hauptachsen bestehen an verschiedenen Orten Lärmschutzwände (Autobahn A1).
Diese tragen nur zu einem Teil (v. a. rechnerisch) zu einer genügenden Abschirmung vor Lärm-
immissionen bei. An Orten, wo sich die Lärmquelle z. B. auf der Nordseite befindet, kann mit
der Anordnung lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite eine zusätzliche
Dämpfung erreicht werden. Deshalb können z. B. die Zonen WG4 bis an das Trasse der
Limmattalbahn gelegt werden.

Gemäss RES 2030 soll die durchgehende Müslistrasse als wichtige Netzergänzung ins Stras-
sensystem aufgenommen werden. Dabei ist zu untersuchen, inwieweit diese mit Lärmschutz-
massnahmen gegen den Rangierbahnhof kombiniert werden kann.

5.4.4 Störfallvorsorge

Auszug kantonale Grundlagen und Hinweise / 12. November 2018 / BVURO 17.7188: Zu be-
achten ist, dass sich die Bahn mit dem Rangierbahnhof Limmattal und die Nationalstrasse A1
(Transport gefährlicher Güter) mit je einem Konsultationsbereich von 100 m (gemäss Planungs-
hilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013) im Planungsgebiet
befinden. Hingewiesen wird auf den Brief mit dem Titel "Raumplanung und Störfallvorsorge",
den das AVS / Chemiesicherheit mit Datum 24. Februar 2015 an den Gemeinderat von Sprei-
tenbach verschickt hat. Gemäss kantonalem Hinweis ist ein Kapitel "Störfallvorsorge" in den
Planungsbericht aufzunehmen, um die Aspekte der Störfallvorsorge zu beschreiben. Darin sind
die Eisenbahn und die Nationalstrasse zu erwähnen.

Die angestrebte Innenentwicklung tangiert den Konsultationsbereich. Raumplanerisch ist es in
hohem Masse erwünscht, dass eine angemessene Entwicklung in einer Gemeinde des urbanen
Entwicklungsraumes (vgl. Raumkonzept Aargau) und im Bereich von gut an den öffentlichen
Verkehr angeschlossen Lagen stattfinden kann. Eine Verlegung in weniger gut erschlossene
Lagen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Grundsätzlich werden jedoch im Rahmen dieser
Nutzungsplanung entlang der Bahnlinie und der Nationalstrasse keine Um-, Auf- oder Einzo-
nungen vorgenommen, welche die Gefahrensituation erheblich verändern würden. Es kann
aber sein, dass durch die erwünschte arbeitsintensivere Nutzung sich in Zukunft mehr Perso-
nen im Konsultationsbereich aufhalten.

Damit jedoch die Risiken für die Bevölkerung nicht grundsätzlich erhöht werden, sind ohnehin
geeignete Massnahmen in Zusammenhang mit der Einsatzplanung (Alarmierungskonzept,

Evakuationsplanung, Schulung und Information) zu treffen bzw. abgestimmt auf die jeweils zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

In Zusammenhang mit der baulichen Realisierung sind generell folgende Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen, um die Risiken soweit möglich und angemessen zu minimieren. Dafür kommen z. B. folgende Massnahmen in Frage:

- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage nur Nutzungen zulassen für Personengruppen und Aktivitäten mit hinreichenden Möglichkeiten zur Selbst- und Fremdreueung.
- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage ein beschränktes Aufkommen von gleichzeitig anwesenden Personen zulassen.
- Wo dies möglich ist, die Distanz zu den Anlagen möglichst gross halten oder sekundäre Nutzungen anlageseitig anordnen.
- Bauliche Massnahmen wie dichte Gebäudehülle, Fassadenöffnungen soweit möglich und sinnvoll anlagenabgewandt anordnen, Hauseingänge als mögliche Fluchtwege konzipieren, Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlageabgewandt und möglichst hoch über dem Boden platzieren.
- Eine Ausbreitung hindernde und Zurückhaltung des Gefahrgutes unterstützende Umgebungsgestaltung.

Weitergehende Hinweise finden sich in der Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Oktober 2013 (Herausgeber: ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA).

5.5 Kulturlandplan

5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

| Kantonaler Richtplan | Umsetzung |
|--|---|
| <i>Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (L 3.1)</i> | - Die Landwirtschaftszonen sind im Kulturlandplan wie bisher verbindlich festgelegt, die Fruchtfolgeflächen als orientierender Inhalt dargestellt. |
| <i>Weiler (S1.6); Heitersberg / Ortsbild von regionaler Bedeutung (S1.5)</i> | - Für die Kleinsiedlung Heitersberg, welche im Richtplan als Zwischenergebnis eingetragen ist, wird neu im Kulturlandplan eine Weilerzone dargestellt. - Je nach Fortschritt der Festsetzung im kantonalen Richtplan ist zu entscheiden, ob die Umsetzung in dieser Gesamtrevision oder in einer späteren Teilrevision vorzunehmen sind (vgl. Abschnitt 5.5.3). - Die Erhaltungsziele des ISOS werden mit erhöhten Anforderungen zur Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sowie mittels Objektschutz (Substanzschutz, Volumenschutz) gesichert. |
| <i>Landschaften von kantonaler Bedeutung (L 2.3)</i> | - Die im kantonalen Richtplan ausgeschiedene Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) wird wie bisher im Kulturlandplan als Landschaftsschutzzone umgesetzt. - Im Gebiet Schmärlauben wird die Landschaftsschutzzone entsprechend der LKB erweitert. Bisher war dieses Gebiet als Hochstammobstbestand geschützt. - Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone, welche ausgespart werden müssten. |
| <i>Siedlungstrenngürtel (S2.1)</i> | - Der im kantonalen Richtplan festgesetzte Siedlungstrenngürtel wird mit § 31 BNO als "Freihaltebereich Hochbauten" gesichert. Darin werden untergeordnete Bauten, die für die Bewirtschaftung nötig sein können, zugelassen, ohne dass das Ziel der grossräumigen Gliederung der Landschaft zwischen den Siedlungsgebieten verletzt wird. |
| <i>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB, L2.5)</i> | - Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung liegen in Spreitenbach mehrheitlich im Wald und im Bereich Chlosterweiher / Pfyffer im Kulturland - Die Naturschutzgebiete werden als Schutzzone umgesetzt. |
| <i>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (L4.1)</i> | - Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald werden neu als Naturschutzzone im Wald ausgeschieden und in den BNO-Bestimmungen mit entsprechenden Schutzzielen / Beschränkungen differenziert (naturwaldgemässe Bestockung, Naturwaldreservat, Feucht- und Nassstandort). |
| <i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i> | - Freihaltezone Hochwasser mit generellen Bestimmungen in § 35 BNO gesichert. |
| <i>Auenschutz (L 2.2)</i> | - Für den Auenschutzpark Neuhard ist noch keine Umsetzungsplanung bekannt. Wie bisher wird die überlagerte Schutzzone "Flussufer" im Kulturlandplan und der BNO übernommen. |
| <i>Grundwasserschutz / -wassernutzung (V 1.1)</i> | - Bezüglich des Bauens im Bereich der nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel sind die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten. |
| <i>Materialabbau (V 2.1)</i> | - Das im Richtplan festgesetzte Materialabbaugebiet wurde bereits abgebaut und wieder rekultiviert. Auf die Festlegung einer Materialabbauzone kann somit verzichtet werden. |

5.5.2 Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach § 18 RPG

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Spreitenbach sind die **Landwirtschaftszonen** bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision musste vor allem überprüft werden, ob die bestehenden Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen und welche Spezialzonen im Kulturland ausgedehnt werden können bzw. müssen.

Auf Grund dieser Abklärungen sind keine Speziallandwirtschaftszonen und auch kein Entwicklungsstandort Landwirtschaft ESL erforderlich.

Die bisherige **Spezialzone Rangierbahnhof Limmattal RBL** wird in eine **Zone für Infrastruktur** überführt, somit noch im Orientierungsinhalt dargestellt. Die Nutzung und der Betrieb des Rangierbahnhofs richtet sich weiterhin nach dem Eisenbahngesetz (EGB) vom 20.12.1957.

Die Spezialzone Weinrebenpark war bisher schon in der Nutzungsplanung von Spreitenbach ausgedehnt. Da dieses Gebiet gemäss der aktuellen Waldfeststellung als Wald gilt, wird die Zone neu als **überlagerte Spezialzone Weinrebenpark SWP** ausgedehnt. Die BNO-Bestimmung wird ansonsten unverändert übernommen.

Die **Materialabbauzone** wird aufgehoben. Die Entnahme und Endgestaltung ist beendet, so dass eine Rückführung in die Landwirtschaftszone möglich ist.

Bezüglich der **Weilerzone Heiterberg** wird auf das separate Kapitel 5.5.3 verwiesen.

5.5.3 Weiler Heitersberg

Um die Kleinsiedlung Heitersberg als Weiler festzulegen, wurde ein räumliches Entwicklungsleitbild "Weiler Heitersberg" erarbeitet und vom Gemeinderat mit Entscheid vom 6. September 2021 als behördenverbindlich festgesetzt.

5.5.4 Schutzzonen und -objekte

Inventarisierung

Die Grundlage für die Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte bilden die bisher geschützten Objekte. Grundsätzlich wurden die bisher geschützten Objekte wieder inventarisiert und nur wenig neue Objekte aufgenommen. Die Inventarisierung erfolgte durch die Natur- und Umweltkommission.

Die Inventarobjekte sind in einem Grundlagenplan 1 :5'000 und einer Liste zusammengetragen. In der Planungskommission wurde beraten, welche Objekte in der Nutzungsplanung geschützt werden sollen. Gewisse Objekte, welche nicht mehr existieren oder aus Sicht der Planungskommission nicht schützenswert sind, werden nicht mehr geschützt.

Bilanzierung der Unterschutzstellungen

- Es werden 3 **Magerwiesen** geschützt. Die beiden bisher geschützten Magerwiesen in Gebiet Eich und in der Waldlichtung Bollenhof werden weiterhin geschützt. Neu aufgenommen wird die Orchideenwiese entlang dem Waldrand im Gebiet Schürmatt (beim alten Scheibenstand). Diese magere Wiese mit einheimischen Orchideenarten wird vom Natur- und Vogelschutzverein Spreitenbach gepflegt und unterhalten.

- Die **Naturschutzzone** Pfyffer im Bereich der Chlosterweiher wird weiterhin geschützt. Die Ausdehnung wird an die neue Waldfeststellung angepasst. Bisher war im Kulturlandplan ein Teil als Gewässer / Weiher dargestellt. Dieses Gewässer ist in den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung jedoch nicht mehr vorhanden. Das Gebiet wird deshalb neu auch der Naturschutzzone zugeordnet. Grundeigentümer dieser neuen Schutzzone ist die Ortsbürgergemeinde Spreitenbach.
- Neu werden 32 Objekte unter der Kategorie "**Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze, Ufergehölze**" geschützt. Neu aufgenommen werden 7 Objekte, welche als besonders wertvoll erachtet werden. Ebenfalls 7 Objekte werden im Vergleich zur bisherigen Nutzungsplanung nicht mehr geschützt. Ein Teil dieser nicht mehr geschützten Hecken wird neu dem Waldareal zugewiesen, andere Hecken wurden im Zusammenhang mit Bauprojekten (z.B. Limmattalbahn) entfernt.
- Bisher waren Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze und **Einzelbäume** in der gleichen Kategorie geschützt. Die Einzelbäume werden neu in einer eigenen Kategorie geschützt. Drei der bisherigen Schutzobjekte werden weiterhin geschützt, aber der neuen Kategorie zugewiesen. Zusätzlich werden zwei weitere Bäume beim Heitersberg geschützt, welche für das Landschafts- und das Weilerbild als besonders prägend erachtet werden.
- Der geschützte **Waldrand** rund um die Waldlichtung Bollenhof wird weiterhin als Schutzobjekt umgesetzt.
- Die Sandsteinhöhle Althau und die Kiesgrube beim Ägelsee werden weiterhin als **geologische Objekte** geschützt.
- Insgesamt werden 5 **Aussichtspunkte** im Kulturlandplan bezeichnet. Die 4 bisherigen im Kulturlandplan als orientierend dargestellten Aussichtspunkte werden neu in den verbindlichen Inhalt der Nutzungsplanung übernommen. Neu aufgenommen wird der im Jahr 2009 aus Holz erbaute, 5.5 m hohe Kapfturm. Vom Turm bietet sich eine schöne Rundumsicht.
- Als **Kulturobjekte** aufgenommen werden 18 Objekte, darunter 8 Brunnen, 2 Wegkreuze und 2 Grenzsteine. Neu aufgenommen wurde das Schieberhaus, welches im Inventar der Denkmalpflege unter den Bauten eingetragen ist. Ebenfalls neu aufgenommen wird der Brunnen im Weiler Heitersberg.
- Die Hochstammobstbestände wurden dem Bestand angepasst. Dafür wird eine neue Bestimmung aufgenommen, wonach der Gemeinderat die Erhaltung und Pflege von Hochstamm-bäumen, Einzelbäumen / Baumgruppen und Hecken fördert.

6 Ergebnisse der Planung

Das Verfahren der Allgemeinen Nutzungsplanung richtet sich nach den baugesetzlichen Vorgaben (§§ 23 bis 28 BauG).

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG wird parallel mit der kantonalen Vorprüfung durchgeführt. Die Erwägungen zu den Anträgen aus der Mitwirkung werden tabellarisch erfasst und in einem Mitwirkungsbericht die entsprechenden Antworten formuliert.

6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

6.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Allgemeine Nutzungsplanung wird nach der öffentlichen Auflage der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt (§ 25 BauG), wobei allfällige Einwendungsentscheide vorgängig bekannt zu geben sind, indem der Gemeinderat über die von ihm vorgeschlagenen Abweichungen vom öffentlich aufgelegten Entwurf orientiert und diese begründet.

Nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).