

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 24. Januar 2024

Versand: 30. Januar 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000111

Gemeinde Jonen; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision; Genehmigung mit Ausnahmen, Änderungen und Auflagen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	1. Oktober 2020 24. August 2022 (Ergänzung für 2. öffentliche Auflage)
Mitwirkung	6. Februar 2019 bis 7. März 2019
Öffentliche Auflage	1. Auflage: 15. Januar 2021 bis 15. Februar 2021 2. Auflage: 7. Oktober 2022 bis 7. November 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	15. Mai 2023
Eingereicht zur Genehmigung	10. August 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	24. Juli 2023

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Jonen am 15. Mai 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung bestehend aus:
 - Bauzonenplan, Situationsplan 1:2'500 vom 15. Mai 2023
 - Kulturlandplan, Situationsplan 1:5'000 vom 15. Mai 2023
 - Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 15. Mai 2023

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 15. Mai 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 2. März 2004 genehmigt. Die Planungsgrundlagen werden im Rahmen des ordentlichen Planungshorizonts (Art. 15 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung [Rauplanungsgesetz, RPG]) den zukünftigen Herausforderungen in der Gemeinde entsprechend angepasst. Zudem gilt es, die geänderten kantonalen Vorgaben (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG], Bauverordnung [BauV], Richtplan) umzusetzen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Planungsbehörde hat gestützt auf gezielte Analysen am Ort und in den Quartieren die Stärken und Schwächen eruiert und in der Planungskommission diskutiert. Als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Gesamtrevision wurden Leitlinien zur Innenentwicklung von Jona formuliert. Im Laufe des Prozesses wurden die möglichen Entwicklungsgebiete identifiziert und deren spezifische Ziele formuliert. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde sorgfältig erarbeitet. Die zentralen Themen der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen wurden differenziert behandelt.

Die Vorprüfung wurde mit verschiedenen Vorbehalten abgeschlossen. Die beanstandeten Punkte wurden sachgerecht umgesetzt.

Aufgrund des Einwendungsverfahrens hat die Gemeinde verschiedene Änderungen an der BNO vorgenommen. Diese Abweichungen von der abschliessend vorgeprüften Planungsvorlage werden in einem separaten Dokument aufgezeigt.

Die vorgenommenen Änderungen sind sachgerecht.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Innerhalb der rechtskräftig abgegrenzten Wohn- und Mischzonen sind verschiedene Umzonungen vorgesehen. Die Kernzone wird neu in eine Kernzone K1 und K2 aufgeteilt und die Wohnzonen W2A und W2B werden in die W2 überführt. Die peripher gelegene Gewerbezone im Gebiet "Radmühle" wird in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Bestimmte Entwicklungsgebiete werden neu der Gestaltungsplanpflicht mit gebietsspezifischen Zielvorgaben unterstellt. Zwei bisher dem Volumenschutz unterstellte Gebäude werden neu als Substanzschutzobjekte festgelegt.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die kantonalen Freihaltegebiete gemäss Richtplan werden umgesetzt. Die Materialabbauzone im Gebiet "Grossächer" wird in die Landwirtschaftszone umgezont. Die Gebäudegruppe auf der Parzelle 435 wird dem Ensembleschutz unterstellt. Der Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Wildtierkorridor - Siedlungstrenngürtel" wird neu als Fläche mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Gewässerräume werden für die offenen Gewässer mittels der Gewässerraumzone umgesetzt. Für die ausserhalb der Bauzone offenen und eingedolten Gewässer wird der Gewässerraum mittels Abstandsvorschriften umgesetzt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit verschiedenen Festlegungen wird die Innenentwicklung gefördert. Mit der vorliegenden Gesamtrevision übernimmt die Gemeinde Jona die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Erhaltungszielen gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auseinandergesetzt. Die Bestimmungen zu den Kernzonen wurden geschärft.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Gemeinde Jonen liegt gemäss Raumkonzept im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Der regionale Planungsverband stellt fest, dass mit 4,5 ha ein verhältnismässig hoher Anteil an Wohn- und Mischzonen unbebaut ist. Es wird begrüsst, dass auf den grössten unbebauten Reserven die allgemeine Sondernutzungsplanpflicht in eine Gestaltungsplanpflicht umgewandelt wird. Im Weiteren wird die Überlagerung neuer, nur teilweise überbauter Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht, positiv beurteilt. Zudem werden die Leitlinien und strategischen Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung nach innen, die differenzierten Vorschriften betreffend die Kernzonen, die Wettbewerbspflicht für bestimmte Gestaltungsplangebiete sowie die Festlegung des Mehrwertabgabeansatzes auf 30 % positiv hervorgehoben. Insgesamt deckt die Planungsvorlage die regionalen Interessen zweckmässig ab.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 53,2 ha auf. Davon sind ca. 45,1 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 8,1 ha unüberbaut beziehungsweise stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,1 ha Wohn- und Mischzonen, 0,2 ha Arbeitsplatzzonen, ca. 1,3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) und 1,5 ha Grünzonen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Gestaltungsplanpflicht für verschiedene Gebiete mit gebietsspezifischen Zielvorgaben (teilweise vorgängige Durchführung eines Wettbewerbs erforderlich) anstelle der rechtskräftig festgelegten, unspezifischen Sondernutzungsplanpflicht
- Beschränkung auf eine Wohnzone mit Ausnützungsziffer (AZ) 0,4 (detaillierte Auseinandersetzung im Rahmen einer Grundsatzdiskussion zur Abschaffung der AZ erfolgt)
- Vereinheitlichung der Wohnzonen und Erweiterung der zulässigen Bautypologie
- Neu sind, abgesehen von den Unter- und Dachgeschossen, auch die Attikageschosse bei der Geschossfläche nicht anzurechnen.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Jonen bis 2031 eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 50 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) beziehungsweise bis 2040 den richtplanerischen Zielwert für 2040 von rund 54 E/ha erreichen beziehungsweise massvoll übertreffen kann.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Gemäss differenzierter und plausibler Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags in den unüberbauten Gebieten kann der geforderte Richtplan-Zielwert von 60 E/ha für Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum deutlich übertroffen werden (Annahme durchschnittlich 73 E/ha). Gemäss der Annahme der Gemeinde resultiert ein Fassungsvermögen in den 5,1 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 240 Personen bis 2031 beziehungsweise 374 Personen bis 2040.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato rund 48 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 51 E/ha. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.3.2, Tabelle 7) beträgt das innere Entwicklungspotenzial im bebauten Bestand 175 Personen, davon sind bis 2031 109 Personen erreichbar. Dies weniger als Folge vieler einzelner Interventionen denn als Folge bereits realisierter Projekte (wie zum Beispiel Blütenhof, Mitteldorfstrasse, Volg).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2031 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen bis 2040 beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'586 Personen (davon rund 205 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen). Dies liegt deutlich über der kantonalen Annahme von 2'240 E. Bis 2031 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 48 auf rund 50 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Jonen ist ausgewogen zu den Richtplanvorgaben.

Auszonungen

Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die Gemeinde hat verschiedene unbebaute Areale an der Peripherie hinsichtlich der Eignung zur Auszonung überprüft und als nicht geeignet eingestuft (Planungsbericht, Kapitel 3.3.3). Der Verzicht auf Auszonung ist plausi-

bel, insbesondere dort, wo wesentliche infrastrukturelle oder planerische Vorleistungen erbracht wurden oder Baubewilligungen vorliegen. Das Siedlungsgebiet von Jonen ist auffallend kompakt und meist zweckmässig gegenüber dem Kulturland abgegrenzt. Auszonungen an der Weidstrasse oder Lettenstrasse im Umfang von total 0,5 ha vorzunehmen, würde dieser Kompaktheit beziehungsweise der zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonen zuwiderlaufen.

Fazit

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2 ermitteln Gemeinden, in welchen die Mindestdichte gemäss Ziffer 2.1 erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung. Die Gemeinde hat das zusätzliche Entwicklungspotenzial eruiert und zweckmässige Festlegungen getroffen.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.1.2) geht die Planungsbehörde von einer Bevölkerungsentwicklung aus, die zwischen der Planungsprognose der Gemeinde und den Trendszenarien liegt. Im Planungsbericht (Kapitel 3.3.3) wird dargelegt, dass die notwendigen verkehrlichen und infrastrukturellen Kapazitäten gegeben sind, um die prognostizierte, zusätzliche Anzahl Bevölkerung aufnehmen zu können.

Jonen ist mit verschiedenen Buslinien gut an die angrenzenden, regionalen Zentren angebunden.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen

Die Arbeitszone im Gebiet "Feld" ist bis auf eine rund 0,2 ha grosse Fläche weitgehend überbaut. Die Gewerbezone wird neu als Arbeitszone festgelegt. Die Gewerbezone an der Radmühlestrasse liegt aufgrund der Erschliessung durch Wohngebiet verkehrsmässig ungünstig. Die bestehende gewerbliche Nutzung soll basierend auf den laufenden Verträgen beibehalten, jedoch nicht intensiviert werden.

3.4.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Insgesamt liegt das Fassungsvermögen der Bauzonen von Jonen höher als die kantonalen Vorgaben. Die Gemeinde Jonen ist in der Lage, den benötigten Schulraum auch in Zukunft anbieten zu können (Planungsbericht, Kapitel 3.4). Zudem verfügt die Gemeinde über Landreserven, die bei entsprechenden Bedürfnissen der demografischen Entwicklung genutzt werden können.

3.4.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

"Im Feld Nordost"

Das Gebiet "Im Feld Nordost" liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets von Jonen und grenzt gegen Osten an die Kantonsstrasse K262 und gegen Norden an die Landwirtschaftszone beziehungsweise an eine Grünzone am Siedlungsrand. Das rund 1,9 ha grosse Teilareal "Im Feld Nordost" wird von der Wohnzone 2B (W2B) und der Wohn- und Gewerbezone (WG) mit überlagerter Sondernutzungsplanpflicht in die Wohnzone sowie Wohn- und Arbeitszone umgezont und der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Für das Gestaltungsplangebiet werden spezifische Zielvorgaben festgelegt (§ 5 Abs. 3 BNO).

Für das fragliche Areal wurde gestützt auf eine Überbauungsstudie (Richtprojekt) ein Gestaltungsplan "Im Feld Nordost" erarbeitet und mit einer darauf abgestimmten, separaten Teiländerung der Nutzungsplanung abschliessend vorgeprüft (BVUARE.17.154 und BVUARE.14.200). Die geplante Umzonung im Gebiet "Im Feld Nordost" sowie die gebietsspezifischen Rahmenbedingungen werden nun in die vorliegende Gesamtrevision integriert. Dieses Vorgehen wird ausdrücklich begrüsst.

"Radmühlestrasse"

Die rund 0,6 ha grosse Fläche wird von der Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone mit überlagerter Gestaltungspflicht umgezont. Gemäss § 5 Abs. 8 BNO werden zweckmässige, qualitative Vorgaben zum planerischen Stufenbau und zur gestalterischen Einpassung sowie Restriktionen bezüglich Masse und Geschossigkeit festgelegt.

Grundsätzlich besteht kein Bedarf für die Festlegung weiterer Wohn- und Mischzonen. Die bestehenden Verhältnisse im fraglichen Gebiet setzen jedoch im vorliegenden Verfahren zielgerichtete Festlegungen im Hinblick auf die gewünschte, spätere Entwicklung dieser Fläche voraus. Die Abkehr von der gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist, abgesehen von Erschliessungsfragen, insbesondere auch aufgrund der exponierten Lage zum Reusstaldekretsgebiet sowie zum Objekt Reusslandschaft des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) sachgerecht. Die entsprechenden Festlegungen sind unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung in Bezug auf Art. 15 RPG aus fachlicher Sicht vertretbar.

Übrige Um- und Aufzonungen

Das Vereinheitlichen der Wohnzonen W2A und W2B zu einer Wohnzone W ist nachvollziehbar. Mit dieser Massnahme sowie der Aufhebung der Anzahl Geschosse, der Öffnung hinsichtlich der Bautypologie und den Vorgaben hinsichtlich der Qualitätssicherung (§ 7 BNO) wird die Grundlage für die angemessene Weiterentwicklung innerhalb der bebauten Gebiete sichergestellt.

Bestimmte Flächen innerhalb der Kernzone werden aufgrund der heutigen Bebauungsstruktur der Wohnzone zugewiesen.

Die geplanten Um- und Aufzonungen sind aus fachlicher Sicht sachgerecht, soweit übergeordnete Interessen tangiert sind.

Äussere Bauzonenabgrenzung

Bis auf die flächengleiche Umlagerung der Grünzone im Gebiet "Radmüli/Weid" (Änderungsplan Nr. 10) sowie die Auszonung im Gebiet "Bühlacker" sind keine Ein- und Auszonungen beziehungsweise Korrekturen an der äusseren Bauzonenabgrenzung vorgesehen.

An verschiedenen Stellen wurden in der Vergangenheit Gartenanlagen/Umgebungsgestaltungen zu Wohnliegenschaften in der Bauzone über die Bauzonengrenze hinaus realisiert. Die Planungsbehörde hat sich dafür entschieden, keine planerischen Festlegungen zur Behebung dieser Unstimmigkeiten zu treffen.

Hinweis

Zu den Gartenanlagen/Umgebungsgestaltungen ausserhalb der Bauzonen sind keine kantonalen Zustimmungen aktenkundig. Die Verhältnisse müssen daher nachträglich im Baugesuchsverfahren überprüft werden.

Bauzonenbilanz / Auswirkungen auf Siedlungsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Bis auf die flächengleiche Umlagerung der Grünzone (Änderungsplan Nr. 10) und die 40 m² grosse Auszonung im Gebiet "Bühlacker" (Änderungsplan Nr. 11) erfolgen keine Änderungen der Bauzonenabgrenzung am Bauzonenrand.

Die Umlagerung der Grünzone hat keine Auswirkungen auf den Umfang des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Auszonung im Gebiet "Bühlacker" erfolgt im Interesse der zweckmässigen Abgrenzung der Bauzone sinngemäss des Anordnungsspielraums gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (es erfolgt keine Gutschrift im regionalen Siedlungsgebietstopf). Von dieser Massnahme sind keine FFF betroffen.

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

3.4.6 Siedlungsqualität

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

Die Planungsbehörde hat im Vorfeld der Nutzungsplanung gestützt auf Orts- und Quartieranalysen die bestehenden Stärken und Schwächen diskutiert und folgende Leitlinien für die Nutzungsplanung erarbeitet:

- Identitätsstiftende Ortsteile und ihre Strukturen sind auch in Zukunft in ihrer jeweiligen Eigenart erkennbar. Die Gemeinde verfügt über Instrumente, die eine zielgerichtete Umsetzung erlauben.
- Bestehende unüberbaute beziehungsweise teilweise überbaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets sind qualitativ hochwertig, entsprechend den Zielsetzungen der Innenentwicklung und im Einklang mit der bebauten und unbebauten Umgebung zu entwickeln. Qualitätssichernde Verfahren sorgen für eine entsprechende Umsetzung.
- Eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und Erneuerung der bestehenden Strukturen ist möglich. Der Gemeinderat setzt sich mit den ihm zur Verfügung gestellten Mitteln für qualitativ hochwertige und spezifisch geltende Lösungen ein.

Diese Ziele sind in den Planungsgrundsätzen gemäss § 3 BNO differenziert umgesetzt. Das Vorgehen der Gemeinde zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Festlegungen sowie die zielgerichteten Massnahmen und Festlegungen im vorliegenden Planungswerk tragen zu einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen bei und werden ausdrücklich begrüsst.

Ortsbildentwicklung und ISOS¹

Das Ortsbild der Gemeinde Jonen ist gemäss ISOS als national bedeutend eingestuft.

Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind für beide Gebiete "Winkel" (neu Kernzone 1) und "Mitteldorf" (neu Kernzone 2) mit der Einstufung in die Kategorie "A" identisch. Dieses höchste Erhaltungsziel zielt auf den integralen Erhalt aller Bauten, Anlageteile und Freiräume ab; störende Eingriffe sind zu beseitigen. Zudem ist ein spezifisches Erhaltungsziel im ISOS festgehalten, das den Schutz der intakten Zwischenbereiche (Gärten, Matten, Vorplätze etc.) vorsieht.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.7) erfolgt eine umfassende Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen des ISOS im Kontext der heutigen bebauten Verhältnisse. Diese Darlegungen werden mit informativen Darstellungen ergänzt, die der Nachvollziehbarkeit des komplexen Sachverhalts dienen. Im Anhang des Planungsberichts wird die Interessenermittlung sowie der Handlungsbedarf fundiert und übersichtlich aufgezeigt. Die erfolgte Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen des ISOS eines national bedeutenden Ortsbilds ist aus fachlicher Sicht stufengerecht und gut gelungen.

Kernzonen

Die beiden wesentlichen Dorfteile (G1 und G2 gemäss ISOS) werden neu in Kernzone 1 (K1) und Kernzone 2 (K2) aufgeteilt. Diese Aufteilung ist grundsätzlich plausibel und unterstützt eine Entwicklung vor dem Hintergrund der verschiedenen ortsbaulichen Charaktere. Die Bestimmungen zu den Kernzonen (§§ 9–11 BNO) sind differenziert und im Grundsatz auf die Ziele gemäss ISOS abgestimmt.

In der K1 sind die bestehenden Gebäude mit ihren für das Ortsbild wichtigen Vorgärten und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten (§ 10 Abs. 2 BNO). Ein Abbruch kann nur unter bestimmten Bedingungen bewilligt werden. Über den Abbruch befindet der Gemeinderat auf der Grundlage der Beurteilung und Bestandesaufnahme durch die Kommission nach § 59 Abs. 2 BNO.

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Im Interesse des sorgsamsten Umgangs mit dem Ortsbild sind gute und differenzierte Bestimmungen festgelegt, die unter anderem den erhöhten gestalterischen Anforderungen in den Kernzonen Rechnung tragen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

Mit der vorliegenden Planung wird die unspezifische Sondernutzungsplanpflicht durch die Verankerung der Gestaltungsplanpflicht abgelöst. Zu vier Perimetern werden differenzierte und ortsspezifische Qualitätsvorgaben hinsichtlich Einpassung ins Ortsbild, Architektur, Frei- und Strassenräume oder Rücksichtnahme auf Kulturobjekte definiert (§ 5 BNO). Für die neu ausgeschiedenen Gestaltungsplangebiete "Sonnenrain", "Wigass" und "Radmühle" wird für die Erarbeitung der Grundlage zum Gestaltungsplan eine Wettbewerbspflicht auferlegt. Diese differenzierten Festlegungen werden ausdrücklich begrüsst.

Freiraum und Terraingestaltung

In der BNO werden sowohl in den Planungsgrundsätzen, in den Zielvorgaben zu bestimmten Gestaltungsplangebieten sowie in den Bestimmungen zu den Kernzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Arbeitszonen zweckmässige Vorgaben zum Freiraum festgelegt. Der qualitative Umgang mit Terrainveränderungen und Abgrabungen wird differenziert und zweckmässig geregelt.

Qualitätssicherung

In § 7 BNO wird festgelegt, dass bei bestimmten Bauprojekten ein unabhängiges Gutachten vorzulegen ist, das eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiräume wie auch die gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild attestiert. Zur fachlichen Prüfung von Gesuchen in den Kern- und Weilerzonen sowie Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht setzt der Gemeinderat, wie dies bereits heute schon praktiziert wird, eine Fachkommission ein (§ 59 Abs. 2 BNO). Der Gemeinderat gibt sich die Möglichkeit erforderliche Vollzugsrichtlinien, insbesondere zu Fragen von Ortsbild- und Naturschutz zu erlassen (§ 62 BNO). Die Festlegungen im Interesse der Qualitätssicherung werden ausdrücklich begrüsst.

Historische Gärten

In der ICOMOS²-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Jona fünf Objekte aufgelistet. Im Planungsbericht wird dargelegt, warum auf gezielte Schutzmassnahmen verzichtet wird. Der Entscheid liegt in der Kompetenz der Planungsbehörde.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die aktualisierte Objektliste des Bauinventars, Stand 22. Mai 2017, wird mit Ausnahme bestimmter Bauten in den Weilerzonen (JON935 und JON936) sowie des Bachdurchlasses Menschenbächli (JON938) mittels der Festlegung kommunaler Substanzschutzobjekte umgesetzt. Die Umsetzung der übrigen Schutzobjekte ist mit Ausnahme des Bauinventarobjekts JON937 (siehe Ausführungen unter Ziffer 3.5.3 / Weiler) sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starknieder-

² Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

schläge. Gemäss § 4 Abs. 1 BauV (in Kraft seit November 2021) zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Mit der abschliessenden Vorprüfung vom 1. Oktober 2020 wurden noch keine Aufträge zur Auseinandersetzung mit dem Thema hitzeangepasste Siedlungsentwicklung erteilt. Demnach hat die Gemeinde die Anforderungen gemäss § 4 Abs. 1 BauV noch nicht in den Planungsunterlagen umgesetzt.

Verschiedene Festlegungen in der BNO (wie § 3 Abs. 1 Planungsgrundsätze, § 5 Zielvorgaben zu verschiedenen Gestaltungsplangebieten, § 9 Abs. 5 Vorgaben zum Freiraum in den Kernzonen, § 52 Vorgaben zur Aussenraumgestaltung/Versickerung Oberflächenwasser) können als minimale Vorgaben im Sinne der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung genutzt werden. Zudem liefert das seit November 2022 festgesetzte Richtplankapitel H7 Klima (insbesondere die Teilstrategien 7.2, 7.6 und 7.7) einen übergeordneten rechtlichen Rahmen.

Hinweis

Aufgrund der vorhandenen Hitzebelastung in Jonen (vgl. Klimakarten Aargau) empfehlen wir dringend, in den nachfolgenden Planungs- und Baugesuchsverfahren Massnahmen zur Hitzeminderung konsequent einzufordern.

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die verschiedenen Um- und Aufzonungen werden von der Planungsbehörde als massvolle Erweiterungen bestehender Dichten im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet eingeschätzt (Planungsbericht, Kapitel 3.5). Kurz- bis mittelfristig werden keine signifikanten Veränderungen der Verkehrsströme erwartet.

Erschliessungsprogramm/Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen, abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie, geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde im Sinne von § 33 BauG. Einerseits ist das Erschliessungsprogramm für die Finanzplanung der Gemeinde relevant und andererseits bildet es Voraussetzung für die Realisierbarkeit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen.

Ein Erschliessungsprogramm oder ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) wurde nicht erarbeitet. Die Gemeinde beurteilt die Erschliessungskapazität der noch unbebauten Grundstücke als ausreichend. Zu den Arealen mit Gestaltungsplanpflicht wird die verkehrstechnische Erschliessung vertieft zu prüfen sein (Planungsbericht, Kapitel 3.5).

Parkierung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.5) ist die Gemeinde mit dem öffentlichen Verkehr nur mässig gut erschlossen. In jüngster Zeit wurde festgestellt, dass die gemäss Norm erstellte Anzahl Parkfelder nicht ausreichte. Auf eine pauschale Erhöhung der Anzahl Pflichtparkfelder gegenüber der einschlägigen Norm gemäss BauV wird verzichtet. Hingegen soll in der BNO die Möglichkeit gegeben werden, im Einzelfall aufgrund des konkreten Vorhabens bis zu 1,5 Parkfelder pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche oder pro Wohnung zu verlangen. Die Bestimmungen in § 41 BNO sind sachgerecht.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt).

3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Gestützt auf das überarbeitete Inventar Natur und Landschaft werden wenige Anpassungen an den rechtskräftig festgelegten Naturschutzflächen und -Objekten vorgenommen (Planungsbericht, Kapitel 4, Tabelle 10 sowie Kapitel 4.2.2).

Die Vorlage erfüllt grundsätzlich die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 40 und 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG-Umweltrecht, EG UWR) vom 4. September 2007.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Die Weiler "Litzi" und "Obschlagen" sind im Richtplan festgesetzt. Aufgrund des ausstehenden Überprüfungsergebnis betreffend die Aargauer Weiler (Gesamtüberprüfung und Aktualisierung des Richtplans Paket 1[GÜP 1]) wurden die rechtskräftigen Festlegungen betreffend die Weilerzonen, mit einer Ausnahme (Milchhüttli, Bauinventarobjekt JON937, neu Substanzschutz), unverändert übernommen, soweit sie mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar sind.

Zur Festlegung des Bauinventarobjekts JON937 in die Kategorie Substanzschutz sind keine Begründungen im Planungsbericht zu finden. Das Objekt wird im Anhang 1 der BNO folgerichtig nicht als Schutzobjekt aufgeführt. Bei der Bezeichnung des Bauinventarobjekts JON937 als Substanzschutzobjekt im Kulturlandplan muss es sich um einen Darstellungsfehler handeln.

Das Gebäude Nr. 167 im Weiler "Litzi" wurde im Rahmen des Gestaltungsplans "Litzi Parz. 128" als Volumenschutzobjekt V1 ausgeschieden (genehmigt 12. August 2009). Der Verzicht auf die Festlegung dieses Gebäudes als Volumenschutzobjekt V1 im vorliegenden Kulturlandplan ist im vorliegenden Kontext korrekt.

Inzwischen hat der Grosse Rat mit Beschluss vom 27. Juni 2023 das überarbeitete Richtplankapitel Weiler im Rahmen des Anpassungspakets GÜP 1 beschlossen. Demnach sind die Festlegungen im Kulturlandplan gemäss den Planungsgrundsätzen und Planungsanweisungen des Richtplankapitels S 1.6 zu überprüfen und anzupassen. Betreffend die Weiler "Litzi" und "Obschlagen" zeigt sich Handlungsbedarf betreffend die Bestimmungen und die Weilerzonenabgrenzung. Die Überprüfung und Anpassung der Festlegungen kann im Rahmen einer separaten Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland und BNO erfolgen.

Der Kanton hat zum Vorgehen betreffend die Umsetzung der Weiler in der kommunalen Nutzungsplanung gemäss den aktuellen Anforderungen eine Arbeitshilfe "Weilerplanung" erarbeitet. Diese Arbeitshilfe ist auf der Webseite der Abteilung Raumentwicklung veröffentlicht. Die Gemeinden wurden darüber informiert.

- Die Weilerzone sowie deren Bestimmungen sind gestützt auf § 30a BauG innert fünf Jahren seit dem Richtplanbeschluss zu überprüfen und an die neuen Vorgaben anzupassen.
- Es wird empfohlen, die Umsetzung in der allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen einer Weilerplanung gemäss der Arbeitshilfe vorzunehmen. Die für eine Weilerplanung erforderliche Erarbeitung von Grundlagen (wie Ortsanalysen und konzeptionellen Überlegungen) kann auf Gesuch hin, gestützt auf das Dekret über die Beiträge an die Raumplanung, mit einem Pauschalbetrag unterstützt werden.
- Die Festlegung des Bauinventarobjekts JON937 im Weiler "Litzi" als Substanzschutzobjekt im Kulturlandplan kann im vorliegenden Verfahren aus vorgenannten Gründen nicht genehmigt werden.

Materialabbau

Der Kiesabbau sowie die Auffüllung und Rekultivierung der Kiesgrube "Grossächer" in Jonen sind durch die Abbaubewilligungen Nr. 4071.608-6 vom 20. September 2005 sowie durch die Bewilligung zur Projektanpassung Höherschüttung (14. März 2011) geregelt. Die Rekultivierung ist so weit fortgeschritten, dass die Zuweisung der beanspruchten Flächen in die Landwirtschaftszone aus fachlicher Sicht unterstützt werden kann.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen/Siedlungstrenngürtel

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sowie der Siedlungstrenngürtel werden mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt.

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone werden mit dem Symbol "L" gekennzeichnet. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, die über die Entwicklungsmöglichkeiten gemäss § 22 Abs. 3 BNO hinausgehen, können nur an diesen bezeichneten Standorten bewilligt werden.

Wildtierkorridor

Die Umsetzung des Wildtierkorridors (AG 02) mit der überlagerten Schutzzone in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BNO sowie mit der Festlegung des Gestaltungsplanpflichtperimeters (rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 2005) ist sachgerecht. Die Bestimmungen zum Wildtierkorridor sind mit denjenigen der Gemeinde Oberlunkhofen abgestimmt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerraum

Reuss und Jonen

Für die Fliessgewässer über 2 m Sohlenbreite erfolgt die Umsetzung der Gewässerräume mittels der im Bauzonen- und Kulturlandplan festgelegten, die Grundnutzungszone überlagerten und vermass-ten Gewässerraumzone.

Nördlich des Zuflusses der Jonen wird die Gewässerraumzone der Reuss auf die gesamte, kantonale Gewässerparzelle 141 ausgedehnt. Daraus resultiert ein Uferstreifen zwischen 15 m bis 50 m Breite. Mit dieser Verbreiterung der Gewässerraumzone wird der Hochwasserschutzdamm in den Gewässerraum integriert. Die vollständige Überlagerung der Gewässerparzelle ausserhalb des Waldareals mit der Gewässerraumzone ist sachgerecht.

Die umfangreichen Erläuterungen zur Umsetzung des Gewässerraums an der Reuss und der Jonen (Planungsbericht, Kapitel 3.10.4 und 3.10.5) zeigen die differenzierte und fundierte Auseinandersetzung der Gemeinde mit der Aufgabe der Umsetzung der Gewässerräume.

Übrige Gewässer

Für die offenen und eingedolten Gewässer ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohlenbreite von 0,5–2 m wird der Gewässerraum mittels symbolhafter Darstellung der Gewässerverläufe im Situationsplan in Verbindung mit § 23 Abs. 4 BNO umgesetzt. Diese Form der Umsetzung wurde im Zeitpunkt der abschliessenden Vorprüfung vom 1. Oktober 2020 sowie der ergänzenden abschliessenden Vorprüfung vom 24. August 2022 für die zweite öffentliche Auflage im Grundsatz akzeptiert.

Seit November 2022 liegt die aktualisierte Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung vor. Gemäss dieser neu definierten kantonalen Praxis zur Umsetzung der Gewässerräume müssen die Gewässerräume mittels flächenhaften, räumlich konkreten und vermass-ten Gewässerraumzonen umgesetzt werden. Bei lückenhaften Grundlagen von eingedolten Gewässern

kann eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung mittels symbolhafter Bezeichnung im Situationsplan erfolgen, nicht aber für offene Fliessgewässer, deren Lage und Qualität bekannt sind.

Da die Praxisänderung erst nach der kantonalen Vorprüfung erfolgt ist, wird vorliegend die Umsetzung gemäss alter Praxis genehmigt.

Die Umsetzung des Gewässerraums für die offenen und eingedolten Gewässer ausserhalb Bauzonen ist gemäss aktueller Praxis zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen und die Festlegungen der Gewässerraumzone in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland entsprechend anzupassen.

3.6.2 Hochwassergefahren

Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte Hochwasser wird in der Nutzungsplanung mit dem Delegationsmodell umgesetzt (§ 55 BNO). Das hochwassergefährdete Gebiet und die Flächen mit Restgefährdung werden korrekt ausgeschieden und im Orientierungsinhalt des Bauzonenplans aufgeführt.

Oberflächenwasser

Im nördlichen Dorfgebiet "Radmüli" sowie südwestlich in den Gebieten "Ruetig" und "Wigass", jeweils an der Zonengrenze, bestehen Oberflächenwasserabflüsse. Unterhalb von Hanglagen oder Mulden ist mit einem erhöhten Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen auszugehen. Das Thema Oberflächenwasserschutz wird sachgerecht umgesetzt.

Freihaltegebiet Hochwasser

Die Freihaltegebiete Hochwasser entlang des Jonenbachs und in der Reussebene sind mit der entsprechenden Festsetzung im Kulturlandplan in Verbindung mit den Bestimmungen in § 56 BNO sachgerecht umgesetzt.

3.6.3 Wald

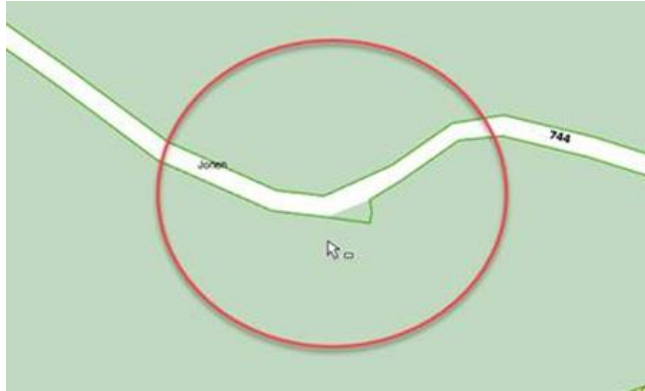
Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Das Waldareal wird bis auf zwei Ausnahmen korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

- In folgenden Gebieten ist das Waldareal korrekt abzubilden und die nicht korrekt erfassten Flächen sind einer geeigneten Zone zuzuweisen:
 - Gebiet "Geissesteg"; Parzelle 300, die Strassenfläche ist nicht Teil des Waldareals. Die betroffene Strassenfläche ist als Landwirtschaftszone festzulegen (Direktänderung).



- Gebiet "Neuholz"; Parzelle 299, Anschluss an Litzistrasse. Die Wegfläche ist als Zone "kommunale Strasse durch Wald" (42.14 gemäss der kantonalen Zonensystematik) festzulegen beziehungsweise weiss darzustellen (Direktänderung).



Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden im Kulturlandplan korrekt als Naturschutzzone Wald abgebildet.

3.6.4 Archäologie

Auch ohne Darstellung der archäologischen Fundstellen im Nutzungsplan bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz [KG]). Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS³-Geoportal eine aktuelle Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Diese ist bei raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

3.6.5 Historische Verkehrswege

Das historische Wegnetz von Jonen ist in seiner Grundstruktur gut erhalten und innerhalb des Ortsbilds von nationaler Bedeutung strukturbildend. Die historischen Verkehrswege sind im Nutzungsplan sachgerecht umgesetzt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.8 Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Der Gemeinderat hat bereits in der Vergangenheit planerische Mehrwerte vertraglich abgeschöpft. Dies soll zukünftig auch für planerische Massnahmen erfolgen, die nicht von § 28a Abs. 1 BauG abgedeckt sind (Auf- und Umzonungen). Für Einzonungen und ihre gleichgestellten Umzonungen soll der Abgabesatz auf 30 % festgelegt werden (§ 6 BNO).

³ Aargauisches Geografisches Informationssystem

Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 221
- Parzelle 423

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

3.9 Beurteilung zu den Anträgen

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2023 wurde der Gemeinderat über fehlerhafte Festlegungen im Kulturlandplan informiert sowie auf Umsetzungserfordernisse nach der Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung hingewiesen.

3.9.1 Nicht-Genehmigung

Substanzschutzobjekt JON937 (Nicht-Genehmigung)

Das Bauinventarobjekt JON937 im Weiler "Litzi" ist versehentlich als Substanzschutzobjekt im Kulturlandplan festgelegt worden. Eine entsprechende Festlegung ist im Rahmen der Überprüfung und Umsetzung der Weilerzonen zu prüfen und zu begründen.

Der Gemeinderat nimmt diese Nicht-Genehmigung mit Protokollauszug vom 23. Oktober 2023 zur Kenntnis (stimmt dieser zu).

3.9.2 Anhörung nach § 27 BauG

Die Anhörung stützt sich auf das BauG, wonach die Genehmigungsbehörde die Vorlage auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf die angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG) prüft. Sie kann Änderungen an den Nutzungsplänen der Gemeinden – nach Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen – selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

Waldareal (Direktänderung)

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Da die Darstellung des Waldareals Auswirkungen auf die Festlegung der Grundnutungszone hat, muss das Waldareal korrekt im Nutzungsplan dargestellt werden. In den folgenden Gebieten wird die Fläche der fehlerhaften Darstellung als Waldareal der Landwirtschaftszone zugewiesen.

- Strassenfläche im Gebiet "Geissesteg" (Parzelle 300)
- Strassenfläche im Gebiet "Neuholz" (Parzelle 299)

Der Gemeinderat stimmt diesen Direktänderungen mit Protokollauszug vom 23. Oktober 2023 zu.

3.9.3 Anpassung Umsetzung Gewässerraum

Die Umsetzung des Gewässerraums für die offenen und eingedolten Gewässer ausserhalb Bauzonen ist gemäss aktueller Praxis innert fünf Jahren seit der Genehmigung der vorliegenden Planung nachzuholen.

3.9.4 Umsetzung Weilerzone

Die Weilerzonen sowie deren Bestimmungen sind gestützt auf § 30a BauG innert fünf Jahren seit dem Richtplanbeschluss 27. Juni 2023 zu überprüfen und an die neuen Vorgaben anzupassen.

4. Ergebnis

Abgesehen von den vorgenannten Einschränkungen und Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Jönköping am 15. Mai 2023, wird unter Vorbehalt von Dispositiv 2 genehmigt, und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Für die Vorlage werden folgende Feststellung und Auflagen beschlossen:

- Die Festlegung des Bauinventarobjekts JON937 als Substanzschutzobjekt wird nicht genehmigt.
- Die Flächen resultierend aus der fehlerhaften Darstellung des Waldareals in den Gebieten "Geisesteg" und "Neuholz" werden als Landwirtschaftszone (Parzelle 300) sowie der Strassenfläche gemäss der Zone 42.14 der kantonalen Zonensystematik (Parzelle 299) festgelegt.
- Die Umsetzung des Gewässerraums für die offenen und eingedolten Gewässer ausserhalb Bauzonen ist gemäss aktueller Praxis innert fünf Jahren nachzuholen.
- Die Weilerzonen sowie deren Bestimmungen sind gestützt auf § 30a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) innert fünf Jahren seit dem Richtplanbeschluss zu überprüfen und an die neuen Vorgaben anzupassen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 3, 8916 Jönköping (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Kultur BKS
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und

b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.