

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 16. Oktober 2019

Versand: 24. Oktober 2019

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001230

**Gemeinde Mühlau; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

|                                    |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 4. April 2018                           |
| Mitwirkung                         | 21. November 2016 bis 20. Dezember 2016 |
| Öffentliche Auflage                | 11. Juni 2018 bis 10. Juli 2018         |
| Beschluss Gemeindeversammlung      | 6. November 2018                        |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 11. Februar 2019                        |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 20. Mai 2019                            |

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, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 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 Mühlau am 6. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Teil Siedlung 1:2'500
- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:4'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 6. November 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Mühlau wurde am 21. November 1995 genehmigt. Seither erfolgten lediglich zwei Teiländerungen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision will der Gemeinderat die Nutzungsplanungsrevision den aktuellen räumlichen Verhältnissen anpassen. Zudem gilt es, die behördenverbindlichen Aufträge des kantonalen Richtplans, insbesondere das Thema Innenentwicklung, konkret umzusetzen.

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 4. April 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland**

Die Gemeinde sieht verschiedene Umzonungen vor. Die vorgenommenen Änderungen orientieren sich an der räumlichen Gesamtstrategie der Gemeinde Mühlau und dem Aktionsprogramm zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie den nachfolgenden Grundsätzen:

- moderate, qualitative und verdichtete Siedlungsentwicklung
- qualitative Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung (Sicherheit, Abstimmung mit vorhandenen beziehungsweise geplanten Verkehrskonzepten)
- qualitative und nachhaltige Landschaftsentwicklung (Fördern, Erhalten, Aufwerten, Abstimmen)

Die Umzonungen sind im Planungsbericht (Kapitel 8) detailliert umschrieben.

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

Die BNO wurde vollständig aktualisiert. Neben der Integration von Anreizen zur Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität wurden die Zonenvorschriften überarbeitet, die harmonisierten Baubegriffe übernommen und für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht mit ortsspezifischen Zielvorgaben festgelegt.

## **Erwägungen**

### **3. Gesamtbeurteilung**

Zur Vorbereitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde von 2012–2013 ein räumliches Gesamtkonzept als Gesamtschau und Zielvorgabe erarbeitet. Diese Vorgehensweise wird begrüsst. Die revidierte Planung deckt die relevanten Aspekte ab. Die Vorlage setzt die Vorgaben des Richtplans und des übergeordneten Rechts sachgerecht um und stellt damit ein zweckmässiges Instrumentarium zur Bewältigung der anstehenden Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich einer hochwertigen Innentwicklung, dar.

Die Gemeinde hat die beiden Pläne "Bauzonen- und Kulturlandplan, Teil Siedlung 1:2'500" und den "Bauzonen- und Kulturlandplan 1:4'000" beschlossen. Dabei wurde in der Legende der jeweilige Geltungsbereich nicht abgegrenzt. Mit der Bezeichnung "Teil Siedlung" ist jedoch angezeigt, dass alle Festlegungen (insbesondere Sondernutzungsplanpflicht, Hochwassergefahrenzone und Schutzobjekte) innerhalb der Bauzonenflächen gemäss § 5 BNO gemeint sind. Alle weiteren Zonen (§§ 10 ff., BNO) gelten in diesem Plan zur Orientierung.

Die Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan 1:4'000 für die oben erwähnten Flächen (Teil Siedlung) gelten im Umkehrschluss zur Orientierung. Dies ist entsprechend bei der Anwendung der Pläne nach erfolgter Genehmigung zu beachten.

### **3.1 Überprüfungsbefugnis**

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).

### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

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

### **3.3 Regionale Abstimmung**

Als Grundlage für die Beurteilung durch den Regionalplanungsverband (Repla) Oberes Freiamt dienen die durch die Abgeordnetenversammlung 2008 festgesetzten Leitsätze des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK), das durch die Abgeordnetenversammlung 2010 verabschiedete Regionale Siedlungs- und Verkehrskonzept sowie die regionale Stellungnahme zum kantonalen Richtplan 2014. Das Regionale Raumkonzept 2040 weist der Gemeinde die Funktion eines regionalen Wohnschwerpunkts zu.

Mit Stellungnahme vom 23. März 2017 würdigte die Repla Oberes Freiamt die Vorlage als gute Planung und beurteilt sie bezüglich der regionalen Vorgaben als zweckmässig und sachgerecht.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 27,9 ha auf. Davon sind ca. 24,0 ha überbaut und ca. 3,9 ha unüberbaut (Angaben gemäss Stand der Erschliessung). Die unüberbauten Flächen umfassen ausschliesslich Wohn- und Mischzonen.

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

##### **Überblick**

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten 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 sachgerechte Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor (siehe Kapitel 16 des Planungsberichts), namentlich:

- Auf- und Umzonungen in diversen Gebieten, insbesondere erfolgt eine Umstrukturierung zugunsten der Wohnzone WC (W3) und der Wohn-/Gewerbezone
- einzelne Gestaltungsplanpflichten
- Anhebung der Ausnützungsziffern
- Ausnützungsboni verknüpft mit qualitätsfördernden Verfahren

- Einführung einer Mindestausnützung für die Wohnzone WC und die Wohn- und Gewerbezone
- Ausschluss von eingeschossigen Hauptbauten in der Gewerbezone
- Streichung des grossen Grenzabstands
- Anreize für Nachverdichtungen in den Wohnzonen WA und WB

### **Bevölkerungsentwicklung**

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 1'130 Personen im Jahr 2031 und ca. 1'160 Personen im Jahr 2040 aus. Effektiv hat sich in den letzten Jahren die Bevölkerung der Gemeinde Mühlau stärker entwickelt.

Die Gemeinde gibt gemäss Planungsbericht (Tabelle in Kapitel 17) als Zielwert für den Nutzungsplanungshorizont die Bevölkerungszahl von 1'110 Personen an. Dieses Ziel dürfte dieses oder nächstes Jahr bereits erreicht sein.

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030**

Das Fassungsvermögen beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde gegen 1'400 Personen (davon rund 353 Einwohnerinnen und Einwohner [E] ausserhalb der Wohn- und Mischzonen) und liegt damit etwas über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose. Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 38 E/ha auf rund 44 E/ha ermöglicht (realisierbarer Innenentwicklungspfad aus Sicht Gemeinde). Der Innenentwicklungspfad der Gemeinde Mühlau ist konform zu den Richtplanvorgaben. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven werden getroffen, indem geeignete Rahmenbedingungen und Anreize gesetzt werden. Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Unter Berücksichtigung der vergangenen dynamischeren Entwicklung im Einzugsgebiet des Grossraums Zug, des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### **3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

#### **Reserven**

Die Gemeinde verfügt über 1,6 ha Gewerbezone und über 2,5 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Beide Zonen sind vollständig überbaut. Reserven sind somit über die Innenentwicklung beziehungsweise die Umstrukturierungen der überbauten Flächen zu aktivieren.

#### **Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil**

In der rechtskräftigen Gewerbezone im Gebiet Mettenfeldring/Schorenstrasse waren bis anhin lediglich Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal zulässig, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen und Sicherheitsgründen notwendig ist. Neu wird die bisherige Gewerbezone zu einer gemischten Zone (Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil) geöffnet und die Wohnnutzung vom betrieblichen Bedarf entkoppelt. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde und ist aus fachlicher Sicht vertretbar.

### **3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

Die unter Ziffer 3.4.2 erwähnten Umzonungen sind sachgerecht und unterstützen die kantonalen und regionalen Zielsetzungen bezüglich qualitativer Innenentwicklung.

Im Gebiet "Kirchenfeld", östlich der Pfarrkirche, werden 2'322 m<sup>2</sup> von der Zone für OeBA in die Wohnzone WB umgezont. Es handelt sich gesamthaft betrachtet um eine untergeordnete Wohnzonenerweiterung am Siedlungsrand. Sie liegt indessen zentrumsnah und gut integriert innerhalb des

kompakten Siedlungsgebiets. Diese Umzonung ist raumplanerisch zweckmässig. Vorbehalten bleibt der gesetzliche Umgebungsschutz zugunsten der Pfarrkirche (kantonales Schutzobjekt). Mit der überlagerten Gestaltungsplanpflicht steht ein geeignetes Instrument zur Gewährleistung der qualitativen Aspekte zur Verfügung.

#### *Geplante Teiländerung "Roggächer"*

Das Gebiet "Roggächer" (Parzellen 12, 584, 831) am nördlichen Dorfeingang ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit Protokollauszug vom 22. Juli 2019 informiert der Gemeinderat Mühlau, dass in diesem Gebiet eine Umlagerung von rund 210 m<sup>2</sup> Bauzonenfläche beabsichtigt ist. In diesem Zusammenhang ist auch eine Anpassung der Parzellengrenzen geplant. Damit soll der im rechtskräftigen Bauzonenplan entsprechend den vorhandenen Parzellengrenzen bestehende und in den revidierten Bauzonenplan übernommene Versatz in der nördlichen Bauzonengrenze ausgeglichen und eine geradlinig verlaufende Bauzonenabgrenzung erreicht werden. Ziel ist, die Überbaubarkeit der Grundstücke zu verbessern. Gleichzeitig wird eine Optimierung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden Schläge erreicht. Die Möglichkeit einer Grenzbereinigung wurde erst im Zuge der Erarbeitung eines Gestaltungsplans erkannt (Umsetzung der in der Nutzungsplanung festgelegten Gestaltungsplanpflicht). Aufgrund des weit fortgeschrittenen Verfahrens der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird diese Anpassung in einer separaten Teiländerung zeitnah vorgenommen werden. Die Planbeständigkeit soll dieser bereits heute aktenkundigen Teiländerung nicht entgegengehalten werden können. Dies ist sachgerecht.

#### **3.4.5 Siedlungsqualität**

Die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen muss mit der bestehenden, historisch gewachsenen Bebauungsstruktur in Einklang gebracht werden. Insgesamt ist die Siedlungsqualität zu fördern.

Im Zuge einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist es für die Ortsplanung von besonderer Bedeutung, einerseits die Qualitäten des bestehenden Ortsbilds zu erhalten, zu stärken sowie weiterzuentwickeln und andererseits in den jüngeren Quartieren die Grundlage für eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität zu schaffen, die sich mit dem gewachsenen, historischen Ortsbild und der Siedlungsrandlage vereinbaren lässt.

#### **Umzonungen, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Freiraumplanung, Siedlungsrand**

Zur Förderung, Unterstützung und Qualitätsentwicklung einer Siedlungserneuerung, Umstrukturierung oder kraftvollen Innenentwicklung kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit nämlichen Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die unbebauten Bauzonen grenzen entweder direkt an die Kernzone oder liegen am Siedlungsrand zur Reusebene (dreiseitig umgeben von überbauten Bauzonen). Die Gebiete werden als empfindliche Bereiche in Bezug auf die Einordnung in den örtlichen Kontext eingestuft. Zudem sind die diversen Umzonungen mit einer markanten Erhöhung der baulichen Dichte und der Nutzungsdichte verbunden. Auf begleitende, die Siedlungsqualität sichernde Massnahmen im Umgebungsbereich zum Ortskern und am Siedlungsrand zur Reusebene wird entsprechend ein besonderes Gewicht gelegt.

Für Neubaugebiete östlich angrenzend an den Dorfkern (Gebiet "Unterdorf") wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Diese kann mit Gestaltungs- oder mit Erschliessungsplänen umgesetzt werden. Gestaltungspläne sowie qualitätsfördernde Konkurrenzverfahren werden mit Anreizen (Ausnützungsbonus) gefördert. Minimal müssen auch Erschliessungspläne ortsgestalterische Vorgaben ausweisen und erhöhte qualitative Anforderungen hinsichtlich der Eingliederung ins Ortsbild erfüllen (siehe §§ 3 und 4 BNO). Die behutsame und ortsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes wurde als zusätzlicher Planungsgrundsatz in § 3 BNO verankert. Unmittelbar östlich der Pfarrkirche ("Kirchenfeld", Parzellen 59, 60 und 61) wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt, mit dem Ziel, den Umgebungsschutz zu diesem kantonalen Schutzobjekt sicherzustellen.

## **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Die Objekte aus dem Kurzinventar der Kulturgüter werden mehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Das Gebiet "Kirchenfeld" östlich der denkmalgeschützten Pfarrkirche (MAU001) befindet sich bisher in der Zone für OeBA. Neu wird das Gebiet der Wohnzone B zugewiesen. Im Interesse des Umgebungsschutzes nach Kulturgesetz (KG) für die Pfarrkirche werden in den nachgelagerten Verfahren (Gestaltungsplan-/Baubewilligungsverfahren) maximal zwei Vollgeschosse in Aussicht gestellt. Die BNO trägt dem sinngemäss Rechnung, indem § 4 Abs. 5 BNO ein Abweichen von der Grundordnung bezüglich Fassaden- und Gesamthöhe im Rahmen eines Gestaltungsplans ausschliesst.

Die Festlegungen sind sachgerecht.

### **3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

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

Die Gemeinde hat in Abwägung der Gemeindegrösse und aufgrund des Stands Erschliessung auf die Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) verzichtet. Dies ist vertretbar.

## **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

### **3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte Landschaft (ESL)**

Eine Bedarfsanalyse wurde durchgeführt. Die Gemeinde kam zum Schluss, dass angedachte Projektab-sichten eines Betriebs noch zu wenig weit fortgeschritten seien, um im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sachgerechte nutzungsplanerische Festlegungen (ESL oder Speziallandwirtschaftszone) treffen zu können. Die raumplanerischen, umweltrechtlichen und landwirtschaftlich-betrieblichen Grundlagen sollen soweit erforderlich im Rahmen einer Teiländerung aufgearbeitet werden. Dabei gilt es, gestützt auf das Richtplankapitel L 3.2, eine überkommunale Perspektive einzunehmen.

### **3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland**

Der Landschaftsraum und die Naturobjekte stellen für die Gemeinde Mühlau einen wichtigen Standortfaktor dar. Als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung wurde das Landschaftsinventar im Jahr 2015 überprüft und überarbeitet. Dabei zeigte sich, dass die Objekte noch weitgehend vorhanden sind. Neu wurden weitere Objekte ins Inventar übernommen.

Gestützt auf das aktualisierte Inventar werden die Schutzflächen und Schutzobjekte übernommen und gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan soweit nötig angepasst. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

### **3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

#### **Weiler**

Die Weiler "Chrejenbüel", "Kestenberg" und "Schoren" sind gemäss Richtplankapitel S 1.6 festgesetzt. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind entsprechende Weilerzonen festgelegt. Der Bundesrat hat im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2011 den Kanton zur Überprüfung der Weiler hinsichtlich deren Bundeskonformität verpflichtet (Genehmigung vom 23. August 2017).

Aufgrund dieser Situation und im Sinne der fachlichen Beratung durch den Kanton hat die Gemeinde entschieden, die Weilerzonen einstweilen von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auszunehmen und den rechtskräftigen Kulturlandplan diesbezüglich in Rechtskraft zu belassen. Die Weilerzonen werden nach Klärung der Rahmenbedingungen separat behandelt. Diese Vorgehensweise ist zweckmässig und begründet.

Bis zum Abschluss der Weilerüberprüfungen durch den Kanton sowie der Genehmigung allfälliger Änderungen am Richtplankapitel S 1.6 durch den Bund ist § 28 der revidierten BNO insgesamt von der Genehmigung auszunehmen. Bis auf Weiteres gelten die rechtskräftigen Weilerzonenbestimmungen nach § 21 BNO<sub>alt</sub> (genehmigt durch den Grossen Rat am 17. Juni 1997).

Parallel zum kommunalen Recht ist das übergeordnete Recht und die bundesgerichtliche Rechtsprechung anzuwenden. Das übergeordnete Recht und die bundesgerichtliche Rechtsprechung gehen jeweils vor.

### **3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzone**

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) werden grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Südwestlich der Bauzone wird eine weitere Fläche überlagert als Moränenschutz bezeichnet. Die charakteristische Form und Eigenart muss beibehalten werden (§ 17 BNO). Dies ist begründet.

### **3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.6.1 Gewässerschutz**

##### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Zur Umsetzung der Gewässerräume ist das kantonale Baugesetz (§ 127) revidiert worden. Zudem hat der Kanton Aargau die Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet, worauf die Gewässerräume gemäss Bundesrecht und kantonalem Recht dargestellt werden.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland werden die Gewässerräume mit drei Gewässerraumtypen wie folgt sachgerecht umgesetzt:

- Entlang der Reuss wird der Gewässerraum gestützt auf die bundesrechtlichen Erfordernisse und § 127 Abs. 1 lit. a BauG mit einer Uferstreifenbreite von 15 m ab der Uferlinie umgesetzt.
- Entlang dem Sembach wird innerhalb Bauzone der Gewässerraum gemäss überlagernder Zone (Schraffur mit Begrenzung) umgesetzt. Im Plan ist die Breite des Gewässerraums mit 16 m festgesetzt (Beschriftung).
- Für alle übrigen Gewässer ist der Gewässerraum mit einer symbolhaften Darstellung im Genehmigungsinhalt und mit Verweis auf § 16 Abs. 4 und 5 BNO umgesetzt worden. Damit wird auch beim Reusskanal ein Gewässerraum von 11 m Breite umgesetzt. Der Gewässerraum ergänzt somit die überall entlang offen fliessenden Gewässern geltenden Pufferstreifen gemäss Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, ChemRRV; 3 m kein Dünger und Pflanzenschutzmittel) und Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV; 6 m keine Pflanzenschutzmittel).

Dies ist insgesamt sachgerecht.

### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Der Hochwasserschutz ist sachgerecht umgesetzt.

### **3.6.3 Wald**

#### **Waldgrenzenplan**

Die rechtskräftigen Waldgrenzen der Gemeinde Mühlau wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonenplan übernommen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden keine Einzonungen vorgesehen. Auf eine Nachführung des Waldgrenzenplans konnte verzichtet werden.

#### **Waldausscheidung im Kulturland**

Die Waldausscheidung gilt im Kulturland als Orientierungsinhalt und wurde korrekt übernommen.

#### **Naturschutzzonen im Wald**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden korrekt im Kulturlandplan übernommen, die Vorschriften sind sachgerecht.

### **3.6.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Es werden keine neuen Flächen eingezont. Soweit notwendig sind die Planungswerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe im Sondernutzungsplanverfahren nachzuweisen. Auf Festlegungen in der BNO kann daher verzichtet werden.

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

Die Gemeinde Mühlau übernimmt in ihrer neuen BNO die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 Bauverordnung, BauV), auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

Die Bestimmungen der BNO sind rechtmässig.

### 3.8 Berichtigung eines offenkundigen Versehens

Bei den unter § 49 BNO (Aufhebung des bisherigen Rechts) aufgeführten Dokumenten handelt es sich um eine unvollständige Auflistung von Teiländerungen. Somit würde die bisher geltende kommunale Nutzungsplanung nur unvollständig aufgehoben und durch die neue ersetzt. Dabei handelt es sich offenkundig um ein Versehen. Aus dem Planungsbericht und aus der Botschaft zur Gemeindeversammlung geht klar hervor, dass Gegenstand des Gemeindeversammlungsbeschlusses die umfassende Ablösung der rechtskräftigen Nutzungsplanung durch die vorliegend zu genehmigende Gesamtrevision der Nutzungsplanung inklusive gesamthaft überarbeiteter BNO ist.

Die Gemeinde bittet mit Schreiben vom 19. August 2019 um eine Berichtigung durch den Regierungsrat im Rahmen der Genehmigung.

Aufgrund des vorliegend klaren Sachverhalts wird die Berichtigung durch eine Direktänderung im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses durch den Regierungsrat gestützt auf § 27 Abs. 3 BauG antragsgemäss vorgenommen.

### 3.9 Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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.

Die Parzellen 59 und 61 werden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone WB umgezont. Mit Schreiben des Gemeinderats vom 15. Mai 2019 hat er die Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch angemeldet.

## 4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

### Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Mühlau am 6. November 2018, wird, vorbehältlich der Dispositivziffern 2 und 3, genehmigt.

2.

§ 49 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Aufhebung des bisherigen Rechts" wird wie folgt berichtigt (Direktänderung unterstrichen):

*"1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:*

- a. Der Bauzonenplan vom 21. November 1995 und alle nachfolgenden Teiländerungen.*
- b. Der Kulturlandplan vom 21. November 1995 und alle nachfolgenden Teiländerungen mit Ausnahme der Weilerzonen.*
- c. Die Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Juni 1997 und alle nachfolgenden Teiländerungen."*

3.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wird § 28 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Weilerzone" und § 49 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Aufhebung des bisherigen Rechts" wird wie folgt ergänzt:

- lit. c: "... ausser § 21 BNO vom 17. Juni 1997."

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno  
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Rüstenschwilerstrasse 8, 5642 Mühlau (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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) vom 23. Juni 2000 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.



# Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Sitzung: 17. Juni 1997

Art. Nr. 1997-0066

**Behandlung von Gemeindebauvorschriften Mühlaus, Besenbüren, Fislisbach, Kallern, Elfingen, Boswil und Abtwil durch die Bau- und Planungskommission; Kenntnisnahme; Publikation im Amtsblatt; Auftrag an Staatskanzlei**

An ihrer Sitzung vom 3. Juni 1997 hat die Bau- und Planungskommission gestützt auf § 22 Abs. 2 des Dekretes über die Geschäftsführung des Grossen Rates (GO) folgende Geschäfte in eigener Kompetenz gemäss den Anträgen des Regierungsrates erledigt:

(7512) Mühlaus; Bau- und Nutzungsordnung, Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan

(7518) Besenbüren; Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

(7519) Fislisbach; Bau- und Nutzungsordnung (Teil Bauordnung)

(7520) Kallern; Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

(97.001978) Elfingen; Bau- und Nutzungsordnung

(97.001980) Boswil; Änderung Bauordnung (§ 73 Abs. 2)

(97.002515) Abtwil; Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Aus der Mitte des Rates wird das Wort nicht verlangt.

## Beschluss:

1.

Kenntnisnahme.

2.

Auftrag an Staatskanzlei zur Publikation im Amtsblatt.

| Abt. Raumplanung |              |    |     |            |
|------------------|--------------|----|-----|------------|
| <b>E</b>         | 2. Juli 1997 |    |     | Nr.<br>929 |
|                  | Chef         | GK | R+O | BZ         |
|                  |              | HS |     | Sekr.      |

## Protokollauszug

- Baudepartement
- Abteilung Raumplanung BD
- Rechtsabteilung BD
- Gemeinderat 5642 Mühlaus
- Gemeinderat 5627 Besenbüren
- Gemeinderat 5442 Fislisbach
- Gemeinderat 5625 Kallern
- Gemeinderat 5077 Elfingen

Kopie: - HS  
- Pläne

Versand: 1. Juli 1997

- Gemeinderat 5623 Boswil
- Gemeinderat 5646 Abtwil
- (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

Präsident:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Brunner', written in black ink.

Staatsschreiber:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Fischer', written in black ink.

## **Gemeinde Mühlau; Bau- und Nutzungsordnung, Aenderungen Bauzonen- und Kulturlandplan; Genehmigung**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Mühlau hat am 9. November 1995 die Bau- und Nutzungsordnung sowie die Aenderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan beschlossen. Wir unterbreiten Ihnen die Vorlagen zur Genehmigung mit folgendem Bericht:

### **1. Zusammenfassung**

Der Grosse Rat hat am 21. November 1995 den Bauzonen- und den Kulturlandplan, die Nutzungsordnung sowie Anpassungen an der Bauordnung genehmigt. Mit dieser Vorlage werden die Bau- und die Nutzungsordnung zusammengefügt und an das neue Baugesetz angepasst. Im weiteren werden die Festsetzung der Gebäude mit Volumenschutz und die Ausscheidung der Weilerzonen vorgenommen.

Der Regierungsrat beantragt Ihnen die Genehmigung der Vorlage.

### **2. Verfahren**

Bericht über die Mitwirkung:

Vorprüfungsbericht:

öffentliche Auflage:

Beschluss Gemeindeversammlung:

eingereicht zur Genehmigung:

---

20. September 1995

11. September - 11. Oktober 1995

9. November 1995

4. Oktober 1996

### **3. Die Vorlage im Ueberblick**

#### **3.1 Ausgangslage, Planungsablauf**

Am 21. November 1995 hat der Grosse Rat den Bauzonen-, den Kulturlandplan, die Nutzungsordnung sowie Aenderungen an der Bauordnung der Gemeinde Mühlau genehmigt. In der Botschaft des Regierungsrates vom 27. September 1995 an den Grossen Rat wird erwähnt, dass die Gemeinde die Bau- und Nutzungsordnung an das neue Baugesetz anpasse, die Kulturobjekte festlege und die Weilerzonen noch ausscheide.

Die Vorprüfung dieser hängigen Bereiche fand zwischen Juni 1995 und September 1995 statt (1. Vorprüfungsbericht vom 25. Juli 1995, abschliessender Vorprüfungsbericht vom 20. September 1995). Die Vorprüfungsergebnisse wurden mit dem Gemeinderat besprochen. Das Mitwirkungsverfahren fand vom 1. Mai - 22. Mai 1995 statt.

### **3.2 Aenderungen am Bauzonen- bzw. Kulturlandplan**

Im Bauzonen- und im Kulturlandplan werden die Kulturobjekte (Gebäude mit Volumenschutz) ergänzt. Diese Festlegungen sind das Ergebnis einer Begehung mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen. Für das Haus Nr. 97 im Oberdorf (in diesem Verfahren noch nicht geschützt) wird im Rahmen eines kommenden Gestaltungsplanes eine Lösung gesucht. In den 3 Weilern Krähenbühl, Schoren und Kestenberg werden Weilerzonen ausgeschieden, wobei Schoren und Krähenbühl bereits in der bisherigen Nutzungsplanung Siedlung als Weiler ausgeschieden waren.

### **3.3 Bau- und Nutzungsordnung**

Die Bau- und Nutzungsordnung richtet sich nach dem kantonalen Muster. Sie entspricht den neuen gesetzlichen Anforderungen.

## **4. Beurteilung der Vorlage**

### **4.1 Allgemeine Beurteilung**

#### **4.1.1 Ueberprüfungsbefugnis**

Die Vorlage wird vom Grossen Rat auf Rechtmässigkeit, auf Uebereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen überprüft (§ 27 Abs. 2 BauG).

#### **4.1.2 Richtplan**

Der vom Grossen Rat am 17. Dezember 1996 beschlossene kantonale Richtplan ist auf diese Genehmigungsvorlage nicht anwendbar, da die Vorprüfung vor Inkrafttreten des Richtplanes abgeschlossen wurde (§ 2 des Grossratsbeschlusses zum Richtplan). In materieller Hinsicht kann jedoch festgestellt werden, dass die Vorlage mit dem Richtplan übereinstimmt. Die 3 Weiler Schoren, Krähenbühl und Kestenberg sind im kantonalen Richtplan enthalten.

#### **4.1.3 Ortsbildschutz**

Das Dorf Mühlau hat im Inventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) lokale Bedeutung, die 3 Weiler wurden nicht aufgenommen. Die Inventaraufnahmen werden in die Nutzungsplanung übernommen, für das Gebäude Nr. 79 im Oberdorf wird, wie in 3.2 erwähnt, in einem Sondernutzungsplan, eine Festlegung getroffen.

### **4.2 Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

**5. Antrag**

1.  
Die Bau- und Nutzungsordnung sowie die Aenderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Mühlau vom 9. November 1995 werden genehmigt.
2.  
Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Aarau, 19. März 1997

**IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES**

Landammann:

Silvio Bircher

Staatsschreiber:

Marc Pfrter

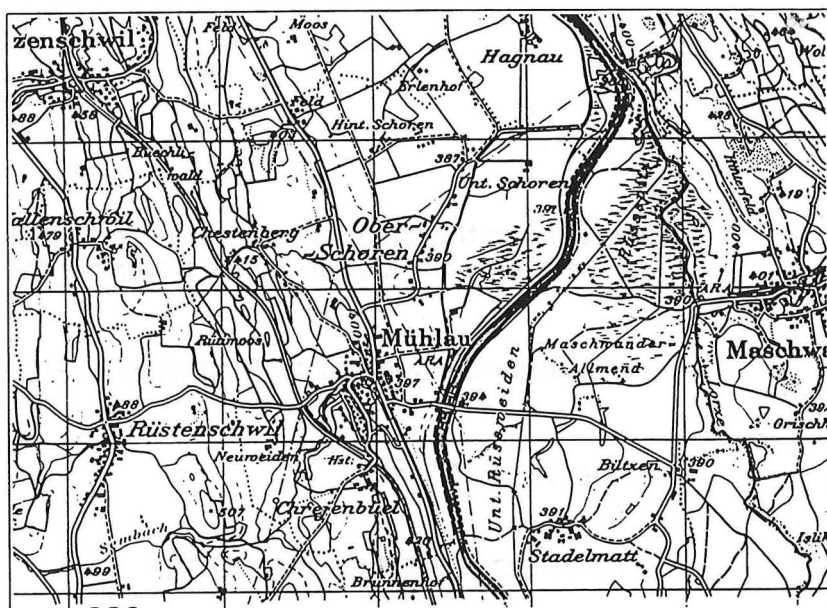
**Anhang**

- Anhang 1: Bauzonenplan, Uebersicht

# Gemeinde Mühlau Bauzonenplan

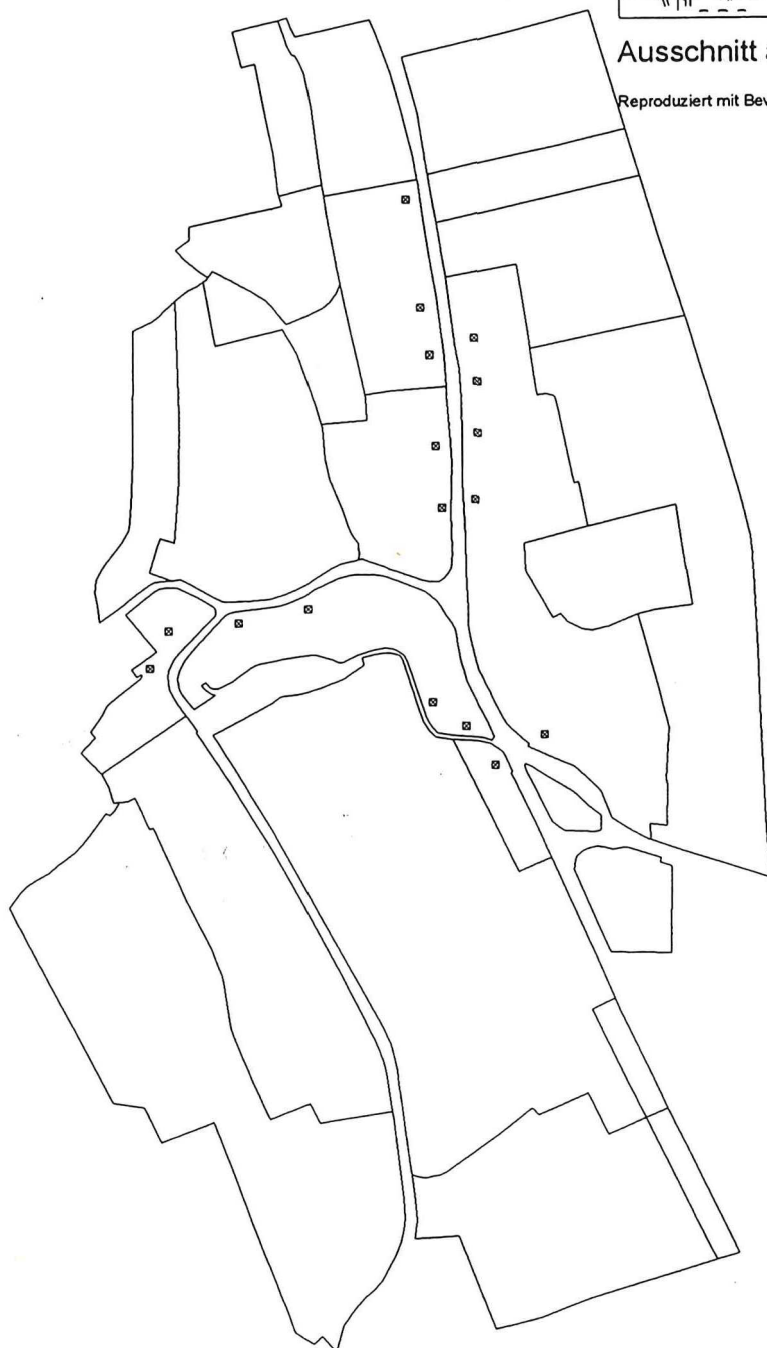
Ergänzungen zum rechtskräftigen Bauzonenplan

☒ Gebäude mit Volumenschutz



Ausschnitt aus der Landeskarte 1:50'000

Reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie vom 25.11.96



50 100 200 300 400 500 m