

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2024-001009

Gemeinde Auenstein; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision; Genehmigung mit Ausnahme; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 21. August 2024

Versand: 26. August 2024

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	5. Oktober 2022
Mitwirkung	17. August 2020 bis 15. September 2020
Öffentliche Auflage	14. November 2022 bis 14. Dezember 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	23. November 2023
Eingereicht zur Genehmigung	16. Februar 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Februar 2024

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) 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 von der von der Gemeindeversammlung Auenstein am 23. November 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'000
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO);

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. August 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Ziel der Gesamtrevision ist es, die Bestandteile der Nutzungsplanung gesamthaft zu überprüfen, anzupassen und zu ergänzen. Dies ist nötig, da sich aufgrund der Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren und der Änderungen des übergeordneten Rechts die Ausgangslage für die künftige Entwicklung von Auenstein geändert hat.

Die Gemeinde hat unter Einbezug der Bevölkerung das "Räumliche Leitbild Auenstein 2040" erarbeitet. Dieses wurde am 5. September 2016 vom Gemeinderat beschlossen und am 19. Februar 2019 an den aktuellen Stand angepasst. Das Leitbild hält die Grundzüge der Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 25 Jahre fest.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 8. Oktober 2022 mit Vorbehalten hinsichtlich der folgenden Inhalte abgeschlossen:

- vier Vorbehalte im Zusammenhang mit der Darstellung der Gewässerräume;
- ein Vorbehalt zur Legende des Bauzonenplans;
- drei Vorbehalte zu Verweisen innerhalb der BNO.

Sämtliche Vorbehalte aus der abschliessenden Vorprüfung wurden bereinigt.

Aufgrund der Behandlung der Einwendungen sowie durch Zustimmung der Gemeindeversammlung zu einem Änderungsantrag im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 23. November 2023 hat die Gemeinde die Vorlage zudem in einzelnen Punkten gegenüber der abschliessend vorgeprüften Fassung angepasst. Die aufgrund der Einwendungen vorgenommenen Änderungen sind rechtmässig und erfüllen die Genehmigungsanforderungen. Dies trifft nicht zu für die an der Gemeindeversammlung vorgenommene Ergänzung der Zonenbestimmungen zur Gewerbezone in § 12 Abs. 1 BNO (vgl. Ziffer 3.4.3).

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Hauptthemen betreffen die Förderung der Innenentwicklung, Flexibilisierungen innerhalb der Dorfzone unter gleichzeitiger Sicherstellung einer guten Einordnung, die Arrondierung des Siedlungsgebiets mittels Ein- und Auszonungen, aber auch die Umsetzung des Hochwasserschutzes und der Gewässerraumzonen.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Elemente des bisherigen KLP wurden im Wesentlichen übernommen. Abgrenzungen zu Naturschutzzonen wurden angepasst. Zwei zusätzliche Naturschutzzonen wurden neu beschlossen.

2.5 BNO

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der BNO übernimmt die Gemeinde Auenstein die neuen Baubegriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB).

3. Gesamtbeurteilung

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Auenstein ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Der ländliche Charakter ist zu erhalten und zu stärken, dazu gehört vor allem die Sicherung und Stärkung des Ortskerns, des gewachsenen Ortsbilds und der vorhandenen Siedlungs- und Wohnqualität. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum aufgrund der demografischen Entwicklung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. 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

Nutzungsplanungen sind regional abzustimmen (§ 13 Abs. 1 BauG). Grundlage für die regionale Abstimmung bietet das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Brugg Regio vom 25. Juni 2015. Im Planungsbericht wird in Kapitel 2 "Rahmenbedingungen" auf die regionalen Grundlagen eingegangen.

Brugg Regio hat zur vorliegenden Planung mit Bericht vom 2. Mai 2019 positiv Stellung genommen. Die Vorlage gilt als regional abgestimmt.

Jurapark Aargau

Gemäss Planungsbericht (Seite 11) wurde der vorliegende Entwurf der Nutzungsplanung mit den strategischen Zielen des Juraparks abgestimmt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind dafür keine speziellen Massnahmen vorgesehen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen gemäss Entwurf des neuen Bauzonenplans eine Fläche von total 67,4 ha auf. Davon sind ca. 56,5 ha überbaut und ca. 10,9 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8,2 ha Wohn- und Mischzonen, ca. 2,7 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Planungsbericht, Anhang 1).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

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

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) konformen Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen vor (Planungsbericht, Seite 21):

- Schlüsselgebiete mit Gestaltungsplanpflicht ("Aaraustrasse", "Schürmatt West" und "Mühliacherweg")
- Allgemeine Erhöhungen der Ausnutzungsziffer (AZ) sowie Nutzungsboni für Einliegerwohnungen beziehungsweise zusätzliche Wohneinheiten in den Zonen E2/0.4 und W2/0.5
- Indirekte Reduktion der Mindestfläche für Arealüberbauungen

Gestützt auf die Ausführungen im Planungsbericht zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Auenstein bis 2035 durch gezielte Massnahmen zur Innenentwicklung unter den gegebenen Voraussetzungen eine angemessene Steigerung der für eine ländliche Gemeinde bereits heute unterdurchschnittlichen Einwohnerdichte erreichen kann. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Die Gemeinde schätzt für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen der als Schlüsselgebiete ausgewiesenen Areale ein gesamthaftes Fassungsvermögen von 224 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Dabei soll eine Einwohnerdichte von rund 88 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreicht werden. Für die übrigen unüberbauten Wohn- und Mischzonen wird ein Fassungsvermögen von 262 Personen ausgewiesen. Insgesamt wird in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von einer Einwohnerdichte von 43 E/ha in 15 Jahren beziehungsweise 55 E/ha bis 2040 ausgegangen. Die nach Richtplan anzustrebende Dichte für Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum bis 2040 (60 E/ha) wird demnach nicht erreicht. Da 95 % der noch unüberbauten Wohn- und Mischzonen (ohne Schlüsselgebiete) in den zweigeschossigen Wohnzonen und zudem mehrheitlich am Hang liegen, wird die Annahme der Gemeinde jedoch als realistisch beurteilt.

Überbaute Wohn- und Mischzonen

Darüber hinaus sieht die Gemeinde ein inneres Entwicklungspotenzial im bebauten Bestand von rund 210 Einwohnerinnen und Einwohnern. Handlungsgebiete wurden zwar im Rahmen des Bevölkerungsworkshops ausgewiesen, jedoch wurden keine weiteren Massnahmen für diese Gebiete bestimmt. Die auch für eine ländliche Gemeinde tiefe Einwohnerdichte von heute 32 E/ha soll somit leicht erhöht werden auf 34 E/ha. Dieser Wert liegt unter der gemäss Richtplan anzustrebenden Dichte von 40 E/ha in der überbauten Wohn- und Mischzone. Gesamthaft soll mit den von der Gemeinde vorgesehenen Massnahmen zur Innenentwicklung über alle Bauzonen bis 2035 eine Einwohnerdichte von 36 E/ha beziehungsweise ein leicht unter der Richtplanvorgabe liegender Wert von 38 E/ha bis 2040 erreicht werden.

Auszonungen

Die Gemeinde hält in Kapitel 3.1 des Planungsberichts fest, dass die heute rechtskräftigen Bauzonen hinsichtlich der kantonalen Planungsannahmen überdimensioniert sind. Die Zahlen der Einwohnerkapazität übersteigen die im Planungsbericht angenommene Bevölkerungszahl für das Jahr 2032 um rund 485 Personen. Aufgrund dieser Überkapazität ist die Gemeinde gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG und die einschlägigen Anordnungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 verpflichtet, aktiv Auszonungen beziehungsweise sogenannte Nichteinzonungen zu prüfen und die Ergebnisse dieser Überprüfung im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern. Hierzu hat die Gemeinde sämtliche Bauzonenreserven anhand einheitlicher Kriterien hinsichtlich einer möglichen Auszonung überprüft (siehe Ziffer 3.4.4).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2035

Das Fassungsvermögen der Gemeinde gemäss Entwurf zum neuen BZP liegt rechnerisch bei ca. 2'170 Personen in 15 Jahren. Gemäss dem räumlichen Leitbild strebt Auenstein der Entwicklung der vergangenen Jahre entsprechend ein moderates Wachstum an. Das Wachstum der Gemeinde seit 2010 entspricht mit einem durchschnittlichen Zuwachs der Bevölkerung um 0,44 % pro Jahr der Planungsannahme von jährlich 0,47 % für Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss kantonalem Richtplan (Raumkonzept Aargau). Für Auenstein bedeutet dies eine Zunahme von 1'574 E (Stand 2017) auf 1'700 E bis 2032 beziehungsweise 1'750 E bis 2040.

Mit diversen Änderungen im BZP (U2 Schürmattweg 0,45 ha OeBA > WG2, E7 Austrasse 0,24ha LW > WG2, U7 Austrasse 0,42 ha G > WG2) wird das Wohngebiet weiter vergrössert, was die bereits selbst festgestellte Überkapazität in den Wohn- und Mischzonen weiter erhöht und somit den Vorgaben des kantonalen Richtplans entgegenläuft. Die Überprüfung potenzieller Auszonungsflächen führt demgegenüber zu keiner namhaften Reduktion der Wohn- und Mischzonen.

Die getroffenen Massnahmen sind jedoch planerisch begründet und nachvollziehbar. Insbesondere das Gebiet "Schürmatt West" leistet gemäss Ausführungen der Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung, weshalb die Aktivierung dieses Nutzungspotenzials im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt und nicht auf einen späteren Planungshorizont verschoben werden soll.

Unter Berücksichtigung der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen der Gemeinde Auenstein, mit mehrheitlich erschlossenen innenliegenden Bauzonenreserven an sensiblen Hanglagen, wird die Grösse der Bauzone insgesamt als vertretbar beurteilt. Auch wenn das Fassungsvermögen weiterhin sehr gross bleibt, ist es daher mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Arbeitsplatzzonen

Von den gemäss Stand der Erschliessung 2016 2,1 ha unüberbauten Arbeitsplatzzonen soll mit der Auszonung A2 im Gebiet "Au-Schachen" ein Grossteil (1,68 ha) ausgezont werden. In diesem Zusammenhang ist im Planungsbericht festgehalten, dass für die Gemeinde grundsätzlich kein Bedarf besteht, neue Gewerbebetriebe anzusiedeln. Auenstein versteht sich gemäss dem räumlichen Leitbild primär als Wohngemeinde. Die bestehenden Reserven der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) sowie der Dorfzone bieten demnach genügend Möglichkeiten für Kleingewerbe und den Erhalt des bestehenden Gewerbs. Für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum ist dies sachgerecht.

An der Gemeindeversammlung vom 23. November 2023 wurde eine Ergänzung zu den Bestimmungen der Gewerbezone beschlossen. Demnach seien Wohnungen in der Gewerbezone G nicht nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet, sondern künftig auch für Grundeigentümer. Zu diesem Zweck wurde § 12 Abs. 1 BNO wie folgt ergänzt:

"Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber oder Grundeigentümer sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet."

In formeller Hinsicht kann die Gemeindeversammlung nur unwesentliche Änderungen an der Vorlage direkt beschliessen. Will sie wesentliche Änderungen anbringen, hat sie den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurückzuweisen (§ 25 Abs. 2 BauG). Wesentliche Änderungen sind hierbei solche, die nicht unwesentlich im Sinne von § 25 Abs. 3 lit. b BauG sind. Bei Änderungen an den BNO-Bestimmungen liegt eine Unwesentlichkeit dann vor, wenn ein offenkundiges Versehen korrigiert oder die Bestimmung ohne Änderung des Regelungsgehalts präzisiert wird.

Die von der Gemeindeversammlung beschlossene Ergänzung von § 12 Abs. 1 BNO verändert den Zonencharakter der Gewerbezone G: Vor der Ergänzung handelte es sich um eine Arbeitszone, in der Wohnen nur zulässig war, soweit ein Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung gegeben war. Nach der Ergänzung handelt es sich um eine Mischzone, in der Wohnen auch völlig ohne Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung möglich wäre; in der Gewerbezone G könnte gar eine reine Wohnnutzung, zum Beispiel durch Stockwerkeigentum, ermöglicht werden.

Damit kann die vorgenommene Ergänzung nicht als unwesentlich qualifiziert werden. Gestützt auf § 25 Abs. 2 BauG hätte der entsprechende Änderungsantrag an der Gemeindeversammlung als Rückweisung an den Gemeinderat zur Überprüfung oder Überarbeitung behandelt werden und das Thema vom vorliegenden Geschäft ausgenommen werden müssen. Da die Änderung von der Gemeinde fälschlicherweise als unwesentlich qualifiziert wurde, ist der betroffene Teil der Planung nun stellvertretend im Genehmigungsverfahren gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Bei der Überarbeitung der Bestimmung ist zu berücksichtigen, dass Wohnen ohne Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung dem Hauptzweck der Gewerbezone widerspricht, ist diese doch für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt. Bei der Überarbeitung ist deshalb darauf zu achten, dass der eigentliche Nutzungszweck als Zone für Arbeitsnutzungen wie Gewerbe und Dienstleistungen gewahrt bleibt.

Die Gemeinde wurde über das geplante Vorgehen am 4. Juni 2024 telefonisch informiert und hat dieses zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aus dem Gesagten folgt, dass der folgende durchgestrichene Satzteil in § 12 Abs. 1, zweiter Satz BNO gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG **von der Genehmigung auszunehmen** und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen ist: *"Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber ~~oder Grundeigentümer~~ sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet"*

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 3.5) sind die Reserven für öffentliche Nutzungen mit 1,56 ha OeBA (exklusiv Überlauf-Parkplatz Schulhaus Bündte und Friedhofffläche) genügend gross, um den Flächenbedarf der Gemeinde für die nächsten 15 bis 20 Jahre abzudecken. Ein Teil dieser Zone im Gebiet "Schürmatt" (0,45 ha) soll mit der Bauzonenplanrevision der Wohn- und Gewerbezone 2 zugewiesen werden. Demgegenüber sollen im Gebiet "Schwimmbad" im Bereich des bestehenden Parkplatzes 0,46 ha Landwirtschaftszone mit entsprechender Nutzungsbeschränkung der OeBA zugewiesen werden. Im Gebiet "Schache" werden aufgrund der bestehenden Freihalteinteressen (Ortsbildhintergrund; ISOS¹ Umgebungszone mit Erhaltungsziel "a") lediglich betriebsnotwendige Bauten mit einem Vollgeschoss und maximal 3 m Gesamthöhe zugelassen. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die Gemeinde Auenstein hat gemäss Kapitel 3.1.2 im Planungsbericht verschiedene Flächen am Bauzonenrand hinsichtlich einer möglichen Auszonung überprüft. Gestützt auf die getroffenen Abklärungen sieht die Gemeinde 0,1 ha Wohn- und Mischzonen zur Auszonung vor, wobei die Auszonung im Gebiet A1 "Hueb" (Wald) als Arrondierung zu betrachten ist und nicht als Kompensation für Einzonungen angerechnet werden kann. Die Fläche von 0,02 ha liegt zwischen dem Wald und dem Baugebiet. Es handelt sich nicht um Fruchtfolgefläche (FFF), sondern um übriges Landwirtschaftsgebiet.

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Die Auszonung im Gebiet A2 Faar betrifft eine Fläche von 0,09 ha. Die Fläche liegt zwischen einer bestehenden Schutzzone und dem Baugebiet. Die Festlegung als Schutzzone ist zweckmässig.

Die im Gebiet A2 Au-Schachen vorgesehene Auszonung von 1,68 ha Gewerbezone ist aufgrund verschiedener raumplanerischer Gesichtspunkte (insbesondere der Erhalt von FFF, Naturgefahren, Ausenschutz usw.) begründet. Die im Planungsbericht enthaltenen Darlegungen sind sachgerecht. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2 wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf"). Die Fläche umfasst wertvolles landwirtschaftliches Kulturland, das der Landwirtschaftszone zugewiesen und gestützt auf vorhandene Karten der Feldaufnahmen als FFF deklariert wird. Die Fläche grenzt an eine grössere, landwirtschaftlich genutzte Landschaftskammer an. Die Auszonung entspricht damit den raumplanungsrechtlichen Zielen hinsichtlich des Konzentrationsprinzips.

Rückzonungen von klar überdimensionierten Bauzonen werden grundsätzlich als Nichteinzonungen qualifiziert. Sie können daher in der Regel entschädigungslos vorgenommen werden. Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung auch jüngst wiederholt bestätigt. Das gerichtliche Klären der Entschädigungspflicht ist jedoch ein der Planungsmassnahme (Auszonung) nachgelagertes, einzelfallweises Verfahren.

Wichtigste Umzonungen

Die Gemeinde sieht in den bestehenden Wohnzonen W2 und WH2 eine generelle Erhöhung der AZ um 0,05 vor. Die bisherige Einfamilienhauszone E2/35 im Gebiet "Guggebüel" wird aufgehoben und die betreffenden Gebiete neu der Einfamilienhauszone E2/0.4 zugewiesen.

Die neu eingeführten Bestimmungen zur Förderung der Nachverdichtung auf bereits überbauten Parzellen der Zonen E2/0.4 und W2/0.5 (Erhöhung der AZ um 0,05) und Kopplung der Mehrausnutzung an die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten sowie Qualitätsvorgaben bezüglich der Umgebungsgestaltung gemäss § 9 Abs. 2 und Abs. 6 BNO werden zwar als sehr grossflächig ausgelegte, aber grundsätzlich geeignete Massnahmen zur Innenentwicklung unterstützt.

Als Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung werden die zentral gelegenen Gebiete "Aarauerstrasse" und "Mühliacherweg" bezeichnet, zu denen in den vergangenen Jahren Gestaltungspläne erarbeitet wurden, die die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit 6 bis 8 Wohneinheiten vorsehen. Ein weiteres Schlüsselgebiet ist das Gebiet "Schürmatt West", das mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird. Zudem ist hier eine Umzonung (U2 Schürmattweg) von 0,45 ha OeBA sowie 0,21 ha W2 zu WG2 vorgesehen.

Weitere grössere Umzonungen erfolgen in den Gebieten U1 Hueb (0,23 ha W2/0.45 zu D), U5 Mühliacherweg/Schötz (2,35 ha WG2 zu W2H/0.5) sowie U7 Austrasse (0,42 ha G zu WG2).

Einzonungen

In den Gebieten E2 Untere Reben (0,01 ha), E3 Neumatt (0,02 ha), E4/E5 Bohnacher (0,03 ha beziehungsweise 0,02 ha) sieht die Gemeinde eine Zuweisung von der Landwirtschaftszone zur Wohnzone (E2 beziehungsweise W2H) zur Bereinigung der Bauzonengrenze vor.

Im Gebiet E7 Austrasse ist die Einzonung von 0,24 ha Landwirtschaftszone zu Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) vorgesehen. Die Einzonung steht in Zusammenhang mit der Auszonung Au-Schachen und soll dazu beitragen, dass die benachbarte Zone Austrasse (siehe Umzonung U8) nicht zu einer rechtswidrigen Kleinstbauzone wird. Mit der Einzonung sollen zudem klare Verhältnisse für die bestehenden Wohn- und Ökonomiegebäude mit Hobbytierhaltung geschaffen werden.

Im Gebiet E1 Schwimmbad ist die Einzonung von 0,46 ha Landwirtschaftszone in die OeBA vorgesehen. Die Fläche umfasst den bestehenden Parkplatz des Schwimmbads. Die entsprechende Nutzungsbeschränkung gemäss § 13 Abs. 2 BNO ist sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen vor. Die gemäss Einzonung E6 beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (insbesondere Fall c: Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck). Die Flächen, die die Kantonsstrasse betreffen, sind in der Bauzonenbilanz nicht zu berücksichtigen, da sie im BZP im Orientierungsinhalt als Verkehrsflächen ausgewiesen sind. Auszonungen sind ebenso wie Einzonungen unter dem Aspekt des Anordnungsspielraums zu betrachten. Demnach ist die Auszonung im Gebiet A1 Hueb (Wald) als Arrondierung aufgeführt.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) <i>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG²</i>
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo E1 Schwimmbad, E2 Untere Reben, E3 Neumatt, E4 Bohnacher, E5 Bohnacher 10, E7 Austrasse	+0,78 ha	+0,78 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo 6 Austrasse, A 1 Hueb (Wald)	+0,14 ha	0,00 ha	+0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 A2 Fahr, A3 Au-Schachen	-1,77 ha	-1,77 ha	+1,68 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-0,85 ha	-0,99 ha	+1,68 ha FFF

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

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S. 9; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

² Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan (GP) erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). In den im Planungsbericht als Schlüsselgebiete ausgewiesenen Arealen "Aarauerstrasse" und "Mühliacherweg" ebenso wie im Gebiet "Guggenbüel" bestehen bereits rechtskräftige GP, die jedoch noch nicht vollständig umgesetzt wurden. Diese Gebiete sowie das Gebiet "Hofacherweg Hausacher", in dem ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (EP) jüngeren Datums besteht, bleiben weiterhin mit einer Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 4 BNO belegt. Zusätzlich wird das Gebiet "Schürmatt West" neu mit einer Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Zielvorgaben gemäss § 5 BNO belegt.

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist die Gemeinde Auenstein ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Die Gemeinden sorgen, unter Berücksichtigung der seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen, für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.2). Eine Auseinandersetzung mit den Zielen des ISOS erfolgt in Kapitel 3.4.1 des Planungsberichts. Neben den Bestimmungen der Dorfzone hat sich die Gemeinde ausführlich mit den Gebäuden im Unterabstand zur Strasse sowie mit den Freiräumen im Ortskern auseinandergesetzt.

Die im ISOS mit dem Erhaltensziel "A" (Erhalten der Substanz) ausgewiesenen Gebiete "Westlicher Dorfteil" und "Östlicher Dorfteil" liegen grossmehrheitlich in der Dorfzone. Die mit dem Erhaltungsziel "a" (Erhalten der Beschaffenheit) ausgewiesenen Umgebungsrichtung I / Umgebungszone II-III sind heute zum Teil bereits eingezont und überbaut. Auch die bisher noch unüberbaute, mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Fläche im Gebiet "Schürmatt West" liegt in der Umgebungszone II. Im Planungsbericht wird nachvollziehbar dargelegt, dass die Aussensicht auf das Dorf bereits heute durch das quergestellte Gemeindehaus und die Gewerbebauten weitgehend verbaut ist. Ausserdem legt die Gemeinde dar, dass die mit einem GP realisierte Siedlung weiter westlich gezeigt habe, dass mit diesem Instrument eine qualitätsvolle Bebauung mit den erforderlichen Sichtachsen erreicht werden kann. Diese Begründung ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) hält bezüglich Ortsbild fest, dass der Charakter des Dorfs und das Ortsbild erhalten werden sollen. Gleichzeitig soll eine Entwicklung und Verdichtung im Ortskern möglich sein, weshalb die Schutzbestimmungen entsprechend überprüft und angepasst wurden. Der Umgang mit dem Ortskern ist gerade auch im Hinblick auf die Umsetzung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ein zentrales Thema.

Die gestalterischen Vorgaben in der Dorfzone wurden reduziert. Das gewählte Vorgehen verlangt für eine möglichst transparente, rechtssichere und mit den Erhaltungszielen des ISOS vereinbare Handhabung eine klare und kohärente Praxis der Baubewilligungsbehörde. Vor diesem Hintergrund ist die gemäss § 8 Abs. 9 BNO vorgesehene fachliche Beratung bei Neu-, Ersatz- und grösseren Anbauten zu begrüssen.

Aufzonungen am Hang werden hinsichtlich Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild kritisch beurteilt. Damit der Ortsbildhintergrund möglichst ruhig bleibt, ist hier eine hohe Durchgrünung anzustreben. Das bedingt eine eher geringere Ausnützung. Die Gemeinde reagiert auf diese Anforderungen mit einer zurückhaltenden Erhöhung der zulässigen Ausnützung in den betreffenden Gebieten. Bei Regelungen, die einen zusätzlichen Ausnützungsbonus ermöglichen, wird eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit guter Durchgrünung verlangt. Dies ist sachgerecht.

Für das ebenfalls am Hang gelegene Gebiet "Guggebüel" wird einerseits die Grundnutzung angepasst (von Einfamilienhauszone E2/35 zu Einfamilienhauszone E2/0.4) und andererseits der rechtskräftige GP beibehalten. Eine weitere Erhöhung der AZ gegenüber den Vorgaben der geltenden Sondernutzungsvorschriften des GP "Guggebüel" wird mit § 9 Abs. 2 BNO ausgeschlossen. Dies ist angesichts der ortsbaulich sensiblen Lage sachgerecht.

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Angrenzend an die Dorfzone ist eine überlagernde Zone mit Gestaltungsauflagen gemäss § 51 BNO festgelegt. Sowohl die Abgrenzung (mit Ausnahme des Gebiets "Schürmatt West") als auch die Bestimmungen werden aus dem rechtskräftigen BZP übernommen.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Baudenkmäler und Kulturobjekte sind wichtige Zeitzeugen und Identitätsträger der Gemeinde. Der sachgerechte Umgang mit diesen Objekten ist für die Stärkung und Entwicklung einer Gemeinde von grosser Bedeutung.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Die drei kantonalen Denkmalschutzobjekte (Schloss, reformierte Pfarrkirche, Zehntenhaus) sind im BNO-Anhang orientierend aufgelistet.

Kommunale Substanzschutzobjekte

Die Gemeinde Auenstein besitzt nur noch wenige schützenswerte Objekte. Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (Stand 2018) wurden neu in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Strassenraumentwicklung

Viele ältere Gebäude im Dorfkern stehen heute im Unterabstand zur Strasse. Gemäss Planungsbericht sollen diese auch im ISOS erwähnten räumlichen Qualitäten erhalten bleiben. Die Einhaltung des gesetzlichen Abstands gemäss § 111 Abs. 1 BauG von 6 m gegenüber Kantonsstrassen würde den bestehenden Dorfkerncharakter gemäss Einschätzung der Gemeinde stark verändern und ist auch mit den Zielen des ISOS nicht vereinbar.

Basierend auf einer Dorfkernanalyse wurden deshalb im BZP neu strassenraumprägende Gebäude bezeichnet. Diese umfassen eine Mehrheit der Gebäude innerhalb der Dorfzone, die im Unterabstand zur Kantons- beziehungsweise Gemeindestrasse stehen. Gemäss § 8 Abs. 5 BNO können bestehende, dorfkerntypische Gebäude in der Dorfzone bei einem Abbruch unabhängig der Grenz- und Gebäudeabstände auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden, sofern unter anderem die Anforderung der Verkehrssicherheit erfüllt ist. Bei Ersatzneubauten von wichtigen strassenraumprägenden Gebäuden gemäss § 28 BNO sollen zudem Abweichungen möglich sein, wenn dadurch eine ortsbaulich mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Eine Unterschreitung des gesetzlichen Abstands gegenüber der Kantonsstrasse erfordert die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (§ 28 Abs. 4 BNO). Durch diese Regelung betroffen ist partiell die K471 (Unterdorf/Aarauerstrasse) und insbesondere die K470 (Hauptstrasse/Rütigasse).

Eine Unterschreitung der Strassenabstände ist aus verkehrlicher Sicht oft problematisch, da entweder Sichtzonen nicht eingehalten oder die Parkierung nicht sicher gewährleistet werden kann. Vor dem Hintergrund, dass die durchgehende Einhaltung der Abstände den Dorfcharakter im kantonal bedeutsamen Ortsbild empfindlich verändern würde und dass Auenstein kaum Durchgangsverkehr und eine schwache Verkehrsbelastung aufweist, wäre eine Einhaltung der Grenzabstände nach BauG jedoch unverhältnismässig und falsch. Aufgrund der genannten Ausgangslage und der Vorgabe, dass die Anforderungen der Verkehrssicherheit erfüllt sein müssen, wird die vorgeschlagene Lösung aus verkehrlicher Sicht als vertretbare Lösung beurteilt.

Die Festlegung der wichtigen strassenraumprägenden Gebäude gemäss § 28 Abs. 2 BNO wird im Planungsbericht (Seiten 29–37) ausführlich dargelegt und ortsbaulich begründet. Auch in Anhang 3 zur BNO finden sich ausführliche Erläuterungen. Die Darlegungen, die sich unter anderem auf die Gesamtwirkung von wichtigen strassenraumprägenden Gebäudeensembles beziehen und teilweise auch Aussagen zur Vorplatzgestaltung und wichtigen Gestaltungsmerkmalen treffen, sind insgesamt sachgerecht.

Im Rahmen der Einwendungsbehandlungen wurde, abweichend von der abschliessend vorgeprüften Fassung von BZP und BNO auf die Umsetzung von Gebäude Vers.-Nr. 80 (Parzelle 1437) als "wichtiges strassenraumprägendes Gebäude" verzichtet. Das betreffende Gebäude befindet sich innerhalb des Perimeters des ISOS. Da gemäss § 8 Abs. 3 BNO auch ohne die Bezeichnung als "wichtiges strassenraumprägendes Gebäude" erhöhte Anforderungen an die Eingliederung von Bauten, Anlagen und Einfriedungen an das Ortsbild gelten und Neubauten die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Aussenraum unterstützen und ergänzen müssen, ist der Verzicht der Einführung vertretbar.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Auenstein liegt im Betrachtungsperimeter der beiden Agglomerationsprogramme AareLand und Aargau Ost. Demnach ist die Gemeinde nicht direkt beitragsberechtigt, ist aber zum Teil durch angrenzend vorgesehene Massnahmen betroffen.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Thematik der Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird in Kapitel 3.6 des Planungsberichts erläutert. Da praktisch fast alle unbebauten Wohn- und Mischzonen bereits erschlossen oder mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind, besteht kein Anlass, die Erschliessungen in der Nutzungsplanung zusätzlich speziell zu regeln. Mit dem zusätzlichen Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen sind die vorhandenen Kapazitäten des Verkehrsnetzes gemäss Planungsbericht auch für die zukünftige Siedlungsentwicklung nach innen ausreichend. Die Gemeinde Auenstein verzichtet auf die Einführung eines KGV. Einzelne Themen sollen ausserhalb der Nutzungsplanung und eines KGV angegangen werden (zum Beispiel Buserschliessung, Verkehrssicherheit im Rahmen von Strassenbauprojekten).

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die BNO beschränkt die Nettoladenfläche für Verkaufsnutzungen auf die Dorfzone mit maximal 500 m² sowie auf die WG2 mit maximal 150 m². Durch die vorgesehene Differenzierung der Nettoladenfläche soll eine Schwächung der Verkaufsnutzungen in der Dorfzone verhindert und gleichzeitig die Zonenkonformität bestehender Hofläden gewährleistet werden. Dies ist sachgerecht.

Parkierung

Bezüglich der Parkierung weist die Gemeinde im Planungsbericht auf das Problem hin, dass Privatfahrzeuge im öffentlichen Strassenraum parkiert werden, weil die Anzahl Parkfelder auf den Privatparzellen teilweise nicht ausreicht. Daher sieht die Gemeinde die Erarbeitung eines Parkierungsreglements vor, um die Situation mittels Bewirtschaftung der Parkfelder auf öffentlichem Grund zu verbessern.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Es werden insgesamt 1,04 ha Landwirtschaftsland eingezont. Hierbei sind keine FFF betroffen. Zudem werden insgesamt 1,70 ha Baugebiet ausgezont (nicht eingezont) und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Durch die Auszonungen können 1,68 ha FFF neu geschaffen werden.

Durch die geplanten Ein- und Auszonungen resultiert ein Überschuss von 0,66 ha Landwirtschaftsgebiet. Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +1,68 ha (vgl. Ziffer 3.3.4). Sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

Hinweis Regulierungsgebiet

Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot sowie der Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Güterregulierung fand im Dezember 1985 ihren Abschluss. Es besteht somit keine Rückerstattungspflicht mehr.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen

Die zwei Landwirtschaftsbetriebe an den Standorten "Schachenstrasse 16" und "Bohnacher 1" befinden sich innerhalb des Baugebiets. Beide Betriebsareale sind mit der WG2 in einer für sie zonenkonformen Zone.

Zwei Landwirtschaftsbetriebe an den Standorten "Unter dem Stock 18" und "Wilhof 1" befinden sich in der Landwirtschaftszone, im Geltungsbereich der Landschaftsschutzzone. Sie sind als "best. landwirtschaftliche Siedlung in Landschaftsschutzzone" symbolisch im KLP festgelegt, damit eine Weiterentwicklung dieser Betriebe gewährleistet ist. Für sie gilt § 19 Abs. 3, erster Satz BNO.

3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Auenstein gehört zu jenen Gemeinden mit vielen Trockenstandorten von nationaler und kantonaler Bedeutung. Die Umsetzung erfolgt sehr vorbildlich, so sind alle Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW³) und NkB⁴-Objekte sachgerecht umgesetzt.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet (Art. 18 RPG)

Materialabbauzonen

Im Gebiet "Bäumer" wird die Materialabbauzone "Bäumergrube" aus der bisherigen Planung übernommen. Die Grube dient dem Mergelabbau für den gemeindeeigenen Bedarf. Der Mergelabbau wird durch die Abbaubewilligung Nr. 4091.665-2 der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt geregelt und ist bis Ende 2028 befristet.

Die Materialabbauzone im Gebiet "Oberegg-Jakobsberg" ist Bestandteil des Teilnutzungsplans "Abbaugelände" (Gesteinsabbau für die Zementindustrie). Dieser regelt die grundeigentümergebundene Nutzung des Steinbruchs "Oberegg-Jakobsberg". Da dieser Teilnutzungsplan in einer separaten Vorlage revidiert wurde (vom Regierungsrat genehmigt am 31. März 2021), wird der entsprechende Inhalt im KLP als Orientierungsinhalt aufgeführt.

3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Die Landschaftsschutzzonen im KLP wurden in einzelnen Bereichen erweitert. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind vollständig umgesetzt.

Die Festlegung einer Auenschutzzone Aare im KLP wird begrüsst. Damit ist der Auenschutzpark (gemäss Richtplankapitel L 2.2) wie auch das Auengebiet nationaler Bedeutung (gemäss Auenverordnung des Bundes) vollständig abgedeckt.

Der Wildtierkorridor "Suhret" im südwestlichen Teil der Gemeinde ist zweckmässig umgesetzt. Die Bestimmungen gemäss § 24 BNO sind sachgerecht.

³ Bundesinventar der Trockenwiesen und Weiden

⁴ Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Grundlagen, anwendbares Recht

Die Kantone sind gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer 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.

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Die Festlegung des Gewässerraums wird im Planungsbericht (Kapitel 3.7.1) sachgerecht dargelegt und begründet.

Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im BauG fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden um.

Die öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (BZP und KLP) vollständig dargestellt.

Aare

Für die Aare ist ein Uferstreifen von 15 m, gemessen ab der Uferlinie, vorgesehen. Dies ist mit einer überlagernden Gewässerraumzone im KLP festgelegt.

Kraftwerkkanal

Entlang des Kraftwerkkanals ist ebenfalls ein Uferstreifen von rund 15 m Breite mit einer entsprechenden überlagerten Gewässerraumzone festgesetzt (mit Ausnahmen im Gebiet "Schloss /Chällermatte" sowie im Wald). Diese Umsetzung für den Gewässerraum der Aare und des Kraftwerkkanals ist zweckmässig.

Bäche

Die Sohlenbreite der Bäche innerhalb und ausserhalb des Baugebiets variiert und bewegt sich im heutigen Zustand zwischen ca. 0,1–1 m. Im natürlichen Zustand würden diese Bäche vermutlich über eine Sohlenbreite von unter 2 m verfügen.

In der vorliegenden Planung ist (mit Ausnahme des Bachs "Auschache", vgl. Ziffer 3.7) für alle im Bachkataster erfassten Bachabschnitte sowohl innerhalb wie auch ausserhalb Bauzone eine überlagerte Gewässerraumzone festgelegt, die sich in ihrer Breite aus dem Gewässer und den beidseitigen Uferstreifen von je 6 m Breite, gemessen ab der Uferlinie beziehungsweise ab Innenkante der Bachleitung, zusammensetzt. Mit der festgelegten Gewässerraumbreite (beziehungsweise der resultierenden Breiten der Uferstreifen) ist auch der 6-Meter-Bauabstand für Bäche ausserhalb der Bauzonen (§ 127 Abs. 1 lit b BauG) in der kommunalen Nutzungsplanung rechtlich sichergestellt. Die Bestimmungen zur Gewässerraumzone sind in § 22 BNO verankert.

Mit den getroffenen Regelungen werden die Vorgaben des Bundes und des Kantons zum Gewässerraum sachgerecht umgesetzt.

Weiher beim Schloss

Der Weiher beim Schloss ist gemäss Ausführungen im Planungsbericht künstlich angelegt und weist eine Wasserfläche von weniger als 0,5 ha auf. Der Weiher wird durch eine unterirdische Leitung aus

dem Gebiet "Schache" gespiesen. Dem Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums kann aus fachlicher Sicht zugestimmt werden.

Grundwasser

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quellwasserfassungen. Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Schutzzonen der Grundwasserfassung Schachen wurden im Jahr 2008 überarbeitet und verfügt. Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quellwasserfassungen sind im KLP korrekt dargestellt.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung (Um- und Aufzonungen) oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen:

- Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers)
- Kapazität der Abwasserreinigung

Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung"⁵. Die Auswirkungen der geplanten Bauzonenänderungen auf die Siedlungsentwässerung werden in Kapitel 3.7.3 des Planungsberichts dargelegt. Die entsprechenden Ausführungen sind sachgerecht.

3.6.2 Hochwassergefahren

BZP, Vorschriftenmodell und Restgefährdung

Die Gemeinde Auenstein setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell um. Das Vorschriftenmodell ist mit den Vorschriften in § 25 BNO (Hochwassergefahrenzonen) sachgerecht umgesetzt.

KLP, Freihaltegebiet Hochwasser

Das Freihaltegebiet Hochwasser ist korrekt mit der Freihaltezone Hochwasser im KLP umgesetzt. Geeignete Bestimmungen zur Freihaltezone Hochwasser sind in § 26 BNO (Freihaltezone Hochwasser) verankert.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan und Waldausscheidung im Kulturland

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen. Somit entfällt das Feststellen der Waldgrenzen bei Einzonungen.

In den Teilgebieten "Oberegg" und "Ihegi" wurde die Materialabbauzone beziehungsweise das Waldareal im KLP bereits gemäss der Teiländerung der Nutzungsplanung (inklusive Rodungsgesuch) "Abbaugelände Jakobsberg-Egg" angepasst und als Orientierungsinhalt dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Waldabstand

In § 40 BNO werden für die Gebiete "Lööpi" (Wald auf Parzellen 572 und 574) und "Chilenacher" (Parzelle 540) in Abweichung zu § 48 Abs.1 BauG reduzierte Waldabstände für grössere Bauten und

⁵ Siehe Online-Ausgabe unter: <http://www.ag.ch> > Verwaltung > Departement Bau, Verkehr und Umwelt > Umwelt, Natur & Landschaft > Umwelt > Abwasser > [Siedlungsentwässerung](#)

Anlagen festgelegt. Gemäss dem Planungsbericht sollen die rechtskräftigen Überbauungspläne "Chilenacherweg" und "Panoramastrasse" sowie der Waldbaulinienplan "Chilenacher" aufgehoben und dafür die darin geregelten Baulinien mit reduzierten Waldabständen in die Nutzungsplanung aufgenommen werden (siehe dazu BVUARE.20.434, Aufhebung Sondernutzungspläne). Die bestehenden Bauten und Anlagen weisen gerade im Gebiet "Chilenacher" unterschiedliche Waldabstände auf.

Die rechtskräftigen Baulinien im Bereich des Walds wurden korrekt in den BZP übertragen. Die Vorschriften gemäss § 40 BNO sind zweckmässig.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden korrekt als Naturschutzzone Wald übernommen. Für die NkBW-Fläche "Gisliflüh" beziehungsweise die entsprechende Naturschutzzone Wald wurde neu ein Wegegebot in die BNO aufgenommen. Die Nutzungsverzichtsflächen (Vertrag zwischen Waldeigentümerin und Kanton Aargau / Abteilung Wald des Departements Bau, Verkehr und Umwelt) wurden korrekt übernommen. Die bisher aufgewerteten Waldränder wurden als Schutzobjekte gemäss § 27 BNO in den KLP übernommen.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]).

Bei der Einzonung E7 Austrasse sind gemäss Planungsbericht die Planungswerte, die für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht betragen, am Tag um 2 dB(A) überschritten. Mit § 11 Abs. 4 BNO wird, die Einhaltung der PW im neu eingezonten Gebiet sichergestellt.

Bei den übrigen geplanten Einzonungen handelt es sich entweder um Bereinigungen der Bauzonengrenzen oder um die Einzonung von Strassen oder Parkplätzen. Somit muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Bei den als nicht erschlossen geltenden Parzellen im Gebiet "Schürmatt West" (betrifft Umzonung U2) sind gemäss Art. 30 LSV die PW der ES III einzuhalten.

Energie

Das Leitbild der Gemeinde Auenstein sieht im Leitsatz zu den Themen Umwelt und Energie vor, dass Voraussetzungen zur Förderung der Energieeffizienz und erneuerbarer Energien geschaffen werden sollen. Mit § 13 Abs. 4 BNO wurden entsprechende Vorgaben für Gemeindebauten in das kommunale Recht aufgenommen.

Belastete Standorte und Altlasten

Im Gemeindegebiet liegen verschiedene Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte. Die gemäss Planungsbericht vorgesehenen Umzonungen betreffen einen belasteten Standort (AA4091.0120-2). Gegen die Umzonung des betroffenen Areals (Parzelle 617) ist aus altlastenrechtlicher Sicht nichts einzuwenden. Von den vorgesehenen Ein- und Auszonungen sind keine belasteten Standorte betroffen.

3.6.5 Archäologie

Es ist sachgerecht, dass die denkmalgeschützte archäologische Fundstelle "Schloss" im BZP und KLP als Orientierungsinhalt abgebildet wird.

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Hinterlassenschaften betroffen, insbesondere in der Dorfzone, aber auch in den Schlüsselgebieten "Schürmatt" und "Aarauerstrasse". Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Innenentwicklung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind zu erhalten und zu schützen (§ 38 Kulturgesetz [KG]). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

Im Planungsbericht sind archäologische Fundstellen in Kapitel 4.4.2 angesprochen. Dabei wird im Zusammenhang mit der aktenkundigen und unter Denkmalschutz stehenden archäologischen Fundstelle "Schloss" die Meldepflicht bei Bauvorhaben und die Absprache mit der Kantonsarchäologie erläutert. Dieses Vorgehen gilt für alle aktenkundigen archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Darstellung der Wanderwege sowie der historischen Verkehrswege im Orientierungsinhalt des KLP ist vollständig und sachgerecht.

3.7 BNO

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Die Festlegungen der BNO sind – mit Ausnahme von § 12 Abs. 1 BNO (vgl. Ziffer 3.4.3) – sachgerecht und unterstützen die übergeordneten und kommunalen Zielsetzungen.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

- Parzelle 173 (E2)
- Parzelle 46 (E3)
- Parzelle 450 (E4)
- Parzelle 467 (E5)
- Parzelle 263 (U2)

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt 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.

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 Auenstein am 23. November 2023, wird, soweit sie nicht gemäss Dispositivziffer 2 zurückgewiesen wird, genehmigt. Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinn des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Im Sinn der Erwägungen wird der folgende durchgestrichene Satzteil in § 12 Abs. 1, zweiter Satz der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vorderhand von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen: "*Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber ~~oder Grundeigentümer~~ sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet*".

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Rückweisung gemäss Dispositiv Ziffer 2.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schürmatt 1, 5105 Auenstein (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
- 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. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. 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 oder einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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.

6.

Die Genehmigungsbeschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung für Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.