

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 19. März 2014

Versand: 25. März 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000299

Gemeinde Fahrwangen; Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	13. Mai 2011/4. Dezember 2012
Öffentliche Auflage	16. August 2011 bis 14. September 2011
	14. Januar 2013 bis 12. Februar 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	18. September 2013
Eingereicht zur Genehmigung	14. November 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	9. Dezember 2013

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

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 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus den Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung wird mit den Beschwerdeentscheiden koordiniert.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Massstab 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Fahrwangen ist 1992 beschlossen und 1994 genehmigt worden. Sie hat den Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) überschritten. Mit der Gesamtrevision will die Gemeinde die Entwicklung der Ge-

meinde fördern, die vorhandenen Naturwerte schützen, die Siedlungsqualität und die Stärkung der Zentrumsfunktionen des Ortskerns verbessern.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung ist am 13. Mai 2011 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die wesentlichen Änderungen der Bauzonen betreffen die Erweiterung der Wohn- und Mischzonen, die Umzonung von zwei Wohn- und Gewerbezone WG2 an der Sarmenstorferstrasse und am Breitiweg in die Gewerbezone und die Differenzierung der heutigen Kernzone in eine Kern- und eine Dorfzone. Im Kulturland werden im Wesentlichen verschiedene Schutzzonen neu festgelegt oder neu abgegrenzt, die Landschaftsschutzzonen vergrössert und weitere überlagerte Schutzzonen sowie Schutzobjekte festgelegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die wesentlichen Änderungen der BNO betreffen die Ergänzung der Planungsgrundsätze, die Festlegungen zu Verkaufsnutzungen, die Mindestausnutzung für die Zonen W3 und WG3, die Bestimmungen zur Siedlungsqualität und Strassenraumgestaltung, sowie die Einführung von kommunalen Richtplänen. Die harmonisierten Baubegriffe (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB]) sollen später umgesetzt werden; in der Erarbeitungsphase der Planrevision war die diesbezügliche Anpassung der Bauverordnung (BauV) noch im Gang.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung, 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 Richtplan

Die Vorprüfung ist am 13. Mai 2011 abgeschlossen und der neue Richtplan am 20. September 2011 vom Grossen Rat beschlossen worden. Für die Beurteilung der Neueinzonungen ist vorliegend somit noch der Richtplan von 1996 massgebend. Daher ist namentlich das 2011 eingeführte Kriterium, wonach zusammenhängende Flächen, die grösser als 1 ha sind, eine vorgängige Richtplananpassung erfordern, nicht massgebend.

3.2.1 Siedlungsgebiet (Richtplan Kapitel S 1.2)

Die neuen Bauzonengrenzen weichen insgesamt um 4,57 ha vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Planungsanweisung 1.4, lit. a):
Die Neueinzonungen betragen total 2,61 ha (Gebiete "Oberes Zelgli", "Ebnet" und "Richtplatzweg"). Unter Berücksichtigung der früheren Einzonungen (0,14 ha im Jahr 2006) ist das Siedlungsgebiet seit dem Inkrafttreten des Richtplans am 17. Dezember 1996 damit um 2,75 ha vergrössert worden. Die Fläche geht nicht über den massgebenden Grenzwert von 3 ha pro 10 Jahre hinaus, der eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordert.

- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Planungsanweisung 1.4, lit. c):
1,56 ha weitgehend überbaute Gebiete (Zonenrandstrassen, bebaute Bereiche in den Gebieten Ebnet und Richtplatzweg).
- Einzonung wegen Auswirkungen von Waldfeststellungsverfahren (Planungsanweisung 1.4, lit. f):
Im Gebiet Tobel sind die Bauzonen gestützt auf die neue Waldfeststellung um 0,4 ha vergrössert worden.

Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.2.2 Siedlungstrenngürtel (Richtplan Kapitel S 2.2)

Siedlungstrenngürtel sind freizuhalten. Zwischen Sarmenstorf und Fahrwangen ist im Richtplan ein Siedlungstrenngürtel festgesetzt. Er ist mit der Landschaftsschutzzone, im Gebiet Breite minimal, aber vertretbar umgesetzt.

3.2.3 Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB; Richtplan Kapitel L 2.3)

Die Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan ist langfristig zu erhalten. Sie ist mit der Landschaftsschutzzone umgesetzt. Im Bereich "Oberes Zelgli", "Steimüri" (östlich des Dorfs) ist der Ermessensspielraum bei der Umsetzung grosszügig ausgelegt, aber vertretbar.

3.2.4 Fruchtfolgeflächen (FFF; Richtplan Kapitel L 3.1)

Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Planungsanweisung 1.2). Werden FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert, ist der Richtplan vorgängig anzupassen (Planungsanweisung 1.4). Die verschiedenen Einzonungen beanspruchen 2,56 ha bedingt geeignete und gute Fruchtfolgeflächen sowie 0,37 ha übriges Landwirtschaftsgebiet. Es ist keine vorgängige Anpassung des Richtplans nötig.

3.2.5 Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (Richtplan Kapitel L 4.1)

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald sind als Naturschutzzone im Wald korrekt umgesetzt worden (Planungsanweisung 1.1).

3.2.6 Übrige Festlegungen des Richtplans

Die Vorlage stimmt im Übrigen mit den Festlegungen des Richtplans überein.

3.3 Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft (Hallwilerseeschutzdekret)

Im Dekretsgebiet hat die Gemeinde auf die bisherige kommunale Landschaftsschutzzone verzichtet, es gilt die Schutzzone gemäss § 6 des Dekrets zum Schutze der Hallwilerseelandschaft (Hallwilerseeschutzdekret; SAR 787.350). Die bisherige kommunale Naturschutzzone wird differenziert in Naturschutzzone und "Wenig intensiv genutzte Wiese", zudem werden Hecken, Feuchtgebiete und Streuwiesen ergänzt. Das Hallwilerseeschutzdekret ist korrekt berücksichtigt.

3.4 Bauzonen- und Kulturlandplan

3.4.1 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband (heute Lebensraum) "Lenzburg-Seetal" hat am 14. Dezember 2009 gestützt auf das "Regionale Entwicklungskonzept" (REK) zur Planung Stellung genommen. Die aus regionaler Sicht formulierten Hinweise sind weitgehend berücksichtigt worden. Die Revision kann als regional abgestimmt beurteilt werden.

3.4.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen eine Fläche von 70,28 ha auf. Davon sind 60,23 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 10,05 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen 9,49 ha Wohn- und Mischzonen, 0,4 ha Arbeitsplatzzonen und 0,16 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusiv der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt 2'280 Einwohnerinnen und Einwohnern (E), die kantonale Prognose für das Jahr 2024 rechnet mit rund 2'120 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) gehen die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung um rund 3 ha über den berechneten Bedarf im Sinne von Art. 15 RPG hinaus, was eine nähere Prüfung erfordert (Interessenabwägung).

Die Einzonungen von rund 2,6 ha Wohn- und Mischzonen entsprechen in etwa dem vorgenannten Wert der zu grossen Bauzone. Teilweise handelt es sich bei den Einzonungen um Arrondierungen der Bauzone oder um Einzonungen von Inseln innerhalb der rechtskräftigen Bauzone. Für die übrigen Einzonungen wird im Planungsbericht ein kommunaler Bedarf ausgewiesen. Die Gemeinde hat vertraglich eine Überbauungspflicht und eine Mehrwertabgabe für die neuen Bauzonen gesichert, so dass eine Baulandhortung hier nicht möglich ist. Die Gemeinde erwartet eine hohe Wohnraumnachfrage. Sie hat ferner von ursprünglich gewünschten, nochmals weitergehenden Einzonungen abgesehen. Die flächenmässig grösste und für die Einwohnerkapazität ausschlaggebende Einzonung "Richtplatzweg" im Umfang von 1,27 ha ist von Bauzonen umschlossen. Damit sind die resultierende Grösse und der Umfang der ausgeschiedenen Bauzonen unter Berücksichtigung der übrigen berührten Interessen vertretbar (vgl. Ziffer 3.4.3).

3.4.3 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die Zonenzuordnungen basieren auf den Entwicklungsabsichten der Gemeinde und sind insgesamt sachgerecht und nachvollziehbar.

- Einzonung Gebiete "Oberes Zelgli" und "alte Bettwilerstrasse/Ebnet"

Die 0,75 ha grosse Einzonung "Oberes Zelgli" von der Landwirtschaftszone in die W2a betrifft gute Fruchtfolgeflächen im Umfang von 0,66 ha. Die Einzonung am Dorfeingang ist vertretbar.

Die 1,16 ha grosse Einzonung entlang der alten Bettwilerstrasse/Ebnet in die W2a betrifft Flächen in einem stark verzettelten Siedlungsbereich, 0,8 ha bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (FFF2), sowie den Standort eines Landwirtschaftsbetriebs (Parzelle 620). Der Milchwirtschaftsbetrieb wird aufgrund fehlender Nachfolge die Milchviehhaltung aufgeben und sich auf den Ackerbau konzentrieren. Er hat dafür den notwendigen Remiseraum bei einem stillgelegten Landwirtschaftsbetrieb gemietet. Durch die Einzonung sind keine Ersatzbauten zu erwarten. Falls dennoch die Erweiterung der Ökonomiegebäude notwendig würde, wären diese am Standort bestehender Betriebe sicherzustellen. Die Immissionsabstände zum rund 250 m weit entfernten Schweinemastbetrieb können eingehalten werden. Zur Arrondierung des stark verzettelten Siedlungsbereichs und zur Erreichung eines ablesbaren Siedlungsrandes ist die Einzonung vertretbar.

- Einzonung Gebiet "Richtplatzweg"

Die 1,27 ha grosse Einzonung in die W2b/W3 und WG2 betrifft eine 2,7 ha grosse Landwirtschaftszoneninsel inmitten des Baugebiets. Von der Einzonung sind 0,98 ha gute Fruchtfolgeflächen sowie ein kleinerer Landwirtschaftsbetrieb (Schafhaltung, Hochstammbobstbau) betroffen. Für die Bewirtschaftung des Betriebs ist ein neuer Schafstall mit Remise/Obstlager auf der benachbarten Parzelle 1055 geplant (Landwirtschaftszoneninsel), da die neue Einzonung nicht durch landwirtschaftliche Bauten behindert werden soll. Die Abgrenzung der neuen Bauzone ist sachgerecht. Für gewerbliche Tätigkeiten (zum Beispiel Obstverarbeitung) wird eine Wohn- und Gewerbezone WG2 festgelegt.

- **Umzonungen**

Die neue Aufteilung der zentralen Dorfbereiche in eine Kern- und eine Dorfzone entspricht den Zielen des Leitbilds der Gemeinde. Sie ermöglicht eine differenzierte Erhaltung respektive Entwicklung des Ortskerns. Die unterschiedlichen Ziele werden in der BNO sachgerecht erfasst. Die getroffenen Massnahmen kommen der Forderung nach einem sorgsamem Umgang mit Ortsbildern und einer guten Siedlungsqualität entgegen (§ 42 BauG). Die übrigen Umzonungen sind nachvollziehbar erläutert und entsprechen den kommunalen Planungsabsichten.

- **Verkaufsnutzungen**

Die Gemeinde legt drei Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen fest. In Fahrwangen besteht keine nennenswerte Nachfrage nach Verkaufsflächen, die über den lokalen Bedarf hinausgeht. Die vorgesehenen Standorte weisen die öV-Erschliessungsgüte D auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Verkaufsnutzungen keine überkommunalen Verkehrsprobleme entstehen.

3.4.4 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Aktive Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet befinden sich in Wohn- oder Mischzonen. Die Landwirtschaft ist in den reinen Wohnzonen nicht als zulässige Nutzungsform in der BNO aufgeführt. Da nur kleine, meist viehlos geführte Betriebe betroffen sind, ist dies vertretbar.

3.4.5 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Mit geeigneten Massnahmen sind die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15 und 46 BauG). Die Gemeinde sieht diverse Massnahmen zur Erneuerung und Verdichtung der Siedlung vor. Insbesondere werden mit der neuen Zentrumszone neue Impulse gesetzt, die Dach- und Untergeschosse nicht zur Ausnützung gerechnet (§ 29 BNO), für die Zonen W3 und WG3 neu eine Mindestausnützung festgelegt (§ 7 BNO) und die minimalen Flächen für Arealüberbauungen gesenkt (§ 37 BNO). Markante Einzelbäume und zwei Parkanlagen werden unter Schutz gestellt. Mit der Uferschutzzone und den geschützten Hecken entlang des Dorfbachs wird die Natur im Siedlungsraum entlang des Gewässers angemessen geschützt. Damit werden die rechtlichen Vorgaben angemessen erfüllt.

3.4.6 Ortsbildschutz

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Ortsbild von Fahrwangen von lokaler Bedeutung. Die Gemeindeversammlung hat die Umsetzung der Kurzinventarobjekte (Substanz- und Volumenschutz) zur Überprüfung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Die Vorlage erfüllt aufgrund dieser Rückweisung die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG in Bezug auf die inventarisierten Bauten noch nicht vollständig. Die Gemeinde hat in einer separaten Planung die Umsetzung der Inventarobjekte noch abzuschliessen. Sie hat diesbezüglich erste Schritte unternommen. In Anbetracht der baugesetzlichen Anforderungen (§ 40 BauG) und der noch nicht abgeschlossenen Aufgabe im Sinne des Richtplankapitels S 1.5 ist somit bis auf Weiteres im Einzelfall zu prüfen, ob Bauvorhaben schützenswerte Objekte betreffen und ob nötigenfalls vorsorgliche Massnahmen gemäss §§ 29 oder 30 BauG zu treffen sind.

3.4.7 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Die Gemeinde stimmt bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar, welche Verkehrszunahme durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der Gesamtverkehr bewältigt wird, wie eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Nutzung von Infrastrukturanlagen für den Langsamverkehr attraktiv gemacht wird (§ 4 BauV). Von den Um- und Einzonungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Zufahrtsachsen und das Siedlungsgebiet zu erwarten. Die rechtlichen Vorgaben sind erfüllt.

3.4.8 Gesamtplan Verkehr (Verkehrsrichtplan)

Fahrwangen erarbeitet zurzeit einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) gemäss § 54a BauG. Sowohl rechtlich wie auch planerisch besteht keine Notwendigkeit, dass der KGV zusammen mit der vorliegenden Revision fertig gestellt sein muss.

3.4.9 Erschliessung/Etappierung

Die Gemeinde hat ein Erschliessungsprogramm erarbeitet. Im Bauzonenplan sind die sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete sachgerecht festgelegt.

3.4.10 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt entlang des Dorfbachs zwischen Stöcklergasse und Aescherstrasse ein Schutzdefizit auf. Mit den vorgesehenen übergeordneten Massnahmen wird das Schutzdefizit mittelfristig reduziert. Aufgrund der kleinen Gefährdungsflächen und der sich mittelfristig ändernden Hochwassersituation ist mit dem vorgesehenen "Delegationsmodell" in § 58 BNO dem Hochwasserschutz genüge getan, wonach die Notwendigkeit von Schutzmassnahmen bezogen auf die konkreten Vorhaben im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sind.

3.4.11 Waldfeststellung

Um zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich der Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Das Verfahren nach § 3 AWaV bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (neue Bauzone inklusive Bauabstand von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann. Es ist rechtlich zwingend für die kantonale Genehmigung (§§ 3 ff. AWaV). Die Einzonungen betreffen keinen Wald; respektive es existiert dort, wo Wald betroffen ist, bereits ein rechtskräftiger Waldgrenzenplan. Das Waldgrenzenplanverfahren ist rechtskräftig abgeschlossen.

3.4.12 Lärm

Die Ausscheidung neuer Bauzonen setzt voraus, dass die Planungswerte eingehalten sind oder mit Massnahmen eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG). Im Gebiet "Oberes Zelgli" sind die Planungswerte auf einer kleinen Fläche überschritten. Mit einem Sondernutzungsplan sind daher Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte festzulegen (§ 8 Abs. 2 BNO). Die lärmvorbelaasteten Gebiete, insbesondere die Wohnzonen entlang der drei Hauptverkehrsstrassen, sind überprüft und die Flächen mit Aufstufungen in Empfindlichkeitsstufen III neu festgelegt worden. Der Lärmschutz ist sachgerecht umgesetzt.

3.4.13 Landwirtschaftszone

Im Kulturland wird eine Landwirtschaftszone festgelegt. Die Gemeinde hat die Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe abgeklärt. Es besteht kein Bedarf für Speziallandwirtschaftszonen im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG. Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Der Aufbereitungsplatz für die Feldrandkompostierung wird sachgerecht der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.4.14 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst die Landschaften kantonaler Bedeutung, den Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan und einige kommunal wichtige Flächen. Die Landwirtschaftsbetriebe in der Landschaftsschutzzone werden aufgrund der Situation teils symbolisch, teils parzellenscharf von der Landschaftsschutzzone ausgespart. In der Landschaftsschutzzone sind Baumschulen grundsätzlich verboten (§ 24 Abs. 2 BNO). Die bestehenden Christbaumkulturen dürfen weiter betrieben und massvoll ausgedehnt werden.

3.4.15 Naturschutzzone/Naturobjekte

Mit den Schutzzonen werden die Naturwerte im Kulturland grundsätzlich sachgerecht geschützt und gefördert. Die Naturobjekte (Hecken, Hochstammobstbestand, Einzelbäume) sind geprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst worden. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG.

Die Gemeindeversammlung hat "die extensiv genutzten Weiden" (Fromentalwiesen) zur Überprüfung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Diesbezüglich gelten die bisherigen Festlegungen von 1997. Die Gemeinde hat diesbezüglich die Nutzungsplanung noch zu überarbeiten.

Die Gemeindeversammlung hat im südlichen Teil der Parzelle 1110 die rechtskräftige Naturschutzzone in eine "wenig intensiv genutzte Wiese" umgezont. Die Fläche steht in engem Verbund mit der Naturschutzzone auf der angrenzenden Parzelle. Mit der Umzonung wird die Bedeutung der Naturschutzzone abgewertet. Für die Fläche ist gleichwertiger Ersatz anzustreben, beispielsweise im Bereich des östlich gelegenen Tümpels. Der Gemeinde wird empfohlen, dies zusammen mit der Überarbeitung der "extensiv genutzten Weiden" zu prüfen.

Die Gemeindeversammlung hat die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone so ergänzt, dass neu eine massvolle Ausdehnung der Christbaumkulturen möglich ist (§ 24 Abs. 3 BNO). Dies liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Der Gemeinde wird jedoch empfohlen, den Begriff "massvoll" zu präzisieren, beispielsweise in einem Reglement, so dass die Ziele der Landschaftsschutzzone nicht durch schrittweises "massvolles" Erweitern der Kulturen unterlaufen werden können.

Zurzeit läuft ein Projekt über zwei mögliche Altholzinseln (Wangenhölzli und Neugrütt). Es war zeitlich nicht möglich, diese in der laufenden Revision als Naturschutzzone im Wald zu übernehmen. Falls ein Altholzinsel-Vertrag abgeschlossen wird, werden die Flächen in der nächsten Kulturlandplanrevision übernommen. Zahlreiche aufgewertete Waldränder sind als geschützte Waldränder ausgeschieden worden (§ 25 BNO).

3.4.16 Historische Verkehrswege

Ein Wegabschnitt des Inventars historischer Verkehrswege (IVS) von nationaler Bedeutung mit viel Substanz wird geschützt. Die übrigen Wege von nationaler Bedeutung sind als Informationsinhalt dargestellt für die Interessenabwägung in Baubewilligungsverfahren. Dies ist sachgerecht.

3.4.17 Kantonsarchäologie

Die Einzonungen erfassen Teile archäologischer Fundstellen. Vor Bodeneingriffen ist die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Die Grundlagen der Kantonsarchäologie sind vollständig verarbeitet.

3.4.18 Gewässerraum

Die am 1. Juni 2011 geänderte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Der Gewässerraum ist nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV auszuscheiden. Die kantonale Umsetzung, die bis Ende 2018 zu erfolgen hat, ist im Gang. Bis zur kantonalen Umsetzung gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV. Sie ersetzen den bisherigen kantonalen Gewässerabstand gemäss § 127 BauG (ausser zum Beispiel für Dolungen, Wald) und gehen abweichenden kommunalen Bestimmungen vor, die den Gewässerraum betreffen. Bis zur kantonalen Umsetzung fehlt rechtlich und sachlich Klarheit über die notwendigen kommunalen Massnahmen zur situationsbezogenen Präzisierung der Gewässerraumbreite und der zulässigen Nutzungen. Der Gewässerraum ist nach Vorliegen der kantonalen Umsetzung kommunal umzusetzen. Bis dahin sind Vorhaben im Gewässerraum gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV im Einzelfall zu prüfen.

3.4.19 Grundwasser

Die kommunalen Grundwasser- und Quellschutzzonen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierung dargestellt. Die Schutzzonen und die Reglemente für die Quelfassungen sind neueren Datums, für die Grundwasserfassungen "Breite" werden sie zurzeit überarbeitet. Dargestellt sind noch die Schutzzonen von 1991, es ist jedoch nicht mit wesentlichen Abweichungen zu rechnen.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO ermöglicht eine qualitätsvolle innere Siedlungsentwicklung. Eine Berücksichtigung der Harmonisierung der Bauvorschriften und Messweisen war aufgrund der bei der Erarbeitung der BNO fehlenden Rechtsgrundlagen noch nicht möglich. Die BNO ist sachgerecht und rechtskonform.

3.6 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung. Die Umsetzung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz und des Bauinventars im Sinne des Richtplan-auftrags S 1.5 (Substanz- und Volumenschutzobjekte) ist verzugsfrei weiterzuführen und abzuschliessen; der Genehmigung der übrigen Vorlage steht dies jedoch nicht entgegen.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Fahrwangen vom 18. September 2013 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Aescherstrasse 2, Postfach 23, 5615 Fahrwangen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.