

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 30. November 2016

Versand: 6. Dezember 2016

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2016-001462

**Gemeinde Würenlingen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Gesamtrevision); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	25. August 2015
Mitwirkung	13. Oktober 2014 bis 11. November 2014
Öffentliche Auflage	2. November 2015 bis 1. Dezember 2015
Beschluss Gemeindeversammlung	17. Juni 2016
Eingereicht zur Genehmigung	20. September 2016
Ablauf der Beschwerdefrist	28. August 2016

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 Würenlingen am 17. Juni 2016 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde Stand Genehmigung erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Vorlage beinhaltet eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland. Mit der Revision soll die Planvorlage die übergeordneten Ziele des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG), aber auch die konkreten Ziele aus dem regionalen Entwicklungskonzept (REK) verbindlich umsetzen. Die Gemeinde hat sich zudem diverse kommunale Zielsetzungen in den Bereichen Verkehr, Siedlung und Landschaft gesetzt.

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 25. August 2015 mit Vorbehalten hinsichtlich der ungenügenden Berichterstattung (Darlegung der Interessenabwägung), Anpassung § 5 Abs. 4 BNO hinsichtlich der Richtplanziele und Bautypologien, § 6 Abs. 4 BNO hinsichtlich Umsetzung des Bauinventars und § 36 BNO hinsichtlich der Formulierung zu Wintergärten. Die Gemeinde hat alle nötigen Korrekturen vorgenommen mit Ausnahme der Konkretisierung der Bautypologien (ortsverträgliche Mehrfamilienhäuser). Damit wird der Spielraum für Gestaltungspläne eingeschränkt. Eine Begründung fehlt. Da aber auch mit den zulässigen Bautypologien sachgerechte Lösungen möglich sind, liegt dies im Ermessen der Gemeinde.

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Die Gemeinde nimmt keine Ein- und Auszonungen vor. Die äussere Bauzonenabgrenzung wird nicht geändert. Die Gemeinde behält sich vor, nach Genehmigung des aktualisierten kantonalen Richtplans mögliche Kleinkorrekturen nach Richtplankapitel S 1.2, Richtplanbeschluss 3.5 zu prüfen.

Für zwei noch grössere, unüberbaute Areale hat die Gemeinde eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt und in § 5 Abs. 4 Rahmenbedingungen dazu festgelegt. Neu sind in den Zonen E2 und W2 neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser zulässig.

In § 6 Abs. 4 BNO hat die Gemeinde im Sinne eines Handlungsprogrammes Innenentwicklung festgelegt, dass der Gemeinderat innert 5 Jahren nach Rechtskraft der Vorlage einen "Masterplan Ortskernentwicklung" erarbeiten muss. Mit diesem Plan soll neben der hochwertigen Innenentwicklung auch die koordinierte Umsetzung des Bauinventars erfolgen.

In § 7 Abs. 1 BNO schafft die Gemeinde eine Rechtsgrundlage für den Mehrwertausgleich, welcher nicht nur Einzonungen, sondern auch bei einer erheblichen Steigerung der baulichen Nutzungsmöglichkeit zu entrichten ist. Vorbehalten bleiben übergeordnete kantonale Bestimmungen.

Diverse weitere Themen wie Hochwasserschutz oder lärmvorbelastete Gebiete wurden ebenfalls behandelt.

Verschiedene Arbeitszonen dienen sehr spezifischen Nutzungen und sind entsprechend differenziert in der BNO geregelt (SwissFEL, Umladestation, Fachmarkt, Aarepark).

Das Areal Kreuzboden wurde bewusst aus der vorliegenden Revision ausgeklammert. Die Konkretisierung der Nutzung dieses sehr zentral und gut gelegenen Areals soll zweckmässigerweise in einem separaten Verfahren geregelt werden.

## **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Der Kulturlandplan wurde ebenfalls vollständig überprüft und den neuen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst. Insbesondere wurden wichtige Richtplanvorgaben umgesetzt (Landschaftschutz/Naturschutz). Die Rebflächen sind einer Rebbauzone zugewiesen.

Der bestehende Pferdehaltungsbetrieb ausserhalb Siedlungsgebiet ist neu einer Spezialzone Pferdehaltung Steighof nach Art 18 RPG zugewiesen. Damit wird die Haltung von Reit- und Pensionspferden, den Betrieb einer Reitschule sowie die Durchführung von höchstens zwei jährlich stattfindenden Reitportveranstaltungen zulässig.

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

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde vollständig überarbeitet und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Als wesentliche Änderungen gelten folgende Schwerpunkte:

- Moderate Änderung der Ausnützungsziffer
- Festlegung von Zielvorgaben für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete
- Alternative Möglichkeiten für Arealüberbauungen
- Grundsatz zur Erhebung eines Mehrwertausgleichs
- Rechtsgrundlage für kommunale Richtpläne
- Differenzierung der Dorfzone
- Vorgabe von maximal Nettoladenflächen pro Nutzungszone
- Kriterienkatalog für den Ortsbildschutz
- Umsetzung des Hochwasserschutzes
- Verpflichtung zu einer Masterplanung Ortskernentwicklung innert 5 Jahren nach Rechtskraft der Vorlage

## **Erwägungen**

### **3. Gesamtbeurteilung**

#### **3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis**

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

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen, eigenen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

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

##### **Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1.1)**

Würenlingen ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde in der Ländlichen Entwicklungsachse. Die (innere) Siedlungsentwicklung (+24 % zwischen 2012 und 2040 beziehungsweise +0,77 %/a) ist vor allem an den gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen, namentlich im Bereich mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, zu fördern.

Mit der vorliegenden Planung hat die Gemeinde diverse Schritte zur Innenentwicklung und zugunsten der hochwertigen Qualitätssicherung umgesetzt. Mit der in § 6 Abs. 4 BNO in Aussicht genommenen Masterplanung in den Dorfzonen wird (zeitlich nachgelagert) ein weiterer wichtiger Schritt zur nachhaltigen Innenentwicklung gesichert.

### **Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2/1.9)**

Am 24. März 2015 hat der Grosse Rat die Revisionsvorlage des kantonalen Richtplans (unter anderem Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und Kapitel S 1.9 Wohnschwerpunkte) beschlossen. Per 29. Juni 2015 ist diese Richtplanänderung formell in Kraft getreten und erlangt Verbindlichkeit für die Behörden des Kantons Aargau. Sie bildet damit Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne (vgl. § 27 Abs. 2 BauG). Entsprechend haben die Gemeinden die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen der neuen Richtplankapitel S 1.2 und S 1.9 zu berücksichtigen und die geforderten Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beizubringen.

Die Gemeinde nimmt keine Ein- oder Auszonungen vor; das Siedlungsgebiet nach Richtplan ist nicht tangiert. Die Gemeinde hat die Planung bereits 2013 in den wesentlichen Zügen erarbeitet (vor dem revidierten RPG und dem Richtplankapitel Siedlung). Aufgrund der in der Abschlussphase der Planung geänderten rechtlichen Verhältnisse hat die Gemeinde noch diverse Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen sowie gewisse Arbeiten zur aktiven Unterstützung der Innenentwicklung auf später verschoben (Verpflichtung zur Masterplanung in der BNO).

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

### **3.3 Regionale Abstimmung**

Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind (vgl. § 13 Abs. 1 BauG). Die regionalen Entwicklungskonzepte (REK) der Replas sind wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung der Gemeinden beziehungsweise für eine fundierte, regionale Abstimmung.

Würenlingen liegt gemäss REK teils an der urbanen Entwicklungsachse. Das REK sieht für diese Gemeinden in ausgewählten Gebieten eine merkliche Innenentwicklung und Erneuerung vor. Die Entwicklungsachsen sind städtebaulich aufzuwerten. Dies entspricht auch den kantonalen Zielvorstellungen für diese Gebiete.

Baden Regio hat zum vorliegenden Entwurf der Nutzungsplanrevision Stellung genommen. Die Repla ist mit der Grundstrategie einverstanden, auf Einzonungen zu verzichten und die angestrebte Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Siedlungsreserven aufzunehmen.

Sehr positiv beurteilt wird die geplante Ausschöpfung des Entwicklungspotentials des Gebiets Kreuzboden. Aus Sicht der Region ist dort eine hochwertige Nutzung anzustreben. Ebenso begrüsst wird die Festlegung von Gestaltungsplanpflichten zur Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität in den betroffenen Gebieten.

Die Repla weist darauf hin, dass die geplante Spezialzone "Steighof" in der Nähe einer regional bedeutsamen ökologischen Vernetzung liegt. Zudem ist das Gebiet gemäss REK im landschaftsorientierten Freiraum und in unmittelbarer Nähe eines Landschaftsraums mit hoher Ausstrahlungskraft gelegen. Bei der weiteren Planung sei dieser Sachverhalt entsprechend zu berücksichtigen; die Integration der Anlage in die Landschaft ist aus regionaler Sicht mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Begrüsst wird hingegen die Feststellung, dass höchstens zwei Reitsportveranstaltungen jährlich zugelassen werden sollen, welche von der Gemeinde jeweils auf der Grundlage eines Nutzungs- und Verkehrskonzepts zu bewilligen sind.

Die Vorlage gilt als regional abgestimmt.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

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

Die Bauzone weist eine Fläche von knapp 179 ha auf. Davon sind rund 162 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 16,5 ha unüberbaut und stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen knapp 11 ha Wohn- und Mischzonen, 3,5 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeit-zonen (Stand Erschliessung Dezember 2014).

Gestützt auf das Raumkonzept Aargau ist für die Gemeinde in einer Ländlichen Entwicklungsachse von einem jährlichen Wachstum von 0,77 % beziehungsweise innert dem Planungshorizont von 15 Jahren von rund 12 % auszugehen. Entsprechend gilt es, ausgehend von rund 4'455 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) Ende 2014 planerisch ein Fassungsvermögen für knapp 5'000 E beziehungsweise für 545 zusätzliche E sicherzustellen.

Für die noch unüberbauten Wohn- und Mischzonenflächen weist die Gemeinde ein Potenzial von +461 E aus. Mit den Zielwerten des Richtplans (70 E/ha), ergeben sich +819 E. Die Zielwerte können insbesondere nicht erreicht werden, da mehr als die Hälfte der noch unüberbauten Flächen begründet in der Wohnzone W2 liegen.

Aktuell beträgt die Einwohnerdichte im überbauten Gebiet 48,5 E/ha; dies liegt nahe am anzustrebenden Ziel nach Richtplan (50 E/ha). Mit dem im Planungsbericht ermittelten Innenentwicklungspotenzial von +140 E könnte diese Zielsetzung gerade erreicht werden.

Die abgeschätzte Kapazität der Bauzonen, inklusive optimal ausgeschöpftem Innenentwicklungspotenzial gemäss den Potentialberechnungen im Zusammenhang mit dem neuen Richtplan Siedlungsgebiet, beträgt rund 5'800 E beziehungsweise rund 5'300 E gemäss Berechnung Gemeinde für die laufende Planungsperiode von 15 Jahren. Die kantonale Prognose für das Jahr 2030 rechnet mit rund 5'000 E beziehungsweise mit 5'260 E 2040. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die Bauzonen grosszügig dimensioniert. Wie die Gemeinde im Planungsbericht jedoch richtig festhält, ist innerhalb der Planungsperiode nicht mit der Realisierung des optimalen Innenentwicklungspotenzials zu rechnen. Die Gemeinde geht deshalb auch von einer geringeren, realisierbaren Kapazität aus. Dies dürfte soweit realistisch sein.

Unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen kann die Grösse der Bauzone entsprechend als angemessen beurteilt werden. Die Grösse der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den Anforderungen des kantonalen Richtplans grundsätzlich vereinbar.

#### **3.4.2 Massnahmen zur Innenentwicklung (Innenentwicklungspfad)**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zur qualitätsvollen Neuüberbauung samt hochwertiger Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Unter Beachtung der jüngst beschlossenen Richtplananpassung Siedlungsgebiet (Kapitel S 1.2 und S 1.9) haben die Gemeinden je nach Siedlungstyp bis 2040 Minstdichten sowohl im mehrheitlich überbauten Gebiet wie auch insbesondere für die Überbauung der noch unüberbauten Areale zu gewährleisten. Für Würenlingen, als Gemeinde in der Ländlichen Entwicklungsachse, sind dies 50 E/ha für die bereits überbauten Wohn- und Mischzonen respektive 70 E/ha bei Neuüberbauungen. Um diese wichtigen Ziele zu erreichen, sind gezielte planerische Massnahmen notwendig.

Die Revision der Zonenplanung der Gemeinde Würenlingen wurde bereits 2013 erstmals vorgeprüft. Es ist verständlich und nachvollziehbar, dass die Gemeinde die Anforderungen des neuen Richtplans noch nicht vollumfänglich verbindlich in der Vorlage umsetzen kann. Trotz des bereits sehr guten Einwohnerdichtewerts im Bereich der überbauten Wohn- und Mischzonen (48,5 E/ha) werden weitere Anstrengungen nötig sein (vgl. § 6 Abs. 4 BNO). Zahlreiche Anstrengungen zur Verbesserung der Nutzung des vorhandenen Innenentwicklungspotentials wurden mit der vorliegenden Nutzungsplanung bereits umgesetzt. Die Gemeinde hat Grundeigentümergegespräche bei allen grösseren unüberbauten Arealen geführt. Zweckmässigerweise hat die Gemeinde grössere Freiflächen und Umnutzungsgebiete mit Sondernutzungsplanpflichten oder Gestaltungsplanpflichten belegt. Gegebenenfalls können auch die bestehenden Familiengärten in die OeBA-Zone verlegt werden, um ein W3-Areal nutzbar zu machen. Hervorzuheben ist die Festlegung von Gestaltungsplanpflichten für zwei noch grössere Entwicklungsgebiete in der W2 und W3. In den Zonen E2 (Einfamilienhauszone) und W2 sind neu neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser zulässig. Diese Typologie-Öffnung ist unter dem Aspekt, dass die E2-Zone eine sehr grosse Fläche im Gemeindegebiet einnimmt, wichtig und sachgerecht.

Das grosse Entwicklungsgebiet Kreuzboden unmittelbar beim Bahnhof soll in einem separaten Verfahren angegangen werden (qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung). Das Areal ist im Bauzonenplan bewusst als "Gegenstand eines nachgeschalteten Planungsverfahrens" gekennzeichnet (Planbeständigkeit).

Zudem verpflichtet sich die Gemeinde in § 6 Abs. 4 BNO innert 5 Jahren nach Rechtskraft der Vorlage einen Masterplan "Ortskernentwicklung" zu erarbeiten, mit dem die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Aktivierung der Entwicklungspotentiale in den Dorfzonen geschaffen werden soll (sinn- gemäss eines Handlungsprogramms Innenentwicklung). Es sind entsprechende Gestaltungsprinzipien und Handlungsanweisungen zu entwickeln, die auf die Belange des Ortsbilds von nationaler Bedeutung sowie die Gestaltung der öffentlichen Räume besonders Rücksicht nehmen. Zudem soll in diesem Zusammenhang auch das aktualisierte Bauinventar koordiniert umgesetzt werden. Das Vorgehen ist begründet.

Die Gemeinde erfüllt damit die grundsätzlichen Anforderungen an ein Handlungsprogramm Innenentwicklung als anweisendes Bindeglied zwischen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision und den nötigen (planerischen) Folgeschritten für die weitere Umsetzung der qualitativ hochwertigen Innenentwicklung im Rahmen einer nächsten (Teil-)Revision der Nutzungsplanung. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist als solches auch in der BNO verankert.

### **3.4.3 Arbeitsplatzzonen**

Die Gemeinde bezeichnet unterschiedliche Arbeitsplatzzonen, welche den spezifischen und lokalen Bedürfnissen gerecht werden sollen. Die Differenzierung der Arbeitsplatzzonen ist im konkreten Fall nachvollziehbar und auch sachgerecht. Die potenzielle Erweiterung der Arbeitsplatzzone mit der geplanten Verlegung der Kantonsstrasse (Hightech-Zone) ist ebenfalls und richtigerweise nicht Bestandteil der Vorlage.

### **3.4.4 Verkehrsintensive Nutzungen**

Verkehrsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte zeitigen grössere Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Verkehr). Der kantonale Richtplan enthält deshalb Planungsgrundsätze bezüglich Lage und Erschliessung (Richtplankapitel S 3.1).

In Würenlingen bestehen zwei grössere Standorte mit Einkaufszentren/Fachmärkten. Für den "Aarepark" wird eine spezielle Überlagerung der Arbeitszone I vorgesehen und in § 16 Abs. 5 BNO der Maximalwert von 5'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche (Einkaufszentrum) und 3'500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche (Fachmarkt) festgelegt. Für den bestehenden Fachmarkt in der Arbeitsplatzzone II wird ebenfalls eine spezielle Schraffur und ein Maximum von 6'500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche in § 17 Abs. 4 der BNO festgelegt. Das Gebiet "Huhgässli" ist als Voraussetzung im Richtplankapitel S 3.1, Planungsanwei-

sung 1.2 mit insgesamt maximal 10'000 m<sup>2</sup> für Fachmärkte und maximal 5'000 m<sup>2</sup> für Einkaufszentren festgesetzt.

Einzelne Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zulässig in der Dorfzone D I/II (§ 9 Abs. 3 BNO), in der Wohn- und Arbeitszone, in der Kernzone "Station" und in der Arbeitszone I.

Die kommunalen Festlegungen entsprechen damit dem kantonalen Richtplan und sind sachgerecht.

### **3.4.5 Ortsbildschutz**

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Diese sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS (vgl. Richtplankapitel S 1.5).

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im vorliegenden Bauzonenplan korrekt aufgenommen und im Anhang der revidierten BNO aufgelistet.

Die Gemeinde verzichtet auf die Aufnahme der kommunalen Schutzobjekte in die vorliegende Zonenplanung mit dem Verweis auf den (revisionsbedürftigen) Gestaltungsplan "Ortsbildschutz" (Stand 2002) und auf die gemäss § 6 Abs. 4 BNO ausstehende Masterplanung. Dies ist fachlich vertretbar; mit der Masterplanung sind die ortsbaulichen städtebaulichen Elemente (Umgang mit dem Bestand, Bedeutung der Bauten und Freiräume, Erschliessung usw.) im Detail zu prüfen und zu koordinieren. Nach Vorliegen der Masterplanung können der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet und sodann kann der sachgerechte Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten festgelegt werden.

In der RPV sind Ortsbilder von nationaler Bedeutung (gemäss ISOS) mit Gebieten mit Erhaltungsziel A explizit als Kulturdenkmäler aufgeführt. Solche Kulturdenkmäler dürfen durch Solaranlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Art. 18a Abs. 3 RPG). Für eine angemessene Umsetzung des ISOS (Richtplankapitel 1.5, Planungsanweisung 1.2) ist die Bestimmung unter § 9 Abs. 11 BNO bezüglich Einpassung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sachgerecht.

### **3.4.6 Natur im Siedlungsraum**

Die Natur im Siedlungsraum wird mit den Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ein immer wichtigeres Thema. In der vorliegenden Gesamtrevision wurden gewisse Themen aus freiraumplanerischer Sicht zu wenig intensiv behandelt, insbesondere wertvolle Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken, Hochstammobstgärten oder auch prägende Freiraumstrukturen und Gärten nach ICOMOS).

Die Konkretisierung erfolgt nachgelagert mit der in § 6 Abs. 4 BNO verankerten Masterplanung.

### **3.4.7 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr**

Die Gemeinde behandelt im Planungsbericht die Abstimmung Siedlung und Verkehr, verzichtet aber vorläufig auf die Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) mit dem Hinweis, dass die detaillierte Auseinandersetzung im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Hightech-Zone angegangen werden soll. Aus fachlicher Sicht ist unbestritten, dass die Gemeinde Würenlingen als Gemeinde in der urbanen Entwicklungsachse des Zentrums Baden/Wettingen (Gebiet um den Bahnhof) beziehungsweise als Ländliche Entwicklungsachse (Gebiet Dorf) einen KGV erstellen sollte. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr ist eine zentrale Aufgabe der Nutzungsplanung (vgl. § 13 Abs. 2 und 2<sup>bis</sup> BauG). Der Raum Baden-Würenlingen ist verkehrlich stark belastet. Es besteht ein sehr hohes kantonales und regionales Interesse, sich mit den Belangen des Verkehrs und der Abstimmung Siedlung und Verkehr vertieft auseinanderzusetzen, nicht zuletzt auch im Lichte der verstärkt nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung (Fuss- und Radverkehr). Dies erfolgt gemäss BauG im Rahmen eines KGV. Auch aus regionaler Sicht (REK) ist die Auseinandersetzung mit dem Verkehr sehr wichtig. Zu erwähnen sind die Forderung des Ausbaus des Bahnhofs Siggenthal-Station als multifunktionale Verkehrsdrehscheibe und eigentliches Mobilitätszentrum mit einem um-

fassenden Angebot an Verkehrsdienstleistungen (unter anderem Ausbau Mobility, öV, Attraktivität des Raums, Langsamverkehrsachse). Solche Gebiete sind sowohl gemäss Richtplankapitel S 1.3 als auch gemäss REK städtebaulich aufzuwerten und sollen zentralörtlichen Charakter aufweisen. Auch aus dem Richtplankapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.4 ergibt sich, dass die Gemeinde aufgrund der stark belasteten Verkehrsachsen verpflichtet ist, durch bauliche und planerische Massnahmen Aufwertungsmassnahmen festzulegen.

Auch die Langsamverkehrsachsen (Fusswege, Velowege) sind bezüglich Vollständigkeit, Attraktivität, Sicherheit usw. zu prüfen und zu ergänzen.

Die Gemeinde Würenlingen wird entsprechend eingeladen, baldmöglichst – spätestens im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Hightech-Zone – einen kommunalen Gesamtplan Verkehr zu erarbeiten und festsetzen.

### **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

#### **3.5.1 Landwirtschaftszone**

Die Bezeichnung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Rebbauzone stimmt mit dem Rebbaukataster überein.

#### **3.5.2 Fruchtfolgeflächen**

Gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.3 sind die Fruchtfolgeflächen (FFF) im Kulturlandplan als orientierender Inhalt darzustellen. In der Gemeinde Würenlingen gelten die landwirtschaftlichen Nutzflächen, bis auf die Rebflächen und Schutzzonen im Kulturland, nahezu vollumfänglich als Fruchtfolgeflächen.

#### **3.5.3 Spezialzonen (Pferdesport)**

Gemäss der Bundeswegleitung "Pferde und Raumplanung" ist zwischen zonenkonformer Pferdehaltung in einer Landwirtschaftszone (zum Beispiel landwirtschaftliche Pferdezucht) und gewerblicher Pferdehaltung (Art. 37a RPG und Art. 43 RVP) zu unterscheiden. Reitsportanlagen, insbesondere Reithallen, gehören demzufolge grundsätzlich in eine Bauzone und sind ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht standortgebunden. Ein planerischer Lösungsweg über eine Spezialzone nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet ist bei solchen Anlagen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen (einzelfallweise Beurteilung und Interessenabwägung). Es sind jedoch sehr enge Grenzen gesetzt; planerische Lösungen dürfen nicht zu einer Umgehung von Art. 24 RPG führen. Eine Umgehung ist dort anzunehmen, wo mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen würde (vgl. Rechtsprechung des Bundesgerichts). Diese sind unzulässig, weil sie gegen das im RPG verankerte Konzentrationsprinzip verstossen (Trennung von Bau- und Nichtbaugesamt beziehungsweise Streubauweise verhindern).

Die Gemeinde Würenlingen hat eine eng begrenzte Spezialzone Pferdehaltung nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet festgelegt. Diese lässt nur eine "massvolle Entwicklung" im Sinne des Bundesrechts zu. Die Grundsatzvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Siedlungszusammenhang (sogenannte siedlungsnahe Lage) beziehungsweise keine Zerstückelung von Kulturland,
- sehr enge Abgrenzung der Zone (geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets),
- der grösste Teil der geplanten baulichen Massnahmen lässt sich innerhalb des weitgehend überbauten Betriebsareals realisieren (massvolle Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen),
- für sämtliche Neubauten, welche in der Landwirtschaftszone nicht bewilligt werden können, gilt nach Aufgabe die Rückbaupflicht.

Die geplante Spezialzone umfasst eine Fläche von rund 1 ha. Eine Fläche von 0,7 ha ist bereits überbaut. Von der Umzonung sind 0,28 ha sehr gute Fruchtfolgeflächen (FFF1) betroffen.

Gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG sind die Nutzungsplanungen regional abzustimmen. Dies gilt insbesondere auch für solche Spezialbetriebe wie eine Reitsportanlage. Gemäss dem Kenntnisstand bestehen in Würenlingen bisher keine Reitsportanlagen. Die am nächsten gelegene Reithalle befindet sich im Baugebiet von Kleindöttigen. In den acht Nachbargemeinden sind ebenfalls keine weiteren Reitsportanlagen auszumachen. Erst in der weiteren Umgebung von Würenlingen sind Reitbetriebe mit Reithallen bekannt (Lengnau, Freienwil, Klingnau, Schneisingen und Brugg).

In § 27 Abs. 4 BNO wurde festgelegt, dass eine Reithalle, soweit ihre Nutzung über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgeht, nur bewilligt werden kann, wenn anderen Pferdehaltern in der Gemeinde Würenlingen selbst oder den umliegenden Gemeinden die Mitbenutzung gewährt wird (öffentliches Interesse). Damit ist die gesetzlich geforderte regionale Abstimmung sichergestellt.

Die Spezialzone wird nicht in verschiedene Bereiche (Baubereich, Freiflächen) unterteilt. Dies ist vorliegend zweckmässig, da hauptsächlich die bereits überbauten Betriebsflächen umgezont werden. Der Rückbau der Bauten und Anlagen, welche in der Landwirtschaftszone nicht bewilligt werden können, wird in der BNO geregelt und im Baubewilligungsverfahren mit einem Beseitigungsrevers sichergestellt. Die Vereinbarkeit der Spezialzone mit dem Interesse der Landschaften von kantonaler Bedeutung ist vorliegend gegeben.

Bis auf die einzelnen Reitanlässe sind durch die Vergrösserung der Anlage keine nennenswerten zusätzlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu erwarten. Für die Bewilligung solcher Veranstaltungen ist ein Nutzungs- und Verkehrskonzept einzureichen. Der Betrieb ist grundsätzlich gut erschlossen. Das Parkieren während den publikumswirksamen Anlässen ist vorgängig mit dem Gemeinderat abzusprechen (§ 27 Abs. 7 BNO). Dies ist sachgerecht.

#### **3.5.4 Landschaftsschutzzone**

Die grössere Umsetzungslücke in der Landschaftsschutzzone im Gebiet "Oberfeld" wird geschlossen. Mit der neu bezeichneten Landschaftsschutzzone werden die im Richtplan geforderten Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) in den wesentlichen Teilen umgesetzt. Die Abgrenzung ist zweckmässig. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe werden symbolisch von der Schutzüberlagerung ausgenommen, um ihre Entwicklung nicht einzuschränken.

#### **3.5.5 Naturschutzzone/Naturobjekte**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) werden im Kulturlandplan sachgerecht umgesetzt. Die Schutzzonen, insbesondere die Magerwiesen, extensive Weiden und Fromentalwiesen wurden gegenüber der rechtskräftigen Fassung mit der Vorlage erweitert.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG.

#### **3.5.6 Hochstammobstbestände**

Wie die Erfahrung zeigt, ist der Erhalt von solchen, für das Landschaftsbild wertvollen Baumbeständen allein durch die Unterschutzstellung nicht hinreichend gewährleistet. Die Gemeinde hält an der Unterschutzstellung des Hochstammobstbestands fest und verzichtet auf eine Anpassung der BNO im Sinne einer angemessenen finanziellen Unterstützung der erbrachten Leistungen durch die öffentliche Hand. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

#### **3.5.7 Naturschutz im Wald/Waldränder/Wildtierkorridor**

Die Naturobjekte im Wald sind im Kulturlandplan korrekt umgesetzt. Auch die bestehenden Wildtierkorridore wurden aufgenommen und sachgerecht umgesetzt.

### **3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.6.1 Gewässerschutz**

Die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt die minimale Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Dessen Festlegung hat nach Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Diese bundesrechtlichen Vorschriften sowie der neue § 127 BauG gehen sämtlichen abweichenden kommunalen Bestimmungen vor.

Die Gemeinde hat in der vorliegenden Revision den Gewässerraum noch nicht umgesetzt. Im Orientierungsinhalt der revidierten Bauzonen- und Kulturlandpläne wird bei den Gewässern richtigerweise darauf hingewiesen, dass Abstände und die zulässige Nutzung gemäss kantonalen und eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung einzuhalten sind.

Die Gemeinde wird eingeladen, den Gewässerraum im Gemeindegebiet gesamthaft zu prüfen und mittels einer zeitnahen Teiländerung der Nutzungsplanung umzusetzen.

#### **3.6.2 Hochwasserschutz**

Die Gemeinde hat die Hochwassergefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte übernommen. Die Schutzvorschrift in der BNO entspricht der Mustervorschrift und ist sachgerecht.

#### **3.6.3 Freihaltegebiet Hochwasser**

Ende 2011 wurde das Freihaltegebiet Hochwasser als neues Element im Richtplan aufgenommen (Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung 3).

Im Gemeindegebiet von Würenlingen sind an einigen Stellen Überflutungsflächen vorhanden, welche Regelungen in der BNO erfordern. Die Gemeinde hat Freihaltebereiche Hochwasser im Kulturlandplan bezeichnet und eine entsprechende Bestimmung in die BNO aufgenommen (§ 22 BNO). Dies ist sachgerecht.

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

Die Gemeinde übernimmt in ihrer BNO die Begriffe und Messweisen der IVHB.

Die überarbeitete Bau- und Nutzungsordnung orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO und unterstützt die Zielsetzungen der Gemeinde.

Die Gemeinde Würenlingen hat in § 7 BNO den Mehrwertausgleich geregelt und verlangt einen Mehrwertausgleich sowohl bei Neueinzonungen wie auch bei einer erheblich gesteigerten baulichen Nutzungsmöglichkeit (zum Beispiel Umzonung). Details sollen in einem Reglement geregelt werden. In Abs. 3 hat die Gemeinde richtigerweise eine abweichende kantonale Regelung vorbehalten.

Der Grosse Rat hat im September in der zweiten Lesung das diesbezüglich revidierte Baugesetz beschlossen. Dieses soll im ersten Halbjahr 2017 in Kraft treten. Das kantonale Gesetz geht der kommunalen Regelung vor. § 28a Abs. 1 des neuen Baugesetzes regelt den Grundsatz für die Mehrwertabgabe. In Abs. 2 wird festgehalten, dass die Gemeinden den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren können, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

Damit steht § 7 Abs. 1 BNO bezüglich Mehrwertabgabe, soweit auch Aufzonungen gemeint sind, im Widerspruch zu § 28a Abs. 1 und 2 des neuen Baugesetzes. Bei Aufzonungen muss die Gemeinde verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, wenn sie einen gewissen Mehrwert abschöpfen will. Gestützt auf den Abs. 4 von § 7 BNO (vorbehältlich abweichender kantonaler Regelung) ist damit § 7 BNO nicht rechtswidrig und kann rechtmässig ausgelegt und vollzogen werden.

#### 4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

#### Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Gesamtrevision), beschlossen von der Gemeindeversammlung Würenlingen am 17. Juni 2016, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno  
Staatschreiberin

#### Verteiler

- Gemeinderat, Dorfstrasse 13, 5303 Würenlingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.