

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 20. März 2019

Versand: 25. März 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-000300

Gemeinde Mägenwil; Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Sandfoore"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	15. Januar 2018
Mitwirkung	26. Januar 2018 bis 26. Februar 2018
Öffentliche Auflage	31. August 2018 bis 1. Oktober 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	4. Dezember 2018
Eingereicht zur Genehmigung	29. Januar 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Februar 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Mägenwil am 4. Dezember 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Sandfoore" 1:1000
- Teiländerung Bauzonenplan "Erweiterung Sondernutzungsplanpflicht Sandfoore" 1:1000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Sandfoore"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 21. Januar 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Basierend auf dem Masterplan "Zentrum Mägenwil" wurde auf einem Teilgebiet "Sandfoore" ein Studienauftrag durchgeführt. Das siegreiche Projekt vermag zu überzeugen und entspricht im Wesentlichen auch dem Masterplan, weicht jedoch in einzelnen Punkten von der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ab. Für die weitere Umsetzung (Gestaltungsplan/Bauprojekt) ist deshalb eine partielle Anpassung der Nutzungsplanung Siedlung nötig.

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung "Sandfoore" sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um das Gebiet "Sandfoore" im Sinne des Masterplans "Zentrum Mägenwil" und des Resultats des Studienauftrags "Wohnsiedlung Sandfoore" in den weiteren Verfahren umsetzen zu können.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 15. Januar 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung/Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Planvorlage beinhaltet eine Umzonung einer Teilfläche von der Wohnzone W2 in eine Mischzone WG3 (Wohn- und Gewerbezone), eine Ausweitung der Sondernutzungsplanungspflicht bis zum Bahnhof sowie die Möglichkeit zur Zulassung von zwei zusätzlichen Geschossen mit einem Gestaltungsplan.

Gleichzeitig sollen die Vorgaben bezüglich Umgang mit Läden (Einkaufszentren/Fachmärkte) gestützt auf die Vorgaben des Richtplans und den Zielvorstellungen der Masterplanung angepasst werden.

Für das Gebiet "Wolfboden" sollen im Rahmen von Gestaltungsplänen auch in der Wohnzone W2 Mehrfamilienhaustypologien zugelassen werden.

Erwägungen

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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Mägenwil ist eine Gemeinde in der ländlichen Entwicklungsachse. Diese Gemeinden verbinden in den Talachsen den ländlich geprägten Raum mit den Agglomerationen und den Zentren. Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen und die Stärkung der lokal-gewerblichen Entwicklung stehen im Vordergrund. Angestrebt werden soll die hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen, vor allem in den durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Zentren und Verkehrsachsen. Im konkreten Fall kommt noch hinzu, dass das Gebiet sich unmittelbar beim Bahnhof Mägenwil befindet. An der Entwicklung dieser Räume besteht ein kantonales Interesse.

Mägenwil ist zudem gestützt auf das Richtplankapitel S 1.9 (Beschluss 1.1/Nr. 9) als Wohnschwerpunkt Bahnhof festgelegt. Mit dieser Festlegung wird beabsichtigt, sowohl eine hochstehende Siedlungsentwicklung im überbauten Bestand als auch eine qualitätsvolle Entwicklung der noch unüberbauten Gebiete zu erreichen (Planungsgrundsatz B).

3.3 Regionale Abstimmung

Gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Baden Regio hat bereits zur Masterplanung Stellung genommen und die Zielsetzungen positiv beurteilt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

Grundlage für die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung ist der Masterplan "Zentrum Mägenwil", welcher auf den Testplanungsergebnissen von 2011/12 aufbaut und seither weiterführende Projekte (zum Beispiel Studienauftrag "Wohnsiedlung Sandfoore") integriert. Ebenfalls bereits festgelegt ist die weiterführende planungsrechtliche Umsetzung mittels "Rahmengestaltungsplan" und Detailgestaltungsplänen gestützt auf Wettbewerbsresultaten. Die vorliegende Teiländerung berücksichtigt die vorhandenen Grundlagen und ist ein wichtiger Bestandteil des mehrjährigen Planungsprozesses zur Entwicklung des Gebiets "Sandfoore/Wolfsboden".

3.4.1 Umzonung einer Teilfläche von der Wohnzone W2 in eine Mischzone WG3

Grossmehrheitlich ist das Gebiet "Sandfoore" der Mischzone WG3 zugeteilt. Die rechtskräftige Wohnzone W2 im Gebiet "Sandfoore" bildet eine Insel, welche umgeben ist von der WG3-Zone. Mit der Umzonung dieser Fläche in die WG3 soll das Gebiet baurechtlich dem Umfeld angepasst werden, um insbesondere die angestrebten Ziele bezüglich Gebäudetypologie und Geschossigkeit, gestützt auf die Resultate der Masterplanung und der Wettbewerbsresultate, planungsrechtlich umsetzen zu können. Gemäss rechtskräftiger BNO wären in der Wohnzone W2 nur Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser zulässig, was den gesetzten Zielen widerspricht.

3.4.2 Ergänzung Perimeter Sondernutzungsplanpflicht

Ein wichtiger Teilbereich unmittelbar beim Bahnhof befindet sich aktuell ausserhalb des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nach BNO. Weil das Teilgebiet aber ein wesentlicher Bestandteil der Masterplanung "Zentrum Mägenwil" darstellt, ist die geplante Erweiterung der Sondernutzungsplanpflicht sachgerecht.

3.4.3 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Masterplan und die Resultate des Wettbewerbprojekts "Sandfoore" zeigen auf, dass eine Teilfläche des bestehenden Freiraums im Gebiet "Sandfoore" erhalten und als "Bungert" aufgewertet werden soll. Dieser Grundsatz wird durch eine Ergänzung der Ziele im Rahmen der Sondernutzungsplanung "Sandfoore" in § 3 Abs. 3 BNO festgesetzt. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Rahmengestaltungsplan/Detailgestaltungsplan). Im Gegenzug soll der Gemeinderat die Kompetenz erhalten, bei ortsbaulich einwandfreier Lösung zwei zusätzliche Geschosse im Rahmen von Gestaltungsplänen zuzulassen. Dies sichert dem Gemeinderat, gestützt auf die BNO und die Anforderungen von § 21 BauG, die dafür notwendigen Qualitäten einzufordern.

Gleichzeitig sollen im Gebiet "Wolfsboden" (Wohnzone W2) bei einer Quartierentwicklung über die Parzellengrenzen hinweg auch verdichtete Einfamilienhausquartiere zur Bahnhofstrasse mit verschiedenen Wohnungstypologien ermöglicht werden. Auch hier wird durch die Ergänzung im letzten Satz die dafür notwendige Qualität eingefordert. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Verkehrsintensive Nutzungen (Läden)

Gestützt auf die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung sind in der peripher gelegenen Gewerbezone auch Einkaufszentren und Fachmärkte zugelassen. Dies widerspricht den im kantonalen Richtplan durch den Grossen Rat festgesetzten kantonalen Zielen bezüglich verkehrsintensiven Nutzungen.

Neu werden durch eine Anpassung von § 10 Abs. 5 BNO Einkaufszentren und Fachmärkte in der Gewerbezone ausgeschlossen. Damit wird ein wichtiges kantonales Anliegen grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Im Gegenzug soll durch eine Ergänzung von § 3 Abs. 3 BNO der Gemeinderat ermächtigt werden, im Gebiet "Sandfoore" unter Berücksichtigung einer ortsbaulich einwandfreien Lösung und nicht übermässigen Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke die Nettoladenfläche von aktuell 500 m² auf maximal 2'000 m² zuzulassen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Gestaltungsplanung.

3.4.5 Lärm

Die von der Teiländerung der Zonenplanung betroffene Fläche liegt in einem lärmvorbelasteten Gebiet. Mit der Aufzonung ändert sich zumindest planungsrechtlich die Lärmempfindlichkeitsstufe von der ES II in die ES III. Die massgebenden Grenzwerte können im betroffenen Gebiet ohne Massnahmen eingehalten werden.

Insgesamt (über das gesamte gestaltungsplanpflichtige Gebiet) wird die Lärmfrage im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren geregelt werden.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung "Sandfoore", beschlossen von der Gemeindeversammlung Mägenwil am 4. Dezember 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulweg 3, 5506 Mägenwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Vermessungsamt DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

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

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

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

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

a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und

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

3.

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

4.

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

5.

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