

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 10. Mai 2017

Versand: 16. Mai 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000516

Gemeinde Möriken-Wildegg; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Änderungen Bauzonenplan Gebiet Böserai und § 9 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gebiet Rebweg, Änderungen Bauzonenplan Zurlindenstrasse und § 21 Abs. 3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten Gesamtrevision

Abschliessender Vorprüfungsbericht	19. März 2015
Mitwirkung	25. August 2014 bis 23. September 2014
Öffentliche Auflage	23. März 2015 bis 21. April 2015
Beschluss Gemeindeversammlung	17. November 2015
Eingereicht zur Genehmigung	19. Februar 2016
Ablauf der Beschwerdefrist	8. Februar 2016

Die Gemeindeversammlung hat verschiedene Teile der Gesamtrevision der Nutzungsplanung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Die zurückgewiesenen Teile sind von der Gemeindeversammlung am 15. Juni 2016 und am 28. November 2016 neu beschlossen worden. Daher werden sie gleichzeitig mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung genehmigt.

1.2 Verfahrensdaten Änderungen Bauzonenplan Gebiet Böserai und § 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gebiet Rebweg

Beschluss Gemeindeversammlung	15. Juni 2016
Eingereicht zur Genehmigung	12. August 2016
Ablauf der Beschwerdefrist	5. September 2016

1.3 Verfahrensdaten Änderungen Bauzonenplan Zurlindenstrasse und § 21 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Abschliessender Vorprüfungsbericht	20. September 2016
Öffentliche Auflage und Mitwirkung	30. September 2016 bis 31. Oktober 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	28. November 2016
Eingereicht zur Genehmigung	20. Januar 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	13. Februar 2017

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.4 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.

1.5 Rechtsschutz

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

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Möriken-Wildegg beschlossenen Vorlagen vor:

Beschluss vom 17. November 2015

- Bauzonenplan, Massstab 1:2'500
- Kulturlandplan, Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Beschluss vom 15. Juni 2016

- Bauzonenplan, Änderung Gebiet Böserai, Massstab 1:2'500
- Änderung § 9 BNO Gebiet Rebweg

Beschluss vom 28. November 2016

- Bauzonenplan, Änderung Gebiet Zurlindenstrasse (Parzellen 1482 und 1483)
- Änderung § 21 Abs. 3 BNO, Parzellen 1482 und 1483 an der Zurlindenstrasse

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 17. November 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der rechtskräftige Kulturlandplan und die zugehörige Nutzungsordnung sind am 25. November 1993 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 2. Juli 1996 vom Grossen Rat genehmigt worden. Der Bauzonenplan und die zugehörige Bauordnung sind am 25. Juni 1998 beschlossen und am 14. Juni 2000 genehmigt und inzwischen mehrfach teilweise geändert worden. Gestützt auf kantonale und kommunale Grundlagen sowie das kommunale räumliche Gesamtkonzept (Planungsbericht Kapitel 4) ist die Nutzungsplanung gesamthaft überarbeitet worden. Die Ortsteile von Möriken und Wildegg sollen differenziert weiterentwickelt und die bauliche Entwicklung nach innen gelenkt werden (keine Einzonungen). Mit verschiedenen Massnahmen wird insbesondere die Innenentwicklung gefördert, wobei die vorherrschende Bebauungsstruktur und die quartierspezifischen Qualitäten gewahrt werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist mit Bericht vom 19. März 2015 und jene zum Teil "Zurlindenstrasse" mit Bericht vom 20. September 2016 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden. Für den Teil "Böserai" war keine Vorprüfung erforderlich, da an den bestehenden, rechtskräftigen Verhältnissen festgehalten wurde.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die wesentlichsten Änderungen am Bauzonenplan betreffen die Umzonungen einer 2 ha grossen Fläche im Gebiet Ober- und Unteräschstrasse von der Zone W2/0,45 in die Dorfzone Möriken, einer 0,5 ha grossen Fläche an der Rössligasse von der Zone WG3 in die Dorfzone Möriken, einer 0,8 ha grossen Fläche im Gebiet Werk-/Hornmattstrasse von der Zentrumszone in die Zone WA3, der 3,4 ha grossen Gewerbezone in die Zone Lauématt (im Sinne einer Zone WA), und der 0,7 ha grossen Gewerbezone an der Aarauerstrasse in eine Zone WG3.

Im Bereich Eichliweg wird die Fläche zwischen dem Waldrand und der Wohnzone der Grünzone zugewiesen (Einzonung 0,2 ha). Im Gebiet Hard wird die Arbeitszone bis an den Waldrand ausgedehnt (Einzonung 0,2 ha). Am Bauzonenrand werden verschiedene kleinere Flächen eingezont, vorwiegend bestehende Erschliessungsstrassen (Einzonung 0,2 ha). Im Gebiet Kolpete wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu durch die Gewässerparzelle begrenzt (Auszonung 0,6 ha). Im Bereich des Hübelwegs bildet dieser Weg neu die Grenze der Gewerbezone (Auszonung 0,03 ha). Die Fläche der Bauzonen wird nicht vergrössert.

Im Gebiet Böserai hat die Gemeindeversammlung vom 17. November 2015 die ursprünglich vorgesehene Umzonung von der Zone WA in eine Arbeitszone zur Überprüfung zurückgewiesen. Die Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2016 hat die 1,4 ha grosse Fläche der Zone WA3 zugewiesen (materiell gleichbleibend).

Im Gebiet Zurlindenstrasse hat die Gemeindeversammlung vom 17. November 2015 die Zone WA3 zur Überprüfung zurückgewiesen. Die Gemeindeversammlung vom 28. November 2016 hat die Zone WA3 bestätigt und für die Parzellen 1482 und 1483 zusätzlich eine spezielle Bestimmung beschlossen (§ 21 Abs. 3 BNO).

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die wesentlichsten Änderungen des Kulturlandplans betreffen die Festlegung der Landwirtschaftszone (§ 27 BNO). Die bisherige Landwirtschaftszone II, welche die Produktion über die innere Aufstockung hinaus zugelassen hat, wird aufgehoben. Der Kompostierplatz Birch wird einer entsprechenden Zone zugewiesen (§ 40 BNO). Im Kulturlandplan werden Bereiche für Massnahmen zur Aufwertung der Ortseingänge definiert (§ 72 BNO). Es werden drei Naturschutz zonen unterschieden (§ 39 BNO), sowie die neuen Zonen Bünzaue Möriken (§ 31 BNO) und Jura-Schutzzone Ebnet (§ 32 BNO) festgelegt. Als überlagernde Schutz zonen werden die Landschaftsschutzzone (§ 34 BNO), die Aareaue Wildegg (§ 36 BNO) und verschiedene Naturschutz zonen im Wald (§ 35 BNO) festgelegt. Zudem werden Kulturobjekte (§§ 37 und 38 BNO) sowie Naturobjekte (§ 39 BNO) unter Schutz gestellt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die neue BNO ersetzt und vereint die bisherigen Bauordnung und die Nutzungsordnung. Die Gemeinde übernimmt die Begriffe und Messweise der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

Möriken-Wildegg liegt gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) im Urbanen Entwicklungsraum. Diese Räume tragen künftig wesentlich zur Aufnahme des prognostizierten Wachstums bei und entwickeln sich dadurch teilgebietsweise zu Gemeinden mit urbanerem Gepräge. Vorliegende Revision der Nutzungsplanung legt dazu einen wichtigen Grundstein, insbesondere hervorzuhe-

ben ist dabei die zweckmässige Differenzierung zwischen den beiden sehr unterschiedlich geprägten, mit ebensolchen Qualitäten versehenen Ortsteilen Wildeggen und Möriken. In einem nächsten Revisionsschritt wird der Fokus erneut und verstärkt auf die hochwertige Innentwicklung zu legen sein.

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 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan überein.

Möriken-Wildeggen liegt gemäss Raumkonzept Aargau im Urbanen Entwicklungsraum und ist Teil der Agglomeration. Zusammen mit der Kernstadt Lenzburg stellt die Gemeinde für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Gestützt auf das kommunale räumliche Gesamtkonzept (Planungsbericht Kapitel 4) bezeichnet die Gemeinde den Ortsteil Möriken als "ländliche Entwicklungsachse" und Wildeggen als "urbanen Entwicklungsraum". Diese Differenzierung gegenüber dem Richtplan ist aufgrund der bestehenden Bauungsstruktur und gestützt auf das Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms begründet. An der absehbaren Richtplanvorgabe, bis 2040 in den Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) nachzuweisen, ändert sich nichts. In einem künftigen Revisionsschritt werden die diesbezüglichen Nachweise und planerischen Vorteile ergänzend zu den aktuellen Darlegungen (Planungsbericht Kapitel 5.2.1) aufzuzeigen sein (erreichbarer Stand per 2030 von 38 E/ha auf rund 50 E/ha).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalverband Lebensraum Lenzburg Seetal hat am 23. Oktober 2014 ausführlich und positiv Stellung genommen. Zusammenfassend hält er fest:

"Die Revisionsunterlagen sehen viele begrüssenswerte Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität im Baugebiet und zur Landschaftsqualität im Kulturland vor. Mit dem räumlichen Gesamtkonzept, den Zielvorgaben für die einzelnen Gestaltungsplangebiete und dem ehemaligen KIW-Areal, kann die Gemeinde die künftige Entwicklung im Sinne des regionalen Zukunftsbildes steuern."

3.4 Bauzonen- und Kulturlandplan

3.4.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzone (Planungsbericht Kapitel 5.1)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 170,5 ha auf. Davon sind 150 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 19,5 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen 11 ha Wohn- und Mischzonen, 3 ha Arbeitsplatzzonen und 4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

Die von der Gemeinde berechnete Kapazität der Wohn- und Mischzonen für 2030, inklusive des innerhalb der Planungsphase realisierbaren Innenentwicklungspotenzials von 970 E, beträgt bestenfalls 5'940 E, bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet 5'980 E. Die kantonale Prognose rechnet mit rund 5'380 E. Die Kapazität liegt damit rein rechnerisch leicht über dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG). Eine Reduktion der Bauzonen, wie sie bei übergrossen Bauzonen grundsätzlich gefordert ist (Art. 15 Abs. 2 RPG) ist hier raumplanerisch nicht sachgerecht, da die grösseren unüberbauten Wohn- und Mischzonen an zentraler Lage in Möriken liegen und die übrigen kleineren Flächen verstreut in der ganzen Bauzone sind. Zudem bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich des tatsächlichen

beziehungsweise realistischen Innenentwicklungspotenzials. Der kantonale Richtplan rechnet bis 2040 zudem mit einem Wachstum von 44 % auf 6'070 E. Dies entspricht in etwa der Kapazität des vorliegenden Bauzonenplans. Die Bauzonen sind sachgerecht festgelegt. Die Bauzonengrösse entspricht unter Berücksichtigung der kommunalen Gegebenheiten und der vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen den Anforderungen von Art. 15 RPG.

Die Gemeinde sieht keine Vergrösserung der Bauzonen vor. Kleinflächige Einzonungen werden flächengleich kompensiert. Die Vorlage stimmt diesbezüglich mit dem Richtplan und den Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a RPG überein.

3.4.2 Verkaufsnutzungen (Planungsbericht Kapitel 6.4.4)

Die Verkaufsnutzungen (Richtplankapitel S 3.1) werden neu geregelt. Gestützt auf eine Analyse über das Potenzial für weitere Verkaufsnutzungen werden in den einzelnen Zonen die Ladenflächen auf 300 m² bis 500 m² festgelegt. In der Zentrumszone sind Läden bis 1'500 m² zugelassen. Die Vorgaben des Richtplans werden gut umgesetzt.

3.4.3 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die Einzonungen – soweit es sich materiell um solche handelt – werden durch flächengleiche Auszonungen kompensiert. Es sind keine landwirtschaftlichen Interessen, insbesondere keine Fruchtfolgeflächen, betroffen. Durch die Einzonungen entstehen keine zusätzlichen Überbaumöglichkeiten, da die Flächen bereits baulich genutzt sind, oder Waldabstandsflächen betreffen.

Die Zonenzuordnungen (Planungsbericht Kapitel 6.1.1) sind begründet. Besonders zu erwähnen sind folgende Umzonungen: Die Umzonung KIW-Areal in die Zone Lauématt mit Gestaltungsplanpflicht (Planungsbericht Kapitel 6.1.4) bezweckt die Überführung des Industrieareals in eine überwiegend dem Wohnen dienende Wohn- und Gewerbezone mit grosszügigen Freiräumen und hoher Aufenthaltsqualität. Die schützenswerten Industriebauten und Kanäle sollen erhalten werden. Die Ziele des obligatorischen Gestaltungsplans sind in § 22 BNO umschrieben. Als Richtwert gilt eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 1,0 (§ 14 BNO). Als Vorstufe zum Gestaltungsplan ist ein behördenverbindlicher Richtplan zu erstellen (§ 22 Abs. 6 BNO). Die angestrebte Nutzungsdichte ist mit der Verkehrerschliessung abzustimmen (Planungsbericht Kapitel 5.3). Die Zonierung entspricht den Vorgaben des Richtplankapitels S 1.1 hinsichtlich einer guten Siedlungsqualität.

3.4.4 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

In der Nutzungsplanung ist 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]). Die vorgeschlagenen Massnahmen (Planungsbericht Kapitel 5.2 und 6.3.2), insbesondere die Gestaltungsplanpflicht, die Förderung der Arealbauweise, Erhöhung der (AZ) für Wohnen in der Zentrumszone, der W3 und der WG3 sowie für Einliegerwohnungen in der W2 und die Vorschriften für die Gestaltung des Freiraums (§ 72 BNO), tragen zur Förderung der Siedlungsqualität bei.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Wildeg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend (Spezialfall) eingestuft. Das Gebiet 1 "Bebauung beim Brückenübergang über die Bünz" ist mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt. Es ist der Zone "Alt-Wildeg" und der Arbeitszone II mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Angemessene Anforderungen sind in den Vorschriften Zone "Alt-Wildeg" definiert. In der Arbeitszone II mit Gestaltungsplanpflicht und den Zielvorgaben nach § 10 BNO wird den erhöhten Anforderungen bezüglich Eingliederung und Umgang mit den geschützten Gebäuden Rechnung getragen. Der untere Schlosshang mit den Villengärten ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel a belegt. Er wird der Zone "Alt-Wildeg" zugeordnet. Dies ist zweckmässig.

Möriken ist im ISOS als lokal bedeutend (Dorf) eingestuft. Das Gebiet 3 "Bebauungsast gegen Othmarsingen" ist mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt. Es ist der Dorfzone und Oberdorfzone Möriken zugeordnet, in der angemessene Anforderungen definiert sind. Das Gebiet 1 "Dorf" ist mit dem Erhaltungsziel B belegt. Es ist der Dorfzone und Oberdorfzone Möriken und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Den erhöhten Anforderungen bezüglich Eingliederung wird in den Zonenvorschriften Rechnung getragen.

Gebäude mit Substanzschutz (Planungsbericht Kapitel 6.4.1)

Die im Bauinventar (Stand 2013) aufgeführten Objekte werden vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Historische Gärten und Anlagen

Die historischen Parkanlagen Isler-Gut (Nr. 6), Amsler-Gut (Nr. 9) und Laué-Gut (Nr. 8) werden unter Schutz gestellt. Der Schutz ist in § 16 Abs. 7 BNO gut umgesetzt.

3.4.5 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Die Gemeinde hat einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erstellt. Er ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Der Planungsbericht bezeichnet unter dem Thema Abstimmung Siedlung und Verkehr die beiden Areale Bahnhof und KIW als relevant.

Das KIW-Areal wird in die neue Zone Lauématt mit hoher Dichte umgezont (AZ 1,0) und mit Gestaltungsplanpflicht belegt (§ 22 BNO, Planungsbericht Kapitel 6.1.4). Das Bahnhofareal wird teilweise einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr ist in der Vorlage stufengerecht umgesetzt (Planungsbericht Kapitel 5.3).

3.4.6 Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe (Planungsbericht Kapitel 5.4)

Innerhalb des Ortskerns von Möriken befinden sich Landwirtschaftsbetriebe, welche aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten am heutigen Standort eine Betriebsverlegung in Betracht ziehen. Die Gemeinde hat die Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten der Landwirtschaft in Erfahrung gebracht. Zu zwei Aussiedlungen liegen Baugesuchsanfragen vor. Die Beurteilung der Betriebsnotwendigkeit einer Aussiedlung oder Teilaussiedlung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Der Raum für potenzielle Aussiedlungen ist eng begrenzt und wird durch kantonale Freihalteinteressen (Siedlungstrenngürtel) oder andere Interessen (Materialabbau) eingeschränkt. Um eine Entscheidungsgrundlage für die Nutzungsplanung zu erhalten, hat die Gemeinde die aktuellen Verhältnisse und die zukünftige Entwicklung der Landwirtschaftsbetriebe in einer landwirtschaftlichen Gesamtplanung durch ein externes Büro untersuchen lassen. Die Evaluation von möglichen Aussiedlungsstandorten erfolgte mithilfe einer Eignungsanalyse. Die Bestimmung von allfälligen Siedlungsstandorten soll mit der Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Planung erreicht werden. Die übrigen noch aktiven Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet liegen in Mischzonen zonenkonform oder es handelt sich um Kleinstbetriebe in der Wohnzone. Es drängen sich keine raumplanerischen Massnahmen auf.

3.4.7 Landwirtschaftszone (Planungsbericht Kapitel 6.2.1)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als orientierender Inhalt dargestellt, im Sinne des Richtplankapitels L 3.1, Planungsanweisung 2.3.

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird insbesondere aufgrund landschaftlicher Aspekte verzichtet. Die rechtskräftige "Landwirtschaftszone 2" im Gebiet "Neufeld" wird somit nicht in eine Speziallandwirtschaftszone überführt.

3.4.8 Aufwertung Ortseingänge (Planungsbericht Kapitel 6.2.2)

Im Rahmen des räumlichen Gesamtkonzepts sind die unattraktiven Ortseingänge bemängelt worden. Die Gemeinde will die Ortseingänge aufwerten (§ 72 BNO). Dies entspricht dem Ziel gemäss § 40 BauG das Ortsbild zu pflegen und zu gestalten.

3.4.9 Naturschutzzonen (Planungsbericht Kapitel 6.2.3)

Die Naturschutzzonen sind sachgerecht festgelegt. In Abstimmung mit der Nutzungsplanung in der Gemeinde Brunegg wird die Waldlichtung im Gebiet "Ebnet" von der Landwirtschaftszone in die Jura-Schutzzone umgezont (Planungsbericht Kapitel 6.2.6). Die Nutzungsbestimmungen sind zweckmässig.

3.4.10 Naturschutz im Wald (Planungsbericht Kapitel 6.2.4)

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan sind alle als "Naturschutzzonen im Wald" übernommen worden. Die Vorgaben des Richtplans sind umgesetzt. Die Gemeinde schützt zudem Wasserstellen im Wald (§ 35 Abs. 3 BNO). Der Wildtierkorridor gemäss Richtplankapitel L 2.6 betrifft eine kleine Fläche im Gebiet "Ebnet". In der Nutzungsplanung sind keine Massnahmen erforderlich.

3.4.11 Bünzaue Möriken (Planungsbericht Kapitel 6.2.5)

Die Auen (Richtplankapitel L 2.2) sind konsequent und sachgerecht umgesetzt: Die Bünzaue mit der Schutzzone Bünzaue Möriken (§ 31 BNO), die Aareaue mit der überlagernden Schutzzone Aareaue Wildegg (§ 36 BNO).

3.4.12 Landschaftsschutzzone (Planungsbericht Kapitel 6.2.7)

Im Gebiet Hasli wird die Landschaft von kantonaler Bedeutung sachgerecht umgesetzt (Richtplankapitel L 2.3). Im Gebiet Mitteläsch wird der wichtige Freiraum zwischen dem Dorf und dem Schloss geschützt. Das Schloss, die Schlossanlage und der Landwirtschaftsbetrieb werden von der Landschaftsschutzzone ausgenommen. Dies entspricht der kantonalen Praxis.

Die Ebene Neufeld wird neu mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Damit wird der Siedlungstrenngürtel zwischen Möriken und Brunegg (Richtplankapitel S 1.2) umgesetzt.

3.4.13 Naturobjekte (Planungsbericht Kapitel 6.2.8)

Als Grundlage zur Nutzungsplanung ist das Landschaftsinventar mit Naturobjekten erarbeitet worden. In der Nutzungsplanung sind Hecken, Ufer- und Feldgehölze, Einzel- und Alleeebäume, Obstgärten und Aussichtspunkte festgelegt und geschützt worden (§ 39 BNO). Dies entspricht den Zielsetzungen von § 40 BauG.

3.4.14 Gewässerraum (Planungsbericht Kapitel 6.4.6)

Die Gewässerräume wurden noch nicht umgesetzt, da die kantonalen Rechtsgrundlagen (insbesondere § 127 BauG) bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung noch nicht vorlagen. Somit gelten die Übergangsbestimmungen gemäss BauG. Der Vollständigkeit halber werden die Legendeneinträge zu den öffentlichen Gewässern mit dem Hinweis ergänzt, dass hinsichtlich Abstände und Nutzung das übergeordnete Recht zu berücksichtigen sei. Dieses Vorgehen ist vorliegend begründet. Die Festlegung der Gewässerräume ist in einer zeitnahen Teilrevision der Nutzungsplanung nachzuholen.

3.4.15 Hochwasserschutz (Planungsbericht Kapitel 6.4.7)

Das Freihaltegebiet wird zweckgemäss umgesetzt. Da die Überflutungsgebiete in den Bünzaunen liegen, wird richtigerweise auf eine überlagerte Schutzzone verzichtet. Die Thematik des Oberflächenabflusses wird in § 55 BNO sachgerecht umgesetzt. Dem Hochwasserschutz wird mit planerischen Massnahmen Rechnung getragen. So werden ein hochwassergefährdetes Gebiet sowie ein

Gebiet mit Restgefährdung bezeichnet. Die Gebietsbegrenzungen entsprechen den Fliesstiefenkarten der Gefahrenkarte Hochwasser. Zum hochwassergefährdeten Gebiet wird in der BNO eine entsprechende Vorschrift erlassen.

3.4.16 Waldfeststellung/Waldausscheidung (Planungsbericht Kapitel 6.4.5)

In der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland werden Flächen ein- und ausgezont. Dies führt zu keinen Änderungen am Waldgrenzenplan. Der entsprechende Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts ist koordiniert mit der Nutzungsplanungsrevision öffentlich aufgelegt und damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die kantonale Genehmigung (§§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]) geschaffen worden. Die aktuelle Waldausscheidung im Kulturland- und im Bauzonenplan ist korrekt dargestellt.

3.4.17 Umweltschutz (Planungsbericht Kapitel 6.5)

Entsorgung

Von den sechs bestehenden Entsorgungsbetrieben mit abfallrechtlicher Bewilligung sind zwei von Umzonungen betroffen (Gebiet Böserai Umzonung von der WG3 in die Arbeitszone I und ehemaligen KIW-Areal Umzonung von der Gewerbezone in die Zone Lauématt). Die Umzonung im Gebiet Böserai hat für den betroffenen Betrieb keine Auswirkungen, für den Betrieb im KIW sind die Auswirkungen stufengerecht im Rahmen des Gestaltungsplans zu prüfen und allenfalls Vorkehrungen zu treffen.

Grundwasser

Die Nutzungsplanung ist auf die Vorschriften der einzelnen Schutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen so abgestimmt, dass sie diesen nicht widerspricht. Die neuen Schutzzonen der Grundwasserfassung Grienmatten von 2013 sind übernommen und die Schutzzonen der Notwasserfassung Hörnizopf entfernt worden, da diese Fassung seit Januar 2014 nicht mehr schutzzonenpflichtig ist.

Die Bauzonen liegen teilweise über nutzbarem Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu beachtlichen baulichen Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind grundsätzlich nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung, GSchV). Ausnahmen bedürfen der kantonalen Zustimmung.

Belastete Standorte und Altlasten

In der Gemeinde bestehen belastete Standorte. Die Ausführungen in Kapitel 6.5.6 des Planungsberichts sind zutreffend. Nach Art. 3 der Altlastenverordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur vorgesehen werden, wenn der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird. Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, ist stufengerecht im Baubewilligungsverfahren abzuklären. Dabei werden projektbezogene abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, welche die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material gewährleisten. Im Nutzungsplan sind keine Massnahmen erforderlich.

Lärm (Planungsbericht Kapitel 6.5.3)

Bei der Festlegung neuer Bauzonen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte (PW) der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz [USG], Art. 29 LSV). Die vorliegenden Arrondierungen der bestehenden Bauzonen gelten nicht als Einzonungen im lärmrechtlichen Sinn, weshalb Art. 29 LSV nicht zur Anwendung gelangt. Die wenigen Höhereinstufungen der Empfindlichkeitsstufen (ES) von ES II in ES III sind unverändert vom bestehenden Bauzonenplan übernommen worden. Hinsichtlich Lärmschutzes sind daher keine weiteren Massnahmen erforderlich.

Luft (Planungsbericht Kapitel 6.5.4)

Der Planungsbericht stuft die Lufthygiene in Möriken-Wildegg gestützt auf den Massnahmenplan Luft von 2009 als gut ein. Der Massnahmenplan Luft hat zum Ziel, die Luftqualität im Kanton Aargau zu verbessern. Er enthält jedoch keine Informationen zur Luftqualität in Möriken-Wildegg. Der Kanton, also auch Möriken-Wildegg, gilt als übermässig mit Feinstaub und Ozon belastet (Verordnung zum Einführungsgesetz über den Schutz von Umwelt und Gewässer [V EG UWR], Anhang 3). In der Nutzungsplanung sind jedoch keine Massnahmen erforderlich.

Nichtionisierende Strahlung (NIS, Planungsbericht Kapitel 6.5.5)

Die Hochspannungsfreileitung tangiert kein Siedlungsgebiet. In der BNO wird die bisherige Bestimmung mit dem Kaskadenmodell und der Koordinationspflicht erweitert (§ 79 BNO).

3.4.18 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) (Planungsbericht Kapitel 6.4.2)

Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan sind historische Verkehrswege mit Substanz und mit viel Substanz nach nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung zur Information aufgeführt. Damit werden der Richtplan (Kapitel S 1.5) sowie § 25 Abs. 2 des Kulturgesetzes umgesetzt.

3.4.19 Archäologie (Planungsbericht Kapitel 6.4.3)

Die Änderungen der Nutzungsplanung erfassen keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen. Der Eintrag der archäologischen Fundstellen in den Plänen (Orientierungsinhalt) ist vollständig.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde übernimmt die Begriffe und Messweise der IVHB. Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 BauV), auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

§ 50 Parzellierung von Grundstücken

Die Parzellierung von überbauten Grundstücken oder von Grundstücken, für die eine baurechtliche Bewilligung erteilt wurde, bedarf neu der Zustimmung des Gemeinderats. Die Gemeinde will damit sicherstellen, dass auf den Parzellen eine sinnvolle Überbauung möglich ist, dass allfällige Auflagen im Zusammenhang mit der Baubewilligung auf dem abgetrennten Grundstück eingehalten werden und dass sonstige Zielsetzungen des Raumplanungsrechts nicht umgegangen werden (Planungsbericht Seite 49). So wurden in der Vergangenheit beispielsweise Parzellen so aufgeteilt, dass die neue Parzelle nicht mehr erschlossen war, die Ausnützung auf der alten Parzelle überschritten und auf der neuen neu konsumiert wurde, oder die neue Parzellengrenze einige Meter ausserhalb der Bauzone verlief (und zonenfremde Bauten erstellt wurden).

Die Bestimmung kann gestützt auf § 27 BauG genehmigt, rechtskonform ausgelegt und vollzogen werden. Um allfälligen Missverständnissen vorzubeugen, wird auf Folgendes hingewiesen:

Gemäss Art. 702 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) können die Kantone und die Gemeinden Beschränkungen des Grundeigentums im öffentlichen Interesse aufstellen, namentlich betreffend Baupolizei und Zerstückelung der Güter. Die Gemeinden können im fraglichen Bereich somit grundsätzlich im Rahmen des übergeordneten Rechts rechtsetzend tätig werden, auch wenn der Kanton bei der Baugesetzrevision auf eine ähnliche Regelung nach dem Anhörungsverfahren verzichtet hat.

Eine notwendige Zustimmung zur Parzellierung kann ein schwerer Eingriff in die Eigentumsfreiheit sein. Um eine Zustimmung zu verweigern, müssten die Kriterien für eine unzulässige Parzellierung in der BNO konkret genannt werden, was vorliegend offenkundig nicht der Fall ist.

Die Zustimmungspflicht ist als Meldepflicht auszulegen, die es dem Gemeinderat ermöglicht, die bestehende und verbleibende Ausnutzung auf den einzelnen Grundstückteilen festzuhalten oder zu verhindern, dass eine unerschlossene ("gefangen") neue Parzelle entsteht, und um allenfalls einen Eintrag im Grundbuch zu verlangen (Dienstbarkeit oder Anmerkung). Auch ohne eine solche Bestimmung muss sich ein neuer Grundeigentümer des abgetrennten Parzellenteils eine allfällige Übernutzung der überbauten Stammparzelle entgegenhalten lassen. Im Sinne der Meldepflicht kann § 50 BNO rechtskonform ausgelegt und angewendet und daher genehmigt werden.

Die Durchsetzung der Meldepflicht obliegt der Gemeinde. Weder die Notare (bei Vertragsabschluss) noch das Grundbuchamt sind Kraft der BNO-Bestimmung gebunden, bei der Umsetzung mitzuhelfen.

4. Weiterer Handlungsbedarf (Planungsbericht Kapitel 7)

Der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Langmatt ist gemäss kantonalem Konzept von regionaler Bedeutung. Die Anlage wird in den nächsten Jahren ausgebaut werden müssen. Die erforderlichen Abklärungen werden einige Zeit in Anspruch nehmen. Daher wird die Planung der ARA in der vorliegenden Gesamtrevision nicht behandelt. Sie wird Gegenstand einer separaten Vorlage sein (Planbeständigkeit).

Die Schlossdomäne Wildegg, die seit 2011 vom Museum Aargau geführt wird, soll weiterentwickelt werden. Die Konkretisierung des Masterplans von 2013 benötigt noch einige Zeit. Daher wird auch diese Thematik in einer separaten Planung behandelt (Planbeständigkeit).

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung), beschlossen von der Gemeindeversammlung Möriken-Wildegg am 17. November 2015, wird genehmigt.

2.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Änderungen Bauzonenplan Gebiet Böserai und § 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gebiet Rebweg, beschlossen von der Gemeindeversammlung Möriken-Wildegg am 15. Juni 2016, wird genehmigt.

3.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Änderungen Bauzonenplan Zurlindenstrasse und § 21 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), beschlossen von der Gemeindeversammlung Möriken-Wildegg am 28. November 2016, wird genehmigt.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Michael Merz, Rechtsanwalt, Puls 5, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich (für sich und zuhanden Swisscom (Schweiz) AG, Alte Tiefenaustrasse 6, 3050 Bern, Sunrise Communications AG, Binzmühlestrasse 130, 8050 Zürich, und Salt Mobile SA, Rue du Caudray 4, 1020 Renens; A-Post Plus)
- Dr. iur. Christian Häuptli, Rechtsanwalt, Postfach 2944, 5001 Aarau (für sich und zuhanden des Gemeinderats Möriken-Wildegg, Dorfstrasse, 5103 Möriken-Wildegg; A-Post Plus)
- (3) Dr. iur. Michael Merker, Rechtsanwalt, Postfach 2060, 5400 Baden (für sich und zuhanden der Gärtnerei Gysi AG, Altstrasse 1, 5103 Möriken-Wildegg, sowie Fritz Gysi, Altstrasse 3e, 5103 Möriken-Wildegg; A-Post Plus)
- (3) Felix Weber, Rechtsanwalt, Postfach 3704, 5001 Aarau (für sich und zuhanden Gerd Noll, Kindes- und Erwachsenenschutzdienst Region Lenzburg, Rathausgässli 19, 5600 Lenzburg, sowie Dr. René Gebhard, Unteräschstrasse 30, 5103 Möriken-Wildegg; A-Post Plus)
- Gemeinderat, Yul-Brynner-Platz, Postfach 320, 5103 Möriken-Wildegg
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Kultur BKS
- 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.