

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. März 2019

Versand: 13. März 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-000218

**Gemeinde Untersiggenthal; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Gesamtrevision";
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	8. Februar 2018
Mitwirkung	28. April 2016 bis 30. Mai 2016
Öffentliche Auflage	8. Juni 2018 bis 9. Juli 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	29. November 2018
Eingereicht zur Genehmigung	15. Januar 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	11. 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 Untersiggenthal am 29. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 30. November 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde hat im Vorfeld der vorliegenden Revision räumliche Thesen und Konzepte in enger Zusammenarbeit mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet. Diese Vorarbeiten sind zweckmässig und von guter Qualität. Sie zeigen den grundsätzlichen Handlungsbedarf anschaulich auf. Die darin enthaltenen Ziele und Thesen sind aus kantonaler Perspektive mehrheitlich richtig und sachgerecht.

Mit der aktuellen Vorlage sollen die neuen Anforderungen an eine moderne Zonenplanung, insbesondere die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, sachgerecht umgesetzt werden.

Verschiedene Massnahmen basieren auf Anreizen unter entsprechenden Rahmenbedingungen. Dies ist planerisch ein durchaus zweckmässiges Vorgehen, um die Ziele zu erreichen. Es bedingt jedoch eine kohärente und klare Praxis der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren.

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung sollen diese Ziele planungsrechtlich umgesetzt werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 8. Februar 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Gemeinde hat in der BNO verschiedene grundsätzliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen aufgenommen, wie zum Beispiel Festlegungen zur optimalen Baulandausnutzung, eine Rechtsgrundlage für weitergehende Planungsinstrumente (Leitbilder, Richtpläne), einen Grundsatzartikel zur Verdichtung und Siedlungserneuerung (Konzepte mit Beizug von Fachleuten), eine Bestimmung "Perimeter Landstrasse" bezüglich Umgang mit der angestrebten Umstrukturierung sowie für wichtige Gebiete die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht.

Die Zonenbestimmungen wurden grundsätzlich überarbeitet und ergänzt. Zudem wurden vier neue Zonen eingeführt (Zentrumszone, Erneuerungszone, Wohn- und Arbeitszone 3 sowie die Wohn- und Arbeitszone Stoppel) mit zum Teil spezifischen Regelungen.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Auf der Parzelle 1080 wurde eine Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden. Die Schutzgebiete und -objekte wurden überprüft, ergänzt sowie auch differenzierter festgelegt (Magerwiesen/Feuchtstandorte). Die ehemalige Kiesgrube Hard wurde als Feuchtstandort umgesetzt. Auch die überlagerten Zonen (Landschaftsschutzzone) wurden überprüft und ergänzt.

Im Kulturlandplan sind zwei Spezialzonen nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) ausgeschieden, die Lagerzone (rechtskräftige Betriebsbewilligung) und die Weilerzone Steinebühl.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO wurde vollständig überarbeitet und die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) integriert. Ebenso wurden Massnahmen im Bereich der nachhaltigen Mobilität aufgenommen (Mobilitätskonzept/Rechtsgrundlage für Parkplatz-Plafonierung).

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

Untersiggenthal ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplanvorgaben ist die räumliche Entwicklung der Gemeinde auf ihre Stärken auszurichten. Im Vordergrund stehen die Förderung des urbanen Wohnens (nachhaltige Innenentwicklung) und die Sicherung der Arbeitsplätze sowie der Infrastrukturen. Die Urbanen Entwicklungsräume sind mehrheitlich stark durch den Verkehr belastet. Diese Verkehrsachsen sollen städtebaulich aufgewertet werden.

Mit Blick auf die kantonale Siedlungsstrategie handelt es sich bei der Gemeinde Untersiggenthal um eine Schlüsselgemeinde, einerseits aufgrund des Raumkonzepts, in dem die Gemeinde dem Urbanen Entwicklungsraum zugeordnet ist, andererseits aufgrund seiner Lage in der Repla Baden.

Im Rahmen der Richtplanrevision, Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet, wurden der Gemeinde 4 ha Siedlungsgebiet zugewiesen.

Die Gemeinde nimmt einzelne kleine Anpassungen am Bauzonenrand vor. Die Ein-/Auszonungen sind planerisch nachvollziehbar und mit dem Richtplan kompatibel.

Insgesamt werden 0,3 ha Bauzonenrandstrassen neu der Bauzone zugewiesen. Diese können als Arrondierungen im Sinne des Beschlusses 3.5 lit. d) des Richtplankapitels S 1.2 angesehen werden. Die Gemeinde zont 0,4 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zone) im Gebiet der ARA aus und weist andererseits 0,4 ha im Gebiet des Friedhofs neu der öffentlichen Zone zu. Dies kann als flächen- und wesensgleicher Abtausch von Bauzonen angesehen werden. Das gleiche gilt für den W2-Abtausch im Gebiet Mülisack (Parzelle 201). Die weiteren Auszonungen betreffen eine Grünzone an der Limmat, also ein Gebiet mit langfristigem Freihaltezweck. Sie wird als Auszonung gemäss Beschluss 3.5 lit. c) des Richtplankapitels S 1.2 angesehen. Weitere Einzonungen von genutzten Teilparzellen am Bauzonenrand können ebenfalls im Sinne des Beschlusses 3.5 lit. c) eingeordnet werden.

Gesamthaft führen diese Massnahmen zu einer geringfügigen Bauzonenreduktion von 0,11 ha; die Fruchtfolgeflächen (FFF) werden um 0,12 ha vermindert. Dies liegt unter dem Limit, für welche eine Richtplananpassung notwendig wäre. Eine materielle Beurteilung der Umzonungen erfolgt in den nachfolgenden Ziffern.

Bauzonenbilanz

Ein-/Auszonung Siedlungsgebiet	Beschluss 1.2 des Richtplankapitels S 1.2 (mit Kompensation)	Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 (Arrondierungen)	Fruchtfolgeflächenbilanz
OeBA "Schache"	+ 0,44 ha	-	- 0,41 ha
OeBA "Unterau"	- 0,44 ha		+ 0,44 ha
Anpassungen Zonenrandstrassen		+ 0,30 ha	
diverse Anpassungen an Parzellengrenzen		+ 0,36 ha	- 0,09 ha
Auszonung Grünzone		- 0,77 ha	-

3.3 Regionale Abstimmung

Gestützt auf §§ 11 und 13 Abs. 1 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Im Planungsbericht werden sowohl das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost wie auch das regionale Entwicklungskonzept (REK) und die darin enthaltenen wesentlichen Aussagen dargelegt.

Baden Regio hat mit Bericht vom 3. Juni 2016 Stellung genommen. Die Stellungnahme kann wie folgt zusammengefasst werden:

Baden Regio stellt fest, dass die regionalen Grundlagen (REK, regionale Entwicklungsstrategie [RES]) im Planungsbericht erläutert und planerisch zweckmässig umgesetzt werden.

Der Bauzonenplan legt zur Sicherstellung einer qualitätvollen Entwicklung zahlreiche neue Gestaltungsplanperimeter mit konkreten Zielvorgaben fest. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass ein Gestaltungsplan für die einzelnen Gebiete in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Untersiggenthal erarbeitet wird und möglichst ein Richtprojekt oder ein Konzept als Grundlage dient. Dieses Vorgehen zur Sicherstellung einer gesamtheitlichen Strategie und zur Qualitätssicherung begrüsst Baden Regio.

Baden Regio unterstützt auch die Festlegung eines Perimeters Landstrasse für die gezielte Innenentwicklung. Dieser Perimeter soll die planungsrechtliche Grundlage für ein attraktives Ortszentrum sowie eine gut gestaltete Ortsdurchfahrt schaffen. Die Ziele und die Massnahmen entsprechen den regionalen Zielsetzungen.

Mit der Gesamtrevision werden neue Bauzonen eingeführt. Die Zentrumszone entlang der Landstrasse lässt ein breites Spektrum an Nutzungen zu. Im Sinne der Zentrumsentwicklung und der verdichteten Bauweise begrüsst Baden Regio dies.

Auch die Festlegung der Erneuerungszone "Bauhalde" oder die Umzonung im Gebiet "Bungert" werden begrüsst.

Mit der Gewerbezone Stoppel beabsichtigt die Gemeinde Untersiggenthal, den Erhalt des Arbeitsplatzstandorts grundsätzlich zu sichern, jedoch keine starke Entwicklung innerhalb des landschaftlich sehr sensiblen Raums zu fördern. Zudem wird für das Gebiet Stoppel eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Diese Bestimmungen begrüsst Baden Regio insbesondere vor dem Hintergrund der von der Region angestrebten Entwicklung des Agglomerationsparks Wasserschloss.

Aus regionaler Sicht sind die vorgenommenen Arrondierungen der Bauzone sachgerecht.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von knapp 172,5 ha auf. Davon sind ca. 149 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 23,5 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 15,4 ha Wohn- und Mischzonen, 7,0 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,1 ha OeBA-Zonen oder Freizeitzone.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gemeinde Untersiggenthal hat für eine urbane Gemeinde ein leicht höheres Bevölkerungswachstum gegenüber dem Planwachstum gemäss Richtplan und ist verstärkt geprägt von einer Alterung der Bevölkerung.

Bei Betrachtung der Entwicklung der Dichten in der Vergangenheit ist feststellbar, dass die Dichten im Bestand (64,9 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare, E/ha) deutlich über den Dichten liegen, welche in den neu überbauten Gebieten von 2000 bis 2010 realisiert wurden (53 E/ha). Mit der Revision der Nutzungsplanung muss die Innenentwicklung dazu führen, dass die Gemeinde höhere Dichten unter Wahrung oder Verbesserung der Siedlungsqualität umsetzt beziehungsweise ermöglicht.

Die Gemeinde schätzt das langfristige Verdichtungspotenzial im bereits eingezonten Gebiet auf +3'400 E (total 10'600 E). Das innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren wahrscheinliche Wachstum wird auf total +1'400 E geschätzt (total 8'600 E; mittleres Szenario S2). Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert von ca. 8'850 E aus.

Es zeigt sich, dass die Gemeinde grosse Anstrengungen unternehmen muss, um die mögliche Einwohnerentwicklung aufnehmen zu können. Es zeigt sich auch, dass die Anstrengungen bezüglich Innenentwicklung mit der vorliegenden Zonenplanung nicht abgeschlossen sind, sondern aktiv weiterverfolgt werden müssen, insbesondere mit Blick auf das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2040 (9'930 E).

Die Gemeinde weist vier Schlüsselgebiete aus (grössere, noch unüberbaute Gebiete). Dies betrifft "Im Bungert" (0,77 ha WA3), "Steigacher" (1,55 ha WA2), "Schöneggstrasse" (0,59 ha W2) und "Bollstrasse" (1,29 ha W2). Bei rund 90 % der Schlüsselgebiete handelt es sich um zweigeschossige Zonen. Eine grundsätzliche Aufzonung wird durch die Gemeinde aufgrund der Lage der Areale nicht in Betracht gezogen. Drei dieser Gebiete werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Anhang I der BNO sind die wesentlichen Randbedingungen und Ziele für die Gestaltungsplangebiete fixiert. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Geschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden (§ 5 Abs. 5 BNO). Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist von den Grundeigentümern zwingend ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept auszuarbeiten. Die Gemeinde ist in das Verfahren zu integrieren (§ 5 Abs. 4 BNO). Mit diesen Massnahmen dürften in diesen Gebieten mit einer Gesamtfläche von 3,79 ha mit der Überbauung rund 255–365 E resultieren, was bei optimaler Nutzung eine durchschnittliche Dichte von 96 E/ha ergibt.

Die weiteren unüberbauten Gebiete (ohne Schlüsselgebiete immerhin 10,49 ha) dürften mit den getroffenen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung rund 900 zusätzliche E ergeben.

Daraus resultieren bei den noch unüberbauten Gebieten insgesamt rund 1'270 E oder im Schnitt 89 E/ha. Die vom Richtplan geforderte Einwohnerdichte bei den noch unüberbauten Flächen (90 E/ha) dürften also bei optimaler Nutzung bis 2040 knapp erreicht werden.

Weiter eruiert die Gemeinde fünf Handlungsgebiete bereits überbauter Areale, bei denen eine Nutzungsintensivierung vorgesehen ist (Chrüz/alte Poststrasse/Trotte/Stoppel/Perimeter Landstrasse) mit einer Gesamtfläche von 14,34 ha. Hier könnte sich bei konsequenter Nutzung des Handlungsspielraums die Bevölkerung von aktuell 705 E auf über 1'200 E erhöhen. Mit wenigen Ausnahmen (vgl. weiter unten) hat die Gemeinde jedoch keine grösseren Planungsmassnahmen zur Stärkung und Unterstützung der Innenentwicklung festgelegt, weshalb die Gemeinde das Potenzial für die laufende Planungsperiode von 15 Jahren auf lediglich 30 % des theoretischen Potenzials einschätzt (knapp 300 E).

Aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils an Einfamilienhäusern ist absehbar, dass die Gemeinde Untersiggenthal die vom kantonalen Richtplan geforderten Einwohnerdichten sowohl bei den mehrheitlich überbauten Flächen (70 E/ha) als auch bei den noch unüberbauten Gebieten (90 E/ha) nur sehr knapp erreichen dürfte. Da sehr grosse Bauzonenreserven vorhanden sind, verzichtet die Gemeinde trotzdem auf Einzonungen von zusätzlichem Siedlungsgebiet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in einer späteren Phase der Gemeinde zwar noch zusätzliches Siedlungsgebiet zusteht, die Richtplananforderungen (Minstdichten) aber zwingend erfüllt werden müssen, bevor dieses Land beansprucht werden kann.

Es ist deshalb an der Gemeinde, das Handlungsprogramm Innenentwicklung weiter voranzutreiben, zum Beispiel mittels den in § 7 Abs. 3 BNO erwähnten Richtplänen und Konzepten für bestimmte Areale, Gebiete oder Quartiere oder auch mit optimaler Umsetzung der Innenentwicklungsanforderungen bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Zur Aufrechterhaltung des vorhandenen Verhältnisses zwischen Beschäftigten und Einwohnerinnen und Einwohnern ist bis 2030 ein der Einwohnerentwicklung entsprechender Zuwachs an Arbeitsplätzen anzustreben und zu ermöglichen (rund +400 Beschäftigte bis 2030).

Die Gemeinde hat diverse, unterschiedlich geprägte Arbeitsplatzzonen. Sie unterscheidet zwischen Arbeitsplatzzone I und der Arbeitsplatzzone II. In der Arbeitsplatzzone I sind neben mässig störendem Gewerbe auch Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die Arbeitsplatzzone II ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten reserviert. Die Spezialzone Kieswerk ist für die Lagerung und Aufbereitung von Kies und Sand sowie nachfolgende Betriebe der Kiesverarbeitung bestimmt.

Speziell behandelt wurde die Gewerbezone Stoppel. Diese liegt in einem landschaftlich hochwertigen Gebiet, inmitten einer Landschaft von nationaler Bedeutung und zudem weitab der eigentlichen Bauzone von Untersiggenthal. Sie ist ausserdem mit dem öffentlichen Verkehr (öV) ungenügend erschlossen. Jedoch besteht im Areal Stoppel aktuell ein hohes theoretisches Entwicklungspotenzial.

In enger Zusammenarbeit zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer wurden "Perspektiven für die bauliche Entwicklung" des Stoppel-Areals entwickelt. Diese bildeten die Grundlage für die Zonierung beziehungsweise die Zonenvorschriften. Ziel ist eine sanfte Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten (§ 15 Abs. 1 BNO). Das Gebiet wurde mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dem Gestaltungsplan werden Baubereiche für Neubauten festzulegen sein, die im Einklang mit dem ehemaligen Industrieensemble und der Lage im BLN¹-Gebiet stehen. Im Areal ist zudem eine öffentliche Durchwegung zu prüfen und wenn möglich festzulegen (Anhang BNO). In § 15 Abs. 5 BNO werden für die einzelnen Teilbereiche (siehe Anhang V BNO) konkrete Festlegungen gemacht (Überbauungsziffer, Wohnflächenanteil). Die anrechenbare Geschossfläche für das ganze Areal wird bei 18'000 m² limitiert. Eine detaillierte Verifizierung dieser Richtwerte und die konkrete Festlegung erfolgt im Rahmen der Gestaltungsplanung

¹ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

(§ 15 Abs. 6 BNO). § 15 BNO enthält weitere wichtige Festlegungen wie zum Beispiel das Mobilitätskonzept für die nachhaltige Erschliessung, die Berücksichtigung der Anforderungen des Verkehrs oder der Denkmalpflege.

Die Grundziele des Gebiets Stoppel und die vorgenommene planerische Umsetzung werden aus fachlicher Sicht unter dem Aspekt der Situation, der Lagevoraussetzungen und der übergeordneten Zielsetzungen (RPG/Richtplan) als sachgerecht und zweckmässig beurteilt.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die vorgenommenen Änderungen am Bauzonenrand führen zu keinem zusätzlichen Baupotenzial. Es handelt sich um Arrondierungen im Sinne des Beschlusses 3.5 im Richtplankapitel S 1.2 oder um flächen- und wesensgleichen Abtausch von Bauzonen.

Wichtigste Umzonungen

Die Gemeinde Untersiggenthal nimmt verschiedene Umzonungen vor. Die wichtigsten sind:

- Im Bereich der Überbauung **"Bauhalde"** legt die Gemeinde eine Erneuerungszone fest. Das Nutzungsmass lehnt sich an der bestehenden Überbauung (Bestand) an. Die spezielle Zone soll die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung der bestehenden Arealüberbauung sichern. Eine Konkretisierung erfolgt gemäss § 13 Abs. 3 BNO mittels eines Gestaltungsplans (Gestaltungsplanpflicht). Anhang I der BNO legt die wesentlichen Strukturmerkmale für das Gebiet fest. Mit dem Gestaltungsplan sind die Strukturmerkmale zu erhalten beziehungsweise weiter zu entwickeln. Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) und die bestehenden Geschosszahlen gelten als Richtwerte. Liegt ein besonders gutes Ergebnis vor, kann der Gemeinderat eine Erhöhung der aGF um maximal 15 % bewilligen (§ 13 Abs. 5 BNO). Dies wird als sachgerecht erachtet.
- Im Gebiet **"Bungert"** wird die bisherige Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohn- und Gewerbezone WA3 aufgezont. Auch für dieses Gebiet wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Aufgrund der Grösse des Areals und der Ziele ist dies gerechtfertigt. Die Zielsetzungen im Anhang der BNO sind nachvollziehbar und sachgerecht.
- Schaffung einer **Zentrumszone**, welche der baulichen Erneuerung und Entwicklung dient: Gemäss dem räumlichen Gesamtkonzept soll hier ein geschäftiges, gut besuchtes Zentrum mit einem konzentrierten Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs und hochwertigen Aufenthalts- und Begegnungsräumen entstehen. Das Bestreben der Gemeinde, die Nutzungen entlang der Landstrasse aufzuwerten und auch die publikumsorientierten Nutzungen an dieser Lage auszubauen wird begrüsst. Der Gemeinderat setzt die Ziele mittels Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplanungen um (§ 10 Abs. 7 BNO). Werden die Ziele und Vorgaben gemäss Abs. 1 von den Grundeigentümern mit dem Bauprojekt erfüllt, kann der Gemeinderat auf das Konkurrenzverfahren und die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten (§ 10 Abs. 8 BNO).

Sofern auf ein Konkurrenzverfahren oder einen Gestaltungsplan verzichtet wird, ist zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtqualität eine qualifizierte Beurteilung zwingend (vgl. § 10 Abs. 8 BNO).

Die Vorgaben zur Zoneszone wie auch der überlagerte Perimeter Landstrasse sind geeignete Mittel, die Aufwertung der verkehrsbelasteten und lärmigen Landstrasse im Sinne des Richtplankapitels S 1.1 (durchschnittlicher Tagesverkehr > 15'000 Mfz/Tag) zu unterstützen. Die in § 10 Abs. 1 BNO festgelegten Ziele für das Zentrum sind grundsätzlich sachgerecht und unterstützen die kantonalen Zielsetzungen.

- Ein Grossteil der Zoneszone, aber auch Flächen der Wohnzonen W3 und W2 sind mit einem "Perimeter Landstrasse" überlagert. Diese Gebiete dienen der Umstrukturierung und Verdichtung. Der Gemeinderat kann Abweichungen von der Regelbauweise bewilligen. Voraussetzungen sind eine parzellenübergreifende Planung, Adressbildung und Fassung des Strassenraums gegenüber

der Landstrasse, attraktive Fussgängerbereiche und eine gemeinsame Autoabstellanlage (§ 6 Abs. 3 BNO). Für Neubauten, welche die Voraussetzungen gemäss Abs. 3 erfüllen, kann der Gemeinderat die geschlossene Bauweise und bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen (Abs. 4).

Die Abweichungsmöglichkeiten beim "Perimeter Landstrasse" gestützt auf § 6 Abs. 4 BNO ermöglichen eine sehr hohe Dichte (bis zu 6 Vollgeschosse), die entsprechend hohe Qualitätsanforderungen bedingt. Da diese Überlagerung Wohnzone W2, wie auch die Zentrumszone umfasst, ist diese pauschale Abweichungsregelung problematisch; in der Wohnzone W2 könnte dies zum Beispiel zu einer Verdoppelung der Gebäudehöhen/Dichte führen. Unter diesem Aspekt ist es wichtig, dass die Voraussetzungen gemäss § 6 Abs. 3 BNO mit einer qualifizierten Fachstellungnahme überprüft werden müssen (Abs. 5). Dabei ist insbesondere auf eine gute Gestaltung, auf eine gute städtebauliche Einordnung und auf hochwertige Freiräume zu achten. Die Vorgaben sind sachgerecht.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Im Bauzonenplan sind diverse Grünzonen festgelegt. Sie dienen aufgrund der Lage vorwiegend als Puffer zum Beispiel zur Limmat, gegenüber Waldflächen oder zu Strassen. Die Zuweisungen sind nachvollziehbar und die Flächen vermasst.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| • Parzelle 447 | • Parzelle 1303 |
| • Parzelle 2857 | • Parzelle 1304 |
| • Parzelle 2858 | • Parzelle 2133 |
| • Parzelle 305 | • Parzelle 1194 |
| • Parzelle 435 | • Parzelle 1195 |
| • Parzelle 1283 | • Parzelle 2584 |
| • Parzelle 1791 | • Parzelle 1318 |
| • Parzelle 2573 | • Parzelle 1280 |
| • Parzelle 2575 | • Parzelle 2497 |
| • Parzelle 1300 | • Parzelle 1456 |
| • Parzelle 1302 | • Parzelle 2359 |
| • Parzelle 1615 | |

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Die Ausnützungsziffern (AZ) sollen im gesamten Gemeindegebiet aufgehoben werden. Die Begründungen der Gemeinde werden im Planungsbericht Kapitel 4.3.1 dargelegt. Das Mass der Nutzung soll mit der Anzahl Vollgeschosse und der Gesamthöhe als Kennziffern geregelt werden. Als zusätzliche Vorschrift verlangt § 36 Abs. 3 BNO einen detaillierten Umgebungsplan bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung sowie bei grösseren Bauparzellen ab 1'000 m² Grundstücksfläche (§ 36 Abs. 3 BNO). Dies liegt im Ermessen der Gemeinde und wird begrüsst.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Gemeinde überlagert acht wichtige Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht. Im Anhang der BNO werden die wichtigsten Zielsetzungen für die Gestaltungspläne festgelegt. Als weitere wichtige strategische Zielsetzung fehlen jedoch Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan zu den Mindestdichten.

Um die diversen Areale nicht zu blockieren, ist der Gemeinderat gefordert, baldmöglichst entsprechende qualitätsfördernde Verfahren (Vorplanungen/Richtprojekte usw.) an die Hand zu nehmen, um die Gestaltungspläne letztlich auch ausarbeiten zu können. Aus fachlicher Sicht wird die Gemeinde in ihren Bestrebungen zur Innenentwicklung und Qualitätssicherung mittels Gestaltungsplänen unterstützt.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Dies kann als Grundlage für die Ortsbildentwicklung herangezogen werden.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Kantonales Denkmalschutzobjekt

Das kantonale Denkmalschutzobjekt Ruine Freudenu, UNS001, befindet sich im Kulturland. In den vorliegenden Planungsunterlagen ist das Denkmal als kantonales Denkmalschutzobjekt eingetragen. Dies ist sachgerecht.

Kommunale Substanzschutzobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Bearbeitungsstand 21. Januar 2016, wird mit drei Ausnahmen in kommunale Schutzobjekte umgesetzt. Die historisch wertvollen Bauten in den Dorfzonen werden weiterhin über die rechtskräftigen Gestaltungspläne geschützt.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Aufwertung der Strassenräume, insbesondere der stark befahrenen Kantonsstrassen, ist von kantonaler Bedeutung (vgl. Richtplankapitel S 1.1). Gemäss Richtplankapitel S 1.1 sind Gemeinden bei stark belasteten Verkehrsachsen (durchschnittlicher Tagesverkehr > 15'000 Mfz/Tag) aufgefordert, in Zusammenarbeit mit dem Kanton eine Gesamtplanung mit dem Ziel der Aufwertung dieses wichtigen, aber auch stark belasteten Raums, an die Hand zu nehmen. Auch das REK von Baden Regio weist aus, dass diese Gebiete Areale mit ausgeprägter Innenentwicklung sein sollen, gleichzeitig aber auch Aufwertungsgebiete (gestalteter Strassenraum). Auch der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) weist auf die Bedeutung der Umgestaltung der Landstrasse hin.

Unter diesem Aspekt werden die Massnahmen zur Innenentwicklung und Aufwertung dieser Räume (Zentrumszone/Perimeter Landstrasse) sehr begrüsst.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht wird die Abstimmung Siedlung und Verkehr dargelegt. Weiter wurden im Kapitel Umzonungen/Einzonungen Angaben zum Verkehr gemacht. Die Verbindung zwischen KGV (siehe unten) und der Zonenplanung wurde in den relevanten Kapiteln nachgeliefert und vertieft.

Agglomerationsprogramme

Das Agglomerationsprogramm ist ein Aktionsplan zur Umsetzung von Infrastrukturmassnahmen im Interesse der Agglomeration mit dem Ziel einer verbesserten Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Untersiggenthal ist Teil der Agglomeration Baden-Brugg. Zurzeit läuft bereits das Agglomerationsprogramm der 3. Generation.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Die Gemeinde verfügt über einen rechtskräftigen KGV aus dem Jahr 2015. Im Planungsbericht werden dazu Erläuterungen in der Analyse gemacht. Die Abstimmung erfolgt grundsätzlich mit den Festlegungen in der BNO.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

In der Zentrumszone, die sich über eine Länge von über 500 m nördlich und südlich der Landstrasse erstreckt, sollen nach Angaben des Berichts gemäss Art. 47 RPV (S. 34) an zwei Standorten je maximal 1'500 m² Nettoladenflächen zugelassen werden (neben den übrigen Verkaufsnutzungen von maximal 500 m² Nettoladenfläche).

Bei den beiden Dorfzonen handelt es sich um die bestehenden Dorfkerne. Es wird angestrebt, dass die Grundstruktur dieser Kerne erhalten bleibt und sie die Zentrumszone an der Landstrasse als ruhige, aufenthaltsorientierte Nebenzentren ergänzen (Bericht Art. 47 RPV, S. 21). In dieser Zone sind ebenfalls Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenflächen zugelassen. Dies gilt auch für die Erneuerungszone und die Mischzonen WA2 und WA3.

In der Arbeitszone AI Siggenthal Station AI S sollen neben mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen auch Verkaufsgeschäfte und Restaurationsbetriebe bis maximal 1'300 m² zulässig sein, davon maximal 100 m² als Aussenverkaufsfläche. Zusätzlich sind Restaurationsbetriebe von maximal 500 m² zulässig.

Der entsprechende Paragraph enthält wichtige Punkte, die es zu berücksichtigen gilt, wie die Schaffung eines grosszügigen Vorplatzes zur Adressbildung, die Aufwertung des Aussenraums mit Bäumen und Grünflächen, eine sorgfältige und rationelle Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden, energieeffiziente Gebäude und ökologischer Ausgleich. Zudem ist mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches aufzeigt, wie die Arbeitszone AI S nachhaltig erschlossen werden kann. Das Mobilitätskonzept hat eine reduzierte Anzahl Parkfelder und eine monetäre Bewirtschaftung derselben vorzusehen. Gestützt auf diese Konkretisierung wird die Zulassung von verkehrsintensiven Nutzungen im vorgesehenen Umfang an dieser Lage als sachgerecht erachtet.

Der gesteigerte Leistungsbedarf auf der Kreuzbodenstrasse kann nicht ohne Ausbau des Knotens Kreuzbodenstrasse/Kantonsstrasse K 113 abgewickelt werden. Der Knoten muss konzeptionell auf die zukünftige Funktionalität ausgerichtet werden und insbesondere auch den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs Rechnung tragen. Das dafür notwendige Knotenausbauprojekt (kantonales Strassenbauprojekt nach § 95 BauG) sollte baldmöglichst an die Hand genommen werden, damit auch die Finanzierung des Knotenausbaus gesichert werden kann.

Mobilitätsplanung/Parkierung

Die kantonalen Ziele aus dem Richtplan Siedlungsgebiet, vor allem die zentralen, gut erschlossenen Gebiete in den urbanen Räumen bezüglich Innenentwicklung zu fördern (siehe Dichtevorgaben Richtplan), ist unbedingt auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Mobilität zu verstehen. Es muss gelingen, einen grossen Teil der künftigen Mobilität nachhaltig zu bewältigen (markante Veränderung des Modal-Splits zugunsten öV, Fuss- und Radverkehr (Ort der kurzen Wege)). Die Gemeinden im urbanen Raum sind entsprechend gefordert, eine kommunale Mobilitätsplanung an die Hand zu nehmen und diese auch in der BNO zu verankern.

Unter Kapitel 5.5.3 setzt sich die Gemeinde mit dieser Aufgabe auseinander. In der Nutzungsplanung wird das Mobilitätskonzept gut verankert; einerseits durch § 54 BNO (Anforderungen Mobilitätskonzept) und zudem durch die Verpflichtung für Mobilitätskonzepte für neue Unternehmen mit mehr als 50 Angestellten, wie auch für die Gebietsentwicklung "Stroppel" und die mittelgrossen Verkaufsgeschäfte im Zentrum. Auch die Möglichkeit für autoreduziertes Wohnen wird in der BNO verankert (§ 53 BNO).

3.4.7 Erschliessung

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung und Überbauung der Bauzone durch die Gemeinde gemäss § 33 BauG.

Die Gemeinde verzichtet auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms mit dem Hinweis, dass das Siedlungsgebiet von Untersiggenthal nahezu vollständig erschlossen sei.

Es wird auf die Anforderungen des RPG beziehungsweise des neuen BauG bezüglich Verfügbarkeit von Bauland hingewiesen. Massnahmen gegen die Baulandhortung sind von übergeordnetem Interesse. Es liegt im Interesse und auch im Ermessen der Gemeinde, hierzu die im BauG vorgesehene Baupflicht (vgl. §§ 28i und 28j) für bereits eingezonte Grundstücke festzulegen.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.3 sind die FFF im Kulturlandplan als orientierender Inhalt darzustellen. Dies ist erfolgt.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte

Auf der Parzelle 1080 besteht im Kulturlandplan eine Speziallandwirtschaftszone "Sandflue" nach Art. 16a Abs. 3 RPG für die Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen.

Auf die Bezeichnung einer weiteren Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Untersiggenthal besitzt viele wichtige Naturwerte, teilweise sogar von nationaler Bedeutung (Trockenwiesen und Trockenweiden, TWW). Mit dem Kulturlandplan werden fast alle im Richtplan ausgewiesenen Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) umgesetzt. Verzichtet wird auf die Unterschutzstellung im Gebiet Mülisack (Teilparzelle 144). Die Gemeinde begründet dies mit dem fehlenden ökologischen Wert. Dies ist durchaus vertretbar. Es ist trotzdem äusserst bedauerlich, dass diese Fläche, welche umgeben von Naturschutzflächen ist, nicht einer Naturschutzzone zugeführt wird. Sie wäre einfach in ökologisch wertvolle Flächen überführbar. Aus betrieblichen Gründen sachgerecht ist der Verzicht auf die Unterschutzstellungen der Parzellen 118/117.

Gemäss kantonaler Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz, NLD) angelegt wurden, nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen, sofern nicht ein erweitertes kommunales Interesse besteht. Die Gemeinde hat die Flächen diesbezüglich überprüft.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft gemäss §§ 40 und 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) vom 4. September 2007.

Wildtierkorridor

Im Westen des Gemeindegebiets befindet sich der Wildtierkorridor AG R5 (Wildtierkorridor von kantonomer Bedeutung). Im Kulturlandplan wird der Wildtierkorridor nicht einzeln gekennzeichnet, sondern grösstenteils von der Landschaftsschutzzone und der Naturschutzzone Wald abgedeckt. § 29 BNO (Landschaftsschutzzone) wurde entsprechend ergänzt (Abs. 2).

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Materialabbauzone

Die Rekultivierung der ehemaligen Kiesgrube "Hard" ist abgeschlossen und der Bereich wurde im Richtplan bereits der Naturschutzzone zugewiesen. Damit werden sowohl die Materialabbauzone als auch die Rekultivierungszone und damit ebenso die entsprechenden Paragraphen in der BNO aufgehoben. Das Vorgehen ist sachgerecht.

Lagerzone Hinterhard

Im Gebiet "Hinterhard" besteht eine Zone für die Zwischenlagerung und Verarbeitung von Baustoff-Recycling-Material. Die Lagerzone "Hinterhard" besitzt eine rechtskräftige Betriebsbewilligung; sie wird deshalb als Spezialzone nach Art. 18 RPG beibehalten. Langfristig ist dieses Gebiet möglichst zu rekultivieren und das Gebiet der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Weiler

Steinenbühl ist ein Weiler gemäss Art. 33 RPV. Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild und die für den Weiler bedeutsame Siedlungsstruktur und Bausubstanz bewahrt werden soll. Sie bezwecken den Erhalt der Lebensfähigkeit der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen. Weiler nach Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Zonen (Spezialzonen) ausserhalb des Siedlungsgebiets (Nichtbauzonen). Dies schliesst eine bauliche Entwicklung im Grundsatz aus, was sowohl für Wohn- als auch für Gewerbebauten gilt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts hinsichtlich der massgeblichen Wesensmerkmale von Weilern und der weilerkonformen Entwicklungsmöglichkeiten bestätigt den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet regelmässig.

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat hat der Kanton den Auftrag erhalten, die Weiler bezüglich den vom Bund vorgenommenen Ergänzungen des Kapitels S 1.6 im kantonalen Richtplan zu überprüfen. Der Weiler Steinenbühl ist im Richtplan festgesetzt und im Grundsatz unbestritten. Nach den Beschlüssen zum Richtplan Kapitel S 1.6 können Gemeinden für die im Richtplan festgesetzten Weiler Weilerzonen ausscheiden. Der Zonenperimeter ist aber eng um die bestehenden Bauten zu ziehen und es dürfen keine Flächen für Neubauten ausgeschieden werden (vgl. auch Brief Abteilung Raumentwicklung an die Gemeinde vom 27. August 2017).

Der Perimeter des Weilers Steinenbühl wurde im Bereich der Parzelle 2536 entsprechend angepasst. § 35 BNO wurde ebenfalls überarbeitet.

3.5.1 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die Landschaft von kantonomer Bedeutung im kantonalen Richtplan wird mit Landschaftsschutzzone und entsprechenden Zonenvorschriften umgesetzt. Einzig das Gebiet "Feldrebe" sollte aus kantonomer Sicht noch mit einer Landschaftsschutzzone überlagert werden.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die seit 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums ist nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV vorzunehmen. Die Grundlagen für die kantonale Umsetzung, die bis Ende 2018 zu erfolgen hat, liegen mit der vom Regierungsrat am 16. März 2016 beschlossenen, kantonalen Gewässerraumkarte und dem revidierten § 127 BauG vor.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau präzisiert in seinem Urteil WBE.2016.451/ WBW.2016.452 vom 21. Juni 2017, dass es sich beim § 127 Abs. 1 BauG um Vorschriften zum Gewässerraum handelt, die einer (flächendeckenden) Umsetzung zur Grundeigentümergebindlichkeit in Nutzungsplänen und Wasserbauprojekten bedürfen. § 127 BauG kann eventuell nicht direkt angewendet werden.

Die Gemeinde verzichtet auf die Umsetzung der Gewässerräume im laufenden Verfahren und sieht vor, die Gewässerräume in einem separaten Verfahren planungsrechtlich umzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass als Folge dieses Verzichts im Baubewilligungsverfahren für die Bemessung der Gewässerabstände weiterhin die Übergangsbestimmungen zur bundesrechtlichen Gewässerschutzverordnung GSchV gelten. Es ist deshalb zu empfehlen, die Teilrevision baldmöglichst an die Hand zu nehmen.

3.6.2 Naturgefahren

Hochwasserschutz

Das Vorschriftenmodell wurde aus der Muster-BNO (M-BNO) korrekt in § 22 BNO übernommen. Die Hochwassergefahrenzone 3 (HWZ 3) wurde in die HW2 integriert. Dies ist korrekt.

Oberflächenwasser

Die durch Oberflächenwasser gefährdeten Flächen wurden auf dem Bauzonenplan im Genehmigungsinhalt und auf dem Kulturlandplan im Orientierungsinhalt ausgewiesen. Dies ist sachgerecht. Der Oberflächenwasserschutz wurde in § 23 BNO korrekt aufgenommen.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

Das Freihaltegebiet wurde im Kulturlandplan im Genehmigungsinhalt ausgeschieden. Das Freihaltegebiet Hochwasser wurde in § 30 BNO korrekt aufgenommen.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszu-schliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Wald-gesetz des Kantons Aargau, AWaG). Die Waldgrenzenpläne wurden ergänzt.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Für den Kulturlandplan wird die aktuelle Waldausscheidung verwendet.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW), das Naturwaldreservat Flue-Halde, die Pflegeverträge Granella-Grube und Flue und die Vereinbarung Lichter Wald Schiffli werden im Kulturlandplan dargestellt. Darüber hinaus werden weitere Naturschutzflächen im Wald gekennzeichnet, für welche keine Verträge mit der Abteilung Wald bestehen.

Die ökologisch aufgewerteten Waldränder werden im Kulturlandplan dargestellt und in der BNO erwähnt (Umweltschutz).

Lärm

Es wurden keine Einzonungen von Bauland vorgenommen mit Ausnahme der OeBA "Schache", welche aber nicht lärmexponiert ist. Es werden lediglich verschiedene Flächenbereinigungen vorgenommen, welche als Arrondierung des Baugebiets zu taxieren sind. Dementsprechend muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Bei den geplanten Umzonungen bleiben die Lärmempfindlichkeitsstufen gleich. Somit werden allfällige Probleme bei der späteren Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 oder 31 LSV nicht verschärft.

Mit der neu geschaffenen Zentrumszone und der Festlegung, dass im Perimeter Landstrasse bis zu zwei Geschosse mehr als bei der Regelbauweise realisiert werden können, soll das Gebiet entlang der stark befahrenen Landstrasse (durchschnittlicher Tagesverkehr = 18'400 Mfz/Tag) intensiver genutzt werden. Hier muss dem Lärmschutz von Anfang an die nötige Beachtung geschenkt werden.

Energie

Der kantonale Richtplan (Kapitel E), das Energiegesetz (EnergieG) und die Energieverordnung (EnergieV) legen eine nachhaltige Energiestrategie bezüglich Energieversorgung, Energieanwendung, Umwelt und Klima fest.

Das neue kantonale Energiegesetz ermöglicht es den Gemeinden, eine kommunale Energieplanung zu erstellen und in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbaren Energie einen aktiven Beitrag zu leisten.

Untersiggenthal ist eine Energiestadt. Gemäss § 45 BNO sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Es ist Sache der Gemeinde, im Baubewilligungsverfahren diesen Zielsetzungen entsprechend Gewicht zu verleihen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen beziehungsweise Gebietsentwicklungen ist auf den Einsatz moderner, ressourcenschonender Energieträger zu achten und entsprechend festzulegen.

3.6.4 Archäologie

Der Eintrag der archäologischen Fundstellen in den Zonenplänen ist korrekt. In den Planlegenden wird die Signatur im Orientierungsinhalt korrekt aufgelöst.

3.6.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Gemeinde Untersiggenthal besitzt ein in seiner Struktur gut erhaltenes und ablesbares historisches Verkehrswegnetz. Dieses enthält hauptsächlich im Südhang des Siggenbergs verschiedene historische Wege mit für das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) relevanter Substanz oder viel Substanz, darunter mehrere Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung. Die historischen Verkehrswege sind im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und des Kulturlandplans dargestellt. In § 33 BNO werden die Zielsetzungen sachgerecht festgelegt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung

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

Die BNO wurde vollständig überarbeitet. Die Bestimmungen unterstützen die planerischen Zielsetzungen sach- und stufengerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Gesamtrevision", beschlossen von der Gemeindeversammlung Untersiggenthal am 29. November 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Kornfeldweg 2, 5417 Untersiggenthal (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- 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.