

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 19. Februar 2014

Versand: 25. Februar 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000142

Gemeinde Tegerfelden; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	9. September 2013
Öffentliche Auflage	16. September 2013 bis 15. Oktober 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	8. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	20. Dezember 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	20. Januar 2014

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

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

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

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

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Genehmigt wurde der Bauzonenplan im Jahr 1991, der Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung im Jahr 1999. Die kommunalen Planungsinstrumente haben sich seit ihrem Inkrafttreten insgesamt gut bewährt. Seither haben sich verschiedene übergeordnete Grundlagen und Randbedingungen geändert.

Der Planungsverband Zurzibiet hat in den Jahren 2009–2011 das Projekt "Vision Zurzibiet" erarbeitet. Die "Vision Zurzibiet" besteht aus Karten sowie aus Visionen und daraus abgeleiteten Zielen, Strategien und Massnahmen. Das Surbtal steht für Wohn- und Lebensqualität mitten in Natur und Landschaft. Aufgrund der Lage vor den Toren der Wirtschaftszentren Baden und Zürich und deren gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (öV) sowie der guten Anbindung an den Flughafen Zürich ist das Surbtal als Wohnort sehr attraktiv.

Die Zielsetzungen der Revision stützen sich auf das Leitbild der Gemeinde Tegerfelden, das sich zusammenfassend zu folgenden Themen äussert:

- Massvolles Wachstum mit wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklung
- Beibehalten der guten Bevölkerungsdurchmischung
- Engagement für die Bedürfnisse aller Gesellschaftsgruppen und für attraktives Wohnen
- Verhinderung übermässiger Immissionen
- Erhalten des ländlichen Dorfcharakters und Beachtung des national bedeutenden Ortsbilds
- Aktive Baulandbewirtschaftung der Gemeinde
- Zulassung einer optimalen Ausnützung in der BNO
- Förderung einer guten Architektur und Vorbildfunktion bei öffentlichen Bauten
- Erhaltung von Wald, Surb und Seitenbächen als wertvolle Landschaftselemente
- Ergänzende Massnahmen der Gemeinde bei der landwirtschaftlichen Nutzung des Kultur- und Reblands zur Förderung von naturnaher Landwirtschaft und naturnahem Weinbau

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 9. September 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die bisherigen Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan haben sich bewährt. Die Gemeinde beschränkt sich daher auf punktuelle Anpassungen. In den Gebieten Brüel und Pfisteri werden verschiedene Gebiete neu der Landwirtschaftszone zugewiesen, die Flächen werden im Gebiet Läubrig mit Einzonungen kompensiert. Der revidierte Bauzonenplan sieht indessen keine Neueinzonung vor, welche einer grossflächigen Siedlungserweiterung dienen würde oder ausserhalb des zum engeren Siedlungsbereich von Tegerfelden gehörenden Gebiets liegen würde. Im Detail sind die Aus- und Einzonungen im Abschnitt 3.1.5 umschrieben und beurteilt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen, welche die Definition und Messweisen der Baugesetzgebung vereinheitlicht. Die IVHB ist rechtskräftig und in der Bauverordnung (BauV) kantonal umgesetzt.

Die revidierte BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an. die Revision richtet sich bereits nach der neuen Bauverordnung, einschliesslich Einführung der IVHB (§§ 16 ff. BauV vom 25. Mai 2011).

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Der Grosse Rat hat am 20. September 2011 den neuen Richtplan beschlossen. Tegerfelden gehört zu den "ländlichen Entwicklungsräumen" (Richtplan R 1). Ländliche Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus. Sie dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung.

Siedlungsgebiet (Richtplan S 1.2)

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die einzelnen Umzonungen innerhalb des Baugebiets sind nicht richtplanrelevant. Die Neueinzonungen betreffen die Ausscheidung neuer Bauzonen im bisherigen Landwirtschaftsgebiet, die Bauzonenzuweisung von Strassenflächen, die Einzonung von Waldabstandsflächen sowie Anpassungen an Parzellengrenzen. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 1.4, lit. a):
Die Gemeinde zont insgesamt 1,92 ha ein (Gebiete Pfisteri, Läubrig, Rängg, Müliwise, Usserdorf). Diesen Flächen werden wie nachstehend dargestellt entweder kompensiert oder gelten nach Richtplanbeschluss als weitgehend überbautes Gebiet.
- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 1.4, lit. b):
Insgesamt ca. 1,53 ha (Gebiete Pfisteri, Läubrig).
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 1.4, lit. c):
Insgesamt ca. 0,39 ha (Gebiete Rängg, Müliwise, Usserdorf).

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Richtplan L 3.1)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF), ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B).

Die verschiedenen Einzonungen reduzieren die bedingt geeigneten FFF um rund 0,11 ha. Die geplanten Umzonungen sind mit den Beschlüssen des Richtplans vereinbar und erfordern keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Das Interesse der Erhaltung der FFF ist angemessen berücksichtigt.

Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Richtplan S 3.1)

In der Dorfzone, der Wohn- und Gewerbezone sowie der Gewerbezone werden Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche zugelassen. Die Festlegungen sind auf die örtliche Situation abgestimmt und sachgerecht.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Zurzibiet hat im Dezember 2012 zur vorliegenden Planung zusammenfassend wie folgt Stellung genommen.

Die Region Zurzibiet ist eine heterogene Region mit unterschiedlichen Entwicklungsräumen und Perspektiven. Die Gemeinde Tegerfelden ist Teil des Surbtals, welches von einem hohen Entwicklungsdruck geprägt war und ist. Die Region ist bestrebt, auch künftig die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, um eine überdurchschnittliche Entwicklung im Surbtal auch in Zukunft aufrecht erhalten zu können.

Die Entwicklungsabsichten wie im Planungsbericht beschrieben entsprechen den regionalen Entwicklungsabsichten und der Schwerpunktbildung gemäss "Vision Zurzibiet". Darin wird die Gemeinde Tegerfelden als regionaler Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen im Surbtal bezeichnet. Die vorliegende Nutzungsplanungsrevision mit der Neueinzonung sowie der Arrondierungen wird vom Planungsverband der Region Zurzibiet begrüsst.

Die Gemeinde Tegerfelden beabsichtigt einen grossen Teil des voraussichtlichen Bevölkerungswachstums innerhalb der bestehenden Bauzonen zu realisieren. Es werden umfangreiche Massnahmen zur Baulandmobilisierung sowie zur Verdichtung getroffen. Die geplanten Ein- und Auszonungen werden als richtig und notwendig beurteilt.

Tegerfelden verfügt aufgrund des S-Bahn-Anschlusses im benachbarten Döttingen und der S-Bahn in Niederweningen (Halbstundentakt mit Verdichtungen morgens und abends) über genügend attraktive Verbindungen nach Zürich sowie dem Halbstundentakt ab 2016 mit dem Bus nach Brugg/Aarau über optimale Voraussetzungen für eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Dies muss aus Sicht der Region im Sinne einer verkehrsabgestimmten Siedlungsentwicklung künftig besser genutzt werden.

Im Ergebnis kann die vorliegende Planung gemäss Einschätzung des Planungsverbandes als regional abgestimmt beurteilt werden.

3.1.4 Grösse der Bauzone (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG])

Die aktuellen Bauzonen weisen eine Fläche von total 46,70 ha auf. Davon sind ca. 36,60 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 10,10 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6,40 ha Wohn- und Mischzonen, 2,20 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,50 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Mit den Ein- und Auszonungen werden die unüberbauten Wohn- und Mischzonen auf rund 6,95 ha vergrössert. Bei einer angenommenen, hier gängigen Dichte von rund 40 Einwohnerinnen und Einwohner (E) pro Hektare lassen die heute unüberbauten Bauzonen ein Wachstum von rund 280 E zu. Zusätzlich wird im Planungsbericht ein Verdichtungspotenzial von insgesamt ca. 110 E ausgewiesen. Aufgrund des Bevölkerungsstands Ende 2012 von 1083 E und dem erwähnten Potenzial könnte die Bevölkerung damit auf rund 1'470 E anwachsen.

Die Gemeinde strebt gemäss der im Planungsbericht genannten Ziele und Gründe (Abschnitt 3) bis im 2025 ein Wachstum auf 1'350 E an. Begründet wird dies auch mit dem Wachstum der letzten fünf Jahre von rund 80 E, dem Wachstumsdruck aus dem Raum Zürich und den guten Verbindungsmöglichkeiten (öV) in Richtung Baden, Brugg und Zürich.

Der Planungsverband unterstützt in seiner Stellungnahme das angestrebte Wachstum mit den Neueinzonungen aufgrund der aktuellen Grundlage "Vision Zurzibiet".

Die Dichte ist mit heute 37,50 E/ha eher tief. Dem gegenüber ist die Dorfzone von Tegerfelden im Verhältnis zu den übrigen Zonen gross. Hier gelten nebst der Gestaltung der Bauten auch wichtige Freihalteinteressen beim Umgebungsschutz. Eine Verdichtung ist daher nur bedingt erwünscht und

nur sehr beschränkt möglich. Daher ist primär eine erhöhte Dichte in den noch unüberbauten Gebieten anzustreben.

Die beabsichtigten Auszonungen in den Gebieten "Pfisteri"/"Brüel" sind raumplanerisch erwünscht und verbessern die zweckmässige Abgrenzung des Siedlungsgebiets im Sinne des RPG und des kantonalen Richtplans deutlich. Die Neueinzonung im Gebiet "Läubrig" wird qualitativ flächengleich kompensiert.

Aufgrund der Gesamtinteressenabwägung (Zielprognose der Gemeinde, nur beschränkte Nachverdichtungsmöglichkeiten, zweckmässigere Abgrenzung des Siedlungsgebiets, zusammenhängendes Landwirtschaftsland ohne Verzahnung, Mehrwertausgleich Ein- und Auszonungen) ist aus raumplanerischer Sicht die Grösse der Bauzone nachvollziehbar begründet. Die Grösse der neu ausgeschiedenen Bauzone ist unter den hier gegebenen Voraussetzungen mit den Anforderungen von Art. 15 RPG vereinbar.

3.1.5 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Auszonungen "Brüel" W2 sowie "Pfisteri" W2/WG3

Das Baugebiet wird mit den zwei 0,13 ha beziehungsweise 0,75 ha grossen Auszonungen nachvollziehbar auf bestehende Strukturen zurückgenommen, wodurch die Verzahnung mit dem Landwirtschaftsgebiet reduziert werden kann. Mit den zwei Auszonungen können bedingt geeignete und gute Fruchtfolgeflächen (FFF2 und FFF1) gesichert werden. Die Auszonung der WG3 (0,09 ha unüberbaute Fläche) wird kompensiert mit einer flächengleichen, bereits genutzten Fläche auf derselben Parzelle.

Die Auszonung des Baugebiets "Pfisteri" und "Brüel" südlich der Surbtalstrasse wird im Sinne der Zielsetzung eines präzisen und aus dem Ortsbaulichen Kontext hergeleiteten Siedlungsrandes sehr begrüsst. Das Gebiet ist auch starken Lärmemissionen ausgesetzt.

"Müliwise"/"Usserdorf" Dorfzone

Im Gebiet "Müliwise" und "Usserdorf" werden zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte und überbaute Flächen der Dorfzone zugeordnet. Die Abgrenzungen sind nachvollziehbar und im Planungsbericht begründet.

Einzonung "Läubrig" W2

Die 1,45 ha grosse Einzonung betrifft rund 1,34 ha bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen. Die Einzonung kompensiert die Auszonungen von Bauzonen im Umfang von rund 1,45 ha in den Gebieten "Pfisteri" und "Brüel". In diesen Gebieten können die landwirtschaftlichen Nutzflächen arrondiert und damit die Bewirtschaftung verbessert werden. Gesamthaft führt dies zu einer besseren Lösung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen, ebenso kann die Qualität für die zukünftige Wohnnutzung wesentlich verbessert werden (Lärm, Anbindung an das Siedlungsgebiet).

3.1.6 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe liegen in der Dorfzone zonenkonform.

3.1.7 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

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 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 für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Die innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität wurde bereits mit der Definition der kommunalen Entwicklungsziele und im räumlichen Entwicklungskonzept thematisiert. Die Entwicklung der Besiedlung soll grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Qualitäten innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden. Die Gemeinde hat innerhalb der überbauten Bauzone detaillierte Abklärungen zu möglichen Verdichtungen erstellt und im Planungsbericht sehr ausführlich belegt. So wurden zusammen mit den Grundeigentümern bei 54 Liegenschaften in der Dorfzone detaillierte Abklärungen getroffen. Berücksichtigt wurden dabei auch die ortsbaulichen Aspekte (Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS]) mit dem Ziel, eine hohe Siedlungsqualität zu erhalten und weiter zu fördern. Das gesamte Verdichtungspotenzial reicht für rund 110 E, unsicher dabei ist, ob diese innerhalb der nächsten 15 Jahre tatsächlich auch verfügbar gemacht werden können.

Auf Basis dieser Erkenntnisse und gestützt auf die BNO (§ 4 Gestaltungsplanpflicht; § 27 Ausnützung/Richtprojekte) besteht ein geeignetes Instrumentarium, diese Innenentwicklungspotenziale auch tatsächlich zielgerichtet zu nutzen. Weiter verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer, bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung wird die kubische Gestaltung und Nutzungsverteilung anhand eines Richtprojekts vom Gemeinderat festgelegt. Damit kann sichergestellt werden, dass Neubauvorhaben Rücksicht auf die bestehende Bebauung nehmen. Der Gemeinderat kann aber auch einen Gestaltungsplan verlangen (§ 27 BNO).

Dem Auftrag der inneren Siedlungsentwicklung wird damit insgesamt in geeigneter Weise entsprochen.

3.1.8 Ortsbildschutz

Gemäss ISOS besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Abgrenzung der Dorfzone entspricht in den meisten Bereichen den Empfehlungen des ISOS und ist zweckmässig abgegrenzt. Die Bestimmungen der Dorfzone in der BNO (§ 8) lassen nebst der Erhaltung auch eine zeitgemässe Entwicklung zu. Auch enthält dieser Paragraph detaillierte Bestimmung zur Gestaltung der Bauten und der Aussenräume. Die Vorgaben des Richtplans S 1.5 werden angemessen umgesetzt.

3.1.9 Schutzobjekte

Das aktualisierte Bauinventar wird mehrheitlich durch kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Die Schutzbestimmungen dazu sind im § 22 BNO aufgenommen. Damit leistet die Gemeinde einen wertvollen Beitrag zur Erhaltung ihres bedeutenden und identitätsstiftenden Kulturguts. Die Festlegungen stimmen mit den Planungsgrundsätzen B und C gemäss Richtplan S 1.5 überein.

3.1.10 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Die Bauzonen werden insgesamt nicht vergrössert, so dass mit keinem zusätzlichen Verkehr auf den übergeordneten Strassen zu rechnen ist. Die bestehenden kommunalen Strassen können das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet "Läubrig" problemlos aufnehmen. Der Langsamverkehr ist über das kommunale Strassennetz zu den kantonalen Radrouten optimal erschlossen. Der öffentliche Verkehr ist mittels Busanbindung in Richtung Bad Zurzach, Baden und Brugg direkt erschlossen.

3.1.11 Erschliessung und Etappierung

Zur Unterstützung einer Siedlungserneuerung oder Verdichtung kann die Gemeinde bei Bedarf jederzeit einen Gestaltungsplan erlassen (§ 21 BauG).

Die Gemeinde will dieses Planungsmittel nicht nur in den im Bauzonenplan abgegrenzten Gebieten einsetzen (§ 27 BNO). Der Gemeinderat kann auch einen Gestaltungsplan verlangen, wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer

überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beitragen kann (§ 4 BNO).

Für das Gebiet "Läubrig" werden klare Vorgaben für den Gestaltungsplan definiert. Vorzusehen ist dabei eine rationelle Erschliessung mit einer auf die kommunalen Bevölkerungswachstumsziele abgestimmten Etappierung des Gesamtareals (analog der Gewerbezone Cholgrabe unter Federführung der Gemeinde).

3.1.12 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt Schutzdefizite für die Gemeinde Tegerfelden auf. Im Bauzonenplan wird eine Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ1) und 2 (HWZ2) ausgeschieden, ebenfalls dargestellt sind Flächen der Restgefährdung. Die HWZ1 deckt diejenigen Gebiete ab, die bis zum HQ100 nicht mehr als 50 cm tief überflutet werden. Die HWZ2 umfasst die Gebiete, die bis zum HQ300 mehr als 50 cm überflutet werden.

Im Richtplan wurde neu das Freihaltegebiet Hochwasser aufgenommen (Richtplan Kapitel 1.2, Beschluss 3). Das Freihaltegebiet Hochwasser umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern. Im Kulturlandplan werden die Gebiete mit einer Landschaftsschutzzone überlagert oder als Freihaltegebiet Hochwasser bezeichnet mit entsprechenden Schutzbestimmungen in der BNO (§ 48).

Weiter weist die Gefahrenkarte Flächen mit Oberflächenabfluss aus. Zum Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) wird eine Bestimmung in die BNO (§ 49) aufgenommen.

Die Anliegen aus der Gefahrenkarte werden somit korrekt und sachgerecht umgesetzt.

3.1.13 Gewässerraum

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Das Verwaltungsgericht hat die Bestimmungen in den §§ 3–6 der kantonalen Vollzugsverordnung vom 27. Februar 2012 aufgehoben. Die Breite des auszuscheidenden Gewässerraums richtet sich nach Art. 41a GSchV, die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird einstweilen auf die Darstellung einer Uferschutzzone beziehungsweise eines Uferschutzstreifens verzichtet. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage und da noch keine kantonalen Ausführungsbestimmungen vorliegen, ist dies vertretbar. Diese aktuelle Situation steht der einzelfallweisen Überprüfung von Ausnahmen in Sondernutzungsplänen und in Baugesuchen nicht entgegen. Die gegenwärtig zu berücksichtigenden Gewässerraumbreiten sind zweckmässigerweise in der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans zur Orientierung eingetragen.

Nach Vorliegen der kantonalen Umsetzungsbestimmungen ist in einem nächstmöglichen, allenfalls separaten Verfahren der Gewässerraum kommunal zu prüfen und soweit notwendig zu präzisieren. Bis dahin sind die Abstände und Nutzung gemäss GSchV im Einzelfall zu prüfen.

3.1.14 Lärm

Aus lärmrechtlicher Sicht gelten insbesondere Art. 24 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) und Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV), wonach neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten, oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die geplante Einzonung "Läubrig" liegt in einem grossen Abstand (> 160 m) zu den beiden Kantonsstrassen (Surbtal-/Zurzibergstrasse), die massgeblichen Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) II für eine reine Wohnzone können eingehalten werden.

3.1.15 Waldgrenzenplan

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.1.16 Landwirtschaftszone

Der Kulturlandplan sieht eine Landwirtschaftszone und eine Rebbauzone vor. Die Ausscheidung ist sachgerecht.

3.1.17 Speziallandwirtschaftszone

Auf die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG hat die Gemeinde verzichtet. Es besteht kein Bedarf hierzu. Zumindest zwei Landwirtschaftsbetriebe weisen im Bereich der Tierhaltung jedoch auch bodenunabhängige Produktionsformen auf. Die bodenunabhängige Produktion ist im Rahmen der inneren Aufstockung zulässig.

3.1.18 Landschaftsschutzzone/Siedlungstrenngürtel

Die Landschaftsschutzzonen werden ohne Änderungen vom geltenden Kulturlandplan übernommen. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (Richtplan L 2.3) sind angemessen umgesetzt.

Weiter ist im Richtplan zwischen dem Siedlungsraum von Döttingen und Tegerfelden ein Siedlungstrenngürtel eingetragen. Das Gebiet wird mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Der Auftrag zur Umsetzung der Siedlungstrenngürtel wird angemessen umgesetzt (Richtplan S 2.1).

3.1.19 Naturschutzzone im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald nach Richtplan sind korrekt im Plan eingezeichnet. Ebenso sind die vertraglich gesicherten Nutzungsverzichtsflächen (Altholzinseln) im Plan eingetragen. Die Anliegen des Waldes betreffend Naturschutz werden im § 19 BNO sachgerecht umgesetzt.

3.1.20 Naturschutzzone/Naturobjekte

Zone artenreiche Heuwiesen/Magerwiesen

Verschiedene Flächen werden neu als Schutzzone in den Kulturlandplan aufgenommen. Bei den meisten Flächen handelt es sich um Vertragsflächen mit kündbarem Vertragsverhältnis. Die betroffenen Grundeigentümer wurden in den Entscheidungsprozess miteinbezogen und sind mit den getroffenen Festlegungen einverstanden.

Wildtierkorridor (WTK)

Die Fläche der Materialabbauzone "Buchselhalde" angrenzend an den Sännelocherbach und das angrenzende Gebiet "Alte Berg-Winterhalden", zwischen der Bauzone von Döttingen beziehungsweise dem Sännelocherbach und dem Rebgebiet von Tegerfelden, ist Teil einer wichtigen Ausbreitungsachse "Aare-Unterswald-Maigrund-Asperai-Riedholz-Zurzacherberg" und Fortsetzung des national bedeutenden WTK AG 5 "Böttstein-Villigen". Es handelt sich um die letzte noch offene Verbindung in Tegerfelden quer zum Surbtal, die an ihrer engsten Stelle nur noch ca. 80 m breit ist.

Im Kulturlandplan wird das Gebiet mit einer Landschaftsschutzzone und ergänzenden Bestimmungen (§ 20 Abs. 4 BNO) überlagert. Damit kann die Durchgängigkeit für Wildtiere in diesem Gebiet sichergestellt werden.

3.1.21 Zonierung ehemaliger Steinbruch Musital/Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB), Umsetzung Richtplan

Der auf Gemeindegebiet Tegerfelden liegende Teil des Steinbruchs Musital ist rekultiviert und mit Waldbäumen/Waldsträuchern bestockt (Flächenanteil ausserhalb des Waldes). Im Moment gelten diese Flächen nicht als Wald, können aber bei Bedarf als Rodungsersatzflächen anerkannt werden. Die vorgesehene Zonierung als Spezialzone alter Steinbruch Musital mit den Bestimmungen § 26 BNO sind sachgerecht und entsprechen den Zielsetzungen eines Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung.

3.1.22 Bau- und Nutzungsordnung

Die revidierte BNO der Gemeinde übernimmt die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss interkantonaler Vereinbarung, die der Regierungsrat mit der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 für den Kanton Aargau umgesetzt hat. Die vorliegende BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an und erweist sich als rechtmässig.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision der Gemeinde Tegerfelden vom 8. November 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausweg , 5306 Tegerfelden
- 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.