

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 19. Februar 2020

Versand: 25. Februar 2020

Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000144

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	1. Juni 2018
Ergänzung abschliessender Vorprüfungsbericht	3. Mai 2019
Mitwirkung	16. Oktober 2017 bis 14. November 2017
1. öffentliche Auflage	13 August 2018 bis 11. September 2018
2. öffentliche Auflage	7. Juni 2019 bis 18. Juli 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	12. September 2019
Eingereicht zur Genehmigung	22. Oktober 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	20. November 2019

Die Gemeindeversammlung hat § 32 der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Damit wurde dieser nicht beschlossen und aus der BNO entfernt.

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) 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 Vordemwald am 12. September 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, 1:2'500/1:5'000 vom 12. September 2019
- Bauzonen- und Kulturlandplan, Teil Hochwasserschutz, 1:2'500 vom 12. September 2019
- BNO vom 14. Oktober 2019

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 14. Oktober 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die bestehende Nutzungsplanung wurde 2006 genehmigt. Die kantonalen Grundlagen wurden 2011 eröffnet. Auf dieser Basis wurde die anzustrebende Gemeindeentwicklung einerseits im verwaltungsanweisenden Konzept der räumlichen Entwicklung und andererseits im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) aufgezeigt. Diese Instrumente dienen als wegleitende Grundlagen für die vorliegende, qualitätsvolle Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Gestützt auf diese strategischen Planungsgrundlagen wird das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen erkennbar gesteigert und mobilisiert. Gleichzeitig wird die bauliche Entwicklung an verbindliche Qualitätsanforderungen gebunden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 1. Juni 2018 und vom 3. Mai 2019 mit mehreren Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorlage wurde entsprechend überarbeitet und die Vorbehalte sachgerecht bereinigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Gemeinde Vordermwald hat sich intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt und differenzierte planerische Massnahmen vorgesehen, welche die Stossrichtungen des Richtplans stützen:

- Umzonung im Gebiet "Grossmatte" (Schlüsselgebiet) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die Wohnzone 3 (W3) mit Gestaltungsplanpflicht.
- Umzonung im Zentrum von den Wohn- und Arbeitszonen 3 (WA3) und OeBA in die Kernzone.
- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für das Zentrum im Sinne eines Handlungsprogramms Innenentwicklung.
- Abbau von Hemmnissen wie Mehrlängenzuschlag.
- Sonderbauvorschriften als Anreizsystem in den W2 und W3
- Erhöhung Mehrwertabgabesatz auf 30 %
- Zielführende Bestimmungen zur Qualitätsförderung und -sicherung

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Der Nutzungsplan Kulturland erfährt keine wesentlichen Änderungen und wird massgeblich aktualisiert. Die bestehende Speziallandwirtschaftszone "Weihergut" wird beibehalten. Die Landwirtschaftszonen und Landschaftsschutzzonen (inklusive Siedlungseiern) bleiben weitestgehend unverändert und werden sachgerecht festgesetzt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde übernimmt die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

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

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung beim Regionalplanungsverband zofingenregio erfolgte parallel zur ersten Vorprüfung. Der Planungsverband hat mit Schreiben vom 30. November 2016 Stellung genommen. Gemäss dessen Beurteilung wird die Stossrichtung der Planung begrüsst. Die erarbeitete Vorlage basiert auf einem fundierten Konzept und legt grosses Gewicht auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Insbesondere bilden die Festlegungen für die Aufwertung des Dorfkerns eine gute Grundlage für eine zukunftstaugliche Siedlungsentwicklung. Die Zuweisung einzelner Parzellen von der OeBA zur Kernzone und zur W3 ist schlüssig. Es handelt sich dabei teils um bereits überbaute Flächen (Gemeindehaus).

Die Vorlage gilt als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 60,4 ha auf. Davon sind ca. 53,9 ha mehrheitlich überbaut und ca. 6,5 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,1 ha Wohn- und Mischzonen, 1,0 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 2,4 ha Zonen für OeBA oder Freizeitzone (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2016).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor (siehe Teil 3 Planungsbericht), namentlich:

- Umzonung mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet "Grossmatte" (Schlüsselgebiet)
- Konkurrenzverfahren für Zentrum im Sinne eines Handlungsprogramms Innenentwicklung

- Abbau von Hemmnissen wie Mehrlängenzuschlag
- Sonderbauvorschriften als Anreizsystem für W2 und W3
- Erhöhung Mehrwertabgabesatz auf 30 %
- Diverse Bestimmungen zur Qualitätsförderung und -sicherung

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichene kantonale Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde bis 2031 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 41 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann (siehe Kapitel 15 Planungsbericht). Im Detail ergibt sich nachfolgendes Bild:

Das Fassungsvermögen der Gemeinde beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde beziehungsweise die Abgleiche mit den kantonalen Schätzungen rund 2'300 Personen (davon rund 480 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit etwas über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2031 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 35 auf rund 41 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist konform zu den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen beziehungsweise in Aussicht genommen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die seit Jahrzehnten grosszügig bemessenen OeBA-Zonen werden durch Aus- und untergeordnete Umzonungen deutlich reduziert (im Bereich Friedhof und Schule; siehe Kapitel 6.4 des Planungsberichts). Um für die mit der revidierten Planung angestrebte Entwicklung ausreichend OeBA-Flächen zu gewährleisten, wird die Parzelle 929 in der OeBA belassen. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Zentrumsentwicklung

Die weitgehend überbauten oder baulich genutzten Flächen der WA3- und OeBA-Zonen im Zentrum werden der Kernzone 1 zugewiesen. In einer Masterplanung sollen Möglichkeiten für eine optimale Entwicklung aufgezeigt werden. Die Umzonung der WA3 in die Kernzone 2 ist ebenfalls begründet.

Gebiet "Grossmatte"

Im Gebiet "Grossmatte" wird ein Teil der auszunehmenden OeBA-Zone in die W3 umgezont.

§ 7 Abs. 1 BNO (Gestaltungsplanpflicht) sichert ein generationengerechtes Wohnraumangebot an zentraler Lage. Gestützt auf diese Vorkehrungen kann der Umzonung zugestimmt werden. Damit die Entwicklung zeitnah erfolgt, sieht die Gemeinde gestützt auf § 28i BauG eine Baupflicht innert Frist von 10 Jahren vor. Dies ist begründet (siehe Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht").

Umzonungen WA3 zu W3

An geeigneten Lagen soll der Nutzungsfächer eingeschränkt werden und gesteigerte Lärmschutzanforderungen zum Tragen kommen. Dies ist zweckmässig.

Gebiet "Langenthalerstrasse, südlich Kirche"

Durch Auf- und Umzonung in diesem Bereich soll eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Bezweckt wird eine Entwicklung mit leicht grösseren Volumen, die einen Beitrag zur Gestaltung des Ortseingangs an der Ortsdurchfahrt zu leisten vermögen. Dies ist sachgerecht.

Arealentwicklung HEBAG

Seitens Gemeinde wird eine Umstrukturierung dieses gewerblich genutzten Areals an zentraler Lage in ein dichteres Wohngebiet angestrebt (Kapitel 6.7 Planungsbericht). Zurzeit bestehen seitens Grundeigentümerschaft jedoch keine Entwicklungsabsichten, weshalb auf eine Gestaltungsplan-Pflicht verzichtet werden soll. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Umzonung Pfarrhaus

Gemäss Aussagen der Kirchgemeinde wird das Areal des Pfarrhauses in Zukunft nicht mehr benötigt und soll deshalb umgezont werden. Dies ist sachgerecht.

Aus- und Umzonungen im Gebiet Friedhof

Aufgrund geänderter Bestattungsformen weist der heute genutzte Friedhof genügend Reserven auf. Die nicht mehr benötigten Flächen werden aus- und umgezont. Dies ist begründet.

Landwirtschaftliche Nutzung in W2 (Parzelle 158)

Die Parzelle 158 ist der W2 zugeteilt. In der W2 ist die landwirtschaftliche Nutzung nicht zonenkonform. Mit einer spezifischen, auf die Parzelle 158 beschränkten Regelung soll die Zonenkonformität gewährleistet werden. Dies ist vertretbar.

Umzonungen der Uferschutzzone

Entlang der Pfaffnern wird im zentralörtlichen Bereich die Uferschutzzone in Abstimmung mit der Gewässerraumfestlegung zugunsten der Kernzone 1 reduziert. Dies ist begründet.

Arrondierungen

Auf den Parzellen 253 und 254 befindet sich ein alter Bauernhof. Diese Baute leistet heute einen erkennbaren ortsbaulichen Beitrag am Ortseingang. Die landwirtschaftliche Tätigkeit wurde bereits seit langem aufgegeben. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. a, wird der nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hof nun eingezont (Anordnungsspielraum).

Die Parzellen grenzen direkt an die Bauzone und das weitgehend überbaute Gebiet wird nicht erweitert. Eine Baupflicht für das bereits überbaute Areal ist nicht erforderlich. Die ortsbauliche Bedeutung wird aus fachlicher Sicht gestützt und mit § 14 Abs. 6 BNO sachgerecht sanktioniert.

Weitere Anpassungen der Zonenabgrenzungen ergeben sich gestützt auf Digitalisierungsanpassungen/Neuvermessungen. Diese sind sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die vorstehend beleuchteten nutzungsplanerischen Interventionen ergeben folgende Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) <i>effektive Boden-fläche gemäss Angaben LWAG</i>
Total/Saldo PA 3.5 Parzellen 253 und 254	+0,16 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Total/Saldo PA 4.2 Friedhof (0,48 ha) und Grossmatt (0,79 ha)	-1,27 ha	-1,27 ha	+0,48 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-1,09 ha	-1,27 ha	+0,48 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, neben der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Die seitens Gemeinde angestrebte Innenentwicklung wird gleichsam mit verbindlichen Qualitätsanforderungen flankiert. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Insbesondere folgende Massnahmen fördern die Siedlungsqualität:

- § 3 BNO: zeitgemässe Planungsgrundsätze
- § 4 BNO: Qualitätssicherung für Vorhaben mit grösseren räumlichen Auswirkungen
- § 5 BNO: Erhöhung Mehrwertabgabesatz auf 30 %
- §§ 6 und 7 BNO: allgemeine wie spezifische Gestaltungsplanvorgaben und Zielsetzungen
- Auszonung überzähliger Flächen der OeBA

Diese Bestimmungen bilden zentrale Voraussetzung für die Umsetzung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung, Unterstützung und Qualitätsentwicklung einer Siedlungserneuerung, Umstrukturierung oder kraftvollen Innenentwicklung kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit nämlichen Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die Gemeinde sieht im Gebiet "Grossmatte" eine Gestaltungsplanpflicht vor. Die Gestaltungsplanziele sind sachgerecht. Sie gewährleisten die für die Umzonung herangezogenen Begründungen und Ziele.

Ortsbildentwicklung

Mit der Masterplanung Zentrumsentwicklung und dem vorgesehenen Verfahren gemäss Kapitel 6.2 des Planungsberichts wird die Ortsbildentwicklung über die Planung hinaus wirkungsvoll angestossen (im Sinne des Handlungsprogramms Innenentwicklung). Die Freiraum- und Strassenraumentwicklung wird gleichsam in die Verfahren einzubeziehen sein. Dies ist zweckmässig.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das Bauinventar wurde 2012 aktualisiert. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die inventarisierten Gebäude und Objekte wie folgt unter Schutz gestellt beziehungsweise nicht geschützt werden:

- Schutz der Gebäude VOR901, VOR903, VOR904, VOR905, VOR906 und VOR908 (lediglich Hausteil Nr.18)
- Vorläufiger Verzicht auf Unterschutzstellung der Gebäude VOR908 (lediglich Hausteil Nr. 20), VOR909, VOR910 und VOR913
- Schutz der Kulturobjekte VOR 907A, 911A und VOR 912

Die für eine Nichtunterschutzstellung nötigen Begründungen sind im Planungsbericht für einen ersten Schritt dargelegt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde gewillt ist, diese Objekte zu einem möglichst zeitnahen Zeitpunkt unter Schutz zu stellen. Die Begründungen gelten aufgrund der besonderen Situation als vorläufig vertretbar. Gestützt auf § 30a BauG wird das Beschlussdispositiv vorliegender Genehmigung mit dieser planerischen Pendeiz ergänzt.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der KGV "Vordemwald" beschränkt sich auf die minimalen Inhalte. Auf verkehrliche Voraussetzungen und Konsequenzen der angestrebten Siedlungsentwicklung wird kaum eingegangen. Spätestens im Rahmen der weiteren Masterplanung Zentrumsentwicklung (Konkurrenzverfahren) ist diesem Umstand Rechnung zu tragen (zum Beispiel durch Anpassung/Ausbau des KGV). Der KGV ist das richtige kommunale Instrument, um eine konzise Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr zu fördern.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Zwecks Stärkung der zentralörtlichen Gebiete in der Gemeinde werden Regelungen zur Verkaufsnutzungen getroffen. In allen Bauzonen ausser den Wohnzonen und der OeBA sind Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig. In den Wohn- und Arbeitszonen und der Arbeitszone sind Verkaufsgeschäfte jedoch nur für vor Ort produzierte Erzeugnisse zulässig. Dies ist sachgerecht. Damit wird die angestrebte Zentrumsentwicklung nicht konkurrenziert.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Auszonung im Bereich Friedhof führt zu einer Zunahme der FFF. Dies wird begrüsst.

Zugunsten der Landschaftsqualität werden für das Bauen in der Landwirtschaftszone Anforderungen an die Situierung von Gebäuden gestellt (§ 20 Abs. 4 und 5 BNO). Dies wird unterstützt. Im Ausüben des damit einhergehenden Ermessens hat der Gemeinderat jedenfalls darauf zu achten, dass Bewilligungen unter Beachtung einer nötigen Gesamtbetrachtung erfolgen.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Die bestehende Speziallandwirtschaftszone "Weihergut" wird beibehalten. Dies ist begründet.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 40, 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht).

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind gut umgesetzt. Die Abgrenzung der dafür vorgesehenen Landschaftsschutzzone orientiert sich soweit möglich an Parzellen- oder Flurgrenzen, Wegen und Strassen. Dies ist sachgerecht.

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe werden von der Landschaftsschutzzone symbolisch ausgenommen ("Siedlungseier"). Dies ist begründet.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein.

Die Gemeinde Vordemwald setzt mit vorliegender Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Gewässerräume sämtlicher Gewässer fest. Der Gewässerraum entlang der Pfaffnern basiert auf bestehenden ortsspezifischen Uferschutzzonen und ersetzt diese weitgehend. Der Gewässerraum wurde hinsichtlich den heutigen gesetzlichen Anforderungen abschnittsweise überprüft und neu festgelegt. Vorliegend wurde der Gewässerraum in begründeten Fällen abschnittsweise asymmetrisch festgesetzt unter Einhaltung eines Mindestabstands von 8 m. Dies ist sachgerecht.

3.6.2 Hochwassergefahren

Hochwasserschutz in der Bauzone

Das Delegationsmodell in Sachen Hochwasserschutz wird korrekt umgesetzt (§ 33 BNO). Die hochwassergefährdeten Gebiete sind in einem separaten (nicht zu genehmigenden) Plan zur Orientierung dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb Bauzone

Das Freihaltegebiet wird korrekt umgesetzt (§ 35 BNO).

Oberflächenabfluss

Der Umgang mit Gefahren aus Oberflächenabfluss ist sachgerecht (§ 34 BNO).

3.6.3 Wald

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung wurde korrekt umgesetzt.

Naturschutzzonen im Wald

Der Perimeter der Altholzinsel 3.6.3 wurde gegenüber der abschliessend vorgeprüften Vorlage irrtümlicherweise abgeändert und wird nicht mehr vollständig dargestellt. Der korrekte Schutzperimeter und die entsprechenden Schutzinteressen werden durch eine Vereinbarung mit der Grundeigentümerin rechtskräftig umgesetzt. Die Anpassung der zu genehmigenden Unterlagen würde zu einem unverhältnismässigen Aufwand führen. Auf eine Direktänderung wird mit Verweis auf die bestehenden Verträge ausnahmsweise verzichtet.

3.6.4 Umweltschutz

3.6.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Wanderwege sind korrekt in die Pläne übernommen worden.

Auch die Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind korrekt dargestellt. Im Planungsbericht ist ein kurzes Kapitel über den Umgang damit enthalten.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.8 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 145
- Parzelle 197
- Parzelle 253
- Parzelle 678
- Parzelle 780
- Parzelle 786
- Parzelle 983
- Parzelle 1288

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.

Die Gemeinde legt in § 5 BNO die Mehrwertabgabe auf 30 % fest. Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

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. Die Vorkehren zur Baupflicht sind sachgerecht im Planungsbericht dargelegt.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Vordemwald am 12. September 2019, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Der Gemeinderat wird im Anwendungsbereich von § 30a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) beauftragt, in einer gesonderten Teilrevision der Nutzungsplanung den Schutz der im Bauinventar enthaltenen Gebäude, die mit vorliegender Gesamtrevision der Nutzungsplanung noch nicht untere Schutz gestellt werden, planerisch zu klären.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Poststrasse 2, 4803 Vordemwald (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.

Der vorliegende RRB ersetzt das am 24. Februar 2020 zugestellte Exemplar.

(Korrektur in Kapitel 3.8; Auflistung der Parzellen)