

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. November 2017

Versand: 7. Dezember 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-001483

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	9. März 2016
Mitwirkung	22. August 2014 bis 22. September 2014
Öffentliche Auflage	20. Februar 2017 bis 22. März 2017
Beschluss Gemeindeversammlung	9. Juni 2017
Eingereicht zur Genehmigung	25. September 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	29. Oktober 2017

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 Scherz am 9. Juni 2017 beschlossenen Vorlage vor:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 1. September 2017 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftigen Planungsinstrumente der Gemeinde Scherz stammen von 1992/1994 (Bauzonenplan/Kulturlandplan) beziehungsweise von 2001 (BNO). Mit der vorliegenden Revision wird beabsichtigt, die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und kontinuierliche Innenentwicklung zu schaffen. Insgesamt sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde sowie die geänderten übergeordneten Grundlagen und Vorgaben in die Planungsinstrumente integriert werden. Die wesentlichen Ziele liegen in den Bereichen Dorfkernentwicklung und Ortsbildgestaltung, innere Siedlungsentwicklung, Einordnung der Gewerbezone Bünden, Überprüfung des Bauzonenbedarfs und der Zonenvorschriften.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 9. März 2016 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Abgrenzung der Bauzone bleibt im Wesentlichen erhalten. Die Gemeinde nimmt aber einzelne Anpassungen am Bauzonenrand im Sinn von Arrondierungen vor, welche zu einer Reduktion der Bauzone um 0,07 ha führen.

Das Zonenregime wurde grundsätzlich belassen. Die ehemals öffentliche Zone im Dorfzentrum (Kindergarten) wird reduziert und eine Fläche der benachbarten Dorfzone zugewiesen. Einzelne Teilflächen der Wohnzone W2 werden neu der Dorfzone zugewiesen.

Verschiedene Massnahmen zielen auf die angestrebte hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Im Bauzonenplan wurden verschiedene Überlagerungen der Dorfzone vorgenommen und in § 8 Abs. 12–14 BNO werden dem Gemeinderat Kompetenzen bezüglich Abweichungen von der Grundnutzungsordnung übertragen, um bessere Ergebnisse im Sinn der gewünschten Entwicklung zu ermöglichen.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Im Kulturlandplan werden die Landschaften von kantonaler Bedeutung und der Siedlungstrenngürtel umgesetzt. Ebenso werden die Naturschutzanliegen (inklusive Naturschutzzonen im Wald) gestärkt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In der BNO wird das harmonisierte Baurecht integriert. Die BNO orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO. Wesentliche materielle Änderungen betreffen insbesondere die Stärkung von Planungsgrundsätzen als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten, die Integration des kommunalen Richtplans zur inneren Siedlungsentwicklung, planungsrechtliche Sicherung der Innenentwicklungsziele mittels Gestaltungsplanpflicht sowie die Integration des Hochwasserschutzes.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsergebnis

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

Raumkonzept Aargau (Kapitel R 1)

Gemäss Raumkonzept Aargau ist die Gemeinde Scherz eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Diese Gemeinden richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus. Dazu gehören in erster Linie eine Stärkung der vorhandenen räumlichen Qualitäten und Dorfstrukturen sowie die Wahrnehmung der zugedachten Funktion im grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum.

Neuer Richtplan Siedlungsgebiet (Kapitel S 1.2)

Am 24. März 2015 hat der Grosse Rat die auf das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) abgestützte Revisionsvorlage des kantonalen Richtplans (unter anderem Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und Kapitel S 1.9 Wohnschwerpunkte) beschlossen. Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans (mit Ausnahmen) und die Anpassung des Richtplans Siedlung genehmigt.

Entsprechend haben die Gemeinden die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen der neuen Richtplankapitel S 1.2 sowie S 1.9 zu berücksichtigen und die geforderten Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beizubringen, namentlich:

- Kapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2 beziehungsweise 3.1
- Kapitel S 1.9, Planungsanweisungen 2.1 und 2.3

Bei Ein- und Auszonungen im Sinn des Anordnungsspielraums für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzone (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5) wird das Siedlungsgebiet nicht angepasst. Gemäss Planungsanweisung 1.2 können die Gemeinden das in der Richtplangesamtkarte festgesetzte Siedlungsgebiet wertgleich (flächen- und wesensgleich) anders anordnen, soweit ein raumplanerisch besseres Ergebnis resultiert. Die Gemeinde nimmt verschiedene Ein- und Auszonungen vor.

Die getroffenen nutzungsplanerischen Massnahmen ermöglichen die Festsetzung nachfolgender Richtplanfestlegungen:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	Bilanz Fruchtfolgeflächen (FFF) (brutto)
PZ 559/560	- 0,08 ha		- 0,08 ha	
PZ 57	- 0,02 ha		- 0,02 ha	+ 0,02 ha
PZ 47	+ 0,02 ha		+ 0,02 ha	- 0,02 ha
PZ 597		+ 0,02 ha		- 0,02 ha
PZ 34/270	- 0,14 ha		- 0,14 ha	+ 0,09 ha
PZ 458	+ 0,07 ha		+ 0,07 ha	- 0,07 ha
PZ 5	+ 0,03 ha		+ 0,03 ha	-
PZ 74	+ 0,05 ha		+ 0,05 ha	- 0,05 ha
Gesamtbilanz Siedlungsgebiet	- 0,07 ha		- 0,07 ha	- 0,07 ha
Bauzonenbilanz	- 0,05 ha			

Sinngemäss der Planungsanweisung 4.2 wird das aufgrund der Umlagerung in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet im Ausmass von gesamthaft 0,07 ha innerhalb der Region beibehalten (regionaler Topf) und steht entsprechend für begründbare Einzonungen zur Verfügung. Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden fortgeschrieben (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

Aufgrund der vorgenommenen Ein-/Auszonungen werden die FFF gesamthaft um 0,07 ha verkleinert. Mit der Auszonung PZ 270 (Auszonung öffentliche Bauten und Anlagen [ÖBA] ohne Strassenparzelle) soll eine naturnahe Fläche mit einer neu anzupflanzenden Hecke entlang des Bauzonenrands entstehen. Dies ermöglicht eine optische und ökologische Aufwertung der mehrheitlich ausgeräumten Landschaft. Zudem gewährleisten die Einzonungen wichtige Planungsabsichten der Gemeinde (zum Beispiel die bessere Gestaltung des Dorfplatzes und die Realisierung der Entsorgungsstelle), welche hoch zu gewichten sind und die Voraussetzungen des Richtplankapitels 1.2 insgesamt erfüllen.

3.3 Regionale Abstimmung

Brugg Regio hat im August 2015 zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Die Gesamtrevision Siedlung und Kulturland der Gemeinde Scherz entspricht den im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) formulierten Zielen und Grundsätzen. Die im Vorfeld der Planung von Brugg Regio formulierten Anliegen wurden in der vorliegenden Version der Gesamtrevision umgesetzt. Insbesondere wird die Prüfung der quartierweisen Möglichkeiten zur Innenentwicklung gelobt. Weitere Schritte wären aus Sicht der Regionalplanungsgruppe (Repla) im Sinn der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit denkbar.

Mit der Ideenskizze Grünstrukturen wird der Siedlungsrand des Gewerbegebiets Bünste behandelt. Brugg Regio regt an, auch den Siedlungsrand von Wohngebieten gemäss den Zielen im REK (Kapitel 4.5) bewusst zu gestalten.

Das im REK formulierte Ziel, Landwirtschaft im Einklang mit Landschaft und Natur beizubehalten (Kapitel 8.1) wird in der Gesamtrevision als umgesetzt erachtet.

3.4 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

3.4.1 Ausgangslage

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; Richtplankapitel S 1.1; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Die grundsätzlichen raumplanerischen Massnahmen der aktuellen Zonenplanrevision der Gemeinde Scherz wurden im Vorfeld des neuen RPG beziehungsweise des neuen Richtplans gefällt. Trotzdem hat die Gemeinde wesentliche Anstrengungen zur Innenentwicklung vorgenommen. Zudem hat die Gemeinde in § 5 Abs. 2 BNO einen Artikel aufgenommen, welcher den Gemeinderat verpflichtet, ein Handlungsprogramm Innenentwicklung zu erarbeiten das aufzeigt, wie unter Beachtung der Eigenheiten der Quartiere eine massvolle Erhöhung der Einwohnerdichte erzielt und wie die Ziele des kantonalen Richtplans gewährleistet werden können. Dies wird ausserordentlich begrüsst.

Scherz ist eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum nach Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1). Der kantonale Richtplan definiert für diesen Gemeindetyp Zielwerte bei der Innenentwicklung; für die mehrheitlich überbauten Wohn- und Mischzonen betragen diese 40 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) und für die unüberbauten Gebiete gesamthaft 60 E/ha. Bei der Gemeinde Scherz fällt auf, dass diese Zielwerte der Innenentwicklung mit aktuell knapp 30 E/ha im mehrheitlich überbauten Baugebiet (W2: 31,8 E/ha, D: 21,8 E/ha) nicht erreicht sind. Auch in den noch unüberbauten Gebieten dürfte die Zielgrösse von 60 E/ha nur schwer erreicht werden. Dies

liegt insbesondere daran, dass sich 1,7 ha oder 81 % der noch unüberbauten Flächen in der Wohnzone W2 befinden. Der rechtskräftige Gestaltungsplan für das Gebiet Trottenacher von 2011 sichert nur bedingt die Zielgrösse von 60 E/ha. Es sind gezielte Massnahmen zur Begünstigung der Innenentwicklung erforderlich.

3.4.2 Planerische Grundsätze und Massnahmen

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision fanden fundierte Abklärungen statt. Insbesondere mit den Ideenskizzen zur Innenentwicklung und zur Aufwertung von Freiräumen und Landschaft sowie zu Grünstrukturen in der Gewerbezone Bünthen wurden wertvolle Grundlagen erarbeitet. Die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere im Bereich Unterdorfstrasse/Mitteldorf, birgt grosses Potenzial. Für die Weiterentwicklung der Qualität des Ortsbilds ist die konkrete Umsetzung dieser Ideen essentiell.

Die in § 3 BNO festgelegten Planungsgrundsätze sind für die Gemeinde Scherz sachgerecht und gut formuliert.

Bereits mit den Grundnutzungsvorschriften hat die Gemeinde verschiedene Vorschriften zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität aufgenommen (wie zum Beispiel durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer [AZ] für die Dorfzone und die Wohnzone W2, durch die Zulässigkeit von Abweichungen bei bestehenden Bauten [§ 7 BNO] sowie mit dem Nutzungsbonus bei Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten [§ 9 BNO]).

Neben den bereits bestehenden Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht hat die Gemeinde neue Bereiche für Arealentwicklungen festgesetzt. Diese Bereiche umfassen grössere und wichtige Flächen der Dorfzone sowie die Parzelle 288 in der Wohnzone W2. In diesen Gebieten kann der Gemeinderat gemäss § 4 Abs. 2 BNO gestützt auf den Richtplan innere Siedlungsentwicklung unter gewissen Rahmenbedingungen einen Gestaltungsplan verlangen (insbesondere wenn dies für die Erreichung der Innenentwicklungsziele notwendig ist). Dies erachten wir als zweckmässig.

Das grösste Innenentwicklungspotenzial liegt in der Dorfzone. Die Gemeinde hat verschiedene Massnahmen zur Sicherung einer qualitätsvollen Innenentwicklung in der Dorfzone in die BNO aufgenommen. Bereits ein wichtiger Beitrag ist die Gewährleistung einer Fachberatung durch Sachverständige gemäss § 8 Abs. 11 BNO. Gestützt auf § 8 Abs. 12 BNO sind in ausgewählten Gebieten der Dorfzone Abweichungen gegenüber den Grundvorgaben der Dorfzone möglich, sofern im Interesse des traditionellen und ruhigen Dorfbilds eine gute Lösung entsteht. Die Gemeinde hat darüber hinaus erkannt, dass die Erhaltung der wichtigen, prägenden Freiräume essentiell ist und mit der "Ideenskizze Aufwertung Unterdorfstrasse/Mitteldorf" eine gute Grundlage erstellt. § 8 Abs. 13 BNO zum Strassenbild der Unterdorfstrasse ist ein Ergebnis dieser Ideenskizze und ist zweckmässig.

Gestützt auf die Richtplananforderungen ergibt sich vorab folgender zusätzlicher Handlungsbedarf:

Die sehr wertvollen Ideenskizzen sind als Richtpläne gemäss § 5 BNO (und damit behördenverbindlich) auszuarbeiten. Gemäss Planungsbericht beziehungsweise Zusammenfassung der berücksichtigten Punkte zur Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 1. September 2015 sieht die Gemeinde vor, die Ideenskizzen als Richtpläne auszuarbeiten und festlegen zu lassen. Dies ist eine rechtlich zwingende Vorgabe zur Sicherstellung der Zielsetzungen. Die Gemeinde wird angehalten, diese Richtpläne baldmöglichst zu erstellen.

Ein nicht zu unterschätzendes Potenzial zur inneren Siedlungsentwicklung liegt im Bereich der besseren Auslastung der Wohnzone W2 – macht diese doch mehr als 40 % der überbauten Wohn- und Mischzonen aus. Diesbezüglich sind die Erhöhung der Ausnützungsziffer sowie der neu aufgenommene § 9 Abs. 3 BNO (Nutzungsbonus bei Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten) wertvoll und zielführend.

Gesamthaft sind die Massnahmen zur Innenentwicklung sachgerecht. Der diesbezügliche Richtplanauftrag wurde mehrheitlich zielführend in die vorliegende Planung umgesetzt.

3.4.3 Entwicklung des Freiraums

Im Rahmen der BNO-Revision wurde das Thema Freiraum sehr gut bearbeitet.

Die BNO wird zur Gestaltung der Freiräume und öffentlichen Räume gezielt ergänzt, womit gute Rahmenbedingungen für die qualitativ hochwertige Siedlungs- und Freiraumentwicklung geschaffen werden. Insbesondere der § 8 Abs. 8, § 35 Abs. 1 und § 40 BNO sind zielführend und sachgerecht. Damit die hohe Freiraumqualität auch erreicht werden kann ist es wichtig, bei der Entwicklung und Beurteilung von Bauvorhaben, Strassenbauprojekten etc. qualifizierte Fachspezialisten beizuziehen.

Ebenfalls gut integriert wurden die planerischen Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungsrandes und des öffentlichen Raums. Die Strassenraumgestaltung wurde in § 8 Abs. 13 BNO umgesetzt. Die prägende Hecke in der ÖBA-Zone wurde im Bauzonenplan aufgenommen und gesichert. Im Kulturlandplan wurden die bestehenden, für die Gemeinde Scherz prägenden Hochstamm-Obstgärten zur Information aufgenommen. Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Scherz sich am Projekt Landschaftsqualität von Brugg-Regio beteiligt. In § 37 Abs. 3 BNO wurde ein Artikel aufgenommen welcher verlangt, dass der Übergang von der Bauzone zum Kulturland sorgfältig zu gestalten und intensiv mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten ist.

Die Gestaltung der Vorgärten hat massgebliche Auswirkung auf die Erscheinung des Strassenraums. Deshalb wurde in § 37 Abs. 1 lit. h BNO der Begriff Vorgärten explizit aufgenommen. Diese Festlegungen sind zweckmässig und sachgerecht.

3.5 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen eine Fläche von 26,05 ha auf. Davon sind ca. 23,9 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 2,15 ha noch unüberbaut. Diese unüberbauten Flächen liegen ausnahmslos in den Wohn- oder Mischzonen.

Gesamthaft ermöglichen die Bauzonen eine theoretische Gesamtkapazität von rund 980 E (Grundlage Dichtewerte nach Richtplan) beziehungsweise in den nächsten 15 Jahren von ca. 870 E. Auch die Gemeinde schätzt das in der Planungsperiode umsetzbare Potenzial auf rund 850 E. Dies liegt deutlich über den Prognosen des Kantons gestützt auf das Raumkonzept Aargau mit gut 700 E bis 2030. Damit stellt sich gestützt auf die Anforderungen von Art. 15 RPG (Bauzone gemäss Bedarf für 15 Jahre) die Frage der Bauzonengrösse beziehungsweise von Auszonungen. Es ist erkennbar, dass die Übergrösse ohne das nur grob bezifferbare Innenentwicklungspotenzial bei ca. + 10 % liegt und Scherz für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum grosse Anstrengungen unternommen hat, die Rahmenbedingungen und Anreize zur hochwertigen Innenentwicklung in der Nutzungsplanung zu verankern. Das realisierbare Fassungsvermögen ist in diesem Lichte betrachtet konform zu Art. 15 RPG zu beurteilen. Die Gemeinde hat in der Umsetzung der Ziele in den nächsten Jahren ihre Anstrengungen aktiv weiterzuführen (vgl. Auftrag gemäss § 5 Abs. 2 BNO).

3.6 Gewerbezone Bünten

Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und Bürobauten bestimmt. Verkaufsgeschäfte für Güter des aperiodischen Bedarfs sind bis 300 m² Nettoladenfläche zulässig. Dies ist sachgerecht.

Die bestehende Gewerbezone ragt im nordwestlichen Bereich des Siedlungsgebiets in die offene Landschaft und liegt auch direkt an der Eingangspforte von Scherz (von Schinznach-Bad aus). Ortsbaulich betrachtet ist die bestehende Nutzung für das Ortsbild von Scherz problematisch. Die Gemeinde hat eine Umzonung in eine Mischzone geprüft, aus verschiedenen Gründen aber verworfen.

Im Hinblick auf anstehende Bauvorhaben hat die Gemeinde eine Ideenskizze Grünstrukturen Gewerbezone Bünten erarbeitet. Diese Grundlage ist sehr wertvoll und auch zweckmässig. Die geplanten Grünstrukturen in der Gewerbezone sollen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren etappiert

umgesetzt werden. § 10 Abs. 3 BNO gibt der Gemeinde eine entsprechende Rechtsgrundlage. Gegebenenfalls erarbeitet die Gemeinde bei Bedarf Richtlinien zur Durchsetzung der geforderten Qualitäten.

3.7 Ortsbildschutz

Das Ortsbild der Gemeinde weist eine sehr gute Gesamtqualität auf.

Das aktualisierte Bauinventar (Stand 2012) wird mehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Die Objekte sind in den Plänen gut markiert und im BNO-Anhang übersichtlich aufgelistet.

Die vorgenommenen Umzonungen von der öffentlichen Zone beziehungsweise der Wohnzone W2 in die Dorfzone sind situationsgerecht und zweckmässig.

3.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht werden zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr diverse Themen aufgegriffen. Die Gemeinde Scherz verzichtet auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) und will einzelne Verkehrsthemen über separat geführte Planungen angehen. Da das übergeordnete Strassennetz die beiden Siedlungsgebiete nicht wesentlich tangiert, wird auch seitens Kantons kein spezieller Handlungsbedarf gesehen.

3.9 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Die bestehenden Betriebe im Baugebiet liegen innerhalb einer für sie geeigneten Zone.

3.10 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Richtplankapitel L 3.1)

Die FFF werden aufgrund der geplanten Ein- und Auszonungen um 0,07 ha reduziert. Die Begründungen samt Interessenabwägung sind nachvollziehbar und der dafür geleistete Ersatz (Hecke, ökologischer Ausgleich) sachgerecht. Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

3.11 Landwirtschaftszone/landwirtschaftliche Spezialzonen

Die Bezeichnung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.12 Landschaftsschutzzone

Die Festlegung der Landschaftsschutzzone ist sachgerecht. Die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einer symbolischen Aussparung (Siedlungsei) versehen.

3.13 Naturschutzzone/Naturobjekte

Als Anhang zur BNO wurde eine Liste der Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte erstellt. Das beigelegte Inventar zeigt die Kriterien, welche angewendet wurden und die fachlichen Begründungen für die getroffenen Entscheide. Die geforderte Interessensabwägung nach Art. 3 RPV liegt vor und ist nachvollziehbar.

3.13.1 Naturobjekte: Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

Die Gemeinde hat wichtige Hochstammentwicklungsgebiete in den Kulturlandplan aufgenommen. § 15 BNO legt die Ziele und die Massnahmen situationsgerecht fest. Die Hochstammbobstkulturen sind für Scherz prägend und wichtig.

Die Gemeinde verweist im Weiteren auf das Landschaftsqualitätsprojekt von Brugg-Regio, an welchem sie sich beteiligt. Dies ist zu begrüßen. Mit diesem Instrument kann ein wesentlicher Beitrag zur Sicherstellung der Ortsbildprägenden Hochstammobstkulturen geleistet werden.

Auch die wesentlichen und prägenden Einzelbäume wurden unter Schutz gestellt (Kulturlandplan/ § 15 BNO).

Neu wird ein Kalksteinbruch als Naturobjekt geschützt. Dies ist sachgerecht.

3.13.2 Naturschutzzonen im Wald

Im Kulturlandplan sind die drei Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald korrekt abgebildet und als Naturschutzzone im Wald festgelegt. Zusätzlich ist das Gebiet beim "Obere Weiher" als Naturschutzzone im Wald (W04, F05) bezeichnet. Dies sowie die Vorschriften sind sachgerecht.

3.14 Hochwasserschutz

Im vorliegenden Nutzungsplan wurde das Vorschriftenmodell mit der Bezeichnung einer Hochwassergefahrenzone (HWZ) und Vorschriften in der BNO korrekt umgesetzt.

Auch die Umsetzung der Freihaltegebiete Hochwasser in der Nutzungsplanung ist korrekt und sachgerecht.

3.15 Gewässerschutz/Raumbedarf Gewässer

Mit einer Ausnahme sind sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fließenden als auch die eingedolten, in ihrer Lage dem kantonalen Bachkataster entsprechend korrekt dargestellt.

Die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG), den Raumbedarf bis 2018 festzulegen. Sie enthält auch Vorgaben über die durch die Kantone zu definierende Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums. Die Bezeichnung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und Art. 41b GSchV zu erfolgen. Die Kantone sind gemäss Art. 36a GSchG verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden.

In der Gemeinde Scherz weisen sämtliche Bäche eine Sohlenbreite von weniger als 2 m auf. Der Gewässerraum respektive die sich daraus ergebenden Abstände werden somit im Grundsatz mit dem revidierten § 127 BauG geregelt. Nicht abschliessend diskutiert ist die Fragestellung, ob einzelne Bereiche als dicht überbaut im Sinn des Gewässerschutzgesetzes angesehen werden können. In der Gemeinde Scherz betrifft dies höchstens einzelne Parzellen. Bei Bedarf könnte dies im Rahmen von konkreten Baubewilligungsverfahren respektive in einem späteren Teilnutzungsplanverfahren nachgeholt werden. Selbstverständlich ist es der Gemeinde auch überlassen, dies noch in die vorliegende Revision zu integrieren.

In der Legende der Zonenpläne wird korrekt auf den Gewässerraum beziehungsweise auf § 127 BauG und § 41c GSchV verwiesen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat vor kurzem 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 der Vollständigkeit halber auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Das Verwaltungsgericht erachtet die Gewässerräume, welche gemäss GSchV bis 2018 durch die Kantone festgelegt werden müssen, mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden umgesetzt. § 127 BauG kann gemäss Beurteilung des Verwaltungsgerichts nicht direkt angewendet werden.

Betreffend Umsetzung von § 127 BauG in der kommunalen Nutzungsplanung sollten deshalb 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.

Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass eine planerische Pendenz besteht und die Gemeinde nachträglich die Gewässerräume für alle Gewässer formell noch festlegen muss.

Gemäss § 8 Abs. 13 BNO sind im schraffierten Bereich entlang der Unterdorfstrasse die Strassen- und Aussenräume mit typischen Elementen des Ortsbildes zu gestalten. Der Gemeinderat stützt sich in der Beurteilung auf eine gesamthaft geplante Strassenraumgestaltung. In diesem schraffierten Bereich befindet sich auch der eingedolte Scherzbach. Sollte der Scherzbach im Rahmen einer solchen Aussenraumgestaltung Unterdorfstrasse teilweise offengelegt werden – was aus Sicht des Gewässerschutzes begrüsst würde – ist diesbezüglich frühzeitig mit der Abteilung Landschaft und Gewässer, Sektion Gewässernutzung oder Sektion Wasserbau, Kontakt aufzunehmen.

3.16 Waldfeststellung/Waldausscheidung

Die bereits rechtskräftig verfükten Waldgrenzen wurden gemäss dem Waldgrenzenplan der Gemeinde Scherz mit Rechtskraft vom 6. Juli 2001 korrekt im Bauzonenplan übernommen.

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Die Neueinzonungen tangieren keinen Wald. Der Perimeter des Waldgrenzenplans wird um das neu eingezonte Gebiet erweitert (ohne Eintragung einer neuen Waldgrenze).

Die Waldgrenzen werden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eingetragen (Art. 13 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wald [WaG], § 9 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]). Aktuelle und neu entstehende Bestockungen gelten nicht als Wald (Art. 13 Abs. 2 WaG).

Im Kulturlandplan wurde die Waldausscheidung der Gemeinde Scherz mit dem aktualisierten Layer korrekt übernommen. Die Altholzinseln wurden ebenfalls korrekt im Kulturlandplan festgehalten.

3.17 Archäologie/historische Verkehrswege

Der Eintrag der archäologischen Fundstellen im Kulturlandplan ist vollständig und korrekt.

Die historischen Verkehrswege mit Substanz beziehungsweise viel Substanz sind in die Pläne aufgenommen und für die Sicherstellung der Struktur bei baulichen Massnahmen ist in § 22 Abs. 4 BNO eine Rechtsgrundlage geschaffen worden. Dies ist sachgerecht.

3.18 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde vollständig überprüft und punktuell angepasst. In der BNO wird die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Die weiteren materiellen Änderungen unterstützen die kantonalen und kommunalen Zielsetzung insbesondere in den Bereichen hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen und Aufwertung des Landschaftsraums.

3.19 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Der Abschliessende Vorprüfungsbericht ist datiert vom 9. März 2016. Zwischenzeitlich ist das neue BauG in Kraft getreten. Dieses regelt die Mehrwertabgabe und die Baupflicht.

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Abgabe des Mehrwerts 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. Gemäss § 1 Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn sie als Bagatellfall weniger als Fr. 5'000.– beträgt. Gestützt auf § 28b BauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe und erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Aufgrund der damals noch ausstehenden kantonalen Regelung war dies noch nicht möglich. Die Gemeinde ist gehalten, unverzüglich die Schätzungen beim Steueramt anhand der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" nachzuholen und die Mehrwertabgabe zu verfügen.

Bei Einzonungen, soweit diese nicht bedingt erfolgen, legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, welche mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren, höchstens 15 Jahre). Die Baupflicht kann sich auch auf Grundstückteile beziehen, die nur teilweise beziehungsweise nicht überbaut sind. Die Frist zur Baupflicht, gestützt auf das revidierte Baugesetz, soll nun zeitnah nach der Genehmigung mittels Verfügung sichergestellt werden. Die betroffenen Grundeigentümer sind individuell zu informieren.

Die Gemeinde hat den Kanton über das weitere Vorgehen zu informieren und die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" sowie die künftigen Verfügungen zur Kenntnisnahme der Abteilung Raumentwicklung zuzustellen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Scherz am 9. Juni 2017, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Fäälacher 158, 5246 Scherz
- 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.