

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 1. Juli 2020

Versand: 6. Juli 2020

Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000818

Gemeinde Brugg; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision Ortsteil Schinznach-Bad; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	1. April 2019
Mitwirkung	11. Juni 2018 bis 10. Juli 2018
Öffentliche Auflage	20. Mai 2019 bis 18. Juni 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	8. November 2019
Eingereicht zur Genehmigung	12. Februar 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	14. März 2020

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 Schinznach-Bad am 8. November 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde Schinznach-Bad vom 26. November 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die letzte Revision der Zonenplanung stammt vom 2. Mai 2000 (Genehmigung). Die Gemeinde hat als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erstellt. Dieses zeigt die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde sowie den Handlungsbedarf für die einzelnen Quartiere auf. Als Haupthandlungsort werden die zentralörtlichen Bereiche und insbesondere die Aarauerstrasse geortet. Die von der Gemeinde erarbeiteten Ziele werden seitens Kanton unterstützt und spiegeln auch die übergeordneten Ziele des kantonalen Richtplans.

Am 1. Dezember 2017 haben die Stimmberechtigten von Schinznach-Bad an der Gemeindeversammlung dem Fusionsvertrag für den Zusammenschluss mit Brugg zugestimmt. Der Zusammenschluss erfolgte per 1. Januar 2020. Die Erwägungen im Planungsbericht zur aktuellen Revision vor dem offiziellen Zusammenschlusstermin sind nachvollziehbar und werden auch seitens Kanton unterstützt, sofern insbesondere die Zonenregime möglichst kongruent sind und in den wesentlichen Elementen übereinstimmen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 1. April 2019 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden entsprechend vor der öffentlichen Auflage bereinigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Systematik und Abgrenzungen im Bauzonenplan werden grösstenteils beibehalten. Die einzige wesentliche Anpassung der Grundnutzung bildet die Umzonung einer Teilfläche der Parzelle 438 von der OeBA-Zone in die Wohn-Gewerbezone WG3. Zudem legt die Gemeinde für einzelne Gebiete neu überlagernde Bestimmungen mit Anreizen hinsichtlich Innenentwicklung und Gewerbenutzung sowie eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Birracker fest. Ebenfalls neu eingeführt wird eine überlagernde Bestimmung zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums entlang der Kantonsstrasse K 112.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Elemente des Kulturlandplans werden im Wesentlichen übernommen. Er enthält Festlegungen zur Landwirtschaftszone, Kuranlagezone, Lagerzone Gärtnerei und zu verschiedenen Schutzzonen. Ebenso festgelegt sind landschaftsprägende Elemente wie Hecken und besondere Einzelbäume oder Baumgruppen sowie weitere Natur- und Kulturobjekte. Verschiedene Objekte aus dem Inventarplan werden neu grundeigentümerverbindlich geschützt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde vollständig überarbeitet. Neben der Integration von Anreizen zur Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität wurden die Zonenvorschriften punktuell überarbeitet sowie die Harmonisierung der Baubegriffe übernommen.

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

Schinznach-Bad ist gemäss Raumkonzept Aargau eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum. 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.

Das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ist festgesetzt. Die Gemeinde nimmt keine Anpassungen am Bauzonenrand vor. Die Vorlage stimmt im Grundsatz mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.

Brugg Regio hat am 2. Februar 2016 die regionalen Anliegen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung formuliert. Die regionale Stellungnahme zur aktuellen Vorlage datiert vom 10. Oktober 2018.

Brugg Regio beurteilt die planerischen Massnahmen zur Innenentwicklung und zur Siedlungsqualität sehr positiv. Auch der planungsrechtliche Umgang mit dem schützenswerten und historischen Bad wird als sehr gut angesehen. Ebenso gewürdigt werden die planerischen Massnahmen im Bereich Natur- und Landschaft.

Begrüssst wird aus regionaler Sicht insbesondere die überlagerte Zone "Aufwertung Siedlung und Strassenraum gemäss § 7 BNO." Die Repla regt an, den Strassenraum von Fassade zu Fassade unter Einbezug der ersten Bautiefe zu denken und die städtebaulichen Erkenntnisse auch in ein nächstes Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) einfliessen zu lassen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen (inklusive Kurbauzone) eine Fläche von total 58,83 ha auf. Davon sind ca. 48,16 ha überbaut und ca. 10,67 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,28 ha Wohn- und Mischzonen, 6,01 ha Kurbauzone und ca. 0,38 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Schinznach-Bad anfangs stagnierend, seit 2013 steigend entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist von 2010–2017 um +0,94 % pro Jahr (total +6,7 %) angestiegen, was über dem Planwachstum von 0,47 % pro Jahr (+14 % von 2012–2040) für

den ländlichen Entwicklungsraum gemäss den Richtplanzielen liegt. Gemäss Raumkonzept wird für 2032 von einem Planwert von ca. 1'320 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) und für 2040 von rund 1'360 E ausgegangen. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,47 % pro Jahr). Mit einer Bevölkerungszahl von 1'309 Einwohnerinnen und Einwohnern war dieser Wert jedoch bereits per Ende 2017 beinahe erreicht.

Bevölkerung/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Δ 2010–2017 %
Schinznach-Bad	1'216	1'218	1'193	1'208	1'237	1'268	1'331	1'309	+0,94 % p. J.

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass sich aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2032 fast verdoppeln wird.

Für die Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen bis 2032 leicht sinken wird, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung sinkt ebenfalls, wobei sie im Moment wegen Zuzügen wohl eher steigt.

Der Ortsteil Schinznach-Bad (bis 31. Dezember 2019 Gemeindegebiet Schinznach-Bad) hat noch genügend Wohnzonenreserven, auch wenn sich das starke Bevölkerungswachstum die nächsten 15 Jahre fortsetzen sollte. Als Schlüsselgebiet kann das Gebiet "Birracker" angesehen werden. Bei der Innenentwicklung werden zwei Handlungsgebiete "Geissacher–Bodenacher–Rütirai" und "Aarauerstrasse" ausgewiesen. Im mehrheitlich zweigeschossigen Gebiet "Geissacher–Bodenacher–Rütirai" ist die gemäss Richtplanvorgabe angestrebte Einwohnerdichte eher hoch angesetzt. Wie die Gemeinde richtig festhält, dürfte das realistische Potenzial bei ca. 35–50 E/ha liegen.

Der Ortsteil Schinznach-Bad hat mit rund 40 E/ha für eine ländliche Gemeinde insgesamt bereits hohe Einwohnerdichten. Gemäss Beschluss 2.2 des Richtplankapitels S 1.2 zeigen Gemeinden, welche die Mindestdichten bereits erreicht haben, im Rahmen der Nutzungsplanung die Massnahmen für eine weitere Erhöhung auf. Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben des Richtplans für eine weitere Verdichtung bis 2040 knapp erfüllt.

Der Planungsbericht weist eine rechnerisch maximale Gesamtkapazität von rund 1'700 Personen aus. Er relativiert jedoch das zu erwartende Wachstum aufgrund der Gegebenheiten und gestützt auf Gespräche mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Demnach weist er ein für das Jahr 2033 erreichbares Fassungsvermögen von rund 1'500 Einwohnerinnen und Einwohnern aus.

Gemäss Angaben aus dem Planungsbericht beträgt das innere Entwicklungspotenzial im bebauten Bestand ca. +135 Personen bis 2040, davon sind ca. +70 (52 %) bis 2032 erreichbar (vgl. Planungsbericht Seite 18). Die unüberbauten Wohn- und Mischzonenreserven (4,3 ha per 2017) bieten, mit den Angaben aus dem Planungsbericht gerechnet, +257 Personen Platz, sofern die Dichtevorgabe des Richtplans (60 E/ha) bis 2040 eingehalten wird. Davon sollen bis 2030 +150 Personen erreicht werden.

Das mögliche Bevölkerungswachstum liegt deutlich über den Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan. Aus kantonaler Sicht ist ein erhöhtes Wachstum zwingend mit entsprechenden Massnahmen für einen möglichst nachhaltigen Umgang mit der Mobilität zu koppeln (vgl. Ziffer 3.4.6).

Unter Berücksichtigung der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen kann das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen als mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar angesehen werden.

3.4.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde hat mit Vertreterinnen und Vertretern grösserer Firmen in Schinznach-Bad Gespräche geführt, um den Handlungsbedarf zu eruieren (vgl. räumliches Entwicklungskonzept). Daraus resultiert für die aktuelle Zonenplanung keine Umzonung. Den grössten Handlungsbedarf sieht die Gemeinde in der Aufwertung der zentralörtlichen Bereiche, insbesondere entlang der Aarauerstrasse (vgl. Ziffer 3.4.5).

Der Bedarf an OeBA-Zonen wurde unter dem Aspekt der Fusion mit der Stadt Brugg überprüft. Demnach sollen der Kindergarten und die Primarschule im Ortsteil Schinznach-Bad verbleiben. Die Verwaltung und das Bauamt wurden vollumfänglich in die Stadtverwaltung respektive den Werkdienst (personell) der Stadt Brugg integriert. Der Werkhof bleibt als Aussenstandort bestehen.

Das Kindergartenareal am Standort Kindergartenstrasse wurde bereits an der letzten Zonenplanrevision der Wohnzone W2 zugeordnet. Die Parzelle 438 wird neu von der OeBA-Zone in die Wohn-/Gewerbezone WG3 umgezont. Die Umzonung unterliegt der Mehrwertabgabepflicht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die Gemeinde hält bereits im räumlichen Entwicklungskonzept fest, dass das bebaute Gebiet in seiner flächigen Ausdehnung an seine "natürlichen" Grenzen (Aare, Hügelzüge, Kuranlage) stösst. Es ist im langfristigen Interesse der Gemeinde, die vorhandenen Reserven möglichst optimal zu nutzen.

Auszonungen

Die Gemeinde nimmt keine Auszonungen vor. Dies ist grundsätzlich sachgerecht. Bei der Umsetzung der Planung sind die Ziele einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen zu berücksichtigen. Demnach ist eine entsprechende Nutzung der Wohn- und Mischzonen (angemessene Einwohnerdichte / hohe Gesamtqualität / Sicherung der nachhaltigen Mobilität) zu gewährleisten.

Wichtigste Umzonungen

Eine wesentliche Anpassung der Bauzonen erfolgt mit der Umzonung einer Teilfläche der Parzelle 438 von der OeBA-Zone in die WG3-Zone. Die Begründung ist nachvollziehbar und sachgerecht.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die Wohnzone Scheueracker WS basiert auf einem Gesamtprojekt und ist vollständig überbaut. Die architektonische und landschaftliche Qualität muss erhalten bleiben. Die Vorgeschichte beziehungsweise die Zielsetzung rechtfertigt die Schaffung einer speziellen Bauzone. Die Vorschrift in § 12 BNO ist sachgerecht. Insbesondere ist aufgrund der Zielsetzung wichtig, dass wesentliche Umgestaltungen und das Quartierbild verändernde Neubauten nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet sind. Auch die Wohnzone Birracker W3B geht aus einer früher gesamtheitlichen Planung hervor und wird mit einer speziellen Zone gemäss § 13 BNO festgelegt.

Ebenfalls eine Spezialzone ist die Kurbauzone KB, die das Areal des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung umfasst. Die Kurbauzone hat sich im Grundsatz bewährt. Sowohl die flächige Ausdehnung wie auch die Vorschrift (§ 16 BNO) werden weitgehend beibehalten. Dies ist sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die für die Bauzonenbilanz sowie für die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags notwendigen Zahlen sind aus diversen Kapiteln im Planungsbericht zu verifizieren. Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die Vorgaben des Richtplans sachgerecht umgesetzt werden.

3.4.5 Siedlungsqualität

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die Gestaltungsplanpflicht für das noch unüberbaute Schlüsselgebiet "Birracker" sowie die Zielsetzung unter § 4 Abs. 4 BNO sind zweckmässig.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild von Bad Schinznach ist gemäss ISOS als national bedeutend eingestuft. Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre in der Gemeinde Schinznach-Bad hat auch das Ortsbild geprägt und teilweise verändert. In diesem Umfeld ist es für die Ortsplanung von besonderer Bedeutung, einerseits die Qualitäten des bestehenden Ortsbilds zu erhalten und zu stärken und andererseits bei den neuen Quartieren die Grundlage zu schaffen, dass solche mit hoher Qualität entwickelt werden.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Es werden verschiedene Überlagerungen festgelegt. Ähnlich wie bei der Spezialzone WS wird für das ursprünglich im Rahmen einer Gesamtplanung entstandene Quartier in der Wohnzone W2 (grün umrandet) eine spezielle Regelung für den Umgang mit der bestehenden Bebauung und der Weiterentwicklung aufgenommen. Die Vorschrift in § 11 Abs. 3 BNO ist sachgerecht. Auch die Vorgaben für das blau umrandete Gebiet in der Wohnzone "Birracker" (§ 13 Abs. 5 BNO) ist nachvollziehbar und sachgerecht.

Eine grössere Fläche der Wohnzone W2 wird als Innenentwicklungsgebiet unter gewissen Rahmenbedingungen ausgemacht (violett umrandetes Gebiet der Wohnzone W2). In diesem Gebiet kann die Gemeinde gemäss § 11 Abs. 4 BNO maximal drei Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von 11 m und einer Ausnutzung von 0,5 zulassen, sofern dadurch mehr Wohneinheiten im Vergleich zur bestehenden Überbauung entstehen und ein unabhängiges Fachgutachten eine gute Einordnung und architektonische Qualität nachweisen. Dies ist sachgerecht.

In zwei grösseren Flächen der Mischzone WG3 soll die festgelegte Ausnutzungsziffer von 0,6 nicht zum Tragen kommen, sofern § 10 Abs. 3 BNO erfüllt wird und rein gewerbliche Bauten erstellt werden. Damit wird die gewerbliche Nutzung in diesen Quartieren gefördert.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Stärkung der Identität einer Gemeinde von zentraler Bedeutung. Dazu gehören ganz wesentlich die historischen Bauten. Die Gemeinden sind gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz sowie § 40 BauG angehalten, den Ortsbildschutz in der Nutzungsplanung umzusetzen. Auch das Richtplankapitel S 1.5 (Planungsgrundsätze A/B und Planungsanweisung 1) fordert die Gemeinden auf, den Schutz und die Erhaltung der bedeutenden Kulturgüter raumplanerisch umzusetzen. Das Bauinventar wird als zentrale Beurteilungsgrundlage erwähnt.

Schinznach-Bad besitzt neben dem national bedeutenden Bad Schinznach nur wenige Objekte von kommunaler Bedeutung. Aus dem aktualisierten Bauinventar 2018 werden dennoch keine weiteren Objekte in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. In Anbetracht der sehr wenigen Bauinventarobjekte im Ortsteil wird die Nichtaufnahme der beiden ortsbildprägenden Bauernhäuser Bruggerstrasse 12 (SCB907) und Unterdorfstrasse 12 (SCB912) sowie der bedeutenden Kulturobjekte Baumtrotte aus Meilen (SCB908) und Donatorenstein Bad Schinznach (SCB913) in den kommunalen Substanzschutz bedauert.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums entlang der Aarauerstrasse genießt höchste Priorität (Schlüsselprojekt). Dies entspricht auch den Anforderungen des Richtplankapitels S 1.1.

Die Gemeinde führt dazu § 7 BNO als Grundsatzartikel auf. Sie erkennt gemäss Planungsbericht auch richtig, dass dafür eine Vorstudie im Sinne des Richtplanbeschlusses S 1.1 notwendig ist. Mit einer interdisziplinären Studie zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr sowie einem Konzept bezüglich Entwicklung des Strassenraums sollen die entsprechenden Grundlagen geschaffen werden. Im Planungsbericht sind die Ziele einer solchen Studie sachgerecht dargelegt.

In § 7 Abs. 3 BNO wurde aufgenommen, dass innerhalb fünf Jahren nach Inkrafttreten der BNO ein kommunaler Richtplan oder ein Gestaltungsplan mit einem oder mehreren interdisziplinären Teams und einem Fachgremium erarbeitet wird. Dies ist sachgerecht und unterstützt die nachhaltige Innenentwicklung in einem zentralen, wichtigen Raum der Gemeinde.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung und die Verkehrsentwicklung sind aufeinander abzustimmen (§ 13 Abs. 2 BauG). Im Planungsbericht wird dies in Kapitel 5.2.6 behandelt. Die darin enthaltenen Aussagen sind zutreffend und werden seitens Kanton unterstützt. Wesentlich unter diesem Aspekt ist die sachgerechte Behandlung der verkehrsintensiven Nutzungen in der BNO.

Der Ortsteil Schinznach-Bad ist zwar gemäss Raumkonzept Aargau im ländlichen Entwicklungsraum, liegt aber auf einer wichtigen Achse zwischen den urbanen Räumen Brugg/Windisch und Lenzburg. Der Ortsteil ist mit der S-Bahn S29, die im Halbstundentakt fährt, gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossen. Das Kurgebiet ist mit dem Bus von Brugg aus im Halbstundentakt (Stundentakt an Wochenenden) mit dem öV ebenfalls gut erreichbar.

Aus kantonaler Sicht sind – insbesondere unter dem Aspekt der Bauzonenkapazität und des möglichen Bevölkerungswachstums – die Festlegungen zur aktiven Unterstützung einer nachhaltigen Mobilität zentral. Hierzu ist gemäss § 43 Abs. 1 BNO eine Plafonierung der zulässigen Anzahl Parkfelder gemäss VSS-Norm vorgesehen.

Auf die Erstellung eines kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) wird verzichtet. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurden jedoch Themenpläne bezüglich Verkehr erstellt, in welchen das Strassen-, Fuss- und Radverkehrsnetz, der funktionalen Bedeutung entsprechend typisiert wird. Dies wird als zweckmässig erachtet.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Hauptfläche der Landwirtschaftszone befindet sich nördlich der Autobahn im Gebiet "Hölzlihalde". Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

Die Fruchtfolgeflächen (FFF) sind zur Orientierung im Kulturlandplan dargestellt. Die Kuranlagezone KA gemäss Art. 18 RPG, welche primär den Golfplatz im Umfeld des Kurgebiets der Bad Schinznach AG umfasst, besteht zu einem grossen Anteil aus FFF. Es sind FFF der Güteklasse 1 und 2 (FFF1 und FFF2) vorhanden. Obwohl diese Flächen nicht mehr der Landwirtschaftszone angehören, werden sie als FFF deklariert. Da die Flächen des Golfplatzes ohne grossen Aufwand wieder ackerbaulich genutzt werden könnten, ist dies sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Der Ortsteil Schinznach-Bad hat keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mehr.

3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

In Schinznach-Bad sind die wenigen noch vorhandenen Naturwerte umfassend im neuen Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt und werden weitgehend geschützt. Die BNO entspricht in den Bereichen Natur und Landschaft weitgehend der kantonalen Mustervorlage. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, Natur und Landschaft.

Wildtierkorridor

Im Norden des Ortsteils Schinznach-Bad verläuft der Wildtierkorridor von kantonalen Bedeutung AG R6. Gemäss Planungsbericht wird auf die Darstellung des Wildtierkorridors im Kulturlandplan und auf eine Bezeichnung in der BNO verzichtet, da er mehrheitlich durch die Naturschutzzone Wald abgedeckt ist.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Der Kulturlandplan weist zwei Spezialzonen nach Art. 18 RPG aus; die Kuranlagezone und die Lagerzone Gärtnerei.

Die Kuranlagezone (§ 29 BNO) dient der Erholung sowie dem Schutz der Landschaft mit den erhaltenswerten alten Baumbeständen und dem naturnahen Aareufer. Zugelassen sind Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung dienen wie Kinderspielplätze, Golf, Garten und Grünanlagen. In dieser Zone sind nur "Kleinbauten" zugelassen (zum Beispiel Garderoben, Geräteräume, Schutzunterstände). Wohnungen und gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig. Die bisherige Vorschrift für diese Kuranlagezone hat sich im Grundsatz bewährt. Neu wird die Ökologie gestärkt mit der Ergänzung von § 29 Abs. 5 BNO, wonach mindestens 10 % der Gesamtfläche ökologisch hochwertige Lebensräume sein müssen.

Die Lagerzone Gärtnerei (§ 30 BNO) wurde vor einigen Jahren in einer separaten Vorlage an einem Standort zusammengefasst. Diese Zone dient der Lagerung von Unterhaltsmaterial für die Gärtnerei und den Golfplatz wie Steine, Kies, Sand, Holz, Humus und Laub sowie weitere Grünabfälle und für Kompostmaterial. Bisher war auch die Nutzung als Abstellplatz von Mulden zugelassen. Aufgrund der Lage und aus planungsrechtlichen Gründen ist die Muldenlagerung an dieser Lage nicht zweckmässig. Die Korrektur von § 30 BNO ist sachgerecht.

Zone für Infrastrukturen

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden Infrastrukturen teilweise als weisse Fläche dargestellt und teilweise als Zone für Infrastrukturen. Die Zone für Infrastrukturen ist dabei nur im Orientierungsinhalt aufgeführt. Da Rechtsklarheit besteht, dass in diesen Zonen nur standortgebundene Bauten und Anlagen gemäss Art. 24 RPG zulässig sind, kann auf die Überführung der Zone in den Genehmigungsinhalt verzichtet werden. Im Planungsbericht wird dies entsprechend erläutert. Im Hinblick auf eine flächendeckende Zonierung des Gemeindegebiets und um Missverständnisse zu vermeiden, wird der Gemeinde empfohlen, die Zone für Infrastrukturen bei der nächsten Revision oder Teilrevision im Genehmigungsinhalt aufzuführen und die geltenden Bestimmungen in der BNO zu ergänzen.

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 Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die planungsrechtliche Umsetzung ist sachgerecht. Es ist auch zweckmässig, einen Gewässerraum beim Badkanal, welcher eine gewisse ökologische Bedeutung besitzt, auszuscheiden.

Grundwasser

Die Schutzzonen der Hölzlimattquelle sind im Plan korrekt aufgenommen worden.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Festlegungen und Ausführungen zu Hochwassergefahrenzonen und zum Hochwassergefährdeten Gebiet im Kulturland sind sachgerecht.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung wird im Kulturlandplan korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden im Kulturlandplan vollständig dargestellt. Die Altholzinsel Eichhalde wird im ebenfalls Kulturlandplan gekennzeichnet und in der BNO beschrieben. Die Naturschutzzone Scherzberg wurde um die Vereinbarungsfläche für den lichten Wald ergänzt.

In den Kulturlandplan wurden Waldränder als Schutzobjekte eingetragen und in der BNO wurden entsprechende Schutzziele und Massnahmen festgelegt. Dies wird grundsätzlich begrüsst. Der Vollständigkeit halber wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im Kulturlandplan kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Der Waldrand in der Altholzinsel darf nur in Absprache mit der Abteilung Wald gepflegt werden, da dort jegliche Eingriffe untersagt sind.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Es sind keine Neueinzonungen vorgesehen. Somit muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) beziehungsweise Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 USG nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Energie

Der Richtplan (Kapitel E), das Energiegesetz des Kantons Aargau (EnergieG) und die Energieverordnung (EnergieV) legen eine nachhaltige Energiestrategie bezüglich Energieversorgung, Energieanwendung, Umwelt und Klima fest. Das neue kantonale EnergieG ermöglicht es den Gemeinden, eine kommunale Energieplanung zu erstellen und den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbaren Energie einen aktiven Beitrag zu leisten. Das Thema Energieeffizienz ist im Planungsbericht dargestellt.

Elektromagnetische Strahlung

Nordöstlich entlang der Gemeindegrenze verläuft eine 220/380 kV Hochspannungsfreileitung. In einem Abstand von ca. 70 m zur Trasseemitte wird der Anlagegrenzwert von 1µT eingehalten.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet des Ortsteils Schinznach-Bad liegen aktuell drei Ablagerungsstandorte, fünf Betriebsstandorte und zwei Unfallstandorte. Die Lage der Standorte kann unter www.kataster-aargau.ch eingesehen werden. Dem Planungsbericht sind dazu keine Ausführungen zu entnehmen.

Nach Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material (Entsorgungskonzept nach Art. 16 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen [Abfallverordnung, VVEA]) fokussieren.

3.6.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind verschiedene aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften direkt betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

Richtigerweise sind im Bauzonen- und Kulturlandplan keine aktenkundigen Fundstellen abgebildet. Die Kantonsarchäologie stellt stattdessen mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hin-

terlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Schinznach-Bad ist in seiner Grundstruktur mit einigen Unterbrüchen erhalten. Es ist aber weitgehend modern überprägt und enthält nur wenige Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz. Auf dem Gemeindegebiet des Ortsteils Schinznach-Bad sind die drei Objekte mit viel Substanz AG 4.2.2 NAT (Nordende), AG 220.0.1 REG und AG 219 LOK (Südwestende) als kommunale Schutzobjekte eingestuft. Die Einträge im Bauzonen- und Kulturlandplan und im Inventar der Schutzobjekte sowie die Formulierung in der BNO sind gut darauf abgestimmt. Die Behandlung im Planungsbericht Kapitel 5.5.3 ist zweckmässig und umfassend.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Die BNO orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO und ist sachgerecht.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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 438

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.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision Ortsteil Schinznach-Bad, beschlossen von der Gemeindeversammlung Schinznach-Bad am 8. November 2019, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Stadtrat, Hauptstrasse 3, 5201 Brugg (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.