

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 27. September 2017

Versand: 3. Oktober 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-001156

Gemeinde Muhen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Genehmigung der am 7. Juni 2017 einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Teile; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Der Regierungsrat hat am 7. Juni 2017 folgenden Beschluss gefasst:

"1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Hochwasserschutzplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO), beschlossen von der Gemeindeversammlung Muhen am 3. Juni 2016, wird, vorbehältlich der Dispositivziffern Nr. 2–5, genehmigt.

2.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden folgende Einzonungen (Arrondierungen):

- Tannacker: Parzelle 1238 (2'330 m²)
- Gibel: Parzelle 2383 (318 m²) und Parzelle 80 (148 m²)
- Bändeli: Parzelle 2382 (280 m²) und Parzelle 2441 (46 m²)
- Mösl: Parzelle 1958 (268 m²) und Parzelle 823 (31 m²).

3.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wird die Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone "Hardmatte" um 7'500 m² auf den Parzellen 2118 und 2119.

4.

Die rechtskräftigen Speziallandwirtschaftszonen L2 und die rechtskräftige Bestimmung in Art. 13 BNO werden nicht neu genehmigt und verbleiben im bisherigen Rechtszustand.

5.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wird § 17 BNO 'Speziallandwirtschaftszone' und § 49 Abs. 1 BNO 'Aufhebung bisherigen Rechts' wird wie folgt ergänzt:

- lit. a: "... ausser Art. 13 BNO (Bestimmungen zu Spezialzonen L2)"
- lit. c: "... ausser den Spezialzonen L2"

6.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt."

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat am 23. August 2017 sind die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung der am 7. Juni 2017 einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Teile 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

Zu den vorliegend zu genehmigenden Teilen der Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Aufgrund der damals ausstehenden Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat sowie aufgrund der übergangsrechtlichen Bestimmung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) mussten einzelne Teile der Vorlage einstweilen von der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgenommen werden. Am 23. August 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt und die übergangsrechtlichen Bestimmungen des RPG sind weggefallen. Damit sind die Voraussetzungen für die Genehmigung dieser Teile gegeben.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Einzonungen

Bis zur Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat durfte die Fläche der rechtskräftig festgelegten Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Daher mussten folgende Einzonungen einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden:

- Tannacker: Parzelle 1238 (2'330 m²);
- Gibel: Parzelle 2383 (318 m²) und Parzelle 80 (148 m²);
- Bändeli: Parzelle 2382 (280 m²) und Parzelle 2441 (46 m²);
- Mösli: Parzelle 1958 (268 m²) und Parzelle 823 (31 m²).

Nach der Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat können diese mit Bericht vom 6. Januar 2016 vorbehaltlos vorgeprüften Flächen im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Planungsanweisung 3.5, genehmigt werden.

Die Einzonungen sind gemäss § 28a BauG mehrwertabgaberelevant. Die Gemeinde hat die nötigen Verfahrensschritte gemäss §§ 28b ff. und 28i ff. BauG einzuleiten.

3.2 Speziallandwirtschaftszone

3.2.1 Hardmatte

Gestützt auf ein Betriebskonzept hat die Gemeinde die bestehende Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Hardmatte im Umfang von 0,7 ha erweitert (Erweiterung bestehende Schweinemast). Der Standort der Erweiterung auf den Parzellen 2118 und 2119 liegt ausserhalb des rechtskräftigen Gewässerschutzareals Muhen/Hirschthal. Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt worden. Im dicht besiedelten Aargauer Mittelland können Emissionen aus Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen zu störenden oder übermässigen Immissionen (Geruch) führen; auch wenn die Mindestabstände gemäss Anhang 2 Ziffer 512 Luftreinhalteverordnung (LRV) und den Empfehlungen des FAT-Berichts Nr. 476 eingehalten sind. Es sind alle technisch und betrieblich möglichen sowie wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zur vorsorglichen Verminderung von Geruchsemissionen und anderen Emissionen zu treffen (Art. 11 USG). Geruchsemissionen aus Schweineställen werden als unangenehm empfunden. Vorsorgliche Massnahmen sind daher wichtig. Die kantonale Umweltschutzfachstelle hat am 25. August 2015 den Umweltverträglichkeitsbericht vom 5. Mai 2015 beurteilt. Der Bericht beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Projekts in genügendem Umfang. Das Vorhaben kann an diesem Standort umweltverträglich realisiert werden.

Die Speziallandwirtschaftszone grenzt an die Suhrentalstrasse K 108. Entlang der K 108 bestehen teilweise rechtskräftige kantonale Baulinien. Bauten und Anlagen vor der rechtskräftigen Baulinie können nur bewilligt werden, wenn die in §§ 67 oder 67a BauG definierten Bedingungen erfüllt sind. Ein Anrecht auf eine Ausnahmegewilligung besteht nicht.

Die Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone für die bodenunabhängige Tierhaltung (feste Bauten und Anlagen) hat die Reduktion der davon betroffenen Fruchtfolgeflächen zur Folge (< 3 ha). Die Zonenerweiterung ist projektbezogen. Sie wird daher auf 5 Jahre befristet und mit einer Beseitigungspflicht im Falle der Betriebsaufgabe ergänzt (§ 16 Abs. 4 lit. c BNO).

Der Bundesrat hat das Richtplankapitel L 3.2 "Entwicklungsgebiete Landwirtschaft" mit Änderungen genehmigt. Die neue Speziallandwirtschaftszone "Hardmatte" wie auch die bestehenden Spezialzonen L2 erfüllen die massgeblichen Beurteilungskriterien, wie dies bereits im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 6. Juni 2016 festgehalten wurde. Die Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone, die bisherigen Speziallandwirtschaftszonen und die dazugehörige Bestimmung in § 17 BNO können vorbehaltlos genehmigt werden. Dies umfasst folgende Standorte:

- Erweiterung Hardmatte (Parzellen 2118, 2119);
- Hardmatte (Parzelle 2183);
- Winkel (Parzelle 2041);
- Tal (Parzelle 853).

Zudem können die mit Beschluss des Regierungsrats vom 7. Juni 2017 vorgenommenen Ergänzungen der Übergangsbestimmung (§ 49 BNO) wieder ausser Kraft gesetzt werden.

4. Ergebnis

Die vorliegenden Teile der Vorlage erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Teile der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO), beschlossen von der Gemeindeversammlung Muhen am 3. Juni 2016, werden genehmigt. Dies umfasst im Einzelnen die Teile gemäss Dispositivziffern 2–4.

2.

Die Einzonungen (Arrondierungen):

- Tannacker: Parzelle 1238 (2'330 m²);
- Gibel: Parzelle 2383 (318 m²) und Parzelle 80 (148 m²);
- Bändeli: Parzelle 2382 (280 m²) und Parzelle 2441 (46 m²);
- Möсли: Parzelle 1958 (268 m²) und Parzelle 823 (31 m²).

3.

Die Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone (SPZ) "Hardmatte" um 7'500 m² auf den Parzellen 2118 und 2119, die Speziallandwirtschaftszonen (SPZ) Hardmatte (Parzelle 2183), Winkel (Parzelle 2041), und Tal (Parzelle 853).

4.

Die Bestimmung von § 17 BNO 'Speziallandwirtschaftszone (SPZ)'.

5.

Die mit Beschluss des Regierungsrats vom 7. Juni 2017 vorgenommene Ergänzung von § 49 Abs. 1 BNO wird aufgehoben, so dass § 49 BNO in der Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Muhen vom 3. Juni 2016 gilt.

6.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 1, 5037 Muhen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.

HPROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 7. Juni 2017

Versand: 15. Juni 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000632

Gemeinde Muhen; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Hochwasserschutzplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Genehmigung mit Ausnahmen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	6. Januar 2016
Mitwirkung	12. September 2014 bis 15. Oktober 2014
Öffentliche Auflage	18. Januar 2016 bis 16. Februar 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	3. Juni 2016
Eingereicht zur Genehmigung	19. Juli 2016
Ablauf der Beschwerdefrist	15. August 2016

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

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Muhen am 3. Juni 2016 beschlossene Vorlage vor:

- Bauzonenplan, Massstab 1:2'500
- Kulturlandplan, Massstab 1:5'000
- Hochwasserschutzplan, Massstab 1:7'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 13. Juli 2016 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom 21. Juni 1991 (genehmigt am 7. September 1993) ist einige Male teilrevidiert worden (Planungsbericht Kapitel 2.1). Der Planungshorizont von 15 Jahren ist erreicht. Die Nutzungsplanung ist nun gesamthaft überarbeitet worden. Dabei wird insbesondere eine massvolle Innenentwicklung und Erneuerung gefördert unter Wahrung der vorhandenen Wohn- und Siedlungsqualität (Planungsbericht Kapitel 2.2). Der Planung liegt das Ortsplanungsleitbild vom 29. April 2013 zugrunde, welches Ziele zur Siedlungsentwicklung, zum Orts- und Quartierbild, zu Mobilität und Umwelt, zu Natur und Landschaft, zur Wirtschaft sowie zur Gesellschaft enthält (Planungsbericht Kapitel 1.3).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 6. Januar 2016 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung (Planungsbericht Kapitel 4.2)

Die Bauzonen werden um insgesamt rund 3'420 m² vergrössert. Diese Vergrösserung kann vorläufig nicht genehmigt werden (vgl. Ziffer 3.2). Zudem werden Aus- und Einzonungen beziehungsweise Siedlungsgebietsumlagerungen im Umfang von je rund 0,6 ha vorgenommen. Die wesentlichsten Änderungen betreffen die Auszonung im Gebiet Ankematt (eine Auszonung von 0,56 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone) sowie die Einzonungen im Gebiet Tannacker (0,17 ha von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WG3) und im Norden der Gemeinde (0,34 ha von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone). Zudem werden verschiedene Arrondierungen am Bauzonenrand vorgenommen, um eine klare Abgrenzung Bauzone und Nichtbauzone zu erreichen.

2.4 Nutzungsplan Kulturland (Planungsbericht Kapitel 4.3)

Im Gebiet Hardmatt wird die Speziallandwirtschaftszone für Schweinemast um 0,75 ha erweitert. Für die Zone ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt worden. Die bisherigen Übergangszonen "Grittengasse Buchsweg" und "Grittengasse Süd" werden definitiv der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan im Gebiet Obermuhen wird mit einer Landschaftsschutzzone umgesetzt. Ebenfalls in Obermuhen wird eine Naturschutzzone neu festgelegt und die bestehende Naturschutzzone Cholschwerzi erweitert.

2.5 Gefahrenkarte Hochwasser (Planungsbericht Kapitel 4.4)

Der Hochwasserschutz wird nach dem Vorschriftenmodell umgesetzt. Innerhalb der Bauzonen werden Hochwassergefahrenzonen festgelegt. Ausserhalb der Bauzonen wird ein Freihaltegebiet Hochwasser bezeichnet. Aus Gründen der Lesbarkeit sind diese Zonen und Gebiete in einem separaten und ebenfalls beschlossenen und zu genehmigenden Hochwasserschutzplan dargestellt.

2.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (Planungsbericht Kapitel 4.5)

Die wesentlichen Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) betreffen die Anpassungen ans übergeordnete Recht und die Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Anstatt der Ausnützungsziffer führt die Gemeinde eine Flächennutzungsziffer als Nutzungsmass ein (§ 27 BNO). Zudem sind diverse Bestimmungen zur inneren Siedlungsentwicklung ergänzt worden.

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 (Planungsbericht Kapitel 2.3.2)

Aufgrund der übergangsrechtlichen Bestimmung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) im Zusammenhang mit der ausstehenden Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat müssen einzelne Teile der Vorlage einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden (Saldoneutralität der Bauzonenbilanz gestützt auf Art. 38a Abs. 2 RPG sowie Erweiterung der Intensivlandwirtschaftszone, vgl. Ziffern 3.4.5 und 3.5.2).

Muhen zählt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) zur Ländlichen Entwicklungsachse. Gemäss Richtplanvorgaben ist die Siedlungsentwicklung an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen zu fördern, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit Öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des Öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Ein ansehnlicher Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden. Muhen setzt die Vorgaben des Raumkonzepts grundsätzlich gut um.

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

3.3 Regionale Abstimmung (Planungsbericht Kapitel 2.3.3)

Nutzungsplanungen sind regional abzustimmen (§ 11 BauG). Der Planungsverband Aarau und Umgebung (PRA) hat am 30. Oktober 2014 zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen. Er stellt fest, dass die Nutzungsplanung von Muhen das Regionalentwicklungskonzept (REK) des PRA in hohem Mass umsetzt. Dies betreffe insbesondere die Bereiche konzentriertes Wachstum an zentralen, gut erschlossenen Lagen, Arbeitsgebiete auf den lokalen Bedarf und Wohnentwicklung auf den Charakter der Dörfer auszurichten, den behutsamen Umgang mit den Freiräumen ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie die gute Einordnung der Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung von Muhen gilt damit als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonenkapazität (Planungsbericht Kapitel 3.2)

Die Grösse der Bauzonen von 110,3 ha bleibt im Wesentlichen unverändert. 96 ha der Bauzonen sind mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 14,3 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 12,8 ha Wohn- und Mischzonen, 0,9 ha Arbeitsplatzzonen und 0,6 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Der Richtplan rechnet für Muhen als Ländliche Entwicklungsachse (Richtplan Raumkonzept R1) bis 2030 mit rund 4'250 Personen, für den Richtplanhorizont 2040 mit 4'570 Personen. Die 12,8 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen weisen eine richtplanerische Kapazität von rund 890 Personen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, Minstdichte 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare [E/ha]). Die Kapazität des gesamten Bauzonenplans lässt sich auf rund 4'500 Per-

sonen abschätzen. Zusammen mit den gut 400 Personen ausserhalb der Wohn- und Mischzonen beträgt die Gesamtkapazität der Gemeinde rund 4'900 Personen und liegt damit über den kantonalen Prognosen. Gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Im Planungsbericht wird nachvollziehbar dargelegt, weshalb die unüberbauten Bauzonen nicht reduziert werden können (Planungsbericht Kapitel 3.2.1). Die Grösse der Bauzonen ist raumplanerisch begründet.

Mit der vorgesehenen Zoneneinteilung können in den unüberbauten Bauzonen die anzustrebenden Mindestdichten gemäss Richtplan von 70 E/ha erreicht werden. Die überbauten Bauzonen weisen bezogen auf den spezifischen Innenentwicklungspfad der Gemeinde gemäss Richtplankapitel S 1.2 ein Innenentwicklungspotenzial von schätzungsweise rund 250 Personen auf. Mit dem neuen Bauzonenplan kann bestenfalls eine Zunahme der durchschnittlichen Einwohnerdichte von 42 E/ha auf 48 E/ha realisiert werden. Die innert 15 Jahren wahrscheinlich realisierbaren Innenentwicklungsbeiträge sind im Kapitel 3.4 des Planungsberichts umschrieben.

3.4.2 Innere Siedlungsentwicklung (Planungsbericht Kapitel 3.4.1–3.4.3)

Die wenig dichte Wohnzone W1 wird mit der W2 zu einer Zone vereint (Planungsbericht Kapitel 3.4.1). Zudem wird die WG2 an geeigneten Stellen zugunsten der dichteren Zonen W3 und WG3 reduziert (Planungsbericht Kapitel 3.4.2). Die BNO sieht weitere Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung vor. So wird ein Bonus gewährt bei Realisierung von drei Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken, oder für Einlieger- und Alterswohnungen. Die zulässige Dichte kann bei Terrassenhäusern erhöht und in den Zonen W2, W3, WA2 und WA3 darf dichter gebaut werden, wenn die in der BNO umschriebenen qualitativen Voraussetzungen erfüllt sind (§ 26 BNO). Die Massnahmen unterstützen die nach Richtplan anzustrebende hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

3.4.3 Verbesserung der Verfügbarkeit (Planungsbericht Kapitel 3.4.4)

Zur Verbesserung der Verfügbarkeit von unüberbauten Bauzonen kann der Gemeinderat mit den Grundeigentümern Vereinbarungen mit einer Baupflicht abschliessen (§ 44 BNO; siehe auch Ziffer 3.9).

3.4.4 Entwicklung Dorfzentrum (Planungsbericht Kapitel 3.5, 4.2.2 und 7.4)

Die aktive Entwicklung des Dorfzentrums (Zentrumsentwicklung) ist ein zentrales Element der vorliegenden Nutzungsplanrevision. Das Zentrum soll als Treffpunkt und Ort der Versorgung gefördert werden. Mit der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht "Ortszentrum" ist auf planungsrechtlicher Ebene ein erster, folgerichtiger Schritt vorgesehen. Der Gemeinderat wird über das Zentrum ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeiten mit dem Ziel, eine besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung zu erreichen (§ 5 BNO). Dies entspricht sinngemäss einem Handlungsprogramm Innenentwicklung. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung dient als Bindeglied zwischen dem Ortsplanungsleitbild (längerfristige Gesamtschau samt Innenentwicklungsstrategie), der vorliegenden ersten Umsetzung in der Nutzungsplanungsrevision und den nötigen Folgeschritten für die weitere Umsetzung in einer nächsten (Teil-)Revision der Nutzungsplanung.

3.4.5 Ein- und Auszonungen (Planungsbericht Kapitel 3.6 und 4.2.1)

Der kantonale Richtplan ist zurzeit in der Genehmigung beim Bundesrat. Bis zur Genehmigung darf die Fläche der rechtskräftig festgelegten Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Aufgrund dieser übergangsrechtlichen Bestimmungen müssen folgende Einzonungen, die gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, und nicht flächengleich durch Auszonungen kompensiert vorgesehen werden, einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden (Planungsbericht vom 13. Juli 2016, Seiten 33–35):

Massnahme	Standort	Nr. im Änderungsplan	Fläche	Zonierung
Einzonung	Tannacker (Parzelle 1238)	27	+2'330 m ²	WG3
Arrondierung	Gibel (Parzelle 2383)	18	+318 m ²	W2
Arrondierung	Gibel (Parzelle 80)	18	+148m ²	W2
Arrondierung	Bändeli (Parzelle 2382)	14	+280 m ²	WG2
Arrondierung	Bändeli (Parzelle 2441)	14	+46 m ²	WG2
Arrondierung	Mösli (Parzelle 1958)	24	+268 m ²	W2
Arrondierung	Mösli (Parzelle 823)	24	+31 m ²	W2
Total			+3'421 m²	

Nach der Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat wird die Genehmigung dieser begründeten Einzonungen weitergeführt. Die Gemeinde ist mit dem Vorgehen einverstanden.

Die folgenden Änderungen können jedoch vorliegend genehmigt werden, da die Einzonungen durch entsprechenden Auszonungen beziehungsweise Siedlungsgebietsumlagerungen kompensiert werden (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2). Diese räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinn des Richtplans fortgeschrieben (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

Auszonung beziehungsweise Umlagerung Ankematt (Änderung Nr. 2)

Die Zone für öffentliche Bauten in der Ankematt wird nicht im Ausmass der bestehenden Zonierung benötigt. Deshalb wird eine Fläche von 57 a ausgezont beziehungsweise umgelagert. Die Fläche wird zur Kompensation kleiner Einzonungen verwendet.

Einzonung "Tannacker" (Änderung Nr. 27, Planungsbericht Seite 33)

Auf dem Areal soll der stillgelegte Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle 1238 im Umfang von total 40 a eingezont werden. Die heute unüberbauten Flächen von 17 a werden kompensiert mit der Auszonung beziehungsweise Umlagerung Ankematt. Mit der Einzonung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs im Gebiet Tannacker kann das Dorfzentrum gestärkt werden. Neue Bauzonen dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden in denen die Lärm-Planungswerte eingehalten sind (Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG]). Die Einzonung liegt in einem Abstand von 45 m zur Kantonsstrasse. Die Planungswerte sind gemäss Grob-Lärmkataster nicht überschritten. Es sind keine Massnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

Die Einzonung der bebauten Fläche von 23 a wird vorläufig von der Genehmigung ausgenommen und kann erst im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Beschluss 3.5 lit. a. eingezont, wenn der Richtplan vom Bundesrat genehmigt ist (vgl. obenstehend).

Einzonung Arbeitszone Nidermatt (Änderungsplan Nr. 32, Planungsbericht Kapitel 3.7)

Mit der Erweiterung der Arbeitszone Nidermatt von 35 a (durch Umlagerung) werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, den Werkhof einer Bauunternehmung aus der Wohn- und Gewerbezone (an der Hauptstrasse bei der Bahnstation Muhen) in die Arbeitszone zu verlegen. Die Gemeinde hat die Verfügbarkeit der neuen Bauzone vertraglich sichergestellt. Der rechtskräftige Erschliessungsplan Nidermatt sichert mit Baulinien die Erschliessung des Areals. Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Planungswerte nicht überschritten sind, oder mit Massnahmen eingehalten werden können (Art. 24 USG). In den Arbeitszonen sind grundsätzlich Wohnungen für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal zugelassen. Die Einzonung grenzt an die Kantons- und an die Nationalstrasse. Die

massgebenden Planungswerte sind gemäss Grobkataster überschritten. Daher werden in der neu eingezonten Arbeitszone Ankematt Wohnnutzungen ausgeschlossen (§ 10 Abs. 2 BNO). Die Anforderungen des Lärmschutzes sind damit erfüllt. Die Einzonung wird flächengleich mit der Auszonung beziehungsweise Umlagerung Ankematt kompensiert.

Einzonungen "Gibel" (Änderung Nr. 18, Planungsbericht Seite 33)

Im Gebiet "Gibel" wird auf der Parzelle 1966 eine Bauzonenrandfläche im Umfang von 2 a in die W2 aufgenommen. Die Fläche wird durch die Auszonung beziehungsweise Umlagerung Ankematt kompensiert.

Bei den Parzellen 80 und 2383 handelt es sich um eine 6 a grosse Anpassung der Bauzone an die Bebauungsverhältnisse. Die Arrondierung wird vorläufig von der Genehmigung ausgenommen und kann erst im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Beschluss 3.5 lit. a. eingezont, wenn der Richtplan vom Bundesrat genehmigt ist (vgl. obenstehend).

Diverse Einzonungen und Umlagerungen

Weitere, eher kleinere Einzonungen beziehungsweise Umlagerungen von insgesamt 3,9 a erfolgen in den Gebieten Schwabistal, Lenzhof und Hardstrasse (Änderungen Nrn. 22, 23, 29 und 31). Diese Einzonungen werden kompensiert durch die Auszonung beziehungsweise Umlagerung Ankematt.

Bilanz der vorliegend zu genehmigend Einzonungen/Umlagerungen

Gebiet/Bezeichnung	Nr. Ände- rungs plan	Bauzonen Ein-/Auszonungen gemäss Richtplan Beschluss S 1.2	Siedlungsgebiet räumlich angeordnet	Fruchtfolge- flächen (FFF)
Einzonungen				
Niedermatt Parzelle 2237	32	+34,34 a	+34,34 a	-34,34 a
Tannacker Parzelle 1238	27	+16,98 a	+16,98 a	-16,98 a
Lenzhof div. Parzellen	29	+2,75 a	+2,75 a	0,00 a
Schwabistal Parzelle 1030	22	+0,63 a	+0,63 a	0,00 a
Schwabistal Parzelle 188	23	+0,42 a	+0,42 a	-0,42 a
Hardstrasse Parzelle 1224	31	+0,13 a	+0,13 a	0,00 a
Gibel Parzelle 1966	18	+1,80 a	+1,80 a	0,00 a
Total Einzonungen		+57,05 a	+57,05 a	-51,74 a
Auszonungen				
Ankematt Parzelle 2037	2	-56,60 a	-56,60 a	+30,00 a
Hardstrasse Parzelle 1224	31	-0,45 a	-0,45 a	0,00 a
Total Auszonungen		-57,05 a	-57,05 a	+30,00 a
Bilanz Ein-/Auszonungen		0,00 a	-0,00 a	-21,74 a

Aufhebung Übergangszone (Änderungen Nr. 4 und 20 gemäss Änderungsplan)

In den Gebieten "Grittengasse Buchsweg" und "Grittengasse Süd" werden die Flächen im Umfang von 0,76 ha beziehungsweise 1,7 ha, die vor rund 20 Jahren gemäss Antrag des Grossen Rats in eine Übergangszone (§ 170 BauG) zugeteilt werden mussten, definitiv der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Aufhebung der Übergangszone ist sachgerecht, da das Siedlungsgebiet im Richtplan inzwischen festgesetzt worden ist, wobei die Übergangszonen nicht dem Siedlungsgebiet sondern dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt worden sind und damit kein Raum mehr für Übergangszonen im Sinne von § 170 BauG besteht. Die Übergangszone war keine Bauzone. Die Aufhebung hat daher keine Auswirkung auf die Grösse beziehungsweise Bilanz der Bauzone.

3.4.6 Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet

Die Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet liegen entweder in einer Mischzone zonenkonform oder es handelt sich um in der Wohnzone gelegene Kleinstlandwirtschaftsbetriebe, bei denen keine betriebliche Entwicklung zu erwarten ist. Die Anordnungen sind sachgerecht.

3.4.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr (Planungsbericht Kapitel 3.9)

Parallel zur Nutzungsplanung ist ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet worden. Die Massnahmen zur Innenentwicklung können Mehrverkehr bewirken. Es sind jedoch keine signifikanten Veränderungen der Verkehrsströme zu erwarten. Bei der Entwicklung des Dorfzentrums wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr stufengerecht in der Folgeplanung behandelt. Dieses Vorgehen ist sachgerecht.

3.5 Kulturlandplan (Planungsbericht Kapitel 4.3)

3.5.1 Landwirtschaftszone (Planungsbericht Kapitel 4.3.1)

Die Bezeichnung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Mit den Ein- und Auszonungen beziehungsweise Umlagerungen gehen insgesamt rund 22 a FFF verloren. Mit den weiteren Einzonungen (Arrondierungen), die vorläufig von der Genehmigung ausgenommen werden, gehen weitere 24 a FFF verloren. Die Fläche von insgesamt 46 a ist weniger als der Grenzwert von 3 ha gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.2. Daher ist keine vorgängige Richtplananpassung erforderlich (siehe auch Ziffer 3.5.3).

3.5.2 Speziallandwirtschaftszone

Die Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat steht noch aus. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat den Regierungsrat des Kantons Aargau am 21. September 2016 informiert, dass verschiedene Vorbehalte zum Richtplan 2011 bestehen. Es ist damit zu rechnen, dass das Richtplankapitel L 3.2 "Entwicklungsgebiete Landwirtschaft" nicht genehmigt wird. Damit ist die neue Speziallandwirtschaftszone "Hardmatte" zurzeit weder prüfbar noch genehmigungsfähig. Die bestehenden Spezialzonen L2 werden nicht erneuert und verbleiben in ihrem bisherigen Rechtszustand:

Massnahme	Standort	Nr. im Änderungsplan	Fläche	Zonierung
Umzonung (neu); einstweilen von der Genehmigung ausgenommen	Hardmatte (Parzellen 2118, 2119)	11	+7'500 m ²	Speziallandwirtschaftszone
bestehende Zone; rechtskräftig, ohne erneute Genehmigung	Hardmatte (Parzelle 2183)	-	34'460 m ²	Spezialzone L2
bestehende Zone; rechtskräftig, ohne erneute Genehmigung	Winkel (Parzelle 2041)	-	7'030 m ²	Spezialzone L2
bestehende Zone; rechtskräftig, ohne erneute Genehmigung	Tal (Parzelle 853)		4'240 m ²	Spezialzone L2

Die neue Bestimmung zu den Speziallandwirtschaftszonen (§ 17 BNO) kann aus den gleichen Gründen zurzeit nicht genehmigt werden. Für die bestehenden Spezialzonen L2 bleibt die bisher rechtskräftige Bestimmung bestehen, sie wird nicht neu genehmigt (Art. 13 BNO in der genehmigten Fassung vom 28. Oktober 1997). § 49 BNO neu wird folglich nur soweit genehmigt, als dass die Aufhebung der rechtskräftigen Institute, namentlich § 13 BNO (Bestimmung zu Spezialzonen L2) und die Spezialzonen L2 gemäss Kulturlandplan, nicht ausser Kraft gesetzt werden.

3.5.3 Materialabbauzone (Planungsbericht Kapitel 4.3.2)

Der Materialabbau und die Auffüllung im Gebiet Hardfeld sind abgeschlossen. Die Rekultivierungsabnahme durch die kantonalen Behörden ist im Dezember 2008 erfolgt. Die Abbauzone wird daher aufgehoben und die rekultivierte Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies ist zweckmässig. Mit der Umzonung entstehen neu rund 3 ha Fruchtfolgeflächen.

3.5.4 Naturschutzzonen (Planungsbericht Kapitel 3.14 und 4.3.3)

Die Naturschutzzone Cholschwerzi betrifft einen Amphibienstandort von nationaler Bedeutung. Sie wird in Absprache mit dem Grundeigentümer (Einwohnergemeinde) und dem Bewirtschafter vergrössert und an die Parzellenverhältnisse angepasst. Die Massnahme ist sachgerecht. Auch die übrigen Naturschutzzonen sind sachgerecht festgelegt worden.

3.5.5 Naturschutz im Wald (Planungsbericht Kapitel 3.14)

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald sind als "Naturschutzzonen im Wald" im Sinne des Richtplankapitels L 4.1, Planungsanweisung 1.1, korrekt umgesetzt worden.

3.5.6 Uferschutzzone, Gewässerraum

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraumes fest. Die Festlegung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Die vorliegende Uferschutzzone setzt den Gewässerraum gemäss Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) noch nicht um (ausstehende rechtliche Grundlage auf kantonaler Ebene zum damaligen Zeitpunkt). Der Gewässerraum ist bei nächster Gelegenheit in der Nutzungsplanung umzusetzen. Bis dahin sind Bauvorhaben gemäss dem revidierten § 127 BauG und der Gewässerraumkarte (Übergangsbestimmungen) im Einzelfall zu prüfen.

3.5.7 Landschaftsschutzzone (Planungsbericht Kapitel 3.12)

Der im Richtplan festgesetzte Siedlungstrenngürtel im Westen der Gemeinde wird mit einer Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt. Die bisherigen Landschaftsschutzzone werden unverändert übernommen und die Landwirtschaftsbetriebe symbolhaft von der Schutzüberlagerung ausgenommen. Dies ist sachgerecht.

3.5.8 Waldfeststellung am Baugebiet

Um zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Bauzonenplanänderungen die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Bundesgesetz über den Wald [Waldgesetz, WaG]). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen (§§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]). Das Verfahren gemäss § 3 AWaV ist auch durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (neue Bauzone inklusive Waldabstand von 18 m gemäss § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann. Bei Auszonungen wird mit dem Waldfeststellungsbericht verfügt, dass dort wieder der dynamische Waldbegriff gilt. Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. AWaV).

Die Einzonung im Gebiet Gibel liegt im Waldabstandsbereich (18 m Waldabstand gemäss § 48 BauG). Für den betroffenen Waldrand besteht ein rechtskräftiger Waldgrenzenplan, der nicht ergänzt werden muss. Die übrigen Ein- und Auszonungen beziehungsweise Umlagerungen betreffen keinen Wald. Gegen das Waldfeststellungsverfahren sind keine Einwendungen erhoben worden. Die Waldfeststellung ist rechtskräftig geworden. Die Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung ist gegeben.

3.5.9 Waldausscheidung im Kulturland

In den Kulturlandplan ist die Waldausscheidung korrekt übernommen worden.

3.5.10 Natur und Landschaftsobjekte (Planungsbericht Kapitel 3.13)

Das Landschaftsinventar von 1996 ist aktualisiert und mit den Waldrändern, die sich zur ökologischen Aufwertung eignen, ergänzt worden. Die Schutzbestimmungen (§ 23 BNO) sind sachgerecht.

3.5.11 Kulturobjekte (Planungsbericht Kapitel 3.11)

Das aktualisierte Bauinventar vom Mai 2014 wird fast vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt, sodass die für Muhen typischen Bauten als Identifikationsmerkmal erhalten werden können. Das Wohnhaus Talackerstrasse 1 (MUH915) aus dem frühen 20. Jahrhundert wird nicht unter kommunalen Schutz gestellt. Aus Sicht der Gemeinde vermag die Substanz keinen Schutz zu rechtfertigen. Zudem befindet sich das Gebäude im Perimeter des Dorfzentrums mit Gestaltungsplanpflicht. Die Gemeinde gewichtet die beabsichtigte Zentrumsentwicklung höher als die Schutzinteressen. Die Interessenabwägung der Gemeinde ist nachvollziehbar.

3.6 Hochwasserschutz (Planungsbericht Kapitel 3.16 und 4.4)

Mit dem Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt an der Suhre sind erhebliche Verbesserungen des Hochwasserschutzes in Muhen erreicht worden. Der Hochwasserschutzplan, der ebenfalls Genehmigungsbestandteil ist, legt innerhalb der Bauzonen zwei Hochwassergefahrenzonen und im Kulturland eine Freihaltezone Hochwasser fest. § 21 BNO setzt den Hochwasserschutz in der Bauzone, § 22 BNO jenen im Kulturland sachgerecht um.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (Planungsbericht Kapitel 4.5)

3.7.1 Allgemeines

Muhen übernimmt die Begriffe und Messweisen der IVHB. Damit finden auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusive des Titels 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 Bauverordnung [BauV]).

3.7.2 Flächennutzungsziffer (§ 27 BNO) (Planungsbericht Kapitel 3.3)

Muhen führt anstatt der vom Grossen Rat präferierten Ausnützungsziffer (AZ) eigens eine Flächennutzungsziffer ein (sinngemäss Geschossflächenziffer). Die Flächennutzungsziffer soll nach Ansicht der Gemeinde einfacher zu handhaben sein als die AZ. Konkret müssen jedoch auch hier, wie bei der AZ, Ausnahmen festgelegt werden (§ 27 Abs. 3 BNO), was die vermeintlich einfachere Anwendung merklich relativiert. Da im kantonalen Recht das für die vorgesehene Flächennutzungsziffer nötige ausführende Recht fehlt (die Geschossflächenziffer gemäss IVHB ist vom Grossen Rat bewusst nicht ins kantonale Recht übernommen worden), wird die Ziffer nicht mit anderen Gemeinden vergleichbar sein, da jede Gemeinde eine eigene Ziffer definieren muss. Dies widerspricht dem Gedanken der Harmonisierung und Vereinfachung gemäss IVHB im Grundsatz und erschwert die Anwendung insbesondere für Private und Architekten (fehlende Rechtssicherheit). Die neue Ziffer ist nicht direkt vergleichbar mit der bisherigen AZ, die Auswirkungen von Boni und Erleichterungen gemäss § 27 Abs. 3 BNO sind in ihrer Wirkung kaum vorherseh- und abschätzbar. Auch fehlt die Praxis im Baubewilligungsverfahren und in allfälligen Rechtsschutzverfahren, weshalb aus fachlicher Sicht

die Einführung einer solchen Nutzungsziffer als unzweckmässig beurteilt wird. Die Einführung einer solchen Flächennutzungsziffer ist gestützt auf § 50 BauG jedoch möglich und liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.8 Informationsinhalte

3.8.1 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen sind vollständig und korrekt dargestellt.

3.8.2 Historische Verkehrswege (Planungsbericht Kapitel 3.15)

In Muhen bestehen gemäss Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) verschiedene Routen von regionaler und lokaler Bedeutung. Sie sind im Kulturlandplan zur Information dargestellt. Bauliche Eingriffe an den historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen (§ 25 Abs. 3 BNO). Das IVS ist sachgerecht umgesetzt.

3.8.3 Weiterer Handlungsbedarf (Planungsbericht Kapitel 7)

Im Planungsbericht wird der weitere Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung aufgeführt. Dies sind die geplanten Erweiterungen der Arbeitszone Niedermatt, des Fussballplatzes und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für das Altersheim, die Zentrumsentwicklung, ein Reklamereglement und das Inventar der Naturobjekte.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans ist eine Abkehr vom bisherigen Prinzip der Siedlungsausdehnung hin zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen eingeleitet. Entsprechend verfolgt der Grosse Rat mit seiner Siedlungsstrategie konsequent den Weg der Siedlungsbegrenzung. Die am 24. März 2015 beschlossene Richtplanänderung (in Rechtskraft erwachsen per 29. Juni 2015; Genehmigung durch den Bundesrat noch ausstehend) fokussiert entsprechend dem **R-I-A**-Prinzip die beiden Pfeiler "**R**eserven nutzen" (Schlüsselgebiete) und zusätzliche "**P**otenziale durch eine hochwertige Innenentwicklung aktivieren" (Handlungsgebiete). Die Reserven sollen einen Entwicklungsbeitrag im Umfang von mehr als 50 %, die Innenentwicklung im Umfang von einem Drittel leisten (gesamtkantonal). Für die **A**ussenentwicklung verbleibt ein Potenzial von rund 10 %. Zu den in Aussicht genommenen Erweiterungen der Bauzonen wird vorliegend zwar nicht materiell Stellung genommen, es wird jedoch auf folgende bedeutende Sachverhalte hingewiesen:

Erweiterung Arbeitszone Niedermatt

Gemäss Richtplankapitel S 1.2 besteht die Möglichkeit, kommunale Arbeitszonen für in der Region ansässige Betriebe zu erweitern. Dieses Instrument ist vor dem Hintergrund der vorhandenen 700 ha unüberbauten Arbeitszonen im Kanton Aargau zu lesen. Insbesondere für Betriebe mit "Umsiedlungsabsichten" sind vorab die Reserven in der Region oder flächengleiche Umlagerungen, aber auch Aufzonungen zu prüfen, bevor die Aussenentwicklung – als letztes raumplanerisches Mittel – überhaupt in Aussicht genommen werden kann (planerisch zwingende Kaskade). Hinsichtlich eines entsprechenden Zugriffs auf den "Richtplan-Topf" stellen sich sehr hohe Anforderungen.

Erweiterung Fussballplatz

Freizeit- und Sportanlagen sind abgestimmt auf die regionale Bedürfnislage und den regionalen Bedarf an den für die Nutzer gut erreichbaren Lagen zu realisieren. Gestützt auf ein regionales Konzept sind wo immer möglich überkommunale, gemeinschaftliche Lösungen zu realisieren (beispielsweise überkommunale Überlaufplätze für Trainings). Der gemäss Richtplan vorhandene "OeBA-Topf" ist mit den 11 ha exklusiv für regional bedeutsame Vorhaben reserviert und kann für rein kommunale Vorhaben nicht dienen.

Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Auch in diesem Fall handelt es sich vorab um eine regionale Fragestellung. Insbesondere der nachweislich steigende Bedarf an Pflegeplätzen für Betagte und Hochbetagte ist im regionalen Kontext zu sehen. Altersgerechtes Wohnen (beispielsweise im Zusammenhang mit Spitex-Versorgungen) kann ohne weiteres auch im Bereich zentral gelegener Mischzonen realisiert werden (zum Beispiel Entwicklung Dorfzentrum). In diesem Licht ist die vorgenommene Auszonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Ankematt" zu berücksichtigen, da damit der kommunale Handlungsspielraum in dieser Frage seitens Gemeinde bewusst eingeschränkt wurde.

3.9 Mehrwertausgleich und 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 der 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 neu BauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen des durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe (Verfahrensvoraussetzung, zwingende Darlegung im Planungsbericht) und erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist (Entwürfe der Verfügungen haben bei der Genehmigung vorzuliegen).

Die Orientierung während der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche Höhe der Abgabe war der Gemeinde Muhen aufgrund der damals noch ausstehenden Regelung nicht möglich. Die Gemeinde ist jedoch gehalten, unverzüglich nach dieser Genehmigung die Schätzungen beim Steueramt nachholen zu lassen (sowohl für die bereits genehmigten als auch für die einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Einzonungen beziehungsweise Umlagerungen) und die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren.

Bei Einzonungen, soweit diese nicht bedingt erfolgen, legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) zudem 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 beispielsweise nur teilweise beziehungsweise nicht überbaut sind. Auch die Entwürfe der Verfügungen des Gemeinderats zur Fristfestsetzung haben bei der Genehmigung der Vorlage, in welcher die Einzonungen vorgenommen werden, vorzuliegen.

Für die grössere Einzonung Nidermatt hat der Gemeinderat die Verfügbarkeit vorsorglich mittels Vertrag sichergestellt. Bei dieser und auch bei den anderen Einzonungen muss die Fristsetzung zur Baupflicht gestützt auf das revidierte Baugesetz nun zeitnah nach der Genehmigung mittels Verfügung sichergestellt werden. Es wird wiederum empfohlen, auch für die einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Einzonungen Verfügungsentwürfe auszuarbeiten. Die betroffenen Grundeigentümer sind individuell zu informieren.

Hinweis: Beim Mehrwertausgleich muss eine Bagatellgrenze der Abgabe von Fr. 5'000.– überschritten sein. Es ist also nicht jede kleinflächige Einzonung abgabepflichtig. Bei der Baupflicht gilt es seitens Gemeinde analog zu prüfen, ob mit den Einzonungen lediglich geometrische Korrekturen oder bauliche Möglichkeiten, welche mit einer Baupflicht zu versehen sind, bezweckt werden.

Die Gemeinde informiert den Kanton über das weitere Vorgehen und stellt die Verfügungen zur Kenntnisnahme der Abteilung Raumentwicklung zu.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung, mit Ausnahme der einstweilen von der Genehmigung auszunehmenden Teile.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Hochwasserschutzplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO), beschlossen von der Gemeindeversammlung Muhen am 3. Juni 2016, wird, vorbehältlich der Dispositivziffern Nr. 2–5, genehmigt.

2.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden folgende Einzonungen (Arrondierungen):

- Tannacker: Parzelle 1238 (2'330 m²)
- Gibel: Parzelle 2383 (318 m²) und Parzelle 80 (148 m²)
- Bändeli: Parzelle 2382 (280 m²) und Parzelle 2441 (46 m²)
- Mösl: Parzelle 1958 (268 m²) und Parzelle 823 (31 m²).

3.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wird die Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone "Hardmatte" um 7'500 m² auf den Parzellen 2118 und 2119.

4.

Die rechtskräftigen Speziallandwirtschaftszonen L2 und die rechtskräftige Bestimmung in Art. 13 BNO werden nicht neu genehmigt und verbleiben im bisherigen Rechtszustand.

5.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wird § 17 BNO 'Speziallandwirtschaftszone' und § 49 Abs. 1 BNO 'Aufhebung bisherigen Rechts' wird wie folgt ergänzt:

- lit. a: "... ausser Art. 13 BNO (Bestimmungen zu Spezialzonen L2)"
- lit. c: "... ausser den Spezialzonen L2"

6.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- (4) Riccardo Maisano, Rechtsanwalt, epartners Rechtsanwälte AG, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich ([REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED])
- Gemeinderat, Schulstrasse 1, 5037 Muhen

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.