

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 7. Januar 2020

Versand: 14. Januar 2020

Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000006

Gemeinde Seon; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung mit Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	19. September 2017
Mitwirkung	12. Oktober 2015 bis 10. November 2015
Öffentliche Auflage	19. Februar 2018 bis 21. März 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	1. März 2019
Eingereicht zur Genehmigung	23. Mai 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	13. Mai 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich folgende Änderungen an der beschlossenen Vorlage:

Die Fläche der neuen Ziertalstrasse wird im Bereich der Parzellen 1824, 1853, 2562, 2563, 2647 und 3556 (bis zu den Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG gemäss Erschliessungsplan Ziertal vom 25. Juli 2016) bis zur Parzellengrenze 3512/3556 der Zone WG zugewiesen.

Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Seon am 1. März 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan/Kulturlandplan 1:5'000
- Gewässerraumplan Seon Nord 1:2'500
- Gewässerraumplan Seon Süd 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 25. März 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Bauzonenplan von Seon stammt aus dem Jahr 1985, der Kulturlandplan von 1995 und die BNO von 2001. Die Nutzungspläne sind inzwischen mehrfach teilweise geändert worden. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Ziele und Strategien des Leitbilds zur Räumlichen Entwicklung von 2015 umgesetzt und die Nutzungsplanung an die Vorgaben der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton angepasst. Die Ausgangslage und die Ziele sind im Planungsbericht umschrieben.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 19. September 2017 mit Vorbehalten zur Festlegung des Gewässerraums, zur Umsetzung der kommunalen Schutzobjekte (Interessenabwägung und Anhang 3), zur Darstellung der archäologischen Fundstellen sowie hinsichtlich der Streichung des zweitletzten Satzes in § 33 Abs. 2 BNO abgeschlossen worden.

Die Gemeinde hat die Gewässerräume grundsätzlich festgelegt (Gewässerraumplan Seon Nord 1:2'500 und Gewässerraumplan Seon Süd 1:2'500). Beim Aabach wird südlich vom Baugebiet aufgrund des Auengebiets und des Wildtierkorridors vorerst auf eine Festlegung verzichtet. Der Gewässerraum für das Auengebiet soll massgeschneidert im Rahmen des Auenprojekts festgelegt werden. Dies ist sachgerecht. In diesem Bereich gelten weiterhin die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen.

Im Planungsbericht wurden die Ausführungen betreffend Interessenabwägung zu den kommunalen Schutzobjekten vertieft, Anhang 3 der BNO wurde angepasst. Auf die Darstellung der archäologischen Fundstellen im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wurde verzichtet. Ebenso wurde der zweitletzte Satz in § 33 Abs. 2 BNO gestrichen.

Die Vorbehalte wurden somit ausgeräumt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Die Gemeinde nimmt verschiedene Umzonungen vor. Verschiedene Flächen werden neu der Kernzone zugewiesen, mit dem Ziel einer dichten Bebauung unter Berücksichtigung gestalterischer Anforderungen und der erhaltenswerten Bausubstanz.

Im Gebiet Vorder-/Hinterberg werden bestehende, nicht mehr genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude in die Dorfzone eingezont. Weitere Einzonungen (Zone öffentliche Bauten und Anlagen, OeBA) dienen primär dem Spielbetrieb des Fussballclubs. Die Flächen werden insgesamt kompensiert (Umlagerungen mit Auszonungen).

Die Elemente des Kulturlandplans wurden im Wesentlichen übernommen. Die Gemeinde hat das Landschaftsinventar aktualisiert und darauf abgestützt die Zonen teilweise neu abgegrenzt. Der Kulturlandplan enthält Festlegungen zur Landwirtschaftszone, zur Materialabbau- und Deponiezone "Emmet", zur Grünzone "Fornholz" und zu den wesentlichen Schutzzonen (Naturschutzzone trocken, Naturschutzzone feucht, Pufferzone, Naturschutzzone Wald). Ebenso festgelegt sind die landschaftsprägenden Elemente wie Hecken, Hochstamm-Obstbestand, Natur- und Kulturobjekte und die geschützten Waldränder.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde vollständig überarbeitet. Neben der Integration von Anreizen zur Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität wurden die Zonenvorschriften redigiert, die Harmonisierung der Baubegriffe übernommen und für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht mit ortspezifischen Zielsetzungen festgelegt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

Seon hat im Vorfeld zur Nutzungsplanungsrevision wichtige konzeptionelle Vorarbeiten geleistet, die nun grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden (zum Beispiel Leitbild zur Räumlichen Entwicklung, Entwicklungsrichtplan "Mitteldorf").

Das Leitbild zur Räumlichen Entwicklung umfasst die wichtigsten Themen der Revision und beschreibt die Ziele und Massnahmen für die einzelnen Bereiche gut.

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

In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die Ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Nutzungspläne sind regional abzustimmen (§ 13 BauG). Der Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal kommt in der Stellungnahme vom 19. Februar 2016 zum Schluss, dass die Planung mit den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen vereinbar ist.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 190,3 ha auf. Davon sind 174,8 ha überbaut und 15,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen 9,9 ha Wohn- und Mischzonen, 5,4 ha Arbeitsplatzzonen und 0,3 ha OeBA oder Freizeitzone.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seon generiert – gestützt auf das Leitbild zur Räumlichen Entwicklung – an gut erschlossenen Lagen gezielt mehr Nutzungspotenziale sowohl für Einwohnerinnen und Einwohner (E) als auch für Beschäftigte. An anderen Standorten schafft Seon die nötigen Voraussetzungen, um den identitätsstiftenden Bestand zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Zusammenfassend wird die Bauzonengrösse nach dem RIA-Prinzip wie folgt beurteilt (R = Reserven, I = innere Siedlungsentwicklung, A = Aussenentwicklung):

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R] (Kapitel 5.2.1 Planungsbericht)

Die Richtplandichte für 2040 von 75 E/ha wird mit 64 E/ha in den unüberbauten Bauzonen nicht erreicht, insbesondere aufgrund der grossen unüberbauten W2-Flächen (6,4 ha). Diese Flächen können aufgrund ihrer Lage an der Peripherie oder inmitten anderer W2-Zonen nicht in eine dichtere Zone umgezogen werden. Dies ist sachgerecht.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I] (Kapitel 5.2.2 Planungsbericht)

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte 43 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt 55 E/ha. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven wie folgt gewährleistet (unter anderem Handlungsgebiete): Durch Umzonungen von Wohnzonen W3, Wohn- und Gewerbezone sowie OeBA in die dichten Kern- und Zentrumszonen, durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer und die Nichtanrechnung von Unter- und Dachgeschossen. So wird die Kapazität um rund 1'200 Personen erhöht (Kapitel 5.2.3 Planungsbericht).

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und die einschlägigen Anordnungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde 0,8 ha der Dorfzone "Hinterberg" und 0,4 ha der OeBA zur Einzonung vor. Diese Einzonungen sind entsprechend den Planungsvorgaben des Raumkonzepts Aargau (R 1) und hinsichtlich der sachgerechten Dimensionierung der Bauzone begründet. Sie werden mit der Siedlungsgebietsumlagerung und der Auszonung von Grünzonen im Ausmass von 1,3 ha kompensiert. Der verbleibende Siedlungsgebiets-Saldo von 0,1 ha steht der Region zur Verfügung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I-A] (Kapitel 5.2.3 Planungsbericht)

Das Fassungsvermögen der Gemeinde beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 5'900 E, davon rund 280 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen. Es liegt leicht über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 43 auf rund 51 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist vereinbar mit den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die Vorkehren zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

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

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bisherige Gewerbezone wird zur Arbeitszone I (Ar I). Das Areal Heidegrabe (0,8 ha) wird in die Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

Die Industriezone wird neu zur Arbeitszone II (Ar II). Die Arbeitszone "Bire" ist gemäss Richtplan ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von regionaler Bedeutung mit Vorrangnutzung produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN). Wegen der noch fehlenden Bahnhaltestelle ist sie nur bedingt geeignet für arbeitsplatzintensive Nutzungen (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.3). Die Richtplanvorgaben sind sachgerecht umgesetzt. Es werden Läden mit einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Betrieben von höchstens 500 m² zugelassen (§ 15 BNO). Dies ist sachgerecht. Im Gebiet "Sigismüli" wird die Abgrenzung der Zone Ar II den bestehenden Nutzungen geringfügig und flächenneutral angepasst.

Die Spezialzonen "Iglisten" (SI) und "Strigel" (SS) bleiben unverändert. Lediglich im Gebiet "Iglisten" wird die Zone SI entsprechend der heutigen Nutzung angepasst (Erweiterung um 110 m²).

Die OeBA "Mitteldorf" wird in die Zentrumszone umgezont (0,86 ha). Im Gebiet "Spittelmatt" wird die OeBA für einen Fussballplatz vergrössert um 0,4 ha.

Die Änderungen der Arbeitszonen und der OeBA sind begründet.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan sind in Kapitel 4.2.1 des Planungsberichts umschrieben. Die Umzonungen sind sachgerecht und unterstützen die kantonalen und regionalen Zielsetzungen bezüglich qualitativer und quantitativer Innenentwicklung.

Einzonungen

Die Einzonung im Gebiet "Spittelmatt" (OeBA, 0,4 ha) dient der Erweiterung der Sportanlage für den FC Seon. Sie wird kompensiert durch die Auszonungen beim "Musterplatz" (Nr. 18: 0,35 ha und beim "Fornholz" Nr. 37). Der Antrag auf Einzonung ist vom Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal mit Brief vom 11. März 2015 unterstützt worden, da die Erweiterung des Sportplatzes einem überkommunalen Bedürfnis entspreche (Planungsbericht Kapitel 5).

Die Erweiterung des Sportplatzes tangiert die Ostumfahrung Seon, die im Richtplan als Vororientierung enthalten ist (Richtplankapitel M 2.2, Planungsanweisung 4.1; Planungsbericht Seite 7). Der Konflikt besteht bereits heute mit der rechtskräftigen OeBA. Durch die Einzonung wird dieser Konflikt höchstens unwesentlich verschärft. Zudem sind lediglich Fussballplätze und keine grösseren Bauten oder Anlagen vorgesehen. Die Vororientierung steht der vorgesehenen Einzonung nicht entgegen.

Die Einzonung betrifft Fruchtfolgefläche (FFF) mit sehr guter Eignung. Sie wird mit der Auszonung der Grünzone "Musterplatz" und "Fornholz" teilweise kompensiert. Es ist daher keine Richtplananpassung gemäss L 3.1 bezüglich FFF erforderlich.

Die Fläche wird nicht als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG festgelegt. Aufgrund der Zonierung als OeBA und der vollständigen Kompensation mit einer Auszonung ist dies sachgerecht.

Das weitgehend überbaute Gebiet "Hinterberg" wird neu in die Dorfzone Hinterberg (§ 19 BNO) eingezont. Die rund 0,7 ha grosse Einzonung wird mit der Auszonung der Grünzone "Fornholz" kompensiert. Es handelt sich um wohn- oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, die rechtmässig erstellt und nachträglich zonenwidrig geworden sind. Die Zone ist eng um die Bauten abgegrenzt. Die Zonenbestimmungen lassen neben zeitgemässer Erneuerung nur Aus-, Ersatz- und Umbauten, jedoch keine Neubauten zu. Durch die Einzonung sind keine FFF betroffen.

Auszonungen

Die vorgesehenen Auszonungen in den Gebieten "Musterplatz" und "Fornholz" sind im Zusammenhang mit den vorgesehenen Einzonungen begründet. Die Fläche beim "Musterplatz" wird zur Landwirtschaftszone, die Fläche beim "Fornholz" wird zur Grünzone "Fornholz" ausserhalb Siedlungsgebiet. Diese neue Zone dient der Freihaltung, dem Schutz des landschaftlich wertvollen Gebiets und der Erholung (§ 33 BNO).

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor (Tabelle und Detailpläne im Anhang H Planungsbericht). Die Gebiete liegen allesamt innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums. Sie betreffen insbesondere rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen sowie Zonenrandstrassen. Die kleinflächigen Arrondierungen liegen im direkten Grenzbereich zur rechtskräftigen Bauzone, ohne dadurch das weitgehend überbaute Gebiet in unzulässiger Weise zu erweitern. Das Siedlungsgebiet wird bei Arrondierungen im Anordnungsspielraum nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Gesamthaft wird die Fläche des räumlich angeordneten Siedlungsgebiets um gesamthaft 0,15 ha reduziert ("Regio-Top").

3.4.5 Siedlungsqualität

Die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen muss mit der bestehenden, historisch gewachsenen Bebauungsstruktur in Einklang gebracht werden. Insgesamt ist die Siedlungsqualität zu fördern.

Für den Ortskern ist 2011 ein Entwicklungsrichtplan mit richtungsweisenden Vorgaben zu Baukultur, Nutzung, Erschliessung, Grünraum und Qualitätssicherung (Kapitel 3.1.3 Planungsbericht) erarbeitet worden. § 3 BNO hält die allgemeinen Planungsgrundsätze zu qualitätsvollen Quartierstrukturen und Aussenräumen fest. § 61 BNO regelt die Gestaltung des Aussenraums. Dies ist sachgerecht.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung, Unterstützung und Qualitätsentwicklung einer Siedlungserneuerung, Umstrukturierung oder kraftvollen Innenentwicklung kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit nämlichen Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). Für die Areale "Heidegrabe", "Büechler" und "Giesse" werden in § 5 BNO die Ziele und Anforderungen der Gestaltungspläne festgelegt.

Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne und die im Bauzonenplan mit einer Sondernutzungsplanpflicht (Erschliessungspläne/Gestaltungspläne) bezeichneten Flächen hat die Gemeinde überprüft. Verschiedene rechtskräftige Erschliessungspläne sollen aufgehoben werden, da sie bereits realisiert worden sind. Dies soll in einem gesonderten Verfahren erfolgen. Dies ist sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild von Seon ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als verstädtertes Dorf mit lokaler Bedeutung erfasst. Die Aussenwacht "Retterswil" ist als regional bedeutend eingestuft. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplankapitel S 1.5).

Zum Schutz des Ortsbilds von "Retterswil" werden die Vorschriften der Dorfzone präzisiert und ergänzt. Einerseits ist ein umfassender Schutz festgelegt (§ 18 Abs. 4 BNO) und andererseits gibt § 18 Abs. 7 BNO dem Gemeinderat den angemessenen Spielraum, sofern die in § 59 BNO formulierten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen eingehalten werden. Dies ist sachgerecht, bedingt indessen eine klare Praxis der Gemeinde.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Bauinventarobjekte (Bauinventar 2014) werden mehrheitlich als Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt. Der Verzicht auf die Unterschutzstellung wird im Planungsbericht Kapitel 3.2.1 hinreichend begründet.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde hat einen KGV erstellt, den der Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt am 27. September 2016 genehmigt hat. Die vorgesehene Massnahme betreffend Mobilitätsmanagement wird umgesetzt. Für zusammenhängende Areale mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder Wohnsiedlungen mit mehr als 9 Wohneinheiten ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen (§ 58 BNO).

Stark belastete Verkehrsachsen

Die Seetalstrasse ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag belastet. Die Seetalstrasse ist Gegenstand von verschiedenen laufenden Projekten, welche die Anliegen zur Aufwertung des Siedlungsraums angemessen umsetzen (Kapitel 3.2.3 und 3.2.4 Planungsbericht).

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss §§ 9 und 10 BNO sind in den Kern- und Zentrumszonen publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen ohne besondere Regelung zulässig (zum Beispiel Standorte mit Verkaufsnutzungen). Dies entspricht der Vorgabe gemäss Richtplankapitel S 3.1 für Seon als Ländliches Zentrum. In den Zonen WG, Ar I und AR II sind Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m² zulässig. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Parkierung

Die Gemeinde verzichtet auf konkrete Bestimmungen zur Festlegung der Parkplatzzahl. Damit gilt die kantonale Regelung. Für grössere Vorhaben ist ein Mobilitätskonzept einzureichen (§ 58 BNO). Dies ist sachgerecht.

Erschliessungsprogramm

Aufgrund des Stands der Erschliessung wird auf ein Erschliessungsprogramm verzichtet (Kapitel 3.7 Planungsbericht). Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF sind zur Orientierung dargestellt gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.3.

Die verschiedenen Ein- und Auszonungen betreffen teilweise FFF. Gemäss Übersicht Ein- und Auszonungen, Anhang B, Planungsbericht, resultiert eine Reduktion der FFF um rund 0,27 ha. Dies ohne Berücksichtigung der Auszonung "Fornholz" (1 ha), die einer Grünzone ausserhalb Siedlungsgebiet zur Freihaltung, zum Schutz des landschaftlich wertvollen Gebiets und zur Erholung zugewiesen wird und nur teilweise als FFF gilt. Die Reduktion der FFF dient höher gerichteten öffentlichen Interessen und ist vertretbar.

3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Der Themenbereich Naturschutz ist sorgfältig und gut erarbeitet worden. Im Kulturlandplan sind unterschiedliche Naturschutzzonen festgelegt (§ 24 BNO), ebenso diverse Naturobjekte (§ 29 BNO). Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft gemäss §§ 39 und 40 BauG.

Im Süden der Gemeinde soll entlang des Aabachs ein Auengebiet entstehen (Richtplankapitel L 2.2, Vororientierung, Planungsbericht Seite 8). Da die Auswirkungen noch nicht definiert sind, wurde das Auengebiet in der Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt. Dieses Vorgehen ist nachvollziehbar und begründet.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Die Materialabbau- und Deponiezone ist von der Gemeindeversammlung bereits am 28. November 2016 beschlossen und vom Regierungsrat am 26. April 2017 genehmigt worden. Die Zone und die Bestimmung (§ 32 BNO) wurden unverändert übernommen.

Im Gebiet "Turbenmoos" ist ein Deponiestandort als Zwischenergebnis im kantonalen Richtplan festgelegt worden. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt erst nach der Festsetzung im Richtplan. Dieses Vorgehen ist begründet.

Im Gebiet "Fornholz" wird an Stelle der bisherigen Grünzone (unzweckmässiger Weise ausgestaltet als Bauzone) eine Spezialzone ausserhalb Siedlungsgebiet festgelegt. Sie dient der Freihaltung und dem Schutz des landschaftlich besonders wertvollen Gebiets sowie der Erholung. Dies ist sachgerecht.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

In den Gebieten "Cheller-Emmet" und "Roremoos-Oberholz-Schlattmatte-Allmend" wird die Landschaftsschutzzone erweitert. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LKB) werden mit Ausnahme des Bereichs der vorgesehenen Umfahrungsstrasse grundeigentümergebunden umgesetzt.

Wildtierkorridor AG R13

Der Wildtierkorridor AG R13 von regionaler Bedeutung und der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung AG 7 werden im Bauzonen-/Kulturlandplan einer speziellen Überlagerung der Landwirtschaftszone umgesetzt (§ 28 BNO). Der Wildtierkorridor im Gebiet "Pfaffebiel", im Bereich der Materialabbauzone, ist nicht dargestellt. Aufgrund des vorgesehenen Abbaus ist dies nachvollziehbar. Nach Abschluss des Materialabbaus wird der Wildtierkorridor in diesem Bereich zu ergänzen sein.

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, 1^{bis} und 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.

In den Gewässerraumplänen "Seon Nord" und "Seon Süd" werden die Gewässerräume sachgerecht festgesetzt; diese entsprechen den gesetzlichen Anforderungen. Die entsprechenden Interessenabwägungen werden im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt.

Grundwasser

Die rechtskräftigen Grund- und Quellwasserschutzzonen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan zur Orientierung sachgerecht dargestellt.

3.6.2 Hochwassergefahren

Auf dem Gemeindegebiet sind Hochwasserschutzmassnahmen realisiert, weitere sind geplant. Die Gefahrenkarte wird nach der Realisierung der Bauwerke nachgeführt. Daher wird in der Nutzungsplanung das Delegationsmodell umgesetzt (§ 34 BNO). Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind in den Gewässerraumplänen "Seon Nord" und "Seon Süd" dargestellt.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Die rechtskräftigen Waldgrenzen der Gemeinde Seon wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen-/Kulturlandplan übernommen.

Durch die Ein- und Auszonungen werden die Anpassungen an den rechtskräftigen Waldgrenzenplänen ausgelöst. Die geänderten Waldgrenzenpläne und der Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts wurden öffentlich ausgeschrieben und aufgelegt.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt und wurde korrekt übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden korrekt im Kulturlandplan übernommen, die Vorschriften sind sachgerecht.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die vorgesehenen Einzonungen in den Gebieten "Hinterberg" und "Spittelmatt" sind nicht von Lärm betroffen. Die Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind damit erfüllt. Auf Festlegungen in der BNO kann daher verzichtet werden.

Elektromagnetische Strahlung

Die Gemeinde legt, gestützt auf einen Bericht für Mobilfunkantennen, eine Prioritätenordnung der Standorte vor (Kaskadenmodell, § 62 BNO). Demnach sollen in erster Priorität solche Anlagen in Arbeitszonen, in zweiter Priorität in Kernzonen und in dritter Priorität in Wohnzonen erstellt werden. Die Bestimmungen sind sachgerecht.

3.6.5 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen werden neu in der elektronischen, öffentlich zugänglichen Fundstellenkarte vom Kanton ausgewiesen (vgl. Art. 30a Verordnung zum Kulturgesetz [VKG]) und werden daher nicht mehr in den Nutzungsplänen abgebildet. Dies ist sachgerecht.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege sind sachgerecht zur Orientierung im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde Seon übernimmt in ihrer BNO die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 BauV), auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 733
- Parzelle 758
- Parzelle 794
- Parzelle 862
- Parzelle 933
- Parzelle 939
- Parzelle 983
- Parzelle 986
- Parzelle 1011
- Parzelle 1791
- Parzelle 2481
- Parzelle 2946
- Parzelle 2947
- Parzelle 3185

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.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Seon am 1. März 2019, wird, bereinigt durch den Beschwerdeentscheid gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Die Fläche der neuen Ziertalstrasse wird im Bereich der Parzellen 1824, 1853, 2562, 2563, 2647 und 3556 (bis zu den Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) gemäss Erschliessungsplan Ziertal vom 25. Juli 2016) bis zur Parzellengrenze 3512/3556 der Zone WG zugewiesen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderung aus dem Rechtsschutzverfahren gemäss Dispositivziffer 2.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Oberdorfstrasse, 5703 Seon (per A-Post Plus und mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- (2) Erica Häuptli-Schwaller, Rechtsanwältin, Postfach 2944, 5001 Aarau (für sich und zuhanden Christian Urech, Breitacherstrasse 4, 5724 Dürrenäsch; A-Post Plus)
- Max Fischer-Hunn, Heimatweg 7, 5043 Holziken (A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald 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.