

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 12. Mai 2021

Versand: 18. Mai 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000570

Gemeinde Beinwil am See; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung mit Änderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	31. Januar 2019
Mitwirkung	13. März 2017 bis 27. April 2017
Öffentliche Auflage	11. März 2019 bis 9. April 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	9. Dezember 2019
Eingereicht zur Genehmigung	24. November 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	20. Februar 2020

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

Die Gemeindeversammlung beschloss am 9. Dezember 2019 den Bauzonenplan, den Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Folgende Teile wurden zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen (wesentliche Änderungen gemäss § 25 Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]):

- Sämtliche unüberbauten Parzellen in der Wohnzone W2b, ausgenommen das Gebiet "Tschuepli", zwecks Prüfung von Auszonungen.
- Das innerhalb des Gestaltungsplanperimeters "Tschuepli" gelegene Gebiet zwecks Umzonung in eine neu zu schaffende Landhauszone mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0,35, in der ausschliesslich freistehende Ein- und Doppel Einfamilienhäuser zulässig sind.
- Das Gebäude Nr. 44 (Rankstrasse 44, Objekt BES928) zwecks Verzicht der Umsetzung als Substanzschutzobjekt.

Die vorliegende Genehmigung beinhaltet entsprechend ausschliesslich die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Teile.

Die zurückgewiesenen Teile werden in einem separaten Verfahren behandelt und sind von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen (siehe rote Umrandungen gemäss Legende Bauzonenplan: "von der Genehmigung ausgenommen"). Die entsprechenden Unterlagen wurden zwischenzeitlich bearbeitet und bereits wieder zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 BauG durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Beinwil am See am 9. Dezember 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- BNO

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 9. Dezember 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung wird gesamthaft überarbeitet. Die bestehenden Planungsgrundlagen beruhen auf nicht mehr aktuellen Rechtsgrundlagen. Als Grundlage für die Gesamtrevision wurde ein Leitbild räumliche Entwicklung beschlossen. Dieses enthält Entwicklungsziele und Umsetzungshinweise für die vorliegende Planung.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 31. Januar 2019 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die wesentlichen Elemente der Nutzungsplanung Siedlung umfassen eine neue Zentrumszone beim Bahnhof, die Erweiterung der Dorfzone, die Bezeichnung von Gebieten zur Verdichtung und Siedlungserneuerung sowie eine gewisse Nachverdichtung in den Wohnzonen.

Insgesamt werden mit der Vorlage rund 1,22 ha ausgezont (nicht eingezont).

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Kulturlandplanung wurde gesamthaft an die heutigen Verhältnisse und Anforderungen angepasst.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Nebst der Aktualisierung der Zonenvorschriften und der Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erfolgt auch die Umsetzung des Gewässer-raums in der BNO.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Gemäss Raumkonzept des kantonalen Richtplans zählt Beinwil am See zu den Ländlichen Entwicklungssachsen. Diese sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums aufnehmen und damit weniger stark wachsen als bisher. Gestützt auf diese strategische Planungsgrundlage soll das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen gesteigert und mobilisiert werden. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum. Diesbezüglich besteht Kongruenz zu den Zielen gemäss kommunalem Leitbild.

Die Vorlage stimmt entsprechend im Grundsatz mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (vergleiche nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die Kerngruppe Regionalplanung des Lebensraums Lenzburg Seetal hat mit Datum vom 29. Mai 2017 zur Gesamtrevision Stellung genommen. Sie hält fest, dass aus regionaler Sicht die Schwerpunkte in den Bereichen "Einbettung der Siedlungsentwicklung in die schöne Landschaft" und "landschaftliche Aufwertungsmassnahmen" liegen. Diese Themen hat Beinwil am See sorgfältig erarbeitet und es wurden Regelungen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung geschaffen. Mit der neuen Zentrumszone am Bahnhof wird der Ortskern gestärkt. Der Planungsverband kommt zum Schluss, dass die vorliegende Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland den regionalen Entwicklungsvorstellungen entspricht.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 131,6 ha auf. Davon sind ca. 106,6 ha überbaut und ca. 25,0 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 22,7 ha Wohn- und Mischzonen, 1,7 ha Arbeitsplatzzonen und 0,5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Hinzu kommen rund 1,5 ha Grünzonen (Angaben gemäss Planungsbericht Anhang C).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplan Kapitel R 1) konformen Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen vor (Planungsbericht, S. 22):

- neue Zentrumszone beim Bahnhof
- Bezeichnung von Gebieten für die Innenentwicklung und zur Siedlungserneuerung
- Nachverdichtung in der Wohnzone 2a und moderate Nachverdichtung in der Wohnzone 2b

Beinwil am See weist heute tiefe Einwohnerdichten im Vergleich zu den Gemeinden des gleichen Raumtyps auf. Unter Berücksichtigung des inneren Entwicklungspotenzials besteht im bebauten Bestand theoretisch ein nicht unerhebliches Potenzial. Im Planungsbericht wird unter anderem wegen den vielen Hanglagen ein deutlich geringes Innenentwicklungspotenzial ausgewiesen. Dies ist begründet und soweit sachlich vertretbar.

Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen bieten mit den von der Gemeinde angestrebten Dichten rund 1'070 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) Platz (durchschnittlich 48 E/ha verglichen mit 70 E/ha gemäss Richtplan). Diese Annahmen liegen deutlich unter den Zielwerten des Richtplans. Sie liegen wie erwähnt auch im Quervergleich mit anderen Gemeinden der Ländlichen Entwicklungsachse sehr tief. Hier besteht grundsätzlich Handlungsbedarf (siehe nachfolgend).

Bevölkerungsentwicklung

Die kantonale Planungsannahme geht von einer Bevölkerung von rund 3'500 E im Planungshorizont beziehungsweise von rund 3'670 im Jahr 2040 aus.

Das von der Gemeinde errechnete theoretische Fassungsvermögen (inklusive realisierte Innenentwicklung) beträgt rund 4'270 Personen und liegt knapp 800 Personen beziehungsweise 600 Personen über den Prognosewerten gemäss Raumkonzept. In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung in Beinwil am See rasch entwickelt (+ 1,35 % pro Jahr). Für Ländliche Entwicklungsachsen liegt die Planwachstumsrate bei +0,77 % pro Jahr).

Fassungsvermögen

Die Gemeinde anerkennt und deklariert in ihren Berichten selbst, dass die Bauzonen sehr grosszügig dimensioniert sind (Planungsbericht, Kapitel 4.1). Die kommunalen Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen grundsätzlich einen haushälterischen Umgang mit den bestehenden Bauzonen, bedingen aber eine gewisse "Flurbereinigung" im Bereich der Bauzonendimensionierung.

Die Gemeinde hat gestützt auf das Entwicklungsszenario 2 des Leitbilds ein Erschliessungsprogramm erstellt. Dieses geht vom Grundsatz aus, dass die Etappierung der Baulanderschliessung vom Dorfzentrum zum Dorfrand hin erfolgt. Dies ist konsequent und sachgerecht.

Aufgrund der zu grossen Wohn- und Mischzonenreserven ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) zu prüfen (Art. 15 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] und Art. 32 RPV). Gemäss Kapitel 4.1.3 des Planungsberichts hat die Gemeinde die Baulandreserven hinsichtlich möglicher Auszonungen (Nichteinzonungen) überprüft. So werden neben kleineren Flächen am Bauzonrand in landschaftlich sensiblen Gebieten Auszonungen (Nichteinzonungen) vorgenommen.

Die vorgeschlagenen Auszonungen (Nichteinzonungen) sind sachgerecht. Da kaum Wohn- und Mischzonen betroffen sind, reduzieren sie die Einwohnerkapazität der Bauzonen allerdings unwesentlich. Als Folge einer gemeinsamen Besprechung hat die Gemeinde eine weitere Prüfung randlich gelegener Parzellen hinsichtlich Auszonung (Nichteinzonung) vorgenommen. Diese Prüfung führte zu einer Umzonung im Bereich der Parzelle 80 von einer Wohn- und Gewerbezone in eine reine Gewerbezone (U18). Ebenso erfolgte eine zusätzliche Umzonung in eine Grünzone im Bereich der Hombergstrasse (U19). Dies ist sachgerecht.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Gemeinde in mehreren Schritten eine vertiefte Überprüfung zur Reduktion der Bauzonen vorgenommen hat. Die diesbezüglichen Anstrengungen des Gemeinderats werden anerkannt. Das Fazit in Kapitel 4.1.5 des Planungsberichts, wonach eine weitergehende Reduktion der Bauzonen vor dem Hintergrund der bestehenden, dispers gewachsenen Siedlungsstruktur nicht umsetzbar sei, scheint aus fachlicher Sicht als haltbar. Die Gemeinde ist sich der Problematik der zu grossen Bauzonenkapazität bewusst. Mit dem behördenverbindlichen Erschliessungsprogramm wird zumindest versucht, die weitere Entwicklung in Etappen mit der Priorität von innen nach aussen soweit möglich zu steuern (Erschliessungsetappierung).

Die aufgrund der Rückweisungen inzwischen vorgenommene, weitere Prüfung der Bauzonendimensionierung wird in einem separaten Verfahren nachgelagert behandelt. Die davon umfassten W2b-Gebiete sind vorliegend von der Genehmigung ausgenommen.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Umzonungen, die die Arbeitsplatzzonen betreffen und die Auszonungen, die die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) betreffen, werden im Planungsbericht erläutert und sind sachgerecht. Es stehen laut Planungsbericht genügend OeBA-Zonen zur Verfügung.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die vorgenommenen Auszonungen sind unbestrittenermassen nötig und werden unterstützt.

Wichtigste Umzonungen

Als wichtigste Massnahmen zur hochwertigen Innenentwicklung sind die neue Zentrumszone beim Bahnhof (U4), die Erweiterung der Dorfzone (U1 und U2) sowie eine Neuabgrenzung der Wohnzonen 2a und 2b zu nennen.

Namentlich wird mit der neuen Zentrumszone ein grosses Potenzial erschlossen und entsprechend dem Leitbild räumliche Entwicklung weiterentwickelt. Die Zone wird mit einer Gestaltungsplanpflicht mit massgeschneiderten Zielvorgaben belegt. Eine qualitätsvolle Überbauung wird mit einem qualitätsfördernden Wettbewerbsverfahren (vorgängig zum Gestaltungsplan) gesichert. Dieses Vorgehen ist sachgerecht und wird ausdrücklich begrüsst.

Die Gebiete "Hobacher" und "Zihl" sind im Bauzonenplan 2001 der Übergangszone zugewiesen. Sie werden neu als Landwirtschaftszone festgelegt (U13 und U14; bereits kein Siedlungsgebiet mehr gemäss Richtplan).

Ein Teilbereich der Parzelle 80 soll der Übergangszone (ÜZ) zugewiesen werden (Planungsbericht Kapitel 5.1.8). Diese Änderung kann gestützt auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-001537 vom 16. Dezember 2020 (in anderer Gemeinde) aufgrund des gleichen Sachverhalts nicht genehmigt werden und wird gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG an den Gemeinderat zur Neubeurteilung zurückgewiesen (siehe Ziffer 3.9).

Einzonungen

Die Einzonung an der Muttenstrasse (E1) basiert auf einem Begehren des ansässigen Betriebs Malerei Steiner AG. Auch die angrenzende, als Privatgarten genutzte Fläche an der Unteren Seehaldenstrasse (ebenfalls E1) soll der Bauzone zugewiesen werden, ebenso wie eine weitere als Privatgarten genutzte Fläche an der Sandstrasse (E2).

Diese Einzonungen können gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, nur durch wertgleiche (wesens- und flächengleiche) Umlagerungen von Siedlungsgebiet erfolgen. Sie unterliegen zudem der Mehrwertabgabepflicht.

Mit der Einzonung der Privatgartenareale an der Unteren Seehaldenstrasse und der Sandstrasse (insgesamt knapp 500 m²) sollen die Parzellen vollumfänglich der Bauzone zugewiesen und die Bauzone somit zweckmässig arrondiert werden. Die Fläche wird entsprechend kompensiert.

Bereinigung zwischen Bauzonengrenze und Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft (Hallwilerseeschutzdekret) (HSD) sowie Arrondierungen

Die Integration der Aussengrenze des HSD in den Bauzonenplan hat gezeigt, dass zwischen dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 2001 und dem HSD von 1986 Abgrenzungskonflikte bestehen. Teilweise reicht die HSD-Schutzzone in die heutige, bereits rechtskräftige Bauzone hinein. In diesen Fällen wird die Schutzzone in Übereinstimmung mit der rechtskräftigen Bauzonengrenze gebracht. Die Massnahme ist sachgerecht, Einzonungen innerhalb des HSD werden keine vorgenommen.

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Anhang A im Planungsbericht). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die Spezialzone Bootswerft liegt (standortgebunden) isoliert in der Landwirtschaftszone am Rande des HSD. Die Zone und die Bestimmungen bleiben unverändert. Dies ist sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	Fruchtfolgeflächen (FFF)-Bilanz (netto) <i>effektive Bodenfläche gemäss Angaben Landwirtschaft Aargau (LWAG)</i>
Arrondierungen (Planungsanweisung 3.5)			
Total/Saldo Flächen 1-22	+0,05 ha	0,00 ha	0,0 ha FFF
Umlagerungen (Planungsanweisung 1.2)			
Total/Saldo E1, E2	+0,14 ha	+0,14 ha	0,0 ha FFF
Auszonungen (inklusive Kompensationen)			
Total/Saldo Flächen A1, A2, A3, A4, A5	-1,36 ha	-1,36 ha	+0,06 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-1,17 ha	-1,22 ha	+0,06 ha FFF

Die räumliche Anordnung der hinzugewonnenen FFF ist im Orientierungsinhalt des Nutzungsplans umgesetzt. Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 5.3). Die Bilanz von -1,22 ha Siedlungsgebiet wird gemäss Planungsanweisung 4.2 dem regionalen Topf der Repla Lebensraum Lenzburg-Seetal zugewiesen.

3.4.5 Siedlungsqualität

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

Mit der vorliegenden Planung wird der Siedlungsqualität ein hohes Augenmerk geschenkt und diese auch gefördert.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Der Planungsbericht hält fest, dass sich im Ortskern noch etliche kulturhistorisch wertvolle Bauten befinden, die Rückschlüsse auf die bäuerliche und industrielle Vergangenheit des Dorfes geben und für die Identität des Dorfs wichtig sind. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Planungsmassnahmen (BNO-Bestimmungen) sind äusserst zweckmässig. Gemäss dem Leitbild räumliche Entwicklung soll zudem neu ein sogenanntes Baukollegium eingesetzt werden. Dieses kann im Zusammenhang mit der frühzeitigen Anzeigepflicht gemäss § 55 Abs. 3 BNO eine wichtige Rolle spielen.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Bereits die bisherige Nutzungsplanung weist fünf Ortsbildschutzperimeter ausserhalb der Dorfzonen auf, in denen die gleichen erhöhten Anforderungen an die Eingliederung in das Ortsbild wie in den Dorfzonen gelten. Das Instrument wird beibehalten, in drei Gebieten wird die Abgrenzung geringfügig erweitert, zudem werden drei neue Ortsbildschutzperimeter festgelegt. Neu werden zudem "wichtige strassenraumprägende Gebäude" bezeichnet. Dies ist sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2017, wird mehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Bei den Boots- und Badehäusern wird richtigerweise auf den Vorrang des HSD verwiesen (§ 32 Abs. 1 BNO).

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 hat wie eingangs erwähnt dem Rückweisungsantrag zugestimmt, wonach das Gebäude Nr. 44 auf der Parzelle 1024 (Inventarobjekt BES928) aus dem Substanzschutz entlassen werden beziehungsweise unverändert (wie bisher rechtskräftig) im Volumenschutz verbleiben soll. Die diesbezüglichen Überlegungen bilden ebenfalls Bestandteil der separaten Planungsvorlage, die inzwischen zur Vorprüfung eingereicht wurde. Die neuen Festlegungen zum Gebäude werden vorliegend von der Genehmigung ausgenommen.

Natur im Siedlungsgebiet und Siedlungsränder

Nebst verschiedenen Grünzonen werden insbesondere Bestimmungen zur Umgebungs- und Aussenraumgestaltung, zur Begrünung der Strassenräume und zu den Siedlungsrändern festgelegt. Dies ist zweckmässig.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Stark belastete Verkehrsachsen

Die Kantonsstrassen Reinacher- und Aarauerstrasse werden im Jahr 2030 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Fahrzeugen am Tag aufweisen. Beinwil am See beabsichtigt, entkoppelt von der laufenden Revision der Nutzungsplanung, mit einem Gestaltungskonzept die Aufwertung der Kantonsstrassenräume zu prüfen. In § 10 BNO wird dieses Konzept als Orientierungsrahmen für den Gemeinderat festgelegt. Dies ist sachgerecht.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss den Unterlagen sind in den Wohn- und Gewerbebezonen, den Gewerbebezonen und den Dorfzonen Verkaufsnutzungen bis 500 m² pro Laden zulässig, am Standort "Platte" sind für Ausstellungsflächen mit geringer Verkehrserzeugung, namentlich solche für Motorfahrzeuge, bis 1'500 m² zulässig (§ 12 BNO). In der Zentrumszone sind Läden bis 700 m² zulässig. Die Werte liegen unter dem Schwellenwert von 3'000 m² gemäss Richtplankapitel S 3.1.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt).

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Das Landschaftsinventar wurde mittels eines neu entwickelten Online-Tools aktualisiert und übersichtlich dargestellt.

Die Grube "Esteracher" gilt neu als Naturschutzzone. Auch die neue Naturschutzzone am Süden des Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung (NkB) "Aegelmoss" ist umgesetzt worden. Die Anpassungen der Naturschutzzonen beim Fussballplatz wurden inzwischen ebenfalls vorgenommen.

Die Bilanz der neu geschützten beziehungsweise nicht mehr geschützten Hecken, Einzelbäume und Hochstamm-Obstgärten im Kulturland und innerhalb der Bauzone fällt positiv aus.

3.5.3 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)

Die LkB wurden im Kulturlandplan vollständig umgesetzt.

Bundesinventar der Landschaften von kommunaler Bedeutung (BLN)

Die Gebiete "Unterdorf"/"Vorstatt" und "Hinterdorf"/"Widenmatt" liegen innerhalb des BLN-Gebiets, aber ausserhalb des HSD und sind heute der Landwirtschaftszone zugeteilt. Um die Ziele des BLN zu gewährleisten, werden diese Gebiete mit einer Landschaftsschutzzone umgesetzt. Dies ist zweckmässig.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Der Gewässerraum wird gemäss der Gewässerschutzverordnung (GSchV) festgelegt. Art. 41a und 41b GSchV regeln die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums. Für die Umsetzung gelten die vom Regierungsrat am 16. März 2016 beschlossene kantonale Gewässerraumkarte und der revidierte § 127 BauG. Für die Fliessgewässer und den Hallwilersee gelten inner- und ausserhalb der Bauzone (ohne Wald) die Bestimmungen gemäss § 127 BauG als Vorgabe (§ 28 BNO).

Die entsprechenden Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 5.4.5) sind hinreichend, die Umsetzung der Gewässerräume erfolgt sachgerecht.

Grundwasser

Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Schutzzonen aller öffentlichen Quellen werden momentan überarbeitet. Es müssen im weiteren Verfahren die neuen Schutzzonen berücksichtigt werden. Die Schutzzonen der Quelfassung "Hornbergstrasse" befinden sich teilweise in überbautem Baugebiet. Mit der neuen Grünzone wird auf diese Situation reagiert.

3.6.2 Hochwassergefahren

Das Vorschriftenmodell ist in § 29 BNO korrekt übernommen worden. Die Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ) wurde sachgerecht in den Genehmigungs-, die Restgefährdung in den Orientierungsinhalt des Bauzonenplans aufgenommen.

3.6.3 Wald

Waldareal

Das Waldareal wurde korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die vorhandenen Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden im Kulturlandplan korrekt als Naturschutzzone Wald umgesetzt. Die zusätzliche Fläche "Feucht- und Nassstandorte" ist sachgerecht.

Waldabstand Gebiet "Im Tobel".

Gemäss § 39 BNO gilt im Gebiet "Im Tobel" generell ein Waldabstand von 10 m. Dies ist gestützt auf § 48 Abs. 3 BauG begründet.

3.6.4 Umweltschutz

Elektromagnetische Strahlung

Der Umgang mit neuen Mobilfunkantennen ist in § 62 BNO sachgerecht geregelt.

3.6.5 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht mehr im Bauzonenplan und Kulturlandplan einzutragen. Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung.

Die Pfahlbaufundstelle "Aegelmoos" (Fst.Nr. 97(A)17) gehört zum UNESCO Welterbe (Weltkulturerbe und Weltnaturerbe), das aufgrund seiner Einzigartigkeit, Authentizität und Integrität weltbedeutend ist. Die Zugehörigkeit zum UNESCO Weltkulturerbe ist der höchste Schutz, den ein Kulturgut geniessen kann. Der Schutz muss jedoch durch Bund, Kanton und Gemeinden vollzogen werden. Aktuell wird die Fundstelle durch das Hallwilerseeschutzdekret geschützt, das sowohl in der Uferzone als auch im Wasserbereich Bodeneingriffe untersagt.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Verkehrsnetz von Beinwil am See ist nahezu vollständig erhalten, aber weitgehend modernisiert. Es enthält nur noch wenige Wegabschnitte mit traditioneller Substanz. Unter diesen Umständen sind die getroffenen Vorkehrungen sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

- Parzelle 1031
- Parzelle 2436
- Parzelle 2422
- Parzelle 328
- Parzelle 2541
- Parzelle 393
- Parzelle 1841
- Parzelle 639
- Parzelle 1071
- Parzelle 2591
- Parzelle 1370
- Parzelle 1360
- Parzelle 1717
- Parzelle 1545

- Parzelle 1547
- Parzelle 1983
- Parzelle 620
- Parzelle 1571
- Parzelle 1572

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.

3.9 Rückweisung zur Überarbeitung nach § 27 Abs. 2 BauG

Mit der Genehmigung der Gesamtrevision einer anderen Aargauer Gemeinde hat der Regierungsrat Ende 2020 beschlossen, dass Übergangszonen nicht mehr rechtmässig angewendet werden können (Regierungsratsbeschluss 2020-001537 vom 16. Dezember 2020). Zur Begründung wurde angeführt, dass § 170 Abs. 2 BauG im Zusammenhang mit dem BauG vom 19. Januar 1993 einzig als Übergangsrecht erlassen wurde. Rechtlicher Hintergrund dieser Übergangsbestimmung war, dass der Grosse Rat den Gemeinden bei der erstmaligen Anpassung der Nutzungsplanung an das RPG die Möglichkeit geben wollte, altrechtliches Bauland einer Übergangszone zuzuweisen, dies mit Blick auf die vom Bundesgericht inzwischen mehrfach als unzulässig eingestufte Baugebietsetappierung.

Unter Berücksichtigung des vergangenen Zeitraums sowie der damit zusammenhängenden Bundesgerichtsentscheide und der geänderten übergeordneten Verhältnisse (RPG1 und Richtplan) ist der Regierungsrat zur Überzeugung gelangt, dass Übergangszonen als überholt zu gelten haben und deshalb nicht mehr angewendet werden können. Das BauG ist bei gegebenem Anlass zu bereinigen.

Die Zuweisung eines Teilbereichs der Parzelle 80 in eine Übergangszone kann deshalb nicht genehmigt werden und wird dem Gemeinderat gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG zur Neubeurteilung zurückgewiesen.

Die Gemeinde wurde über diesen Sachverhalt bereits informiert. Anlässlich einer gemeinsamen Besprechung vom 23. Februar 2021 im Zusammenhang mit dem weiteren Vorgehen zu den von der Gemeindeversammlung zurückgewiesenen Teilen wurde vereinbart, dass auch die Neubeurteilung bezüglich Parzelle 80 im Zuge dieser Arbeiten erfolgt.

4. Ergebnis

Abgesehen von der Ausnahme gemäss Ziffer 3.9 erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Beinwil am See am 9. Dezember 2019, wird, vorbehältlich der Dispositivziffern Nummern 2–4, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Zuweisung eines Teilbereichs der Parzelle 80 zur Übergangszone wird gestützt auf § 27 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) von der Genehmigung ausgenommen und dem Gemeinderat zur Neubeurteilung zurückgewiesen.

3.

Die rechtskräftigen, bisherigen Flächen in der Wohnzone W2b, die von der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen wurden (rote Umrandungen gemäss Nutzungsplan Siedlung), werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen und verbleiben im bisherigen Rechtszustand.

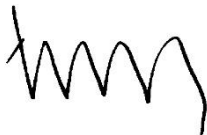
4.

Im Sinne der Dispositivziffer 3 wird § 67 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Aufhebung bisherigen Rechts" wie folgt ergänzt:

- lit. a: "...ausser §§ 8 und 10 BNO, soweit es die von der Genehmigung ausgenommenen Teile der Wohnzone W2b betrifft."
- lit. b: "...ausser der Wohnzone W2b, soweit es die von der Genehmigung ausgenommenen Teile betrifft."

5.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Rückweisung gemäss Dispositivziffer 2 sowie der Änderungen aufgrund der Rückweisungen der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 gemäss Dispositivziffern 3 und 4.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Gemeindehausplatz 1, 5712 Beinwil am See (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer 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.