

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 2. Juni 2021

Versand: 8. Juni 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000651

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	23. Mai 2019
Mitwirkung	1. Mai 2017 bis 30. Mai 2017
Öffentliche Auflage	11. Juni 2019 bis 10. Juli 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	22. November 2019
Eingereicht zur Genehmigung	9. Januar 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Februar 2020

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage 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 Rapperswil am 22. November 2019 beschlossenen Vorlage vor:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 22. November 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Ausschlaggebend für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind das ansehnliche Wachstum der Gemeinde und der Aktualisierungsbedarf des Bauzonenplans mit der zugehörigen BNO aus dem Jahr 2000. Hinzu kommen Änderungen an verschiedenen übergeordneten Grundlagen wie dem kantonalen Richtplan oder der Raumplanungs- und Gewässerschutzgesetzgebung sowie die Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der Mehrwertabgabe.

Im Jahr 2015 hat der Gemeinderat zusammen mit der Bevölkerung das "Räumliche Leitbild Rupperswil 2040" erarbeitet und beschlossen. Ziele bilden neben dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Schonung der Landschaft namentlich auch die Förderung der Siedlungsqualität und der inneren Siedlungsentwicklung.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 23. Mai 2019 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die wesentlichen planerischen Massnahmen im Bereich Siedlung betreffen die Zentrumsentwicklung südlich des Bahnhofs (neue Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht), die Umzonung im Bereich Bahnhof Nord (neue Mischnutzung), die Konzentration samt Präzisierung der Vorschriften der Dorfkernzone sowie verschiedene Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Zentrale Massnahmen im Bereich Kulturland betreffen die Auszonung von rund 3 ha im Gebiet "Surret" (Richtplanauftrag) sowie die neue Rekultivierungszone im Gebiet "Stockert".

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

Rupperswil ist gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) den ländlichen Entwicklungsachsen zugeteilt. Dies sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2 sind Siedlungsgebiete, die den Bedarf für 25 Jahre überschreiten und sich damit ganz besonders zur Reduktion des Fassungsvermögens auf Stufe kommunale Nutzungsplanung eignen, mit der Richtplan-Teilkarte festgesetzt (Rücknahme des Siedlungsgebiets). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen in diesen Gebieten innert drei Jahren auszuzonen (Planungsanweisung 4.1). In der Gemeinde Rapperswil liegt im Gebiet "Suret" eine solche Fläche vor. Das Gebiet wird mit der vorliegenden Gesamtrevision konform zum Richtplan ausgezont.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Kommunale Nutzungspläne sind regional abzustimmen. Die Kerngruppe Regionalplanung des Gemeindeverbands Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) hat mit Schreiben vom 29. Juni 2017 zur Nutzungsplanung der Gemeinde Rapperswil Stellung genommen. Sie hält im Wesentlichen fest, dass mit der Förderung der Entwicklung im Ortszentrum südlich des Bahnhofs mittels Zentrumszonen, dem Schutz des Dorfcharakters im Bereich des Alten Schulwegs mit der neuen Dorfkernzone und dank der grundsätzlichen Beibehaltung der Industrie- und Gewerbezone die Ziele des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK) Lenzburg und Umgebung sachgerecht umgesetzt werden. Auch die Festlegungen im Kulturland seien auf die regionalen Zielsetzungen abgestimmt. Zu einzelnen Themenbereichen werden Hinweise und Empfehlungen gemacht.

Die Vorlage gilt damit als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen gemäss Stand der Erschliessung 2017 eine Fläche von total 185 ha auf. Davon sind ca. 155,5 ha überbaut und ca. 29,5 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 22,3 ha Wohn- und Mischzonen und 7,2 ha Arbeitsplatzzonen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Zentrumsentwicklung südlich des Bahnhofs (neue Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht)
- Konzentration und Klärung Dorfkernzone
- Verschiedene Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht
- Differenzierte Auflösung Kernzone Unterdorf (Umzonung in Wohn- und Wohn-/Gewerbezone)
- Umzonung Industrie- in Wohn-/Gewerbezone nördlich des Bahnhofs
- Verschiedene weitere Umzonungen

Gemäss den Angaben aus dem Planungsbericht beträgt das innere Entwicklungspotenzial der Handlungsgebiete im Bestand ca. +130 Personen bis 2031 und ca. +520 Personen bis 2040. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen-Reserven bieten, mit den Angaben aus dem Planungsbericht gerechnet, rund +1'280 Personen Platz, davon rund +250 in den Schlüsselgebieten und rund +1'030 in den übrigen Zonenreserven.

Unter dem Kapitel "Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität" (Kapitel 3.1.3) ist im Planungsbericht festgehalten, dass die Dichtezielwerte nach Richtplan in Rapperswil erreicht werden können. Dazu trage vor allem die Zentrumsentwicklung bei. Die von der Gemeinde angedachten Massnahmen werden unterstützt, allerdings sind die im Planungsbericht angenommenen Dichten aus fachlicher Sicht nur zu erreichen, wenn die bestehenden Reserven äusserst kompakt oder im mehrgeschossigen Wohnungsbau (dreigeschossig und mehr) genutzt werden.

Bevölkerungsentwicklung

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept von einer Bevölkerung von ca. 5'690 Personen im Jahr 2031 beziehungsweise 5'950 Personen im Jahr 2040 aus. Das räumliche Leitbild von Rapperswil hält fest, dass die Gemeinde in Zukunft langsamer wachsen soll und bis 2030 maximal Platz für rund 6'500 Einwohnerinnen und Einwohner (E) bieten soll. Diese Planungsannahme übertrifft die kantonale Prognose.

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen der gesamten bestehenden Wohn-/Mischzonen liegt in der Gemeinde – gestützt auf die Angaben im Planungsbericht – bei rund 7'100 Personen. Damit zeigt sich, dass die Bauzonen auch nach der richtplanerisch gebotenen Auszonung im Gebiet "Suret" grosszügig bemessen sind gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG).

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG verpflichtet, aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) zu prüfen und die Ergebnisse dieser Überprüfung im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern (siehe auch Kapitel 3.5.6 des Erläuterungsberichts zur Richtplananpassung Siedlungsgebiet vom 24. März 2015).

Rückzonungen von klar überdimensionierten Bauzonen werden grundsätzlich als Nichteinzonungen qualifiziert. Sie können daher in der Regel entschädigungslos vorgenommen werden. Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung wiederholt bestätigt.

Die Gemeinde hat aufgrund der Ausgangslage eine Überprüfung der Bauzonenreserven, namentlich von elf Gebieten am Rand des Siedlungsgebiets, vorgenommen (Planungsbericht, Kapitel 3.1.2). Die vertiefte Überprüfung führte zum Ergebnis, dass das Gebiet "Kretenweg" sowie Teilbereiche des Gebiets "Unterdorf" zusätzlich zur Auszonung im Gebiet "Suret" (Richtplan-Auftrag) ebenfalls ausgezont werden können (nicht erschlossen, Siedlungsrand). Weitere Auszonungen werden mit Blick auf rechtskräftige Erschliessungspläne, erfolgte anteilmässige Beitragszahlungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie teilweise bereits fortgeschrittene Planungen als nicht zweckmässig beurteilt.

Die vorgebrachten Begründungen können aus fachlicher Sicht im Einzelfall nachvollzogen werden, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das Siedlungsgebiet grundsätzlich sinnvoll abgegrenzt ist. Bezüglich des nicht baureifen Gebiets "Eichli" werden die Lage des Areals zum Zentrum, die sinnvolle Abgrenzung des Baugebiets sowie das bestehende Wohnhaus als Gründe gegen eine Auszonung vorgebracht. Namentlich mit Blick auf eine sinnvolle Abgrenzung des Baugebiets erscheint der Verzicht auf eine Auszonung des Gebiets "Eichli" als sachgerecht (eingerahmt zwischen Bauzone, Wald und Kantonsstrasse).

Das Gebiet "Unterdorf A" stellt laut der Gemeinde aufgrund der Lage eine wichtige Reserve für gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungen dar. Da das Gebiet in absehbarer Zeit nicht für Wohnen genutzt werden soll, werden rund 5'500 m² in die Gewerbezone umgezont. Gleichzeitig wird der unmittelbar an den Bach angrenzende Teilbereich ausgezont (rund 620 m²). Auch diese Interventionen sind sachgerecht.

Im Übrigen werden die Anstrengungen des Gemeinderats bezüglich der Redimensionierung des Fassungsvermögens der Bauzone gewürdigt. Durch die Gemeinden ausgezonte Bauzonen werden als Siedlungsgebiet beibehalten. Dieses Siedlungsgebiet steht der Region, in der die Auszonung erfolgt, für Einzonungen zur Verfügung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.1). Damit kann ein wichtiger Beitrag für den Aufbau eines "Regionalen Topfs" geleistet werden, was den Spielraum für künftige räumliche Herausforderungen in der Region erhöht.

Das Fassungsvermögen wird demnach als konform zu Art. 15 RPG beurteilt.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Arbeitszonen/Verkaufsnutzungen

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Gespräche mit den ansässigen Betrieben hinsichtlich derer Entwicklungsabsichten geführt, was teilweise Umzonungen zur Folge hatte (Planungsbericht, Kapitel 4.1.1). Die Massnahmen sind insgesamt begründet.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Zur Sicherung des künftigen Schulraumbedarfs (über 15 Jahre hinaus) hat die Gemeinde Grundstücke in der Umgebung der bestehenden Schulanlagen erworben, welche nun in OeBA umgezont werden. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die Gemeinde Rapperswil zont mit der vorliegenden Gesamtrevision das Gebiet "Suret" gemäss Richtplanauftrag aus. Dies ist sachgerecht.

Zudem werden das Gebiet "Kretenweg" sowie ein Teilbereich des Gebiets "Unterdorf A" ausgezont. Dies ist gestützt auf Art. 15 RPG rechtlich geboten.

Wichtigste Umzonungen

Die Umzonungen werden im Planungsbericht (Kapitel 4.1.1) aufgeführt.

Die Klärung zwischen Zentrums-, Dorfkern- und WG-MF-Zone im Unterdorf ist zielführend und sinnvoll. Mit der überlagernden Ortsbildschutzzone Unterdorf wird gleichzeitig der Erhaltung des dörflichen Charakters im Unterdorf weiter Rechnung getragen. Mit der neuen Dorfkernzone wird der Wunsch der Bevölkerung und des Gemeinderats umgesetzt, den alten Dorfkern entlang des alten Schulwegs zu erhalten. Dies ist zweckmässig.

Bei der Umzonung A1 (Gebiet "Bahnhof Nord") wird aus fachlicher Sicht darauf hingewiesen, dass es aus lärmrechtlicher Sicht äusserst anspruchsvoll bis unmöglich scheint, entlang der Bahnlinie eine Wohnnutzung zu realisieren (Lärmquelle im Süden, keine Lärmschutzwand). In § 6 BNO wird diesem Umstand Rechnung getragen, indem bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans "Bahnhof Nord" der Lärmschutz durch geeignete Massnahmen sicherzustellen sei. Im Rahmen dieser Erarbeitung wird sich weisen, unter welchen Voraussetzungen und inwieweit eine Wohnnutzung realisierbar ist.

Das Areal der ehemaligen ARA Lotten wird neu einer Industriezone zugewiesen (Umzonung A7). Die Umzonung dient gemäss Planungsbericht der Erweiterung des benachbarten Betriebs und soll weiterhin durch den Wasserfahrverein genutzt werden können. Letzteres wird in der BNO verankert (§ 22 Abs. 2 BNO). Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig.

Die Umzonungen sind insgesamt sachgerecht und begründet.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG²
Auszonungen			
Suret	-3,00 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Kretenweg	-0,27 ha	-0,27 ha	+0,27 ha FFF
Unterdorf A	-0,06 ha	-0,06 ha	+0,06 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-3,33 ha	-0,33 ha	+0,33 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Neu werden vier Erschliessungsplanpflichten ("Eichli", "Teilstock", "ehemalige ARA" und "Unterdorf") sowie vier Gestaltungsplanpflichten ("Bahnhofareal", "Bahnhof Nord", "Schützenstrasse/Gartenstrasse", "Mitteldorf/Dorfstrasse") mit jeweils spezifischen Planungszielen festgelegt.

Gestaltungsplanpflichten werden hauptsächlich in jenen Gebieten festgelegt, in welchen aus Sicht der Gemeinde Potenzial zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen besteht. Die entsprechenden Ausführungen können nachvollzogen werden, die Massnahmen sind zweckmässig. Die Überlegungen, das Gebiet "Bahnhofareal" trotz seiner Grösse gesamtheitlich zu beplanen und zu entwickeln, erscheinen aus fachlicher Sicht ebenfalls als sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Die Fabrikanlage am Steinerkanal ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend eingestuft. Das Dorf Ruppertswil selber ist gemäss ISOS lediglich als lokal bedeutend eingestuft.

Das Schutzziel im Bereich der Fabrikanlage wird mit der bestehenden spezifischen Wohn- und Gewerbezone "Steinerareal" gesichert. Dass die bisherige, direkt angrenzende Industriezone neu ebenfalls in die Wohn- und Gewerbezone "Steinerareal" umgezont wird, ist sachgerecht. Dies gilt auch für die Ergänzungen in den Vorschriften (§ 20 Abs. 3 und 4 BNO).

Der Charakter des alten Dorfkerns entlang des Alten Schulwegs soll erhalten bleiben. Die neue Dorfkernzone mit entsprechenden Schutzbestimmungen nimmt dieses Anliegen auf. Insgesamt erscheint die Planung in diesem Bereich stimmig und nachvollziehbar. Die Auseinandersetzung mit der Ortsbildentwicklung ist im Rahmen der vorliegenden Planung sachgerecht erfolgt.

¹ Fruchtfolgefläche

² Landwirtschaft Aargau

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte

In der Gemeinde Rapperswil befinden sich sechs kantonale Denkmalschutzobjekte. Diese wurden korrekt in die Planungsinstrumente übernommen.

Kommunale Substanzschutzobjekte

Von den elf kommunalen Baudenkmälern des aktualisierten Bauinventars, Stand 2017, werden bis auf den bäuerlichen Vielzweckbau Seetalstrasse 13 (RUP911) sämtliche Objekte in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Die Abwägungen sind vertretbar.

Historische Gärten

Im Inventar der historischen Gärten (ICOMOS) sind acht Objekte verzeichnet. Davon sind der Bürgergarten beim Ortsmuseum und der Villengarten der Villa Steiner noch erhalten. Diese werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung unter Schutz gestellt. Dies ist begründet und sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Der öffentliche Raum ist die Visitenkarte einer Gemeinde. In den Zielsetzungen für die Gestaltungsplangebiete wird eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität gefordert, ebenso in den Planungsgrundsätzen. Dies ist sachgerecht.

Natur im Siedlungsgebiet

Mit der Beibehaltung der Freihaltezonen werden Grünstrukturen, die in den Siedlungsraum hineingreifen, gesichert. Dies ist begründet und sachgerecht.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Abteilung Verkehr hat mit Datum vom 8. November 2017 der Gemeinde ihre vorläufige Beurteilung des KGV zugestellt. Auf der Grundlage dieser Stellungnahme kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass anstelle eines KGV ein Strategiebericht, in dem die neuralgischen Stellen und Strassenzüge genauer betrachtet werden sollen, erstellt wird (Planungsbericht, Kapitel 3.3). Weitere Interventionen ausgehend vom KGV sind in der Nutzungsplanung demnach nicht erforderlich. Dies ist sachgerecht.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss der neuen BNO sind in den beiden Zentrumszonen Verkaufsnutzungen mit jeweils 500 m² Nettoladenfläche sowie ein Verkaufsgeschäft von maximal 1'500 m² Nettoladenfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist (§ 16 Abs. 3 BNO und § 17 Abs. 4 BNO). Die Regelung erscheint für die Zentrumszonen sachgerecht.

In den Wohn- und Gewerbebezonen (WG MF) sind Verkaufsgeschäfte bis 500 m² zugelassen, nicht aber in den WG E. In den Gewerbebezonen G sind ebenfalls Läden mit einer Nettoladenfläche bis 500 m² zulässig, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit bestehenden Betrieben stehen (Ausnahme: 1'000 m² für Ausstellungsflächen für Möbel und Motorfahrzeuge). In der Industriezone I sind Verkaufsflächen von 500 m² für "mehrheitlich an Ort hergestellte Produkte" zugelassen.

Die Ausführungen zum Spezialfall der Prodega (Planungsbericht, Kapitel 4.2.3) sind nachvollziehbar (Zugang zur Nettoverkaufsfläche nur mit Kundenkarte, rund 60 Fahrten pro Tag mit Last- oder Lieferwagen). Für diesen erfolgt keine spezielle Bestimmung in der BNO, da er nicht als Verkaufsnutzung im Sinne des Richtplans gilt. Die Prodega ist in der WG MF zonenkonform.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Auszonungen in den Gebieten "Kretenweg" und "Unterdorf A" betreffen eine Fläche von rund 0,33 ha. Gestützt auf die vorhandenen Karten der Feldaufnahmen handelt es sich um FFF.

Die Fläche kann vollumfänglich dem FFF-Bestand angerechnet werden. Die FFF werden im Kulturlandplan orientierend dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2017 sind sieben Liegenschaften im raumplanungsrechtlichen Sinne als bestehende Landwirtschaftsbetriebe zu beurteilen. Mit Ausnahme von zwei Liegenschaften befinden sich alle Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Bauzone. Sie sind gemäss den Zonenbestimmungen zonenkonform.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

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

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Die im Richtplan festgesetzten kurz- und mittelfristigen Abbaugebiete sind im Nutzungsplan unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen als Abbauzone zu bezeichnen. Für das Gebiet "Spitzbirli" (Abbaufrist 2018, Rekultivierungsfrist 2019) wurde die nachfolgende Nutzung bereits festgelegt (OeBA, bereits rechtskräftig). Im Gebiet "Oberbann" läuft die Abbaufrist bis 2036 und die Rekultivierung ist bis 2037 abzuschliessen.

Für das Gebiet "Stockert" liegen keine Bewilligungen für einen Materialabbau oder eine Auffüllung vor. Es dient lediglich als Zufahrt zum Abbaugbiet "Oberbann". Die vorhandenen Weiher werden seit der Kulturlandplanung 1996 gesondert zoniert (als "Weiher/Tümpel"). Das Gebiet "Stockert" mit dem Absatzbecken der Betonproduktion, dem Weiher und der Zufahrt zur Kiesgrube "Spitzbirli" kann nicht in einer Materialabbauzone verbleiben, da die erwähnten Nutzungen (im weitesten Sinne Materialaufbereitung) in einer solchen nicht zonenkonform sind. Die Gemeinde teilt das Gebiet entsprechend neu zu rund zwei Dritteln einer Rekultivierungszone (§ 40 BNO) und zu einem Drittel einer Ersatzaufforstungszone (§ 31 BNO) zu. Das Gebiet soll langfristig gemäss einem innert Frist von fünf Jahren nach Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu erstellenden Rekultivierungsplan rekultiviert werden. Dies ist begründet und sachgerecht.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss Richtplankapitel L 2.3 werden sachgerecht mittels Landschaftsschutzzonen umgesetzt.

Wildtierkorridor

Der Perimeter des Wildtierkorridors AG6 (Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung) "Geissenschachen-Aufeld" wird im Kulturlandplan korrekt umgesetzt. Die entsprechenden Bestimmungen werden in der BNO festgelegt.

Auenschutzpark

Die Abgrenzung des Auenschutzparks (ASP) gegenüber dem Kulturland ist so definiert, dass er den Steinerkanal inklusive südseitiger Ufervegetation enthält. Im Bereich "Martiloo" zählt der Steinerkanal nicht zum ASP. Die Grenze folgt der Waldausscheidung ausserhalb Bauzone. Die Abgrenzungen des ASP sind sachgerecht.

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 abschliessend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar und begründet sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht transparent darzulegen.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die öffentlichen Gewässer vollständig dargestellt.

Im Planungsbericht Kapitel 3.4.8 ist die Umsetzung der Gewässerräume umfassend beschrieben. Die Gewässerraumzone und die Signatur für den Gewässerraum eingedolter Bäche sind im Genehmigungsinhalt des Bauzonen- und/oder Kulturlandplans aufgeführt und der Verweis auf die BNO ist korrekt.

Gewässerraum Aare

Entlang der Aare sind die Uferbereiche ausserhalb der Waldfläche mit einer 15 m breiten Gewässerraumzone ergänzt, sodass durchgehend ein 15 m breiter Gewässerraum ab Uferlinie gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) gesichert ist.

Gewässerraum Steinerkanal

Der Gewässerraum des Steinerkanals wird durchgehend mit 40 m (20 m ab Gewässerachse) umgesetzt. Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird der Gewässerraum ausserhalb des Waldes mit einer Gewässerraumzone ergänzt. Teilweise überlagert die Gewässerraumzone bestehende Bauten. Bestehende Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich durch den Bestandschutz gemäss Art. 41c Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) geschützt.

Gewässerraum Dorfbach

Für die offen verlaufenden Bachabschnitte des Dorfbachs wird ein Gewässerraum von 14 m mit der Gewässerraumzone umgesetzt. Einzig entlang der Parzelle der Dorfgasse soll die Gewässerraumzone einseitig reduziert werden. Dies ist im Planungsbericht begründet.

3.6.2 Hochwassergefahren

Das Vorschriftenmodell mit Hochwassergefahrenzonen wurde in § 33 BNO korrekt umgesetzt. Im Bauzonenplan werden die Hochwassergefahrenzonen in den Genehmigungsinhalt und die Hochwasser-Restgefährdung in den Orientierungsinhalt aufgenommen. Dies ist sachgerecht.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonenplan übernommen. Unterdessen gilt das Waldareal gemäss statischer Waldfeststellung.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Die im Plan dargestellten Waldflächen sind korrekt. Unterdessen gilt das Waldareal gemäss statischer Waldfeststellung.

Naturschutzzonen im Wald

Die Bestimmungen zur Naturschutzzone Wald werden von denjenigen zur Naturschutzzone Kulturland getrennt und in einem separaten Paragraphen erfasst.

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden als Naturschutzzone Wald in den Kulturlandplan übernommen.

Ersatzaufforstungszone

Mehrere Flächen werden im Kulturlandplan als Ersatzaufforstungszone dargestellt. § 31 BNO enthält die zugehörigen Zonenvorschriften. Dies ist sachgerecht.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

In den §§ 5 und 6 BNO wird die Sicherstellung des Lärmschutzes durch geeignete Massnahmen als Planungsziel für die Gestaltungspläne "Bahnhof Nord" beziehungsweise "Bahnhofsareal" aufgenommen. Dies ist sachgerecht.

Störfallvorsorge

Einige Areale, welche zur Umzonung vorgesehen sind, fallen gemäss Planungsbericht in den Konsultationsbereich der Bahnlinie der SBB. Das Planungsvorhaben wird als risikorelevant beurteilt. Die betroffenen Gebiete können daher nur mit Einschränkungen im Hinblick auf die Nutzung umgezont werden. So sind beispielsweise in den betroffenen Gebieten keine empfindlichen Nutzungen zulässig (vgl. §§ 16, 17 und 20 BNO). Unter empfindlichen Nutzungen sind beispielsweise Einrichtungen für schwer evakuierbare Personen (zum Beispiel Senioren, körperlich oder mental beeinträchtigte Personen, Kleinkinder, Kranke und Verletzte), Gefängnisse oder öffentliche Bauten und Anlagen mit Lifeline-Funktion (zum Beispiel Feuerwehr, Wasser- und Energieversorgung) zu verstehen.

Alle betroffenen Gebiete (ausser die Parzellen 233, 234 und 307) liegen in Bereichen, für die gemäss der revidierten Nutzungsplanung eine Sondernutzungsplanpflicht besteht. Im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften sind die erforderlichen Massnahmen zur Verminderung des Störfallrisikos (wie zum Beispiel Ausrichtung von Fluchtwegen, Anordnung der Gebäude, Gestaltung von Fassaden oder Errichtung von Schutzwällen) zu berücksichtigen (vgl. §§ 5 und 6 BNO). Bei der konkreten Planung sind (mit oder ohne Sondernutzungsplanpflicht) die Fachstellen von Bund und Kanton sowie die Inhaberin der Bahn rechtzeitig einzubeziehen. Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.6.5 Archäologie

Archäologische Fundstellen werden korrekterweise nicht mehr im Bauzonenplan und Kulturlandplan eingetragen.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Rapperswil ist in seiner Grundstruktur nur mit zahlreichen Unterbrücken erhalten. Es enthält lediglich noch wenige Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung.

Die Wanderrouen auf dem Gemeindegebiet wurden korrekt übernommen.

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

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz (Umzonung ARA-Areal). Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Der Schätzungsantrag beim Steueramt ist erfolgt.

Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei Einzonungen (soweit diese nicht bedingt erfolgen), legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren). Auf die Verfügung einer Baupflicht beim neu der Industriezone zugewiesenen Areal der ARA Lotten wird verzichtet. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

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 1976
- Parzelle 2706

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.

Die Orientierung über die voraussichtliche gesamthafte Höhe der Mehrwertabgabe während der öffentlichen Auflage war der Gemeinde aufgrund der damals noch nicht absehbaren gesetzlichen Regelungen zu Mehrwertabgabe und Baupflicht nicht möglich. Die Gemeinde ist jedoch gehalten, unverzüglich nach vorliegender Genehmigung, die Schätzungen beim Steueramt nachholen zu lassen und die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Rapperswil am 22. November 2019, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Poststrasse, 5102 Rapperswil (per A-Post Plus und mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 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
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- 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.