

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. Juni 2018

Versand: 11. Juni 2018

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-000636

**Gemeinde Neuenhof; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	11. August 2016
Mitwirkung	27. März 2015 bis 30. April 2015
Öffentliche Auflage	9. September 2016 bis 10. Oktober 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	27. März 2017
Eingereicht zur Genehmigung	27. September 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	16. Oktober 2017

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 eingegangen. Das Beschwerdeverfahren und das Genehmigungsverfahren sind koordiniert. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten. Änderungen an der Planvorlage ergeben sich keine.

### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Neuenhof am 27. März 2017 beschlossenen Vorlage vor:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 18. September 2017 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

## 2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof stammt von 1997. 2010 scheiterte die geplante Fusion mit der Stadt Baden. Mit der vorliegenden Revision sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine schrittweise Erneuerung des Wohnungsbestands sowie zur Stärkung und Weiterentwicklung des örtlichen Zentrums geschaffen werden. Mittel-/langfristig ist im Rahmen einer qualitätsvollen Entwicklung das Ziel zu erreichen, als attraktiver Wohnstandort eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur aufzuweisen. Zudem soll die Planung an die geänderte rechtliche Situation (Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG], BauG, Bauverordnung [BauV]) und auch an die veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst werden. Die Gemeinde hat dazu in einer ersten Phase gemeinsam mit der interessierten Bevölkerung in einem partizipativen Prozess räumlich konkrete Ziele und Strategien entwickelt, welche mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung umgesetzt wurden.

## 2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 27. März 2017 ohne Vorbehalte (mit einzelnen Hinweisen) abgeschlossen worden.

## 2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Gemeinde nimmt verschiedene Umzonungen vor. Für die Grosssiedlung "Webermühle" wird neu eine spezielle Bauzone ausgeschieden. Die Wohnzone Webermühle dient der baulichen Erneuerung, Erweiterung und Nachverdichtung der bestehenden Grosssiedlung. Einzelheiten sollen in einem Gestaltungsplan festgelegt werden.

Die OeBA-Zone Händli wird neu einer Wohn- und Arbeitszone "Händli" zugewiesen. Das Gebiet dient der Entwicklung eines gemischten Quartiers entlang der Limmat. Auch hier sollen Einzelheiten mit einem Gestaltungsplan geregelt werden. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die Masse der Zentrumszone gelten als Richtwerte.

Im Gebiet Glärnisch wird ein 0,7 ha grosses Gebiet neue der Bauzone (Wohnzone W4) zugewiesen.

Das gesamte Zentrum um das Gemeindehaus herum inklusive den noch unüberbauten Arealen im Nahbereich und den Entwicklungsgebieten entlang der Kantonsstrasse wurden der Zentrumszone zugewiesen. Diese Zone dient der baulichen Erneuerung, Entwicklung und Verdichtung des modernen Ortskerns.

Die überlagerte Zone umfasst in erster Linie die Zentrumszone aber auch benachbarte Zonen mit Potential zur Zentrumsentwicklung. Die Zentrumszone dient der hochwertigen baulichen Erneuerung und Entwicklung sowie zur Nutzungsintensivierung bei gleichzeitiger Freiraumentwicklung und Freiraumaufwertung des modernen Ortskerns. In der Regel gilt die geschlossene Bauweise. Die BNO (§§ 10–17) enthält detaillierte Ziele und Vorgaben zur Nutzung, zur Anordnung der Gebäude, zum Umgang mit den Freiflächen usw. Für die einzelnen Teilgebiete wurden weitere Entwicklungsziele festgelegt.

Über verschiedene Areale hat die Gemeinde diverse Sondervorschriften festgelegt, welche Anreize für die sorgfältige Innenentwicklung vorsehen. Dazu gehören Gebiete der Einfamilienhauszone mit Nachverdichtung und vorgegebenen Rahmenbedingungen (§ 5 BNO) und der überlagerte Perimeter Hardstrasse, einem wichtigen Erneuerungsgebiet. Für dieses Areal gelten die Vorschriften der Wohnzone W4 und der Gemeinderat kann Abweichungen von der Regelbauweise bewilligen.

Zur Erhaltung und Sicherung der räumlichen und baulichen Qualitäten des historischen Dorfkerns hat die Gemeinde einerseits die Dorfzonenvorschriften präzisiert. Gebäude sind fortan mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und den Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen ge-

schützt. Andererseits wird in den Nahbereichen zur Dorfzone eine überlagerte Umgebungsschutzzone (vgl. § 8 BNO) bezeichnet. In dieser überlagerten Zone gelten höhere Einpassungsvorgaben.

Die Gemeinde hat wesentliche Handlungs- und Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

## **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Der Kulturlandplan wurde im Wesentlichen übernommen. Er enthält Festlegungen zur Landwirtschaftszone und zu den wesentlichen Schutzzonen (Magerwiesen, Feuchtwiesen, Naturschutzzonen im Wald). Ebenso festgelegt sind die landschaftsprägenden Elemente wie Hecken, Natur- und Kulturobjekte und die geschützten Waldränder.

Als überlagerte Schutzzonen wurden Landschaftsschutzzonen, Hochstamm-Obstgärten und die Uferschutzzone Limmat festgelegt.

## **2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde vollständig überarbeitet. Neben der Integration von Anreizen zur Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität wurden die Zonenvorschriften überarbeitet, die Harmonisierung der Baubegriffe übernommen, die Ausnutzungsziffer abgeschafft und an deren Stelle eine Grünflächenziffer eingeführt und für bestimmte Gebiete sehr ortsspezifische Vorschriften aufgenommen.

## **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**

##### **Raumkonzept**

Neuenhof ist gemäss Raumkonzept Aargau eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum und Teil der Agglomeration Baden. Gemäss der kantonalen Entwicklungsstrategie ist die Funktionsfähigkeit als urbaner Raum zu erhalten und zu sichern. Die räumliche Entwicklung der Gemeinde ist auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind für alle Verkehrsträger zu gewährleisten. Insbesondere sind die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten zu steigern. Als zentrale Aufgabe der kommunalen Nutzungsplanung sind Massnahmen zur Innenentwicklung sowie zur Stärkung der zentralörtlichen Qualitäten hervorzuheben.

Gestützt auf die kantonale Siedlungsstrategie gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) sollen die urbanen Entwicklungsräume bis 2040 Siedlungskapazitäten im Ausmass von +44 % bereitstellen, was einem jährlichen Planwachstum von rund +1,3 % entspricht (gut 10'500 Einwohnerinnen und Einwohner [E] bis 2030 beziehungsweise rund 12'000 E bis 2040). Um die gleichsamen Entwicklung beim Arbeitsplatzangebot sicherstellen zu können, ist in Neuenhof ein Zuwachs von knapp 600 Arbeitsplätzen bis 2030 anzustreben (untergeordneter Anteil aufgrund der unmittelbaren Lage zum Ballungszentrum Baden-Wettingen).

Es kann festgehalten werden, dass die Vorlage sehr gut auf die behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans abgestimmt ist.

### **Richtplan Siedlungsgebiet (Kapitel S 1.2)**

Im Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. Am 24. März 2015 hat der Grosse Rat die darauf abgestützte Revisionsvorlage des kantonalen Richtplans (unter anderem Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und Kapitel S 1.9 Wohnschwerpunkte) beschlossen.

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt. Er erlangt damit Verbindlichkeit für die Behörden und bildet damit Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungsplanungen (vgl. § 27 Abs. 2 BauG).

Für die Gemeinde Neuenhof sind im Richtplan die zwei Siedlungsgebietserweiterungen "Langacher" (3,6 ha) und "Glärnischstrasse" (0,7 ha) aufgenommen worden. Sie sind bei entsprechendem Bedarf (Art. 15 RPG) und, sofern die Voraussetzungen gemäss Planungsanweisung 3.1 des Richtplankapitels S 1.2 erfüllt sind, umzusetzen.

Auf die ursprünglich vorgesehene Einzonung des Gebiets "Langacher" wurde verzichtet. Die Gemeinde begründete diese Einzonung unter anderem mit den geplanten Umnutzungen im Gebiet "Härdli" und der damit notwendigen Verlegung der Sportplätze. Mit dem Verzicht auf diese Einzonung ist bei der Umnutzung im Gebiet "Härdli" zu beachten, dass damit die Verlegung der Sportplätze dahinfällt und dies Auswirkungen auf die konkrete Umnutzung hat.

Durch Zonenbereinigungen und kleinere Anpassungen werden zudem zusätzlich insgesamt 1,3 ha eingezont. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Zonenrandstrassen des bisherigen Baugebiets, welche bestehende Bauzonen erschliessen. Diese sind gestützt auf die Planungsanweisung 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 möglich und begründet (Anordnungsspielraum für parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzungen der Bauzonen/vgl. dazu auch Ziffer 3.4.4; Bauzonenbilanz).

### **3.3 Regionale Abstimmung**

Gestützt auf die §§ 11 und 13 BauG sind die Nutzungsplanungen regional abzustimmen. Baden Regio hat ein regionales Entwicklungskonzept (REK) erstellt. Dieses wurde vom Vorstand genehmigt und bildet Beurteilungsgrundlage für die regionale Betrachtung.

Die Stellungnahme von Baden Regio enthält folgende Schwerpunkte:

Baden Regio beurteilt das Vorgehen (REK → KGV [kommunaler Gesamtplan Verkehr], Fallstudie Innenentwicklung und Nutzungsplanung) und die damit gesicherte Gesamtbetrachtung als vorbildlich. Als wegweisend werden die Massnahmen zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen und der gleichsam Qualitätssicherung sowie zur Pflege des Dorfkerns und des Umgebungsschutzes hervorgehoben.

Baden Regio weist darauf hin, dass Hochhäuser eine regionale Ausstrahlungskraft besitzen und dass die Repla eine Arbeitshilfe für Hochhäuser und höhere Häuser erarbeitet hat. Diese bildet Grundlage für die Qualitätssicherung und die regionale Abstimmung. Neuenhof sollte sich zu gegebener Zeit an dieser Arbeitshilfe orientieren.

Die Repla unterstützt auch die verschiedenen Umzonungen, vor allem im Zentrum und im Gebiet Hardstrasse in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sowie die geplante Einzonung Glärnischstrasse.

## **Regionaler Sachplan**

Es besteht ein behördenverbindlicher regionaler Sachplan "Landschaftsspange Sulperg-Rüssler" vom 31. Oktober 2012. Dieser behandelt insbesondere die Bearbeitung und die Grundziele für die Landschaftsspange und das weitere Vorgehen zur Umsetzung. Die konkreten Zielsetzungen und Massnahmen sind in einem Konzept enthalten. Das Konzept sieht für das Gebiet Langacher insbesondere die Verlegung der Sportanlagen und der Pflanzgärten vor. Die kommunale Nutzungsplanung ist damit konform zu den behördenverbindlichen Anweisungen des regionalen Sachplans "Landschaftsspange Sulperg-Rüssler".

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 133,4 ha auf. Davon sind ca. 127,3 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 6,1 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,4 ha Wohn- und Mischzonen, 0,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Sport- und Erholungszone.

#### **3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten 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.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichene kantonale Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Neuenhof bis 2030 raumverträglich und qualitätsvoll eine Einwohnerdichte von etwas über 100 E pro Hektare (E/ha) und bis 2040 von bis zu 110 E/ha erreichen kann. Für den weiteren Innenentwicklungspfad kann die Gemeinde gestützt auf § 10 BNO weitere Planungsinstrumente (Leitbilder, Richtpläne und Konzepte) erstellen.

Die nötigen Kapazitäten für die laufende Planungsperiode können knapp erreicht werden. Es ist deshalb wichtig, dass die Gemeinde auch weiterhin über die aktuelle Planung hinaus aktiv an der Umsetzung und Realisierung sowie an der Qualitätssicherung arbeitet und zu gegebener Zeit weitere Massnahmen zur Innenentwicklung an die Hand nimmt.

#### **Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]**

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt in der unüberbauten Wohn- und Mischzone 90 E/ha, woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen in den 2 ha Reserven von rund 180 Personen resultiert. Da es sich mehrheitlich (75 %) noch um Wohnzonen W2 handelt, kann die Richtplangvorgabe begründet nicht ganz erreicht werden. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine Dichte von 65 E/ha erreicht. Da es sich bei den unüberbauten W2-Zonen mehrheitlich um Restflächen handelt, sind partielle Aufzonungen nicht zweckmässig. Die Einwohnerentwicklung wird somit verstärkt auf die Innenentwicklung der bereits überbauten Gebiete (zentrale Lagen) fokussiert.

#### **Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]**

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato rund 89 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Zielwert für 2040 beträgt rund 70 E/ha beziehungsweise es kommt der Beschluss 2.2 (Kapitel S 1.2) zum Tragen, welcher die Gemeinden auffordert, die für eine Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen zu ermitteln und ergänzende Massnahmen für eine hochwertige Innenentwicklung vorzusehen (angepasster Zielwert 2040 gemäss Erläuterungsbericht zur Richtplanrevision ist 107 E/ha). Das aktivierbare Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird seitens Gemeinde auf rund 1'500 E bis 2030 geschätzt. Ent-

sprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven mit den im Kapitel 3.3.2 erwähnten Massnahmen gewährleistet.

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I-A]**

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Neuenhof beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde knapp 10'500 Personen (davon rund 476 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit ungefähr im Planwert gemäss kantonalen Prognose. Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 89 auf rund 103 E/ha gewährleistet. Die nötigen Vorkehren zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 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 beziehungsweise das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen als zweckmässig beurteilt und ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG sowie den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### **3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Arbeitsplatzzonen bleiben im bisherigen Umfang bestehen. Neu jedoch werden in den Arbeitsplatzzonen I und II reine Lager- und Logistikbetriebe ausgeschlossen. Lagerräume in Verbindung mit Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben sind jedoch nach wie vor erlaubt. Die Umzonung der OeBA-Zone Händli in eine spezielle Wohn- und Arbeitsplatzzone Händli wie auch die Stärkung des Zentrums werden zusätzlich den nötigen Entwicklungsspielraum für Arbeitsplätze bieten (insbesondere im Dienstleistungssektor). Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der geforderten Wettbewerbs- und Gestaltungsplanungen.

### **3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Wichtigste Umzonungen**

Die unter Ziffer 2.3 erwähnten Umzonungen sind sachgerecht und unterstützen die kantonalen und regionalen Zielsetzungen bezüglich qualitativer Innenentwicklung.

#### **Einzonungen**

Die vorgenommene Einzonung Glärnisch dient der regional abgestimmten Einwohnerentwicklung.

#### **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 vor. Die Gebiete liegen allesamt innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums (Zonenrandstrassen/Restfläche) und erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5, lit. d). Es sind keine Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen.

#### **Bauzonenbilanz**

Die vorstehend beleuchteten nutzungsplanerischen Interventionen ermöglichen die Festsetzung nachfolgender Richtplanfestlegungen:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden einzont gemäss den Planungsanweisungen 3.1 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG
<b>Planungsanweisung 3.1</b>			
Total/Saldo Glärnischstrasse	+0,7 ha	0 ha	0 ha
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
Total/Saldo Einzonungen Zonenrandstrassen	+1,3 ha	0 ha	0 ha
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>+2,0 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>0 ha</b>

### 3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung. Dem Anliegen der Siedlungsqualität wird in der vorliegenden Planung ein grosser Stellenwert eingeräumt.

#### Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Gemeinde hat wesentliche Handlungs- und Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies sind das Areal Webermühle, das Entwicklungsgebiet Händli, das Zentrumsgebiet (vgl. § 20 BNO), das Gebiet Bifang, die Areale Unterdorf-Güterstrasse, inneri und üsseri Gasächer und die neu festgelegte Sport- und Erholungszone Langacher. Die BNO enthält gestützt auf § 6 Abs. 2 BNO im Anhang die wesentlichen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen.

#### Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.3).

Es ist feststellbar, dass sich verschiedene Festlegungen, insbesondere die Abgrenzung der Dorfzone, gut am ISOS orientieren.

Die konkrete Ausformulierung der Dorfzonenvorschriften ist zielführend. Einerseits ist ein umfassender Schutz festgelegt (§ 30 Abs. 3 BNO) und andererseits gibt die BNO (Abs. 4) dem Gemeinderat auch den angemessenen Spielraum, sofern die in § 30 BNO formulierten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen eingehalten werden. Für die Umsetzung ist eine klare Praxis in der Gemeinde wichtig. Abs. 11 gewährleistet Fachberatungen zugunsten des Ortsbilds.

#### Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde hat über die eigentliche Dorfzone hinaus über die benachbarte Wohnzone W2 mit einer überlagerten Zone (Umgebungsschutz Dorfzone) und entsprechenden Vorschriften in § 8 BNO den Schutz des "Umgebungsbereichs zur Dorfzone" gestärkt. Bei der Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist auf den Charakter der Dorfzone Rücksicht zu nehmen (Ortsbildhintergrund). Die Beurteilungskriterien nach § 73 BNO gelten hier besonders. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben frühzeitig anzuzeigen. Dies ist ein wichtiger

Beitrag zur Identitätssicherung im Bereich des besonders wichtigen Ortsbildhintergrunds der historisch gewachsenen Dorfzone.

Die weiteren überlagerten Zonen befassen sich mit der Innenentwicklung und Qualitätssicherung.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Die Gemeinde hat die wichtigsten und prägenden Bauten unter Substanzschutz gelegt. Die Bestimmungen in der BNO sind sachgerecht.

### **Freiraum- und Erholungsraumentwicklung**

Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer führt die Gemeinde in allen wichtigen Zonen eine Grünflächenziffer ein. Wichtige grossflächige Grünstrukturen sind zudem einer Grünzone zugewiesen. In der freien Landschaft hat die Gemeinde die Landwirtschaftszone mit einer Landschaftsschutzzone überlagert (insbesondere der wichtige Frei- und Erholungsraum zur Gemeinde Killwangen (Teil des Freiraums [Sachplangebiets] Sulperg-Rüssler). Damit sind wichtige Festlegungen zur Sicherung der Freiraum- und Grünraumstrukturen sowie zur Sicherung wichtiger Erholungsräume vorgesehen.

### **3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Der KGV wurde inzwischen beschlossen und genehmigt. Er bildet eine gute Basis zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Sinne von § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG.

#### **Stark belastete Verkehrsachsen**

Gemäss Richtplan S 1.1 werden die Gemeinden entlang wichtiger Kantonsstrassen mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von > 15'000 beauftragt, das an die belastete Verkehrsachse angrenzende Siedlungsgebiet durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten (Planungsanweisung 1.4). Mit der Testplanung für das Zentrumsgebiet, das auch die Räume entlang der Kantonsstrasse umfasste, hat die Gemeinde diese Aufgabe aufgenommen und mit den Zielsetzungen im Konzept "Zentrumsentwicklung" behördenverbindlich festgesetzt.

#### **Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

Eine der zentralsten Aufgaben im Rahmen der Abstimmung Siedlung und Verkehr ist der Umgang mit den verkehrsintensiven Nutzungen, welche sowohl lokal wie auch das übergeordnete Strassennetz überdurchschnittlich belasten. Der kantonale Richtplan (Kapitel S 3.1) hat deshalb Kriterien für die Beurteilung neuer Standorte festgelegt. Dazu gehören eine angemessene Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ohne (übermässige) Belastung von Wohngebieten, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr (Fuss- und Radverkehr) sowie ein Bezug zu den gewachsenen Zentren (städtebauliche Einbindung).

Die BNO lässt verkehrsintensive Nutzungen bis 500 m<sup>2</sup> pro Ladenfläche in der Wohnzone Webermühle, in der Wohn- und Arbeitszone 4, in der Wohn- und Arbeitszone Händli und in der Dorfzone zu. In der Zentrumszone sind Verkaufsgeschäfte bis max. 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig. Diese Festlegungen sind sachgerecht und unterstützen die Stärkung der Zentralorte wie gemäss Richtplan vorgesehen.

#### **Parkierung**

§§ 69 bis 72 BNO ergänzen gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG die allgemeinen Parkierungsvorschriften. Diese Vorschriften sind sachgerecht. In der BNO ermöglicht die Gemeinde auch autoreduziertes Wohnen. Die BNO-Bestimmung (§ 70 BNO) ist zweckmässig; er verbindet die Zielsetzung mit Bewilligungsvoraussetzungen wie Mobilitätskonzept und vor allem auch der rechtlichen Sicherstellung mittels Verträgen und Einträgen ins Grundbuch.

### **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

#### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Der Kulturlandplan bezeichnet eine Landwirtschaftszone. Dies ist sachgerecht. Gemäss Richtplanbeschluss L 3.1, Planungsanweisung 2.3 sind die Fruchtfolgeflächen (FFF) im Kulturlandplan als orientierenden Inhalt darzustellen. Dies wurde sachgerecht umgesetzt.

#### **3.5.1 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)**

Die Gemeinde verzichtet auf die Bezeichnung spezieller Landwirtschaftszonen (Intensivlandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a RPG). Ein Bedarf ist nicht zu erkennen.

#### **3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Die Richtplanvorgaben betreffend Natur- und Landschaftsschutz wurden korrekt umgesetzt. Die kommunalen Schutzgebiete und Schutzobjekte bleiben erhalten oder wurden ergänzt. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG.

#### **3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

Die Gemeinde legt keine weiteren Zonen nach Art. 18 RPG fest.

#### **3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland**

Die Gemeinde setzt erstmals den kantonalen Richtplan bezüglich Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) grundeigentümergebunden um.

### **3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.6.1 Gewässerschutz**

##### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

Die seit 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Die Grundlagen für die kantonale Umsetzung liegen mit der vom Regierungsrat am 16. März 2016 beschlossenen, kantonalen Gewässerraumkarte und dem revidierten § 127 BauG vor.

Die Gemeinde setzt die Gewässerräume im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision im Grundsatz um.

Die Gewässerräume sowohl bei der Limmat als auch bei den Nebenbächen sind direkt durch die Vorschriften in § 127 BauG definiert. Bei der Limmat beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m ab Uferlinie, bei den kleinen, offen fliessenden Bächen ausserhalb des Waldes insgesamt 11 m (beidseitige Uferstreifen plus Bachgerinne) und bei den eingedolten Bächen resultiert ein beidseitiger Gewässerabstand von 6 m (reiner Bauabstand).

In der Legende der Zonenpläne wird korrekt auf den Gewässerraum beziehungsweise auf § 127 BauG und § 41c GSchV verwiesen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat vor kurzem 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 der Vollständigkeit halber auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäussert. Das Verwaltungsgericht erachtet die Gewässerräume, welche gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) bis 2018 durch die Kantone festgelegt werden müssen, mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden umgesetzt. § 127 BauG kann gemäss Beurteilung des Verwaltungsgerichts nicht direkt angewendet werden.

Betreffend Umsetzung von § 127 BauG in der kommunalen Nutzungsplanung sollten deshalb die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein.

Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass eine planerische Pendeuz besteht und die Gemeinde nachträglich die Gewässerräume für alle Gewässer formell festlegen muss.

### **3.6.2 Naturgefahren**

#### **Hochwasserschutz**

Die Thematik des Hochwasserschutzes wurde gut aufgenommen und umgesetzt.

### **3.6.3 Wald**

#### **Waldgrenzenplan**

Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonenplan übernommen.

Durch die Einzonungen werden Anpassungen an den rechtskräftigen Waldgrenzenplänen ausgelöst. Die geänderten Waldgrenzenpläne und der Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts wurden koordiniert mit der Nutzungsplanung öffentlich ausgeschrieben und aufgelegt.

#### **Waldausscheidung im Kulturland**

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

#### **Naturschutzzonen im Wald**

Die Naturschutzgebiete im Wald (NkBW) sowie die Altholzinseln wurden korrekt im Kulturlandplan übernommen und die Vorschriften sind sachgerecht.

### **3.6.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Am Ortseingang Richtung Killwangen soll die Wohnzone W4 um rund 0,7 ha erweitert werden. Das einzuzonende Gebiet grenzt im Südwesten an die stark befahrene Kantonsstrasse K 274. Zudem verläuft nordöstlich des Gebiets die Eisenbahnlinie Zürich–Brugg der SBB (DfA-Linie 710.0) und es liegt auch im akustischen Einflussbereich der Autobahn A1. Nach Art. 24 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Im Gegensatz zu Art. 30 LSV, welcher für kleine Teile der Bauzonen Ausnahmen gestattet, sieht Art. 29 LSV keine Ausnahmen vor. Dies bedeutet, dass die Planungswerte bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden müssen.

Im Planungsbericht wird nachgewiesen, dass mit spezifischen Bautypologien eine hohe Reduktion der Lärmimmissionen erreicht werden kann. Mit dem nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren müssen diese Massnahmen grundeigentümergebunden festgesetzt werden. Für die Stufe Nutzungsplanung reicht die Darlegung der grundsätzlichen Machbarkeit.

Das Gebiet "Härdli" soll von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohn- und Arbeitsplatzzone "Härdli", welche der ES III zugeordnet ist, umgezont werden. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 USG nicht als Bezeichnung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Aufgrund der hohen Emissionen der Eisenbahnlinie Zürich–

Brugg der SBB (DfA-Linie 710.0) müssen die Lärm Aspekte aber möglichst frühzeitig mit den nachfolgenden Verfahren geklärt werden.

### **3.6.5 Archäologie**

Die archäologischen Fundstellen sind in den Plänen korrekt aufgenommen.

### **3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

Die Wanderwege sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Sie müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die Wanderwegverbindungen sind korrekt im Plan übernommen worden.

In den Wäldern von Neuenhof zeichnet sich das historische Wegnetz noch deutlich ab. Diese sind in den Plänen entsprechend ihrer Bedeutung und Substanz aufgenommen worden. § 53 Abs. 2 BNO enthält auch eine Festlegung zum Umgang mit diesen historischen Objekten.

### **3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an und unterstützt die kantonalen und kommunalen Ziele. Integriert wurde die IVHB. Zudem enthält die BNO diverse Anreize zur nachhaltigen Innenentwicklung.

### **3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Abgabe des Mehrwerts zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Gemäss § 1 Mehrwertabgabeverordnung (MWAV) sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn sie als Bagatellfall weniger als 5'000 Franken beträgt.

Die Gemeinde nimmt Ein- und Auszonungen vor und sichert sich mit § 57 BNO eine Mehrwertabgabe für die geplante Einzonung. Neuenhof hat diese Mehrwertabgabe vor Inkrafttreten der Bestimmungen des neuen BauG zur Mehrwertabgabe beschlossen. Die Formulierung steht nicht im Widerspruch zu den zwischenzeitlich in Rechtskraft erwachsenen übergeordneten Bestimmungen. Bezüglich Auslegung sind jedoch die kantonalen Vorgaben (MWAV) zu beachten.

Gestützt auf § 28b BauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen des durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe und erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist.

Bei Einzonungen, soweit diese nicht bedingt erfolgen, legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) zudem eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, welche mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren, höchstens 15 Jahre). Die Verfügbarkeit von Bauland ist gestützt auf § 15 Abs. 4 lit. d RPG eine zwingende Voraussetzung für eine Zuweisung von neuem Bauland in eine Bauzone.

Die Orientierung während der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche Höhe der Abgabe war der Gemeinde Neuenhof aufgrund der damals noch ausstehenden Regelung nicht möglich. Die Gemeinde hat dies jetzt bereits nachgeholt, die Schätzungen beim Steueramt eingeholt und die davon betroffenen Grundeigentümer informiert. Es liegt eine entsprechende Vereinbarung mit dem Eigentümer der neu eingezonten Parzelle 1260 vor.

## **4. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Gesamtrevision), beschlossen von der Gemeindeversammlung Neuenhof am 27. März 2017, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno  
Staatschreiberin

### Verteiler

- Gemeinderat, Zürcherstrasse 107, 5432 Neuenhof (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.