

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 14. März 2018

Versand: 20. März 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-000285

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	4. September 2015
Mitwirkung	4. März 2013 bis 30. April 2013
Öffentliche Auflage	19. Oktober 2015 bis 17. November 2015
Beschluss Gemeindeversammlung	20. September 2016
Eingereicht zur Genehmigung	29. November 2016
Ablauf der Beschwerdefrist	5. Dezember 2016

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind Beschwerden 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 Mellingen am 20. September 2016 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bauzonen- und Kulturlandplan/Umsetzung Gefahrenkarte
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 4. November 2016 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

In einem ersten Schritt wurde ein auf die beschlossene Umfahrungsstrasse abgestimmtes "Entwicklungskonzept – Vision 2035+" erarbeitet. Gestützt auf diese wertvolle Grundlage erfolgte anschliessend die Revision der Nutzungsplanung.

Die Hauptthemen der Revision betreffen unter anderem das längerfristige Bevölkerungswachstum, die Siedlungsentwicklung nach innen, die Ansiedlung von Arbeitsplätzen, die räumliche Verteilung der Verkaufsflächen sowie verkehrliche und städtebauliche Aspekte.

Die Vorlage ist im Planungsbericht detailliert erläutert.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 4. September 2015 mit zwei Genehmigungsvorbehalten abgeschlossen worden. Dies betraf § 30 Abs. 5 BNO (Ausnahmetatbestand der Zumutbarkeit bei Abbruch von Substanzschutzobjekten; § 30 Abs. 5 BNO) sowie die vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland im Gebiet der Neueinzonung.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Südlich der Birrfeldstrasse scheidet die Gemeinde neu eine Zentrumszone I aus. Die Vorschriften (§ 9 BNO) ermöglichen eine breite Vielfalt an Nutzungen. Zudem wird das Nutzungsmass erhöht. Es ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte angestrebt. Ziel ist es, entlang dieser Achse die grösseren publikumsintensiven Ladengeschäfte und Nutzungen zu konzentrieren. Zur Stärkung dieser Ziele hat die Gemeinde zwei Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen überlagert. Ergänzend sind in der Zentrumszone auch Dienstleistungs- und Wohnungsnutzung möglich. Durch flächengleichen Abtausch von Bauzonen wird das Gebiet zudem um zusätzlich 0,9 ha erweitert. Die Auszonung betrifft weniger gut gelegene randliche Gebiete der Wohnzone W2 und der Mischzone WG3.

Die der Altstadt vorgelagerten Bereiche wurden neu der Zentrumszone II zugewiesen. Mit dieser Zone werden die Grundvoraussetzungen zur Weiterentwicklung der altstadtnahen Zentrumsteile geschaffen. Die angestrebte Nachverdichtung hat unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zur Altstadt zu erfolgen. Der Gemeinderat kann ein Konkurrenzverfahren einfordern.

Die Einfamilienhauszone in flachen Lagen wird neu der Wohnzone dicht (W2D) zugewiesen. In diesen Gebieten können neu unter gewissen Rahmenbedingungen auch dreigeschossige Bauten erstellt werden.

Die Einfamilienhauszone an Hanglagen wird der Wohnzone locker (W2L) zugeordnet. In dieser Zone können Wohnbauten bis maximal vier Wohneinheiten (ausser bei Arealüberbauungen und mit Gestaltungsplänen) erstellt werden.

Verschiedene ehemalige Mischzonen werden zur Stärkung des Wohnstandorts als reine Wohnzonen (W3) festgelegt. In einzelnen Flächen wird entlang der lärmvorbelasteten Strassen eine "Gewerbeerleichterung" festgelegt. In diesen Gebieten sind neben der Wohnnutzung auch mässig störende Betriebe zulässig. Vorherrschend bleibt jedoch die Wohnnutzung.

Demgegenüber steht die Wohn- und Arbeitszone WA3 insbesondere entlang der stark befahrenen Lenzburgerstrasse und Teile der Bahnhofstrasse. In diesen Arealen sind nebst Wohnen Kleinbetriebe (Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsbetriebe) und Restaurants zugelassen; jedoch ausschliess-

lich mässig störende Betriebe. Der neu erstellte Verkaufsladen im Südosten von Mellingen wird mit einem Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen legitimiert.

Mit der neu geschaffenen Spezialzone Bestand wird das Gebiet "Werde" im Bestand mit zweckmässiger Erneuerung gesichert.

Die ehemaligen Gewerbe- und Industriezonen werden neu als Arbeitszone I und Arbeitszone II festgelegt. Die Bestimmungen bleiben aber weitgehend erhalten.

Im Kulturland werden die wichtigen Naturschutzflächen entsprechend ihrem Wert unter Schutz gestellt. Die Landwirtschaftszone wird der Neuabgrenzung der Bauzone angepasst. Neu wurden auch die Waldnaturschutzgebiete verbindlich festgelegt.

Die wertvollen Landschaften, insbesondere die empfindlichen Hanglagen Buechberg und Chürberg werden mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Die Übergangszone wird aufgehoben. Ebenso angepasst wurden die Naturschutzobjekte und die Kulturobjekte.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde umfassend überarbeitet und an die geänderten übergeordneten Gesetze angepasst. Zudem wurden verschiedene Lücken geschlossen und auf eine bessere Anwendung der Vorschriften geachtet.

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

Mellingen liegt gemäss Raumkonzept Aargau (Kantonaler Richtplan, R1) auf einer ländlichen Entwicklungsachse. Die räumliche Entwicklung dieser Gemeinden ist an den gut erreichbaren Standorten zu fördern und das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird genutzt (Planungsanweisung 1.1).

Das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014) hat Auswirkungen auf die Nutzungsplanungen der Gemeinden. Das Baugebiet darf ab Inkrafttreten des revidierten RPG nicht mehr erweitert werden, bis die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans vom Bundesrat genehmigt ist (Art. 38 Abs. 2 RPG). Konkret können im Rahmen des Moratoriums keine Einzonungen mehr zur Genehmigung beantragt werden, sofern sie nicht gleichzeitig und wertgleich (flächen- und wesensgleich) durch Auszonungen kompensiert werden. Dies trifft im vorliegenden Fall zu (siehe Bilanz unten).

Die vorliegende Zonenplanung sieht Einzonungen von 0,92 ha vor, demgegenüber sind Auszonungen von 0,96 ha vorgesehen. Insgesamt werden rund 0,04 ha weniger ein- als ausgezont. Rein flächenmässig werden damit die Vorgaben des Richtplans für die beantragte Siedlungsumlagerung eingehalten. Die positive Saldobilanz von 427 m² bei den Ein- und Auszonungen kompensiert die leicht negative Saldobilanz bei den Fruchtfolgeflächen (FFF; vgl. Ziffer 3.4.1); die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 für den Flächenabtausch werden erfüllt.

Bei Ein- und Auszonungen im Sinne des Anordnungsspielraums für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzone (Planungsanweisung 3.5) wird das Siedlungsgebiet nicht angepasst. Gemäss Planungsanweisung 1.2 können die Gemeinden das in der Richtplangesamtkarte festgesetzte Siedlungsgebiet wertgleich (flächen- und wesensgleich) anders anordnen. Im Sinne der Planungsanweisung 4.2 wird das aufgrund der Umlagerung in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet im Ausmass von gesamthaft 0,05 ha innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf") und steht entsprechend für begründbare Einzonungen zur Verfügung.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden fortgeschrieben (S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

3.3 Regionale Abstimmung

Gestützt auf § 11 Abs. 1 BauG sind die Nutzungsplanungen regional abzustimmen. Es liegt eine Stellungnahme der zwischenzeitlich aufgelösten Regionalplanungsgruppe Rohrdorferberg-Reusstal (2. September 2014) wie auch eine von Baden Regio (26. November 2014) vor.

Beide Replas begrüssen die Planungsvorlage im Wesentlichen. Es zeige sich, dass künftig ein erhebliches Entwicklungspotenzial bestehe, insbesondere aufgrund der neuen Umfahrung. Die Region unterstütze daher die Gemeinde in ihrem Bestreben, sich überkommunal zu positionieren. Das damit verbundene Wachstum solle in erster Linie durch die Nutzung bestehender Potenziale (freie Bauzonen, Innenentwicklung) ermöglicht werden. Die Gemeinde habe mit den vorgenommenen Anpassungen bereits einen wichtigen Schritt getan. Auch das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio respektive das Zukunftsbild Baden Limmattal werde entsprechend respektiert. Bei der Realisierung der Umfahrung Mellingen sei eine Attraktivierung der Nord-Süd-Achse (Mellingen–Baden Süd) zu vermeiden. Die Fahrplanzuverlässigkeit für den ÖV sei nicht zu gefährden. Baden Regio weist zudem noch auf das regionale Verkehrskonzept und auf die Bedeutung der Stärkung des Langsamverkehrs hin.

Es wird weiter angemerkt, dass sich die Bedeutung der Altstadt als regionaler Anziehungspunkt weiter verstärke, wenn die Verkehrsberuhigung eintrete. Eine funktionierende Gewerbestruktur in der Gemeinde sei für die Attraktivität des Zentrums essentiell. Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Zentrumszonen gelte es zu beachten, dass die angrenzenden Strassenräume (insbesondere Birrfeldstrasse und Lenzburgerstrasse) siedlungsorientiert gestaltet würden, damit eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden könne.

Im Entwicklungskonzept der Gemeinde würden drei verschiedene Arbeitsplatzgebiete definiert. Die darin vorgesehenen Nutzungsprioritäten entsprächen den regionalen Vorstellungen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eine Fläche von total 145 ha auf. Davon sind ca. 128 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 17 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,4 ha Wohn- und Mischzonen, 4,2 ha Arbeitsplatzzonen sowie 5,9 ha Grünzonen respektive 1,5 ha Grabengartenzonen (keine Hochbauten zulässig).

Die Gemeinde Mellingen ist in den letzten Jahren bevölkerungsmässig enorm gewachsen. 2013 zählte die Gemeinde 4'915 Einwohnerinnen und Einwohner (E), Ende 2016 bereits 5'388. Dies macht fast 10 % Wachstum in lediglich drei Jahren aus. Ausgehend von einer gegenüber den ländlichen Entwicklungsachsen leicht erhöhten Entwicklungsdynamik und der örtlichen Situation beziehungsweise der Funktion der Gemeinde Mellingen im regionalen Kontext scheint es zweckmässig, die Bauzonkapazität auf ein jährliches Wachstum von 0,9 % beziehungsweise innert 15 Jahren von rund 14 % auszurichten. Dies entspricht auch dem Raumkonzept Aargau (Richtplan R1). Ent-

sprechend gilt es, ausgehend von rund 5'000 E Ende 2014 planerisch ein Fassungsvermögen für knapp 5'800 E beziehungsweise für 800 zusätzliche E sicherzustellen. Ein Grossteil dieser zusätzlichen Bevölkerung kann durch gezielte Innenentwicklung und durch die Mobilisierung der noch unüberbauten Flächen aufgefangen werden.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Für die unüberbauten Bauzonen weist die Gemeinde ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 576 E aus. Dies ergibt eine durchschnittliche Dichte von ca. 100 E/ha. Die unter Beschluss 2.1 des Richtplankapitels S 1.2 geforderten 70 E/ha für noch unüberbaute Areale dürften problemlos erreicht beziehungsweise sogar übertroffen werden.

Gestützt auf die Anforderungen gemäss Richtplan Siedlungsgebiet (S 1.2) liegt der Schwerpunkt der Zonenplanung in der Innenentwicklung. Der Richtplan enthält diverse Vorgaben und Aufträge an die Gemeinde. Da die Zonenplanung der Gemeinde Mellingen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Richtplanteils (29. Juni 2015) kurz vor Abschluss stand, kann die Gemeinde verständlicherweise diese Anforderungen noch nicht im Detail erfüllen. Es ist jedoch wichtig, dass Mellingen das Handlungsprogramm zur Innenentwicklung aktiv an die Hand nimmt. Die Aufgabe der hochwertigen Innenentwicklung, gestützt auf den kantonalen Richtplan, ist als Prozess zu verstehen und lässt sich nicht von heute auf morgen umsetzen. Dieser Prozess der Siedlungsentwicklung nach innen ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften. Nur so lässt sich letztlich die richtplanerisch geforderte Wirkung in Sachen Siedlungsentwicklung nach innen auch tatsächlich erzielen und gewährleisten. Unterstützung könnten die Gemeinde durch die Erarbeitung von kommunalen Entwicklungskonzepten gestützt auf § 5 der neuen BNO selber leisten.

Das langfristige (rein rechnerische) Innentwicklungspotenzial wird auf über 1'000 Personen geschätzt. Wichtig ist jedoch das für die laufende Planungsperiode mit konkreten planerischen Massnahmen realisierbare Entwicklungspotenzial. Dieses wird gemäss Planungsbericht mit rund 491 Personen angenommen. Auch dieser Wert dürfte mit grösseren Unsicherheiten behaftet sein, da er anhand des Gebäude- und Wohnungsregisters ermittelt wurde (Abschätzung des Ausbaugrads).

Ausgehend von der aktuellen Einwohnerdichte (Ende 2016) von 5'388 E resultiert damit ein kurz-/mittelfristiges Wachstum auf rund 5'900 E. Langfristig könnten aber bis zu 6'400 E resultieren. Dies liegt über dem Bedarf nach Raumkonzept Aargau.

Im Planungsbericht beurteilt die Gemeinde die Zielerreichung detailliert. Aufgrund der Lagebedeutung der Gemeinde Mellingen und vor allem auch der diversen Unsicherheiten der Annahmen und Wirksamkeit der Massnahmen kann das "tatsächliche" Fassungsvermögen als konform zu Art. 15 Abs. 1 RPG bezeichnet werden.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen

Die bestehenden Arbeitsplatzzonen werden entsprechend der Lage und der tatsächlichen Erschliessungssituation zonierte. Auf Verkaufsnutzungen oder zentrumsstützende Nutzungen wird verzichtet. Die noch grösseren unüberbauten oder auch unternutzten Arbeitsplatzgebiete ermöglichen ein sachgerechtes Wachstum auch der Arbeitsplätze.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die meisten vorgenommenen Umzonungen dienen der inneren Siedlungsentwicklung und sind mit den übergeordneten raumplanerischen und rechtlichen Vorgaben vereinbar und auch zweckmässig.

Gleichzeitig nimmt die Gemeinde Ein- und Auszonungen vor. Die Einzonungsfläche an der Birrfeldstrasse ist sachgerecht, stärkt die Zentrumsentwicklung an dieser Achse und führt insgesamt zu einem besseren Ergebnis.

Die Auszonung der unüberbauten zweigeschossigen Wohnzonenflächen (Parzellen 678 und 838) ist zweckmässig. Diese Auszonungsflächen betreffen vollumfänglich FFF. Die Auszonung der Wohn- und Gewerbezone auf der Parzelle 678 betrifft einen Landwirtschaftsbetrieb. Der Milchwirtschaftsbetrieb soll weiter betrieben werden. Die vollständige Auszonung der Milchviehscheune ist daher konsequent.

Bereits in mehreren Verfahren wurde die Erschliessung der Gebiete entlang des Tägerigwegs diskutiert. Ein Teil der Strasse liegt ausserhalb der Bauzone. Zweckmässigerweise nimmt die Gemeinde die ausgebauten Strasse vollumfänglich in die Bauzone auf.

3.4.5 Siedlungsqualität

Mellingen ist im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als verstädtertes Dorf/Flecken mit nationaler Bedeutung eingestuft. Neben der eigentlichen Altstadt (ISOS, Gebiet 1, Altstadt, Erhaltungsziel A) hat Mellingen ortsbildprägende Vorstadtbereiche mit bedeutenden Einzelobjekten.

Altstadt

Die Vorschriften zur Altstadt sind sachgerecht und sichern den baulichen Erhalt und die angemessene Weiterentwicklung der wichtigen Altstadt. Ergänzende Vorschriften zum Bauen in der Altstadt sind im Reglement zur Erhaltung des Altstadtbildes festgesetzt.

Ortsbildentwicklung

Direkt angrenzend an die Grabengärten soll die heutige W2-Zone in die Zentrumszone II (Z II) umgezont werden. Das Gebiet unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Das Gebiet liegt im Perimeter der Umgebungsschutzzone der Altstadt. In Bezug auf die ISOS-Einstufung dieses Gebiets (kein Baugebiet) ist die vorgesehene Aufzonung herausfordernd. Der konkrete Umgang mit diesem ortsbaulich sehr wichtigen Gebiet ist noch vertieft abzuklären. Die Gemeinde Mellingen hält in § 9 Abs. 7 BNO fest, dass für die spezifischen örtlichen Festlegungen (wie beispielsweise Städtebau und Freiraum), insbesondere aber zur Bestimmung des konkreten Nutzungsmasses, der Gemeinderat die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Beizug der kantonalen Fachstellen und auf Kosten der Grundeigentümer einfordern kann. Dies ist aus kantonomer Sicht zentral für einen situationsgerechten Umgang mit dieser Zone.

Direkt angrenzend an die Altstadt hat die Gemeinde eine Grabengartenzone ausgeschieden. Gemäss § 17 BNO und im Sinne des ISOS bezweckt die Grabengartenzone die Erhaltung und Entwicklung der historischen Grabengärten als charakteristischen Bestandteil des Altstadtbildes sowie als zusammenhängender Grüngürtel. Am südwestlichen Rand sind bereits gemäss der geltenden BNO unterirdische Parkhäuser (und deren Zufahrtsanlagen) zugelassen, was den sensiblen Freiraum erheblich beeinträchtigen könnte. Unterirdische Parkhäuser sind grundsätzlich so anzuordnen, dass sie mehrheitlich unter den Hochbauten zu liegen kommen, damit mit angemessenen Bepflanzungen (mit Hochstammbäumen) eine hohe Freiraumqualität erreicht werden kann.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Die Ensembleschutzzone (ESZ) überlagert einen Teil des Vorstadtgebiets. Die ESZ gewährleistet einen gewissen Schutz der ortsbaulichen Strukturen und wird ergänzt mit der Festlegung einzelner Substanzschutzobjekte. Die Abgrenzung des Ensembleschutzonenperimeters und die Formulierungen in § 25 BNO sind zweckmässig.

Südöstlich der Altstadt wird eine Umgebungsschutzzone Altstadt festgelegt. Diese dient dem Schutz des Altstadtbildes hinsichtlich des baulichen und landschaftlichen Umfelds. In § 24 BNO werden die Rahmenbedingungen festgehalten. Innerhalb der Umgebungsschutzzone kann der Gemeinderat bei Bedarf ergänzende Auflagen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. erlassen sowie die Erhöhung der zonengemässen Gebäudehöhe und die Anzahl Geschosse im Rahmen der

Erleichterungen nach § 35 Abs. 2 BNO oder von Gestaltungsplänen untersagen. Diese Formulierung ist sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Gemeinde Mellingen besitzt 13 kantonale Denkmalschutzobjekte. Diese sind im Bauzonenplan und im Anhang der BNO korrekt eingetragen und markiert.

Die Bauinventarobjekte (Bauinventar 2013) werden als Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt. Die bedeutenden Bauten sind als Gebäude mit Substanzschutz übernommen worden. Diese dienen als wichtige Zeitzeugen:

Die Formulierung in § 30 Abs. 5 BNO, dass der Gemeinderat ausnahmsweise Abbrüche und wesentliche Veränderungen bewilligen kann, wenn die Erhaltung als "unzumutbar" taxiert wird, ist rechtlich heikel. Grundsätzlich bedürfen Beschluss und Aufhebung nutzungsplanerischer Festlegungen – namentlich die Unterschutzstellung und die Schutzentlassung – das gleiche Verfahren (vgl. auch § 28 Verordnung zum Kulturgesetz [VKG] vom 4. November 2009).

Die Gemeinde Mellingen hat an diesem Absatz festgehalten. Seitens Kantons wird dies bedauert. Auf eine Rückweisung/Nichtgenehmigung wird verzichtet. Der Gemeinderat wird aber angehalten, diesen Absatz nur im Härtefall und gestützt auf ein qualifiziertes Gutachten anzuwenden. Die Gemeinde wird auch darauf hingewiesen, dass ein auf § 30 Abs. 5 BNO basierender Entscheid möglicherweise in einem Rechtsschutzverfahren nicht Bestand hätte.

Entwicklung der Siedlungsfreiräume

Mit der forcierten Innenentwicklung wird die Sicherung der Siedlungs- und Freiraumqualität immer wichtiger. Um die Ziele des Richtplankapitels S 1.5 zu erreichen, sind verschiedene qualitätssichernde Massnahmen notwendig.

Gemäss Planungsbericht soll ein Freiraumkonzept erarbeitet werden. Dazu sollen insbesondere die vorhandenen öffentlichen Freiräume in der Siedlung, die Langsamverkehrsachsen, die prägenden Grünstrukturen sowie die Sichtbeziehungen untersucht werden. Weitere Themen sind gemäss Planungsbericht die Naherholung, Spiel und Begegnung, Gestaltung und ökologische Vielfalt sowie der Umgang mit historischen Gärten und Anlagen (ICOMOS). In der ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Mellingen sieben Objekte aufgelistet.

Die Erarbeitung eines solchen Freiraumkonzepts für Mellingen ist aufgrund seiner Bedeutung und der Tatsache, dass im kantonalen Richtplan ein Wohnschwerpunkt vorgesehen ist, essentiell und sollte baldmöglichst an die Hand genommen werden.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht nimmt die Gemeinde Bezug auf die Auswirkungen und die noch zu treffenden Massnahmen im Zusammenhang mit der Umfahrung. Die vorliegende Zonenplanung berücksichtigt diese und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukunftstaugliche Strukturen. Aus kantonaler Sicht ist es wichtig, im Rahmen von Arealentwicklungen und grösseren Bauvorhaben eine nachhaltige Gesamtmobilität zu festigen, welche einen grossen Anteil der Verkehrsnachfragen auf den öffentlichen Verkehr beziehungsweise den Langsamverkehr (Fussgänger und Velofahrende) lenkt. Die Gemeinde ist angehalten, in dieser Frage eine aktive Rolle einzunehmen und beispielsweise konsequent Mobilitätskonzepte zu verlangen, welche diesem Grundanliegen Rechnung tragen und mögliche Massnahmen aufzeigen.

Mit der geplanten Umfahrung soll die Altstadt von Mellingen vom motorisierten Verkehr entlastet werden. Diese Chance ist zu nutzen. Sowohl die Entwicklung/Revitalisierung der Altstadt als auch die Aufwertung entlasteter Strassenräume ist aktiv zu fördern. Die "Bahnhofstrasse" wurde im Entwicklungskonzept als aufzuwertender Strassenraum ergänzt. Im Hinblick auf deren Aufwertung begrüssen wir dies. Auch die Lenzburgerstrasse und die Birrfeldstrasse weisen grosses Potenzial auf.

Im Zusammenhang mit der in Aussicht genommenen Zentrumsentwicklung und dem Freiraumkonzept ist der Aufwertung der Strassenräume hohe Beachtung zu schenken. Dies ist auch zeitlich dringend und mit dem Bau der Umfahrung abzustimmen (sogenannte flankierende Massnahmen).

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die Gemeinde regelt in § 33 BNO Verkaufsnutzungen und setzt damit den kantonalen Richtplan bezüglich verkehrsintensiver Nutzungen um. In den Mischzonen Z1, Z2 und WA3, der Altstadtzone sowie im Gebiet "Bachtele" sind Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Ladengeschäft zulässig. Abholmärkte sind nicht zulässig. In den Arbeitsplatzzonen Ar I und Ar II kann der Gemeinderat Verkaufsgeschäfte bis maximal 200 m² Nettoladenfläche bewilligen. In der reinen Wohnzone sind Ladengeschäfte nicht zulässig.

In der Wohn- und Arbeitszone WA3, den Arbeitszonen Ar I und Ar II sowie in der Zone für Gärtnerei und Gartenbau sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen als reine Nebennutzungen vorhandener Betriebe bis zu einer Fläche von 1'500 m² Nettoladenflächen zulässig (zum Beispiel Verkauf von vor Ort produzierten Produkten).

Im Weiteren legt die Gemeinde vier Gebiete für mittelgrosse Verkaufsstandorte fest. Sie betreffen die Zentrumszone und Gebiete mit bereits bestehenden Verkaufsgeschäften. Das Gebiet C sichert die per dato bestehende Verkaufsnutzung. Die Erwägungen sind im Verwaltungsgerichtsentscheid BE.2013.271/WBE.2013.272 dargelegt.

Die wichtigen zentralörtlichen Nutzungen wie das Gemeindehaus, ein Grossteil der Verkaufsflächen und Gastronomiebetriebe befinden sich im Zentrum (im nahen Umfeld/in der Altstadt). Die Altstadt ist der Identifikationskern und als national bedeutendes Ortsbild das herausragende Identitätsmerkmal von Melligen. In der Altstadt zeigen sich jedoch Schwierigkeiten mit den gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Erfahrungen in anderen Gemeinden mit Altstadtstrukturen zeigen, dass die periphere Ansiedlung von Verkaufsstandorten in bedeutendem Masse Kaufkraft aus dem Zentrum abzieht und dessen Nutzungsgefüge und Lebendigkeit deutlich schwächt (Ladensterben, Schwächung der Gastronomie etc.).

Mit der geplanten Umfahrung wird die Altstadt vom Verkehr entlastet. Grosse dezentrale Verkaufsstandorte, die über die Umfahrung erreicht werden können, wurden bereits realisiert (Standort C). Die Altstadt und deren nähere Umgebung verlieren dadurch an Anziehungskraft für die Bevölkerung. Massnahmen zur Vitalisierung der Altstadt mit der Umsetzung der Umfahrungsstrasse erfordern grosse Anstrengungen (Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Aufwertung des Strassenraums sowie die Ausrichtung auf Fussgänger und Velofahrende etc.). Hier ist die Gemeinde gefordert.

Parkierung

Aus kantonomer Sicht ist vor allem in stark wachsenden Räumen ein nachhaltiger Umgang mit der Mobilität wichtig. Die Gemeinde Melligen schafft mit Ausnahme des § 42 Abs. 5 BNO für die Altstadtzone keine Rechtsgrundlage im Sinne von § 55 Abs. 4 BauG zur Plafonierung der Anzahl Parkplätze. Dies steht in einem Spannungsverhältnis zur kantonalen Mobilitätsstrategie. Aus kantonomer Sicht wäre eine Gesamtmobilitätsstrategie für die Gemeinde mit dem Ziel, Massnahmen zur Förderung der nachhaltigen Mobilität (ÖV/Langsamverkehr/alternative Verkehrsträger) wünschenswert.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Im Gebiet "Sandacher" liegt die Sägerei Frey Marin AG in der Gewerbe- und Industriezone beziehungsweise neu in der Arbeitszone. Teile dieses Betriebs (Holzlager auf Parzelle 159) befinden sich seit Jahren in der Landwirtschaftszone zonenfremd. Im "Entwicklungskonzept – Vision 2035+" erwähnt die Gemeinde einen Zusammenhang mit der Überarbeitung der Schutzplanung des Reussuferschutzdekrets und nimmt aufgrund der absehbaren Betriebsaufgabe mittel- bis langfristig eine

Rückführung des Gebiets in die Landwirtschaftszone in Aussicht. Aufgrund des bestehenden Einzonungsmoratoriums (RPG) und der oben geschilderten Ausgangslage ist das Belassen des heutigen Zustands zurzeit sachgerecht, wird aber je nach Entwicklung zu gegebener Zeit neu zu beurteilen sein.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen wird mit Ausnahme des bestehenden Betriebs verzichtet. Die Gemeinde verschiebt die detaillierte Prüfung der Zweckmässigkeit dieser Zonierung auf die Revision des Reussuferschutzdekrets. Entsprechende Bestimmungen werden in die BNO aufgenommen. Die Gemeinde ergänzt konsequenterweise § 21 BNO mit Abs. 3, welcher bei Aufgabe oder bei Feststellung der Vernachlässigung der Anlage dem Gemeinderat den Auftrag auflegt, die Rückführung der Speziallandwirtschaftszone dem zuständigen Beschlussorgan vorzulegen. Eine Überprüfung der Speziallandwirtschaftszone findet spätestens im Rahmen der Revision des Reussuferschutzdekrets statt.

3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Festlegungen bezüglich Naturschutzes sind im Grundsatz sachgerecht und erfüllen sowohl die Vorgaben des Richtplans wie auch die Anforderungen von § 40 BauG.

3.5.4 Reussuferschutzdekret

Die Überarbeitung des Reussuferschutzdekrets muss mit der Realisierung der Umfahrungsstrasse und dem anstehenden Ausbau der ARA koordiniert werden. In diesem Zusammenhang soll spätestens auch der Umgang mit der Speziallandwirtschaftszone "Allmendli" (vgl. Ziffer 4.3) geklärt werden, was allenfalls eine Ausweitung des RUD ermöglichen würde.

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Mit der Bezeichnung der Landschaftsschutzzonen werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllt; die Vorkehrungen sind sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Zonenplans noch fehlenden kantonalen Ausführungsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung des Bundes (GschV) 28. Oktober 1998 wurde bei der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung richtigerweise der Gewässerraum noch nicht ausgeschieden. Dieser ist separat in der Nutzungsplanung umzusetzen. Bis zur Umsetzung des Gewässerraums gelten für den Gewässerabstand die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (vgl. Infoschreiben an die Gemeinden vom 30. August 2017). Um für Baugesuche eine rechtssichere Information über das anzuwendende Recht bereitzustellen, hat die Gemeinde zweckmässigerweise im Orientierungsinhalt des Zonenplans (Bauzonen- und Kulturlandplan) das Symbol der Gewässer mit dem Hinweis auf die kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung ergänzt, was zweckmässig ist.

3.6.2 Naturgefahren

Hochwasserschutz

Auf dem Gemeindegebiet können grossflächige Überflutungen vorkommen. Es sind Schutzdefizite vorhanden und somit werden Massnahmen im Rahmen des Nutzungsplans erforderlich.

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte im Baugebiet mit dem Vorschriftenmodell um. Zusätzlich wird eine überlagernde Freihaltezone Hochwasser ausserhalb der Baugebiete ausgeschieden. Diese Umsetzung ist planerisch sinnvoll, da sich die Gefahrensituation mittelfristig nicht ändern wird.

Innerhalb der Bauzonen werden verschiedene Hochwasserschutzzonen (HWZ) ausgeschieden. In Gebieten mit einer HWZ 3 setzt die Gemeinde diese mittels Grünzone um. Dies ist sinnvoll, zumal sich die Einschränkungen für Neubauten in einer Grünzone gemäss BNO von den Einschränkungen einer HWZ 3 kaum unterscheiden.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG] vom 1. Juli 1997). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Abs. 2 Bundesgesetz über den Wald [Waldgesetz, WaG] vom 4. Oktober 1991). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV] vom 16. Dezember 1998).

Die Nachführung des Waldgrenzenplans gemäss § 3 AWaV ist koordiniert im Rahmen der Nutzungsplanänderung erfolgt.

Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

Die Waldgrenzen sind zur Orientierung im Bauzonenplan dargestellt (vgl. § 9 AWaV).

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Im vorliegenden Kulturlandplan wurde die vom Kreisforstamt nachgeführte Waldausscheidung korrekt übertragen.

Naturschutzzonen im Wald

Die in der Gemeinde Mellingen gemäss Richtplan vorhandenen Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden umgesetzt und im Kulturlandplan als Naturschutzzone Wald (NSW) festgelegt. Die Flächen der NSW im Kulturlandplan sind dabei grösser als die Flächen der NkWB, die als minimale Richtlinie gelten. Die Vorschriften sind sachgerecht.

Für das "Hangried" besteht innerhalb der Altholzinsel ein sechsjähriger Pflegevertrag. Der Perimeter ist im Kulturlandplan richtig eingetragen.

Im vorliegenden Kulturlandplan sind mehrere "geschützte Waldränder" als Naturobjekte eingetragen. Der § 32 BNO enthält die entsprechenden Schutzbestimmungen.

3.6.4 Archäologie

Der Eintrag der Fundstellen in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland ist korrekt.

3.6.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Der Eintrag der historischen Verkehrswege mit Unterscheidung der Substanz (mit Substanz/viel Substanz) ist korrekt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde vollständig überarbeitet. Sie orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO. Die Vorschriften unterstützen in sachgerechter Art die kantonalen und kommunalen Zielsetzungen.

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 Fr. 5'000.– beträgt.

Die Gemeinde nimmt Ein- und Auszonungen vor und sichert sich mit § 57 BNO eine Mehrwertabgabe für die geplante Einzonung. Mellingen 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 neuBauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen 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 Mellingen 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 Mellingen am 20. September 2016, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- (2) Dr. iur. Beat Ries, Rechtsanwalt, Postfach 2119, 5001 Aarau (für sich und zuhänden Gasthof und Metzgerei zum Ochsen AG, Dorfstrasse 32, 5242 Lupfig; A-Post Plus)
- (2) Werner Schib, Rechtsanwalt und Notar, Postfach 3623, 5001 Aarau (für sich und zuhänden Thérèse Baecher-Hirt, Wiesenweg 3, 5614 Sarmenstorf; A-Post Plus)
- (2) Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden (für sich und zuhänden des Gemeinderats der Stadt Mellingen, Grosse Kirchgasse 23, 5507 Mellingen; A-Post Plus)
- 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.