

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. April 2022

Versand: 12. April 2022

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000455

**Gemeinde Gebenstorf; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung mit Auflagen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

#### Sachverhalt

##### 1. Planungsrechtliches Verfahren

###### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	15. April 2020
Mitwirkung	6. November 2017 bis 5. Dezember 2017
Öffentliche Auflage	17. August 2020 bis 15. September 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	10. Juni 2021
Eingereicht zur Genehmigung	21. Oktober 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	21. August 2021

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, die 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 keine Beschwerden eingereicht worden.

##### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Gebenstorf am 10. Juni 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 18. August 2021
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 18. August 2021
- Bau- und Nutzungsordnung vom 18. August 2021

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 18. August 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die rechtskräftige Nutzungsplanung stammt von 2001. Die Rahmenbedingungen haben sich seither deutlich verändert (Raumplanungsgesetz [RPG], BauG, Bauverordnung [BauV], kantonaler Richtplan). Die am 3. März 2013 angenommene Revision des RPG hat zum Ziel, das flächige Siedlungswachstum zu beschränken und an guten Lagen die Innenentwicklung zu fördern.

Es gilt nun, die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 19. Dezember 2001 zu überarbeiten und auf die veränderten Bedürfnisse und Rahmenbedingungen in Gesellschaft, Wirtschaft, Staat, aber auch auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung, auszurichten. Gleichzeitig sollen unter anderem die bestehenden Differenzen zu den kantonalen Dekreten (Wasserschlossdekret [WSD] / Reussuferschutzdekret [RUD]) bereinigt und die Begriffe, respektive Messweisen des Konkordats "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) sachgerecht übernommen werden.

Die Ziele der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung werden unter anderem aus dem Leitbild des Gemeinderats abgeleitet. Darin ist festgehalten, dass die Gemeinde angemessen weiterentwickelt werden soll und dabei die Förderung der Lebens- und Wohnqualität höchste Priorität geniessen.

Als weitere massgebende kommunale Grundlagen für die Revision dienen der Entwicklungsrichtplan (ERP) "Ortskerne" und das Entwicklungskonzept "Geelig" sowie die regionalen Entwicklungskonzepte (REK) von Baden Regio und Brugg Regio.

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 15. April 2020 mit Vorbehalten und wichtigen Hinweisen abgeschlossen.

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Der Fokus im Nutzungsplan Siedlung liegt auf der Innenentwicklung und der Aktivierung der unüberbauten Schlüsselgebiete in den Wohn- und Mischzonen. Weiter werden die Potenziale mit spezifischen Massnahmen in den überbauten Wohn- und Mischzonen genutzt. Es werden marginale Ein- und Auszonungen vorgenommen. Das Fassungsvermögen liegt insgesamt unter dem Planwert der kantonalen Prognose. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der inneren Nutzungsreserven werden aber getroffen.

Die Dorfzone der drei Ortskerne wird, gestützt auf eine Analyse der Dorfkerne, in zwei Dorfkernzonen aufgeteilt. Dadurch gelingt eine Differenzierung der ortsbaulichen Qualitäten und Umsetzung der Entwicklungsziele. Beim grössten kommunalen Schlüsselgebiet und kantonalen Wohnschwerpunkt (WSP) "Geelig" erfolgt, gestützt auf einen ERP, nachgelagert eine Teiländerung der Nutzungsplanung und Erschliessungsplanung. Erste Anpassungen werden aber bereits vorgenommen.

Die Gewässerräume wurden festgelegt und der Hochwasserschutz stufengerecht umgesetzt.

## **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Im Nutzungsplan Kulturland wurde die Grundzonierung sachgerecht vorgenommen. Die Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) wurde mit einer Landschaftszone grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Dazu gehören auch die weiteren Vorgaben bezüglich der Naturschutzbelange im Kulturland und Wald, respektive die Festsetzung der Gewässerräume.

## 2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde bezüglich IVHB angepasst. Die massgeschneiderte Siedlungsentwicklung wird zudem mit diversen Massnahmen gefördert, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung der Dorfzone. Es werden weitere Regelungen für eine qualitative Entwicklung und spezifische Anreize für die Nutzungsintensivierung geschaffen. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 wurde die revidierte BauV per 1. November 2021 in Kraft gesetzt. Die Anpassung der BNO an die revidierte BauV ist deshalb noch nicht erfolgt.

## Erwägungen

### 3. Gesamtbeurteilung

#### 3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

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

#### 3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Gebenstorf sehr stark entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist von 2010 bis 2017 um +1,8 % pro Jahr (total +12,5 %) angestiegen, was etwas über dem Planwachstum und der vorgegebenen Mindestdichte gemäss Richtplan liegt.

Bevölkerung pro Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Δ 2010–2017 %
Gebenstorf	4'664	4'692	4'802	4'877	4'888	4'955	5'145	5'249	+1,8 % pro Jahr

In den kommenden Jahren soll aus kommunalen Überlegungen das quantitative Wachstum in zwei Schlüsselgebieten im Siedlungsgefüge aufgenommen werden, dies aber bei einer moderateren Wachstumsrate.

Das Richtplankapitel S 1.2 gibt mit der Planungsanweisung 2.1 Dichteziele vor. Diese betragen für Gebenstorf mindestens 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar (E/ha) bei den überbauten Gebieten und mindestens 90 E/ha für noch unüberbaute Areale. Da die Gemeinde Gebenstorf die Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2 nach Planungsanweisung 2.1 nicht erreichen wird, sind neben den Schlüsselgebieten nur kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und weitere Anforderungen erfüllen.

Die Ausführungen im Planungsbericht zeigen, dass das Fassungsvermögen der Gemeinde höher ist als die in der Nutzungsplanungsrevision angenommene Bevölkerungszahl. Die nötigen Kapazitäten zur Aufnahme der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2032 lassen sich erreichen, sofern alle gemäss Vorlage vorgesehenen Massnahmen beschlossen und kontinuierlich umgesetzt werden.

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist für die Gemeinde Gebenstorf kein zusätzliches Siedlungsgebiet aus, weshalb auf eine Einzonung der Gebiete "Oberriedwies" und "Laubsiloo" verzichtet werden muss.

Das Siedlungsgebiet nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.1 weist aber einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf. Die Gemeinde hat sich kommunal differenziert mit dieser Thematik auseinandergesetzt und aussergewöhnlich viele Ein- und Auszonungen unter dem Aspekt der Anforderungen des kantonalen Richtplans Siedlung (Kapitel S 1.2) geprüft und vorgenommen.

Die Ein- und Auszonungen Limmatspitz sind Teil eines bereits abgeschlossenen und rechtskräftigen Nutzungsplanungsverfahrens und nicht mehr darzulegen und zu bilanzieren (vgl. Regierungsratsbeschluss vom 5. April 2017).

Weiter ist in Gebenstorf das Areal "Geelig" gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 1.1 als WSP festgesetzt. Gestützt auf den zugrundeliegenden Planungsgrundsätzen wird mit dieser Festlegung eine hochstehende Siedlungserneuerung und -verdichtung beabsichtigt. Dabei ist auszugsweise eine Mindestdichte von 120 E/ha (überbaute Wohn- und Mischzone), ein Mindestwohnanteil von 70 % und eine öV<sup>1</sup>-Erschliessungsgüteklasse B nachzuweisen. Es gilt nun, mit dieser Nutzungsplanung und den nachgelagerten Planungsverfahren die richtigen Rahmenbedingungen für eine hohe Wohnqualität mit hoher baulicher, attraktiver Freiraumgestaltung und einer sehr guten Erschliessung in diesem Gebiet sicherzustellen.

Für das Gebiet "Geelig" besteht ein REK aus dem Jahr 2018. Dieses sieht die Transformation des heutigen, durch Einkaufsnutzungen geprägten südlichen Teils, in ein attraktives, mischgenutztes Zentrumsquartier vor. Das Gebiet der Kiesgrube soll langfristig in Wohnnutzung überführt werden. Das REK bildet die Basis für den parallel zum Nutzungsplanungsverfahren erarbeiteten ERP "Geelig" und entspricht mit seinem Zukunftsbild 2040 den kantonalen Interessen eines qualitativ hochwertigen Wohn- und Zentrumsgebiets.

§ 7 BNO stellt sicher, dass innert zwei Jahren ein ERP für das Gebiet "Geelig", basierend auf dem Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2018, erstellt wird. Insofern wird davon ausgegangen, dass die aus Sicht des Richtplans angestrebte Entwicklung des Gebiets hin zu einem WSP von hoher Qualität mittel- bis langfristig erfolgt. Bei der Finalisierung des ERP und der nachgelagerten Teilrevision der Nutzungsplanung, respektive Erschliessungsplanung, sind die Richtplanvorgaben zu beachten (Mindestdichten und Mindestwohnanteil).

Von den beantragten Siedlungsgebietserweiterungen sind verschiedentlich (Freihalte-)Interessen gemäss Richtplan betroffen (zum Beispiel Fruchtfolgeflächen [FFF] gemäss Richtplankapitel L 3.1). Die Fläche der räumlichen Festsetzung übersteigt das Mass für eine Richtplanfortschreibung nicht. Ein vorgängiger Richtplanbeschluss ist nicht erforderlich, die räumliche Veränderung des Siedlungsgebiets wird fortgeschrieben (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

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

---

<sup>1</sup> Öffentlicher Verkehr

### 3.3 Regionale Abstimmung

Gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG erlassen Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind. Sowohl Baden Regio wie auch Brugg Regio haben im Vorfeld der Planung die regionalen Grundlagen erhoben und der Gemeinde zur Verfügung gestellt und darüber hinaus regionale Entwicklungskonzepte erstellt und verabschiedet.

Im Planungsbericht werden sowohl die regionalen Entwicklungskonzepte und die Schlussforderungen für die vorliegende Zonenplanrevision korrekt dargestellt wie auch die Stellungnahme beider Regionalplanungsverbände dargelegt.

### 3.4 Nutzungsplan Siedlung

#### 3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 150,3 ha auf. Davon sind ca. 136,9 ha überbaut und ca. 13,4 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8,8 ha Wohn- und Mischzonen, 2,0 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 2,6 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2017).

#### 3.4.2 Demografische Veränderungen

Die Altersverteilung der Gemeinde dürfte sich bis 2032 wie folgt verändern:

Alters- klasse	2017	%	2032	%	Δ 2017–2032	%	2040	%
00–19	951	18 %	1'150	18 %	199	21 %	1'100	16 %
20–64	3'348	64 %	3'690	57 %	342	10 %	3'910	57 %
65–79	738	14 %	1'090	17 %	352	48 %	1'210	17 %
80+	212	4 %	540	8 %	328	155 %	700	10 %
<b>Total</b>	<b>5'249</b>	<b>100 %</b>	<b>6'470</b>	<b>100 %</b>	<b>1'221</b>	<b>23 %</b>	<b>6'920</b>	<b>100 %</b>

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2032 (ca. +680 Personen, von 950 auf 1'630 Personen) stark ansteigen wird.

Für die Abschätzung der Schülerzahlen ist relevant, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen bis 2032 vermutlich weiter ansteigen wird. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung steigt nur noch leicht an.

Der Gemeinde wird empfohlen, im Rahmen der nachfolgenden Detailplanungen (Wettbewerbe, Gestaltungspläne usw.) planerische Schlussfolgerungen aus der demografischen Entwicklung mitaufzunehmen (altersgerechtes Wohnraumangebot an den zentraleren Lagen).

#### 3.4.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

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.

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.

Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

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

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 90 E/ha, woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen in den 8,8 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 720 Personen resultiert. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Nutzung der Reserven wie folgt gewährleistet (unter anderem Schlüsselgebiete):

- Mit dem Gestaltungsplan "Geelig" werden auf ca. 2 ha bei einer geplanten Dichte von 120 E/ha bis 2040 rund 245 Einwohnerinnen und Einwohner (E) angesiedelt.
- Mit der Umzonung und Überbauung der Parzelle 1637 werden auf einer Fläche von 0,3 ha und einer geplanten Dichte von 140 E/ha im gleichen Zeitraum 287 E erwartet.

In den Einzelparzellen der weiteren unüberbauten Wohn- und Mischzonen können auf einer Gesamtfläche von 5,93 ha zudem nochmals rund 430 E abgeschätzt werden.

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

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 50,3 E/ha. Der anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 70 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird im Vergleich innerhalb des Raumtyps und gestützt auf den spezifischen Entwicklungsstand auf knapp 1'080 E geschätzt. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven wie folgt angestrebt (unter anderem Handlungsgebiete):

- Mit dem Gestaltungsplan "Limmatspitz" werden auf ca. 2,2 ha bei einer geplanten Dichte von 125 E/ha bis 2040 ein Zuwachs von rund 275 E erwartet.
- In den Wohn- und Mischzonen werden (ausgenommen Dorfkernzonen) minimale Ausnützungsziffern (AZ) eingeführt.
- Wird in der Wohnzone 2 (W2) und Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) bei Neu-, Um- und Anbauten weniger als 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstückfläche pro Wohneinheit benötigt, gilt eine AZ von 0.5 (anstelle von 0.4). Bei der Berechnung wird die betroffene Grundstückfläche durch die Anzahl aller selbstständigen Wohneinheiten (auch bestehende) geteilt.
- In den vorgenannten Zonen kann bei Wohngebäuden mit zwei oder mehr Wohnungen anstelle des Dach-/Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden; dieses wird nicht an die AZ angerechnet.

### **Auszonungen/Aussenentwicklung [A]**

Gestützt auf Art. 15 RPG und die einschlägigen Anordnungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde Gebenstorf nur marginale Ein- und Auszonungen der Wohn- und Mischzone vor. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Arrondierungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5.

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2031 [R-I-A]**

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Gebenstorf beträgt, gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde, rund 6'611 Personen (davon rund 179 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit unter dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2031 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 50,3 auf rund 59 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Dieser ist konform zu den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung

und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 BauV, Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

#### **3.4.4 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Gemeinde hat als zentrumsnahe urbane Gemeinde diverse Arbeitsplazzonen (ca. 22 ha), aber auch diverse Mischzonen mit Arbeitsnutzung. Für einzelne Areale besteht mittel-/langfristig Änderungsbedarf. Dies betrifft die Spezialzone "Geelig" (vgl. § 18 BNO), aber auch das Entwicklungsgebiet "Geelig".

#### **3.4.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

##### **Wichtigste Umzonungen**

Aus kommunaler und kantonaler Sicht besteht Konsens, dass das Entwicklungsgebiet "Geelig" als potenzielles kommunales Schlüsselgebiet und WSP, eine vertiefte planerische Auseinandersetzung benötigt. Die Gemeinde erarbeitete deshalb ein REK. In diesem Jahr finden dazu Vertiefungsarbeiten statt und es wurde ein ERP "Geelig" erstellt (Beschluss noch ausstehend), der Grundlage für ein zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung nachgelagertes Teiländerungsverfahren ist. Es gilt nun, in dieser Vorlage sachgerechte Schnittstellen zu definieren.

Die Dorfzone wird auf der Grundlage einer umfassenden Analyse der Dorfkerne in eine Dorfkernzone I und Dorfkernzone II aufgeteilt, um durch diese gezielte Differenzierung die ortsbaulichen Qualitäten und Entwicklungsziele umzusetzen.

Bei den weiteren Umzonungen handelt es sich um Arrondierungen zur gezielten Nutzung des Lagepotenzials.

##### **Umlagerungen von Bauzonen**

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,06 ha (Nr. 47) zur Einzonung in die Industriezone vor. Das Gebiet liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien im Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung im Ausmass von 0,06 ha (Nr. 145) neu angeordnet werden.

Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

##### **Einzonungen**

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,3261 ha zur Einzonung (Nr. 27, 29 und 30) in die Wohnzonen vor. Die Parzellen liegen nicht allesamt innerhalb des in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets. Die Einzonungen werden teilweise durch die Auszonungen Nr. 132, 135, 138, 139, 142–144 mit insgesamt 0,1124 ha kompensiert. Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt.

Bestehende Strassen erschliessen rechtskräftige Bauzonen und liegen innerhalb der Bauzone und dem festgesetzten Siedlungsgebiet. Die Einzonungen Nr. 1–8, 18, 46 und 150 sind nicht anrechenbar, es handelt sich dabei um technische Anpassungen mit Zuweisung zur "Verkehrsfläche" und nicht um Arrondierungen im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Planungsanweisung 3.5.

## Arrondierungen

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

Die beantragten Arrondierungen Nr. 13–17, 19–25, 32–40, 42, 49, 134, 136, 137 und 140 erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 4.1.2 im Planungsbericht; insbesondere Fall c), Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck / Fall d), bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau).

Die Einzonung Nr. 27 (keine Baulücke) erfüllt die Anforderungen an eine Arrondierung im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Planungsanweisung 3.5 nicht und muss somit angerechnet werden.

## Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde weist viele Grünzonen auf. Diese dienen der "Durchgrünung" der Siedlung und dem ökologischen Ausgleich. Sie sind sachgerecht. Auch die Familiengartenzone und die Überlagerung des ehemaligen Abbaugebiets mit der Bezeichnung "Setzungsgebiet" (baustatischer Nachweis) werden als sachgerecht beurteilt.

## Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) <b>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG<sup>2</sup></b>
<b>Planungsanweisung 1.2</b>			
<b>Total/Saldo</b> Nr. 27, 29, 30, 132, 135, 138, 139, 142–144	<b>+0,2137 ha</b>	<b>+0,2137 ha</b>	<b>0,00 ha FFF</b>
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
<b>Total/Saldo</b> Nr. 13–17, 19–25, 32–40, 42, 49, 134, 136, 137, 140	<b>+0,6496 ha</b>	<b>+0,6496 ha</b>	<b>0,00 ha FFF</b>
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>+0,8633 ha</b>	<b>+0,8633 ha</b>	<b>0,00 ha FFF</b>

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

### 3.4.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. In § 3 BNO sind Planungsgrundsätze festgehalten, die für die Siedlungsqualität von Bedeutung sind. Diese Grundsätze werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

Die Etablierung und der Einbezug einer Fachkommission bei Bauvorhaben und Planungen in verschiedenen Zonen ist sachgerecht und zielführend.

---

<sup>2</sup> Landwirtschaft Aargau

## Gebiete mit Entwicklungsrichtplan / Gestaltungsplanpflicht

Für die drei Ortskerne liegt ein ERP vor, der zur Beurteilung bei Bauvorhaben und Planungen als Grundlage beizuziehen ist. Dies ist sinnvoll und wird begrüsst.

Im Gebiet "Geelig" befindet sich die Spezialzone "Geelig" mit der Materialabbaustelle "Geelig". Die Auffüllung und die Rekultivierung innerhalb der Spezialzone sind durch die Abbaubewilligung 4029.657-1 der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) geregelt. Langfristig soll das Areal der Wohnnutzung zugeführt werden. Grundlage bildet ein noch zu erarbeitender ERP "Geelig". Die bisherige Zonierung wird soweit belassen und das Gebiet in einem separaten Verfahren gestützt auf den erarbeiteten ERP entsprechend umgezont. Sollten wider Erwarten Neubauten geplant werden, welche diesen Zielen widersprechen, kann die Gemeinde jederzeit eine Planungszone erlassen (vgl. § 29 BauG, *Hinweis*).

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Eine Teilfläche im "Geelig" wird umgezont und der Wohn- und Gewerbezone "Geelig" (WGG) mit konkreten Bestimmungen in § 14 BNO zugewiesen. Zudem wurde für dieses Gebiet ein Gestaltungsplanperimeter festgesetzt. Sowohl die Erschliessung als auch die Bebauung und der Freiraum sind im Kontext mit der Gesamtsituation "Geelig" (ERP-Perimeter) zu planen. Die Bestimmungen in § 14 BNO müssen dabei mit dem Entwicklungskonzept "Geelig" abgestimmt sein und sollten dem ERP "Geelig" nicht widersprechen. Es liegt ein Zwischenbericht eines städtebaulichen Gesamtkonzepts, respektive ein Freiraum- und Erschliessungskonzept vor, das auf dieser Basis anhand vorhandener Richtprojekte aus parallel erarbeiteten Gestaltungsplänen spezifische Bestimmungen für diese Zone begründet. Die weiter an die Kantonsstrasse angelagerte Gewerbezone "Geelig" soll gemäss dem REK "Geelig" zukünftig ein attraktives Zentrumsgebiet für Wohnen, Arbeiten und Einkaufen werden und die Rahmenbedingungen eines WSP einhalten. Aus fachlicher Sicht werden mit diesen konkreten Bestimmungen die Weichen für die Entwicklung des Gebiets "Geelig" sehr früh gestellt. Es ist aber nachvollziehbar, dass mit dem vorhandenen Planungsdruck Rahmenbedingungen in den Zonenvorschriften definiert werden sollen.

Es wird dringend empfohlen, den ERP "Geelig" baldmöglichst zu beschliessen und allenfalls in einer nachgelagerten Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sachgerecht umzusetzen. In der WGG sind die Gestaltungspläne eng auf diese formellen Instrumente abzustimmen (*Hinweis*).

Die OeBA-Zonen sind genügend gross, um die angestrebte Entwicklung der öffentlichen Nutzungen aufnehmen zu können. Das Gebiet "Turnhalle Landstrasse" wurde bereits umgezont. Mit einer Differenzierung der Dorfkernzonen in eine Dorfkernzone I mit strengen Vorschriften und einer Dorfkernzone II, wird eine Weiterentwicklung der dörflichen Struktur gefördert und ein nahtloser Übergang zur angrenzenden W2 und WG2 angestrebt. Weiter werden im Dorfteil "Reussdörfli" Areale in die Dorfkernzone II umgezont. Damit soll eine qualitative Entwicklung im Bereich der geschützten Kosthäuser erzielt und der Dorfeingang besser gestaltet werden. Diese Weiterentwicklung muss wie vorgesehen fachlich begleitet, bei Bedarf mittels qualitätssichernder Verfahren durchgeführt werden und führt zu einer massvollen Einwohnerdichteentwicklung in dörflichen Zentrumslagen.

Die Gemeinde zont die Parzelle 1637 von der öffentlichen Zone in Wohnzone (W3) um. Die Flächen werden nicht mehr benötigt; Reserven in der öffentlichen Zone sind aus Sicht Gemeinde noch genügend vorhanden. Dies ist mit nachfolgendem Hinweis vertretbar. Diese Umzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht.

Bei einem späteren Bedarf an Flächen in der OeBA-Zone können der regionale oder kantonale Topf nach Richtplan nicht beansprucht werden (*Hinweis*).

Die Gestaltungspläne "Cherne Süd", "Zentrum/Hinterhof", "Küngenwinkel" und "Geelig West" werden in einem separaten formellen Verfahren aufgehoben.

### **Ortsbildentwicklung**

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS müssen dabei zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Gemäss ISOS weist der Ortskern "Vogelsang" ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Hervorzuheben ist dessen hervorragende Lagequalität unmittelbar am Flussufer. Die zweireihige Bebauung im Gebiet 1 (G1) mit ihrer klaren Reihung entlang der flussparallelen Strasse, ist mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) belegt.

Für die Ortskerne wurde eine sorgfältige Analyse durchgeführt. Dabei sind die unterschiedlichen Dorfkerne von Gebenstorf auf ihre ortsbaulichen Qualitäten und Entwicklungsziele hin untersucht worden. Dieses Vorgehen wird ausdrücklich begrüsst. Ebenso zweckmässig ist die Verankerung dieser Grundlage in § 9 Abs. 2 BNO (Grundlage für Beurteilung von Bauvorhaben).

Die Verankerung der Erkenntnisse in der BNO erfolgt nach dem Grundsatz einer Unterteilung der Dorfkerne in zwei Zonenarten (D I und D II) mit unterschiedlicher Zielsetzung (Erhalt/Entwicklung und Weiterentwicklung). Die Abgrenzung der Flächen basiert auf der ISOS-Grundlage und kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Für den Ortsteil "Vogelsang" wurde bereits im Jahr 2016 eine Änderung im Bauzonenplan vollzogen und die Abgrenzung zum südlich gelegenen, sensiblen Ortsteil definiert. Deshalb wird im Rahmen dieser Stellungnahme darauf nicht mehr eingegangen.

Augenfällig in der Umsetzung ist die hohe Anzahl an "erhaltenswerten Gebäuden" in der Dorfkernzone I. Die Bestimmungen in § 10 BNO der Vorlage sind nachvollziehbar und vermögen eine gute Basis für die qualitative Entwicklung der Zone zu legen. In § 10 Abs. 3 BNO wird festgesetzt, dass die erhaltenswerten Bauten nicht abgebrochen werden dürfen; Ausnahmen kann der Gemeinderat unter gewissen Bedingungen jedoch bewilligen. Ausnahmeregelungen in dieser Form werden bedauert und führen insbesondere im ISOS zu einer erhöhten Rechtsunsicherheit in späteren Verfahren. Im Sinne einer Qualitätssicherung wird bei solchen substanziellen Eingriffen eine Beurteilung durch die Fachkommission festgesetzt, was hingegen sachgerecht ist.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Alle im aktualisierten Bauinventar aufgeführten Objekte sind als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Die Vorschriften zu den kommunalen Substanzschutzobjekten sind in Anlehnung an die Muster-BNO (M-BNO) ausformuliert. Bauen im Bestand und vielmehr unter Wahrung der Substanz ist eine herausfordernde Aufgabe, die viel Erfahrung und Fachkompetenz voraussetzt. Deshalb ist die Begleitung und Beratung durch die Fachkommission bei allen Objekten wichtig. Die entsprechende Auflage in § 61 Abs. 3 BNO wird deshalb begrüsst.

### **Historische Gärten**

In der ICOMOS<sup>3</sup>-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Gebenstorf sieben Objekte aufgelistet.

In der Vorlage werden für die entsprechenden Gartenanlagen Schutzmassnahmen festgesetzt. Das ist sachgerecht und wird begrüsst.

---

<sup>3</sup> Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Die kommunalen Substanzschutzobjekte geniessen an sich keinen Umgebungsschutz. Deshalb wurde ein entsprechender Passus in § 31 BNO aufgenommen. Das ist sachgerecht.

### **Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung**

Die Aufwertung von Aussenräumen gehört zu den Planungsgrundsätzen der Vorlage. Das Thema wurde in verschiedenen Bestimmungen verankert. In § 5 BNO ist die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung der Bauprojekte verbindlicher Bestandteil der Baugesuche. Damit wird ein relevanter Qualitätsaspekt in der Nutzungsplanung festgeschrieben. Vorbildlich ist die breite Verankerung einer qualitativen Aussenraum- beziehungsweise Umgebungsgestaltung und die Einforderung einer guten Umgebungsgestaltung auch in Gewerbe- und Industriezonen. Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

### **Rodung Areal Merz**

Gemäss Art. 12 WaG<sup>4</sup> erfordert die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone eine Rodungsbewilligung. Gemäss Art. 4 WaG gilt eine dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden als Rodung.

Innerhalb des Industrieareals der Firma Merz AG wird die Verkehrserschliessung neu organisiert. Für den Neubau der Ein- und Ausfahrt sind für die Bereitstellung der notwendigen Strassenbreiten auf den Parzellen 614 und 616 Rodungen des bestehenden Waldes notwendig. Dies bedingt eine Anpassung der Waldgrenze und damit verbunden auch eine Ergänzung des Bauzonenplans (Grundnutzung bis an neue Waldgrenze erweitern).

Gleichzeitig wird nachträglich für die bereits früher erfolgten Rodungen im Bereich der Förderbänder auf der Parzelle 612 das Rodungsgesuch gestellt.

Rodungen sind verboten (Art. 5 WaG). Für eine Rodung kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, wenn wichtige Gründe vorliegen, welche das Interesse an der Walderhaltung überwiegen, das Werk auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist, das Werk die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllt und die Rodung zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führt. Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Land für nichtforstliche Zwecke. Dem Natur- und Heimatschutz ist Rechnung zu tragen.

Aus Sicht Walderhaltung sind nach derzeitiger Aktenlage keine Interessen ersichtlich, die eine Rodungsbewilligung von vornherein klar ausschliessen.

Die notwendige Ersatzaufforstung für beide Rodungsflächen erfolgt nordöstlich des Industriegebiets auf den Parzellen 606 und 612. Die notwendigen Anpassungen des Bauzonenplans für die Rodungen und Ersatzaufforstung wurden mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung vorgenommen. Das Rodungsgesuch wurde zusammen mit der Gesamtrevision aufgelegt. Anschliessend kann das Baugesuchverfahren für die neue Ein- und Ausfahrt erfolgen.

Das Rodungsgesuch ist korrekt und vollständig ausgefüllt. Die Pläne sind ebenfalls korrekt. Die Fristen, sowohl für die Rodung als auch für die Ersatzaufforstung, sind nach Absprache mit dem zuständigen Kreisforstamt festgelegt.

Die Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer liegt insofern vor, als dass der Gesuchsteller Grundeigentümer der betroffenen Parzellen ist.

---

<sup>4</sup> Bundesgesetz über den Wald

### 3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Wie im Planungsbericht erwähnt, ist das Kantonsstrassennetz in Gebenstorf während den Verkehrsspitzenzeiten überlastet. Gebenstorf befindet sich im Raumtyp "Urbaner Entwicklungsraum". Gemäss kantonaler Mobilitätsstrategie "mobilitätAARGAU" nimmt in Urbanen Entwicklungsräumen der Verkehr aufgrund der wachsenden Bevölkerungsanzahl zu. Das heisst, dass mit allen Verkehrsmitteln mehr Wege zurückgelegt werden. Dabei soll der Anteil an Autofahrten am Gesamtverkehr sinken, da die künftigen Mobilitätsbedürfnisse in diesem Raumtyp vermehrt zu Fuss, mit dem Velo oder mit Bus und Bahn abgewickelt werden.

Mit verschiedenen Massnahmen wie dem Verkehrsmanagement, Verbesserung der Veloinfrastruktur, Parkraumbewirtschaftung, Mobilitätsmanagement usw., will die Gemeinde dieser herausfordernden Thematik gerecht werden.

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

Die Gemeinde hat zeitgleich mit der Gesamtrevision einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Der KGV wurde am 14. August 2020 genehmigt.

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

Gemäss Eingabe sind in den Zonen D I, D II, WG2, WG3, WGG, G, WG und WGLi kleinere publikums- oder verkehrsentensive Nutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche ohne besondere Regelung zulässig. Gemäss geltendem Recht besteht damit ein Anspruch auf eine Baubewilligung für entsprechende Vorhaben in diesen Zonen.

Ob solche Einrichtungen oder vergleichbare Betriebe mit entsprechenden Auswirkungen mit den örtlichen Gegebenheiten ohne Weiteres vereinbar sind, wird vorliegend weitgehend offengelassen (zum Beispiel Verkehrsbelastung, Lärmimmissionen, Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbilds, unzureichender Bezug zu wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde oder der Region).

Die weitere Entwicklung des Gebiets Geelig (WSP) stellt sich dabei als spezielle Herausforderung dar. In der Zone WGG soll ein Autohaus mit 1'200 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche erstellt werden können (aktuelles Projekt). In der GG sind Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche bis maximal 1'500 m<sup>2</sup> pro Laden zulässig. Bereits bestehende Verkaufsgeschäfte, die zum Zeitpunkt dieser Bestimmung bereits als mittelgrosse Verkaufsgeschäfte (500–3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche) in Betrieb waren, dürfen um 25 % der bestehenden Nettoladenfläche bis 3'000 m<sup>2</sup> umgebaut oder erweitert werden.

Unter dieser Annahme stellt sich die Frage, wieso an der Bestimmung, dass bestehende Verkaufsgeschäfte um maximal 25 % der Nettoladenfläche (oder bis 3'000 m<sup>2</sup>) erweitert werden dürfen, festgehalten wird und die zulässige Nettoladenfläche in der GG nicht auf tieferem Niveau angesetzt wird. Gerade die zum Teil grossen Verkaufsnutzungen im Geelig vereinfachen die Situation nicht. Die Gemeinde hat den Planungsbericht mit einer Abschätzung der möglichen Ladenerweiterungen im Gebiet Geelig ergänzt und geht davon aus, dass bis zur geplanten Teiländerung der Nutzungsplanung für das Gebiet Geelig keine wesentliche Erhöhung der Ladenfläche stattfinden wird. Es ist klar zu vermeiden, dass mit den nun vorliegenden Bestimmungen zu den Verkaufsnutzungen im Gebiet Geelig Rechtsansprüche geschaffen werden, welche der mittel- bis langfristig erwünschten Entwicklung zuwiderlaufen könnten (*Hinweis*).

#### **Parkierung**

In der BNO ist als Planungsgrundsatz unter anderem festgehalten, dass eine ausreichende Verkehrsqualität zu schaffen und zu erhalten ist. Zu einzelnen Zonen werden spezifische Massnahmen festgehalten.

Mit § 52 BNO wird neu die Rechtsgrundlage geschaffen, mit diversen Massnahmen eine zweckmässige/nachhaltigere Mobilität zu sichern. Zudem sind in § 52 BNO die Voraussetzungen für das Mo-

bilitätsmanagement aufgeführt. Die Gemeinde Gebenstorf ist sich somit der Herausforderung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr bewusst und will dies zonengerecht umsetzen. Das wird begrüsst.

Im Kanton Aargau gilt die VSS<sup>5</sup>-Norm SN 640 281 für die Berechnung der Anzahl der Parkplätze. Will die Gemeinde die Anzahl der Abstellplätze gemäss VSS-Norm (unter Beachtung des Standorttyps) weiter begrenzen, muss sie gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG eine entsprechende Rechtsgrundlage in der BNO erstellen. Diese Rechtsgrundlage ist in § 52 BNO verankert. Die in der BNO geforderte Mobilitätsplanung bildet die fachliche Grundlage für solche Limitierungen. Eine entsprechende Festlegung ist umgesetzt.

### **3.4.8 Erschliessung**

Die geplanten Nutzungsintensivierungen, insbesondere im Gebiet "Geelig", haben Auswirkungen auf die Erschliessung. Die Gemeinde hat dies erkannt (siehe Konzept "Geelig") und ging im Rahmen des ERP diese Herausforderung (auch im Bereich öV-Erschliessung) zusammen mit den kantonalen Fachstellen an. Als eine der ersten Massnahmen aus dem ERP wird nach der Genehmigung dieser Vorlage eine Erschliessungsplanung aufgelegt.

### **Erschliessungsprogramm**

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist für die Finanzplanung der Gemeinde relevant.

### **Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht**

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanungspflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm zu erfolgen.

## **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht allenfalls die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot, der Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und der Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Rückerstattungspflicht ist jedoch abgelassen.

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

Die kantonalen Vorgaben aus dem Bereich Natur und Landschaft bestehen aus den beiden Dekreten (Wasserschloss und Reussuferschutz [WSD und RUD]).

Die bisher geschützten Naturschutzzonen und -objekte werden der Situation entsprechend zwar nur noch teilweise im Kulturlandplan geschützt. Der Vollzug ist aber nachvollziehbar. Die neue Naturschutzzone am Limmatspitz (früher Bauzone) als Ergänzung der Festlegung gemäss WSD, wird seitens Kantons ausserordentlich begrüsst. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, Natur und Landschaft.

---

<sup>5</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Das Rebgebiet Mitterberg-Rubeli ist der Landwirtschaftszone als Grundnutzung zugeordnet und zur Orientierung mit einer Grenzlinie des Rebkatasters umrahmt. Im Richtplan ist hier eine LkB festgesetzt. Im Kulturlandplan wird das Rebgebiet mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Der Richtplanauftrag wird so umgesetzt.

Grenzanpassungen im Schutzplan Nr. 4 des WSD und im Schutzplan Nr. 7 des RUD wurden am 6. März 2018 vom Grossen Rat beschlossen. Die Änderungen wurden im Kulturlandplan korrekt übernommen.

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

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

#### **Weiler**

Die Kleinsiedlung "Petersberg" ist ein Weiler gemäss Art. 33 RPV. Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild bewahrt werden soll. Weiler nach Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Erhaltungszonen ausserhalb der Bauzonen (Nichtbauzonen). Dies schliesst eine bauliche Entwicklung im Grundsatz aus, was sowohl für Wohn- als auch für Gewerbebauten gilt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts hinsichtlich der weilerkonformen Entwicklungsmöglichkeiten entwickelt sich laufend weiter und bestätigt den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet regelmässig.

Im Rahmen dieses fundamentalen Grundsatzes sollen mit geeigneten planerischen Mitteln die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in den Weilern ermöglicht werden. Die Errichtung von Ersatzbauten muss sorgfältig und einzelfallweise hinterfragt werden. Solche stehen mit dem Oberziel der Erhaltung des historisch gewachsenen Weilerbilds nicht selten im Widerspruch.

Die Genehmigung der Gesamtrevision des Richtplans (Beschluss des Grossen Rats vom 20. September 2011) und der Anpassung des Kapitels Siedlung (Beschluss des Grossen Rats vom 24. März 2015) durch den Bundesrat erfolgte mit verschiedenen Vorbehalten, Auflagen und Aufträgen. Unter anderem hat er den Kanton beauftragt, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen. Als Kriterien gelten die vom Bund vorgenommenen Ergänzungen des Richtplankapitels S 1.6 (Planungsgrundsatz B, neu), wonach Weiler:

- historisch gewachsene Siedlungen sind,
- mindestens 5 Wohnbauten aufweisen,
- ein geschlossenes Siedlungsbild besitzen,
- eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen aufweisen,
- über eine ausreichende Erschliessung verfügen.

Für die vorliegende Gesamtrevision bedeutet dies Folgendes: Für die Weilerzone kann vorderhand weder eine positive Vorprüfung noch eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Um dem Auftrag des Bundes nachzukommen, überprüft die Abteilung Raumentwicklung zunächst auf Stufe Richtplan, ob die im Richtplan festgesetzten Weiler die Kriterien erfüllen und lässt diese Auswertung durch den Bund überprüfen.

Es gelten somit weiterhin die rechtskräftigen Weilerzonen gemäss Kulturlandplan vom 2002. Diese sind im neuen Kulturlandplan als Informationsinhalt dargestellt. Auch § 29 BNO ist von der Genehmigung auszunehmen. Vorderhand bleibt die rechtskräftige Regelung, das heisst § 24 BNO vom 28. Oktober 1997 (Genehmigungsdatum Grosser Rat) bis auf § 24 Abs. 6 BNO (Ausnahmen mit Gestaltungsplan) in Kraft.

Vorläufige Beurteilung: Bezüglich dem Weiler "Petersberg" kann davon ausgegangen werden, dass der Weiler aus kantonaler Sicht die Voraussetzungen für Weiler gemäss den Bundesvorgaben erfüllt. Auch die Abgrenzung ist aus kantonaler Sicht sachgerecht.

### 3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Der Richtplan enthält zudem Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sowie Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW). Die grundeigentümergebundene Umsetzung mit einer überlagernden Landschaftsschutzzone in der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, Natur und Landschaft.

### 3.6 Weitere materielle Hinweise

#### 3.6.1 Gewässerschutz

##### Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, 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. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde Gebenstorf grenzt an Aare, Reuss und Limmat als prägende Fließgewässer. Dort ist ein Uferstreifen als überlagerter Gewässerraum von 15 m vorgegeben. Diese Umsetzung wird mittels einer symbolhaften Signatur und der zugehörigen Vorschrift in § 28 Abs. 5 BNO sachgerecht umgesetzt.

Der Hölibach als einer der wenigen Bäche im Gemeindegebiet ist oberhalb der Landstrasse bis fast zum Bauzonenrand gut vom angrenzenden Wald geschützt. Sowohl in der Bauzone, in der Landwirtschaftszone als auch in der Grünzone wird durchgehend ein Uferstreifen von beidseitig 6 m (innerhalb Bauzone) und eine Gewässerraumzonbreite von 11 m (ausserhalb Baugebiet) umgesetzt. Diese Umsetzung wird mit den Bestimmungen in § 28 Abs. 3 und 4 nBNO präzisiert und ist korrekt. Beim Hölibach werden die Gebäudeflächen über dem Gewässerraum dargestellt. Bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind gestützt auf Art. 41c Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) zwar geschützt, die bestehenden, im Gewässerraum liegenden Gebäude werden jedoch nicht von den Gewässerraumbestimmungen ausgenommen. Die Umsetzung des Gewässerraums des Brüelbächlis ist analog derjenigen des Hölibachs. Daher kann auch dieser Umsetzung zugestimmt werden.

Der Verzicht auf eine Ausscheidung eines Gewässerraums für den künstlich angelegten, ökologisch wenig bedeutenden BAG-Kanalabschnitt im Oberwasser, wo beidseitig Gebäude direkt an die Kanalmauer angrenzen oder in unmittelbarer Nähe liegen, kann aus fachlicher Sicht zugestimmt werden. Die Ausscheidung von Gewässerräumen würde bauliche Hochwasserschutzmassnahmen verunmöglichen oder erheblich erschweren. Die Umsetzung respektive der Verzicht ist sachgerecht und korrekt im Bauzonenplan dargestellt und in § 28 Abs. 3 BNO aufgeführt.

Für den BAG-Kanal im Unterwasser wird auf Höhe der rechtsufrigen Bauzonen eine asymmetrische Umsetzung des Gewässerraums vollzogen, unterhalb davon – ausserhalb Bauzone – ein beidseitiger Uferstreifen von 15 m. Diese differenzierte Umsetzung des Gewässerraums beim BAG-Kanal wird unterstützt.

## **Grundwasser**

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen. Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen sind in den Plangrundlagen vollumfänglich dargestellt (orientierender Planinhalt, § 27 V EG UWR<sup>6</sup>).

## **Siedlungsentwässerung**

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

In der Gemeinde Gebenstorf ist der generelle Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation geplant. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP 2 aufzuzeigen. Die Subventionszusicherung der Abteilung für Umwelt vom 26. März 2019 liegt vor.

### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden sachgerecht umgesetzt und die Planungsmassnahmen im Planungsbericht verständlich dargelegt.

### **3.6.3 Wald**

#### **Waldgrenzenplan**

Die Waldgrenzen gemäss § 6 WaG wurden im Bauzonen- und im Kulturlandplan korrekt abgebildet.

#### **Waldausscheidung im Kulturland**

Die Waldausscheidung wurde korrekt als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan übernommen.

#### **Naturschutzzonen im Wald**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NKBW) und die Altholzinsel Horn wurden korrekt im Kulturlandplan übernommen.

#### **Wildtierkorridor**

Im Norden der Gemeinde Gebenstorf ist im Richtplan ein Vernetzungskorridor festgesetzt. Dieser wurde zwar nicht in den Kulturlandplan eingetragen, es wurden aber auch keine Einträge gemacht, welche dem Vernetzungskorridor widersprechen. Im Bereich des Vernetzungskorridors befinden sich Wald und die überlagerte Schutzzone des WSD. Der vorliegenden Planung kann zugestimmt werden.

#### **Fischerei**

Gemäss § 117 Abs. 2 BauG ist das Ufergehölze zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Die Ufervegetation darf nach Art. 21 NHG<sup>7</sup> weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

---

<sup>6</sup> Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer

<sup>7</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz

### 3.6.4 Umweltschutz

#### Lärm

Bei den geplanten Baugebietsarrondierungen (Einzonungen) sind keine lärmrechtlichen Probleme ersichtlich, da es sich grösstenteils nur um kleine Einzonungen handelt, welche nicht als Neueinzonungen nach Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) beurteilt werden müssen. Im Gebiet Reussgutstrasse/Felberweg sind die massgebenden Planungswerte (PW) eingehalten.

#### Störfallvorsorge

Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013<sup>8</sup> verläuft der Konsultationsbereich der Bahn (=100 m) durch den Planungspereimeter. Dies betrifft vor allem den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) "Geelig" und den WSP im Gebiet "Vogelsang/Limmatspitz".

Da generell eine Erhöhung des Risikos im Konsultationsbereich zu vermeiden ist, ist einerseits die Risikosituation beim BAV (Bundesamt für Verkehr)<sup>9</sup> zu erfragen und andererseits schon bei Beginn der Planungen in den oben erwähnten Gebieten "Geelig" und "Vogelsang/Limmatspitz" mit dem AVS, Chemiesicherheit, Kontakt aufzunehmen, damit Massnahmen aus dem Anhang 2 der Planungshilfe frühzeitig berücksichtigt werden können.

#### Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen, wie im Planungsbericht erwähnt, verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Die Lage der Standorte kann unter [www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch) eingesehen werden.

Die zulässige Nutzung ist auf die belasteten Standorte abzustimmen (Zonenplan, BNO). In erster Linie betrifft dies bei Einzonungen Ablagerungsstandorte und bei Umnutzungen Betriebsstandorte (frühere industrielle oder gewerbliche Nutzungen).

Nach Art. 3 AltIV-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material (Entsorgungskonzept nach Art. 16 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen, VVEA) fokussieren.

Zu weitergehenden altlastenrechtlich notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff. AltIV bei belasteten Standorten wird von der Abteilung für Umwelt im Einzelfall Stellung genommen.

---

<sup>8</sup> <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/strategie-und-planung/planungshilfe-koordination-raumplanung-und-stoerfallvorsorge.html>

<sup>9</sup> Zuständig für den Vollzug der Störfallverordnung bei der Bahn

## Abfallbehandlungsanlagen

Abfallbehandlungsbetriebe müssen einer geeigneten Bauzone zugewiesen werden. In der Nutzungsplanung sind gewerbsmässige Abfallbehandlungsbetriebe daher auf ihre Zonenkonformität zu prüfen.

Auf dem Gemeindegebiet von Gebenstorf bestehen drei Betriebe mit abfallrechtlicher Bewilligung (Lehner Kies- und Betonwerk AG, Merz Baustoff AG, Relogis Frunz AG). Die Zonierungen sind sachgerecht.

### 3.6.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften direkt betroffen, zum Beispiel im Gebiet "Geelig", "Steinacher" oder "Reussdörfli". Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

Die Gemeinde könnte ausgewählte archäologische Fundstellen spezifisch als kommunale **Schutzobjekte oder Schutzareale** festlegen. Auch eine kantonale Unterschutzstellung gemäss § 24 KG ist grundsätzlich möglich. Beides ist aktuell nicht vorgesehen.

Es ist korrekt, dass archäologische Fundstellen im **Bauzonen- und Kulturlandplan nicht mehr als Orientierungsinhalt eingetragen sind**. Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)). Da sich der Kenntnisstand über die archäologischen Fundstellen fortwährend verändert und die Onlinekarte laufend aktualisiert wird, ist die Onlinekarte während allen Schritten der Nutzungsplanungsrevision zu konsultieren. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

### 3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Gemeinde Gebenstorf besitzt ein lückenhaftes historisches Verkehrswegenetz, in dem vor allem die Verbindungen über die südlich und südöstlich vorgelagerten Höhen in Richtung Reuss- und Limmattal zusammenhängend erhalten sind, da sich der überörtliche Verkehr heute nur auf den Hauptstrassen im Reuss- und Aaretal abspielt. Die erhaltene traditionelle Wegsubstanz befindet sich an diesen älteren Verbindungen; es handelt sich ausschliesslich um gut erhaltene Hohlwege im Wald.

Alle IVS-Objekte (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) sind auf dem Gemeindegebiet samt den Wegbegleitern korrekt in einem separaten IVS-Plan eingetragen, der als Beilage zur BNO veröffentlicht wird (§ 1 Abs. 4 BNO). Der Planungsbericht sieht vor, dass "der Gemeinderat bei allfälligen Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar zu konsultieren und nötigenfalls Auflagen zu erlassen" hat.

In Anbetracht der vorhandenen Wegsubstanz und ihrer geringen Gefährdung genügt diese Regelung. Die Wanderwege sind in den Unterlagen korrekt abgebildet.

### 3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO und unterstützt die Zielsetzungen und Bestrebungen der Planungsrevision sach- und stufengerecht.

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

Am 1. November 2021 trat die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. Mit Protokollauszug vom 21. Februar 2022 beantragt der Gemeinderat Gebenstorf die direkte Änderung der revidierten BNO im Rahmen der Genehmigung. Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf der BNO:

- § 9 Abs. 4 Die Klammerbemerkung (Neigung kleiner als 10 %) ist zu streichen. Gemäss § 17a BauV gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 % als Hang. Entsprechend sind Neigungen von 10 % oder kleiner nicht als Hang, sondern als Ebene zu qualifizieren.
- § 10 Abs. 1 Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
- § 10 Abs. 5 Mit der Streichung von § 57 Abs. 1 BNO zu den allgemeinen Kriterien ist der Verweis auf § 57 Abs. 1 BNO in § 15e Abs. 1 BauV zu ändern.
- § 11 Abs. 1 Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
- § 11 Abs. 4 Mit der Streichung von § 57 Abs. 1 BNO zu den allgemeinen Kriterien ist der Verweis auf § 57 Abs. 1 BNO in § 15e Abs. 1 BauV zu ändern.
- § 13 Abs. 2 und 3 Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
- § 14 Abs. 1 Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
- § 15 Abs. 1 Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
- § 16 Abs. 2 Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
- § 17 Abs. 2 Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
- § 33 Paragraf ergänzen mit Abs. 7: "§ 36c BauV bleibt anwendbar." Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt. Dieser schreibt auch vor, welche Nachweise Bauherrschaften im durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet erbringen müssen. Diese Bestimmung muss auch bei den Bauten und Anlagen gemäss § 33 BNO zur Anwendung kommen.
- § 34 Der Schutz vor Hochwasser ist neu in § 36c BauV geregelt und die Absätze 1 und 2 sind zu streichen. Abs. 3 ist redundant zu § 47 BNO und kann in diesem Zusammenhang gestrichen werden.
- § 35 Abs. 4 ersetzen mit: "Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist." Abs. 5 streichen. Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt. Dieser schreibt auch vor, welche Nachweise Bauherrschaften im durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet erbringen müssen.
- § 36 Der Schutz vor Hochwasser oder durch Oberflächenwasser gefährdete Gebiet ist neu in § 36c BauV geregelt und die Absätze 1 und 2 sind zu streichen. Abs. 3 ist redundant zu § 47 BNO und kann in diesem Zusammenhang gestrichen werden.

§ 39	Dieser Paragraf ist zu streichen. Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt.
§ 40	Dieser Paragraf ist zu streichen. Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt.
§ 42 Abs. 3	Dieser Absatz ist zu streichen. Grenzabstände für Kleinstbauten sind neu in § 19 Abs. 2 BauV geregelt.
§ 45 Abs. 2	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt und somit sind die Kabelverteilkästen im Abs. 2 zu streichen. Der Absatz 3 ist zu streichen.
§ 50	Abs. 1 ist zu streichen. Weiter ist die Marginalie "Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume" zu ersetzen mit "Private Aussenräume und Wohnhygiene". Damit bezieht sich auch die Ausnahme gemäss Abs. 3 nur auf diese Inhalte und nicht auf die Regelungen gemäss § 36a BauV. Die Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäuser sind neu in § 36a BauV geregelt.
§ 52 Abs. 2	Bei der zitierten VSS-Norm sind die Nummerierung und das Datum zu aktualisieren: "VSS 40 281 vom 31. März 2019". Siehe dazu § 43 Abs. 1 BauV.
§ 57	Die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild wird nach den allgemeinen Kriterien gemäss § 15e Abs. 1 BauV. beurteilt. Deshalb ist Abs. 1 zu streichen.

### 3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

- Parzelle 146
- Parzelle 242
- Parzelle 603
- Parzelle 605
- Parzelle 648
- Parzelle 746
- Parzelle 963
- Parzelle 1007
- Parzelle 1115
- Parzelle 1145
- Parzelle 1292
- Parzelle 1420
- Parzelle 1465
- Parzelle 1466
- Parzelle 1580
- Parzelle 1610
- Parzelle 1611
- Parzelle 1612
- Parzelle 1613
- Parzelle 1637
- Parzelle 1696
- Parzelle 1886
- Parzelle 1887
- Parzelle 1888
- Parzelle 1889
- Parzelle 1941
- Parzelle 1942

- Parzelle 1964
- Parzelle 2007

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.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

### **3.9 Anhörung nach § 27 BauG**

Aufgrund der per 1. November 2021 revidierten Bauverordnung ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO. Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die resultierenden Direktänderungen mit Entscheid vom 21. Februar 2022 mit nachfolgenden Anpassungen zustimmend zur Kenntnis:

Die vorgeschlagenen Anpassungen zu § 10 Abs.5 BNO, § 11 Abs. 4 BNO, §§ 34 und 36 BNO sind mit der revidierten BauV übereinstimmend und sinnvoll.

Die in § 45 BNO bezüglich öffentlichen Brunnen vorgeschlagene Anpassung ist nachvollziehbar, da es unklar ist, ob diese Baute nach § 19 Abs. 2 oder Abs. 3 BauV gehandhabt wird. Die Personalabstände bei Bushaltestellen sind weiterhin als Kleinbauten zu taxieren und bleiben abweichend zu § 19 Abs. 2 BauV geregelt. Dies wird mit der revidierten Bauverordnung nicht anders geregelt und somit erfolgt aufgrund dessen keine Anpassung.

§ 36a BauV regelt nur die Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume von Neubauten und neuen Mehrfamilienhäusern. Weitere kommunale Regelungen zu Ausnahmen, zum Beispiel für Altbauten oder weitere Aspekte des § 52 BauG (zum Beispiel Bestimmungen in Bezug auf die Ausrichtung der Wohnungen etc.) widersprechen § 36a BauV nicht und sind weiterhin zulässig, solange sie sich im Rahmen von § 52 BauG bewegen.

Die Abweichungen in Dorfkernzonen zu den Bestimmungen in § 50 Abs. 1 BNO und neu übergeordnet in § 36a BauV sollen in Ausnahmefällen weiterhin möglich sein. Da in begründeten Ausnahmesituationen eine Ausnahmegewilligung nur möglich ist, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Vorschriften und Pläne zu hart wäre (analog § 67 BauG) und die allgemeinen Anforderungen gemäss § 52 BauG ohnehin gelten, ist diese Ausnahmeregelung vertretbar.

## **4. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt nach Vornahme der oben aufgeführten Direktänderungen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Gesamtrevision", beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Gebenstorf am 10. Juni 2021, wird, unter Vorbehalt von Dispositiv 2, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung wird durch Direktänderungen an die seit 1. November 2021 rechtskräftige Bauverordnung angepasst:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| § 9 Abs. 4        | <sup>4</sup> Flachdachbauten mit Attikageschoss müssen die Fassadenhöhe in der Ebene ( <del>Neigung kleiner als 10%</del> ) nur an den zurückversetzten Seiten einhalten. An den hochgezogenen Fassaden gilt die Gesamthöhe.   |
| § 10 Abs. 1       | <sup>1</sup> (...) Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m <sup>2</sup> <del>Nettoladenfläche</del> <b>Verkaufsfläche</b> bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.   |
| § 10 Abs. 5       | <sup>5</sup> Neu- und Ersatzbauten sowie An- und Umbauten müssen sich nach den Kriterien von <del>§ 57 Abs. 1 BNO</del> <b>§ 15e Abs. 1 BauV</b> gut in die bestehende Bebauung und Umgebung einfügen.   |
| § 11 Abs. 1       | <sup>1</sup> (...) Sie ist für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m <sup>2</sup> <del>Nettoladenfläche</del> <b>Verkaufsfläche</b> bestimmt. (...)  |
| § 11 Abs. 4       | <sup>4</sup> Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gemäss <del>§ 57 Abs. 4 BNO</del> <b>§ 15e Abs. 1 BauV</b> gut in das Ortsbild einfügen. (...)  |
| § 13 Abs. 2 und 3 | <sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants sowie für Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m <sup>2</sup> <del>Nettoladenfläche</del> <b>Verkaufsfläche</b> bestimmt.<br><sup>3</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m <sup>2</sup> <del>Nettoladenfläche</del> <b>Verkaufsfläche</b> bestimmt. (...) |
| § 14 Abs. 1       | <sup>1</sup> (...) Entlang der Vogelsang- und Grubenstrasse kann ein Autohaus bis maximal 1200 m <sup>2</sup> <del>Nettoladenfläche</del> <b>Verkaufsfläche</b> erstellt werden. (...)   |
| § 15 Abs. 1       | <sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone Limmatspitz ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Fabrikläden (Verkauf von vor Ort produzierten Waren) und Verkaufsgeschäfte von total maximal 500 m <sup>2</sup> <del>Nettoladenfläche</del> <b>Verkaufsfläche</b> sind zulässig.  |

- § 16 Abs. 2 <sup>2</sup> Nicht zugelassen sind:
- a) für die Gewerbebezonen G und GW (Wiesenstrasse) Verkaufsgeschäfte mit einer ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** über 500 m<sup>2</sup>;
  - b) für die Gewerbezone GG (Geelig) Verkaufsgeschäfte mit einer ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** über 1500 m<sup>2</sup>; Verkaufsgeschäfte, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bereits als mittelgrosse Verkaufsgeschäfte (500–3'000 m<sup>2</sup> ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche**) in Betrieb waren, dürfen um maximal 25 % der bestehenden ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** (bestehende ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** beim Inkrafttreten der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland) erweitert werden, dabei muss eine maximale ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** von 3'000 m<sup>2</sup> eingehalten werden;  
(...)
- § 17 Abs. 2 <sup>2</sup> Nicht zugelassen sind:
- a) Verkaufsgeschäfte mit einer ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** über 500 m<sup>2</sup> pro Standort;  
(...)
- § 33 (...)
- <sup>7</sup> **§ 36c BauV bleibt anwendbar.**
- § 34 <sup>1</sup> ~~Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.~~  
<sup>2</sup> ~~Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.~~  
<sup>3</sup> ~~Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.~~
- § 35 (...)
- <sup>4</sup> ~~Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.~~ **hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.**
- <sup>5</sup> ~~In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.~~
- <sup>6</sup> (...)
- <sup>7</sup> (...)
- § 36 <sup>1</sup> ~~In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen.~~  
<sup>2</sup> ~~Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.~~  
<sup>3</sup> ~~Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.~~

- § 39 <sup>1</sup>Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- <sup>2</sup>Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.
- <sup>3</sup>Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig, sondern als stark störend.
- § 40 <sup>1</sup>Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".
- § 42 (...)
- <sup>3</sup>Für Kleinstbauten gemäss § 49 BauV Abs. 2 lit. d gelten innerhalb des Baugebiets die gleichen Grenzabstände wie für Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV.
- § 45 (...)
- <sup>2</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- <sup>3</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.
- § 50 (Marginalie: Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume **Private Aussenräume und Wohnhygiene**)
- <sup>1</sup>Für Neubauten gelten nachstehende Masse:
- a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
- Lichte Höhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
  - Fensterfläche: Die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) beträgt mind.  $\frac{1}{10}$  der Bodenfläche. (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
  - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf  $\frac{1}{15}$  der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.
- b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
  - Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> für jedes weitere Zimmer
  - 1 m<sup>2</sup> zusätzlich
- <sup>2</sup>1 (...)
- <sup>3</sup>2 In den Dorfkernzonen kann der Gemeinderat Abweichungen von § 50 Abs. 1 BNO und § 36a BauV bewilligen.
- § 52 (...)
- <sup>2</sup>(...) Bei grösseren Verkehrserzeugern (mehr als 500 Fahrten pro Tag) wird bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen die Anzahl Parkfelder auf den Pflichtbedarf gemäss Norm (VSS 640 281 vom 31. März 2019) limitiert.
- (...)

§ 57

~~1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:~~

- ~~a) Stellung (Firstrichtung)~~
  - ~~b) Grösse der Baukuben~~
  - ~~c) Wirkung im Strassenraum~~
  - ~~d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse~~
  - ~~e) Dachform, Dachneigung~~
  - ~~f) Fassadengliederung, durchbrüche~~
  - ~~g) Materialwahl, Farbe~~
  - ~~h) Terrain und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen~~
- <sup>2</sup> 1 (...)

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen.



Joana Filippi  
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Vogelsangstrasse 2, 5412 Gebenstorf (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.