

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 28. Februar 2018

Versand: 5. März 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-000198

Gemeinde Ennetbaden; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung mit einer Ausnahme; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	27. Februar 2017
Mitwirkung	31. Mai 2016 bis 30. Juni 2016
Öffentliche Auflage	24. April 2017 bis 23. Mai 2017
Beschluss Gemeindeversammlung	9. November 2017
Eingereicht zur Genehmigung	18. Dezember 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Januar 2017

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Diese betrifft lediglich den Wortlaut von § 46 Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Da das Beschwerdeverfahren noch Zeit beansprucht, wird auf Antrag der Gemeinde Ennetbaden § 46 BNO von der Genehmigung ausgenommen.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Ennetbaden am 9. November 2017 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 15. Dezember 2017 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde Ennetbaden hat ein räumliches Entwicklungskonzept als Grundlage für die politische Diskussion und für die Revision der Zonenplanung erarbeitet. Neben dem Entwicklungskonzept wurden eine Fülle weiterer Grundlagen erarbeitet wie zum Beispiel ein Inventarplan oder parallel zur allgemeinen Nutzungsplanung ein Kommunales Gesamtkonzept Verkehr (KGV).

Hauptzielsetzungen der Revision lagen in der Erhaltung und Entwicklung der hohen Standortqualität unter Beachtung der identitätsbildenden Elemente wie Rebberge, Bäder, Sicherstellung einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung, Erhaltung und Schaffung neuer Arbeitsplätze, qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr, Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebots.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 27. Februar 2017 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Der Bauzonenplan weist wie bisher im Zentrum eine Kernzone und Bäderzone aus. In diesen Zonen gelten erhöhte Anforderungen an die ortsbauliche Einpassung. Je nach den spezifischen Eigenheiten werden differenzierte Ziele und Bestimmungen definiert.

In der Kernzone ist ein breites Nutzungsspektrum zugelassen, wobei für die Erdgeschossnutzung besondere Vorgaben gelten. Die Verkaufsflächen dürfen in diesen zentralen Lagen auch mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche betragen. Die Bäderzone umfasst jene Flächen, in denen an der Entwicklung und Förderung des Bäderquartiers ein hohes öffentliches Interesse besteht.

Die Mischzonen (Wohn-/Gewerbenutzung) erstrecken sich entlang der Badstrasse, Sonnenbergstrasse und dem unteren Bereich der Ehrendingerstrasse, also an Lagen, wo gemischte Nutzung raumplanerisch zweckmässig ist und wegen der Lärmbelastung eine Aufstufung in die empfindlichkeitsstufe III situationsgerecht ist. In diesen Zonen sind Verkaufsgeschäfte nur bis 200 m² Nettoladenfläche zugelassen.

Im Weiteren hat die Gemeinde im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Verschiedene Flächen entlang der Ehrendingerstrasse werden von der Wohnzone W2S oder der Wohnzone W2 in die Wohnzone W2/0.6 umgezont, ebenso einzelne Flächen der Wohnzone W2 in die W2S.
- Werden in den Wohnzonen W2 auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche eigenständige Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10 % (Nachweis sorgfältige Umgebungsgestaltung).
- Innerhalb der speziell bezeichneten Bereiche sind in der Wohnzone W2 auch dreigeschossige und in der Wohnzone W3 auch viergeschossige Bauten zulässig (ohne darüber liegendes Attikageschoss, vgl. § 12 Abs. 6 BNO).
- Einzelne Flächen der Wohnzone WH werden in die Wohnzone W2 aufgezont (Beibehaltung der Grünkorridore).
- Aufzonung von einer grösseren Fläche der Mischzone WG3 in die WG4.
- Zwei kleine Flächen werden von der Grünzone (0,16 ha) in die Wohnzone W2 und von der öffentlichen Zone (0,11 ha) in die Wohnzone W3 umgezont. Zudem wird eine kleine Fläche der öffentlichen Zone (total 0,29 ha) in die Wohnzone W2/0.6 umgezont beziehungsweise eine Fläche von 0,16 ha in die Freihaltezone.

Die Gemeinde überlagert zwei wichtige Gebiete hinsichtlich der Innenentwicklung mit einer Gestaltungsplanpflicht und legt in § 4 Abs. 4/5 BNO konkrete Zielsetzungen fest. Der Gemeinderat kann zudem auch für weitere Gebiete Gestaltungspläne verlangen, wenn die in § 4 Abs. 3 BNO aufgelisteten Vorgaben zutreffen. Dabei gilt es aber, auch die grundsätzlichen Vorgaben gemäss § 21 Abs. 1 BauG zu berücksichtigen.

Im Weiteren hat die Gemeinde wichtige prägende Bauten (Bauinventar) als Schutzobjekte gesichert.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Der Kulturlandplan wurde im Wesentlichen übernommen. Die Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt).

Für die Bezeichnung von Naturschutzzonen und Schutzobjekten wurde ein Natur- und Landschaftsinventar erarbeitet, welches die Inventare 1995/97 aktualisiert und ergänzt. Eingeflossen ist auch das Lägernschutzdekret.

Für das Gebiet Hertenstein hat die Gemeinde eine Spezialzone ausserhalb Siedlungsgebiet nach Art. 18 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) festgelegt beziehungsweise die bisherige Spezialzone belassen. Das Gebiet ist für den Betrieb der Gaststätte sowie für Wohnungen, welche dem Betriebsinhaber und dem betrieblich an den Standort gebundenen Personal dienen bestimmt.

Für die Trotte auf der Parzelle 1575 wird neu eine Spezialzone "Spitaltrotte" nach Art. 18 RPG festgelegt. Damit soll die Trotte nach § 25 BNO auch für die Kelterung und Verarbeitung von Trauben über den landwirtschaftlichen Rebbau hinaus (gewerblichen Rebbau) nutzbar werden.

Das Dekret zum Schutze des Landschaftsbilds der Lägern und des Geissbergs (Lägernschutzdekret) wurde zur Information in den Zonenplan aufgenommen. Grössere Flächen wurden zudem mit einer Landschaftsschutzzone überlagert.

Im Kulturlandplan wurden auch die Gewässerräume nach Gewässerschutzgesetz festgelegt. Auch der Hochwasserschutz wurde in die Planung integriert.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO. Es wurden aber auch neue Ansätze (Anreize) zur Förderung einer hochwertigen inneren Siedlungsentwicklung in die BNO aufgenommen.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ennetbaden ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplanvorgaben ist die räumliche Entwicklung der Gemeinde auf ihre Stärken auszurichten. Im Vordergrund stehen die Förderung des urbanen Wohnens und die Sicherung der Arbeitsplätze und der Infrastrukturen. Ein ansehnlicher Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums im Kanton Aargau soll in diesen Räumen stattfinden (+44 % zwischen 2012 und 2040 beziehungsweise

+1,30 %/a). Die Urbanen Entwicklungsräume sind mehrheitlich stark durch den Verkehr belastet. Diese Verkehrsachsen sollen städtebaulich aufgewertet werden. Zur Aufrechterhaltung des vorhandenen Verhältnisses zwischen Beschäftigten und Einwohnern ist bis 2030 ein entsprechender Zuwachs an Arbeitsplätzen anzustreben und zu ermöglichen (räumlich-funktional zusammen mit Baden und Wettingen).

Die Gemeinde verzichtet zweckmässigerweise vorerst auf die Einzonung des nach Richtplan vorgesehenen zusätzlichen Siedlungsgebiets, insbesondere auch, weil die dafür notwendigen Rahmenbedingungen (Richtplankapitel S 1.2) noch nicht erfüllt sind. So ist die durchschnittliche Einwohnerdichte von rund 62 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen vorab auf 70 E/ha zu steigern. Mit der aktuellen Nutzungsplanungsrevision soll vor allem diese Aufgabe angegangen werden.

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 BauG sind Zonenplanungen regional abzustimmen. Baden Regio hat mit Bericht vom 27. September 2013 die regionalen Anliegen dargelegt. Zudem hat die Baden Regio zwischenzeitlich ein Regionales Entwicklungsleitkonzept (REK) und auch Regionale Entwicklungsstrategien (RES) erstellt und verabschiedet. Diese enthalten wichtige Leitsätze und Anliegen auch für die kommunale Nutzungsplanungsrevision.

Baden Regio hat per 15. September 2016 Stellung genommen. Die Vorlage der Gemeinde Ennetbaden wird unterstützt. Positiv hervorgehoben werden die diversen Auf- und Umzonungen und dass die Zonen mit hoher baulicher Dichte an gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbaren Lagen angeordnet werden. Auch die Koppelung der Innenentwicklungsmassnahmen mit qualitativen Kriterien bezüglich Siedlung und Freiraum werden begrüsst. Baden Regio weist noch auf die verschiedenen regionalen Grundlagen beziehungsweise Arbeitshilfen hin.

Der Planungsbericht geht detailliert auf die regionalen Anliegen ein (Kapitel 3.1.3–3.1.5). Die regionalen Interessen sind sachgerecht in die Planung eingeflossen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 68 ha auf. Davon sind ca. 65 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 2,9 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen liegen gemäss Stand der Erschliessung überwiegend in den Wohn- und Mischzonen. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) sind ebenfalls Reserven vorhanden.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2009 hat sich die Bevölkerungszahl stark steigend entwickelt (+1,8 % pro Jahr):

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert von gut 4'100 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) aus. Im Planungsbericht weist die Gemeinde eine künftige Gesamtkapazität (inklusive realisierte Innenentwicklung) von rund 3'900 (minimal) bis 4'200 (maximal) Personen aus. Damit zeigt sich, dass die nötigen Kapazitäten nur geschaffen werden können, wenn die eruierten Innenentwicklungspotenziale bis 2030 auch wirksam aktiviert werden.

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

- Diverse Auf- und Umzonungen
- Gestaltungsplanpflicht für wichtige Areale
- Festlegung örtlich differenzierter Anreizsysteme zur Innenentwicklung (sogenannte Sonderbauvorschriften) sowie Unterstützung von Projektverfassern und Bauherrschaften
- Anpassung Höhenmass/zusätzliches Vollgeschoss bei bestehenden Gebäuden mit überhöhtem Sockelgeschoss (Hangbauten)
- Anpassung Ausnützungsziffer (AZ)
- Höhenzuschläge in W2 und W3 in ausgewählten Gebieten
- Zusätzliches Vollgeschoss bei Arealüberbauungen

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichene kantonale Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Ennetbaden bis 2030 (aktuelle Planungsperiode) eine Einwohnerdichte von gegen 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Inwieweit die getroffenen planerischen Massnahmen tatsächlich wirksam werden, muss die Gemeinde laufend überprüfen (Monitoring) und gegebenenfalls aktiv weitere Massnahmen ergreifen.

Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die Gemeinde hat nur noch wenige unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Mehrheitlich handelt es sich um kleinere Restflächen. Es stellt sich die Frage, ob die Gemeinde für die wenigen, grösseren noch unüberbauten Areale (2–3 Schlüsselareale), zum Beispiel mittels eines qualitätsfördernden Verfahrens (Testplanung oder ähnliches), eine hochwertige und ortsspezifische Innenentwicklung aktiv anstossen könnte. In den noch unüberbauten (grösseren) Gebieten (sogenannte Schlüsselgebiete) verlangt der kantonale Richtplan eine überdurchschnittliche Dichte, so dass durchschnittlich insgesamt eine solche von 90 E/ha resultieren kann. Die einzige grössere Reserve liegt an der Rebergstrasse (Parzelle 2657), wo konkrete Bauabsichten bestehen. Die Gemeinde hat eine fachliche Begleitung eingesetzt.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 61,8 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 70 E/ha. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde soll eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven mit den oben aufgeführten Massnahmen gewährleistet werden. Diese Annahmen sind begründet, die tatsächliche Entwicklung ist jedoch kontinuierlich zu beobachten.

Insgesamt liegt das wahrscheinlich realisierbare Fassungsvermögen mit den geplanten Innen- und Aussenentwicklungsmassnahmen der Gemeinde ungefähr bei der von der Gemeinde angestrebten Bevölkerungszahl per 2029/30.

Die gemäss revidiertem RPG und kantonalem Richtplan geforderte (kommunale) Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die (zeitlich und inhaltlich) über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen. Die Aufgabe der hochwertigen Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen und lässt sich nicht von heute auf morgen "erledigen". Dieser Prozess ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften. Nur so lässt sich letztlich die richtplanerisch geforderte Wirkung im Bereich der qualitätsvollen Innenentwicklung auch tatsächlich erzielen und gewährleisten (wichtiges Beurteilungskriterium im Rahmen der Genehmigung nach § 27 Abs. 2 BauG). Dazu bietet sich beispielsweise ein Handlungsprogramm Innenentwicklung an.

Die Gemeinde hat unter Kapitel 5.2.4 nicht nur eine Potenzialabschätzung vorgenommen, sondern auch die Mobilisierung und zeitliche Realisierung dargelegt. Der Gemeinderat weist zudem darauf hin, dass der Nutzungsdruck in Ennetbaden recht hoch ist und deshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Anreize in der BNO auch genutzt werden.

3.4.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde hat insgesamt 5 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss Stand der Erschliessung sind diese bis auf 0,6 ha überbaut. Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung wird dazu führen, dass auch neue Infrastrukturen erstellt werden müssen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Entwicklungspotenzial in der verbleibenden OeBA genügend ist.

Die Gemeinde sieht gestützt auf § 14 Abs. 4 BNO für eine Teilfläche der OeBA (Geissbergstrasse) auch Drittnutzungen (zum Beispiel Dorfladen) vor. Dies ist rechtlich problematisch. Die Gemeinde argumentiert, dass dafür ein ausgewiesenes öffentliches Interesse besteht. Die Nutzungsbestimmung liegt im Ermessen der Gemeinde, da es sich um eine beschränkte lokal bezeichnete Fläche handelt (Verhältnismässigkeit).

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Im Interesse des optimalen Vollzugs des Planungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht sind im Grenzbereich von Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet eindeutige Verhältnisse zu schaffen. Die Gemeinde hat zum besseren Nachvollzug in unklaren Situationen Vermassungen vorgenommen.

Wichtigste Umzonungen/Überlagerungen

Die vorgenommenen Umzonungen sind aus kantonaler Sicht sachgerecht. Zu erwähnen sind insbesondere:

- Verschiedene Flächen entlang der Ehrendingerstrasse werden von der Wohnzone W2S oder der Wohnzone W2 in die Wohnzone W2/0.6 umgezont, ebenso einzelne Flächen der Wohnzone W2 in die W2S.
- Werden in den Wohnzonen W2 auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche eigenständige Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10 % (Nachweis sorgfältige Umgebungsgestaltung).
- Innerhalb der speziell bezeichneten Bereiche sind in der Wohnzone W2 auch dreigeschossige und in der Wohnzone W3 auch viergeschossige Bauten zulässig (ohne darüber liegendes Attikageschoss, vgl. § 12 Abs. 6 BNO).
- Einzelne Flächen der Wohnzone WH werden in die Wohnzone W2 aufgezont (Beibehaltung der Grünkorridore).
- Eine grössere Fläche wird von der Mischzone WG3 in die WG4 umgezont.
- Zwei kleine Flächen werden von der Grünzone (0,16 ha) in die Wohnzone W2 und von der öffentlichen Zone (0,11 ha) in die Wohnzone W3 umgezont. Zudem wird eine kleine Fläche der öffentlichen Zone (total 0,29 ha) in die Wohnzone W2/0.6 umgezont beziehungsweise eine Fläche von 0,16 ha in die Freihaltezone.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde weist im Zonenplan 0,78 ha Grünzone und 1,67 ha Freihaltezonen aus. Grünzonen dienen der Erholung, dem Spiel, als Gartenanlage sowie der Gliederung des Baugebiets. Sie sind von Bauten freizuhalten, die nicht dem Zonenzweck entsprechen. Rebbaue sind ebenfalls zugelassen.

Freihaltezonen dienen dem Ortsbild-, Landschafts- und Gewässerschutz sowie dem ökologischen Ausgleich. Sie sind von allen Hochbauten freizuhalten.

Die Festlegung der Grün- und Freihaltzonen ist sachgerecht.

3.4.5 Siedlungsqualität

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

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung eine detaillierte und sehr überzeugende Analyse und Auslegeordnung vorgenommen und daraus Erkenntnisse zur Innenentwicklung, aber auch zur Qualitätsförderung gewonnen. Dies wird als sehr wertvoll erachtet. Daraus resultieren unter anderem auch Massnahmen, welche im Zusammenhang mit der Integration der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, BauV) stehen. Es wird begrüsst, dass sich die Gemeinde so detailliert mit den Massnahmen und den damit verbundenen Folgen und Wirkungsweisen auseinandergesetzt hat. Die Erkenntnisse sind im Planungsbericht detailliert dargelegt (Kapitel 4.3).

Die Gemeinde ist sich der Verantwortung der Förderung der Siedlungsqualität im Zusammenhang mit der angestrebten Innenentwicklung bewusst. Mit der vorliegenden Revision sind entsprechend Massnahmen zugunsten einer lagegerechten und hochwertigen Innenentwicklung vorgesehen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung, Unterstützung und Qualitätsentwicklung einer Siedlungserneuerung, Umstrukturierung oder kraftvollen Innenentwicklung kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit nämlichen Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). Gestaltungspläne haben sich (gestützt auf die Anforderungen von § 21 BauG) als gutes Instrumentarium zur Innenentwicklung und zur Qualitätsförderung etabliert.

Die Gemeinde überlagert zwei wichtige Gebiete hinsichtlich der Innenentwicklung mit einer Gestaltungsplanpflicht und legt in § 4 Abs. 4/5 BNO konkrete Zielsetzungen fest. Der Gemeinderat kann zudem auch für weitere Gebiete Gestaltungspläne verlangen, wenn die in § 4 Abs. 3 BNO aufgelisteten Vorgaben zutreffen. Dabei gilt es aber, auch die grundsätzlichen Vorgaben gemäss § 21 Abs. 1 BauG zu berücksichtigen.

Ortsbildentwicklung

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

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung), ist jedoch nicht bereits das Resultat einer Interessenabwägung. Die Erhaltungsziele des ISOS können/sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst – wie vorliegend erfolgt – präzisiert oder "übersetzt" und auf Aktualität überprüft werden.

Die aus Sicht des historischen Ortsbildes wichtigsten Gebiete sind mit Spezialzonen orts- und situationsspezifisch geregelt (Kernzone/Bäderzone).

Für die Kernzone ist eine qualitätsvolle Entwicklung des Kerngebiets von Ennetbaden vorgesehen. Die bestehende Bebauungsstruktur soll erhalten und ergänzt werden unter Beachtung der ortstypischen Baustruktur und den ortstypischen Hof- und Freiraumsituationen. Neu-, Umbauten und Renovationen müssen sorgfältig in das bestehende Ortsbild eingefügt werden. Die Vorschrift in der BNO ist sachgerecht und zielführend. Sie ermöglicht eine gezielte Weiterentwicklung unter Beachtung der

bestehenden baulich-räumlichen Qualitäten. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für das Bauen in der Kernzone.

Zwei grössere potenzielle Umstrukturierungsgebiete wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Auch die Bäderzone ist für die Identität der Gemeinde von grösster Bedeutung. In den letzten Jahren hat sich die Bäderzone mit gezielten Interventionen und Neubauten stark verändert. Mit den Vorschriften in § 10 BNO ist die Gemeinde bestrebt, die Ziele einer hochwertigen Bäderentwicklung verbindlich festzulegen. Insbesondere die Vorgaben zur Nutzungsart (§ 10 Abs. 2–4) sind unter diesem Aspekt essentiell.

Für das Bädergebiet wurde schon vor längerer Zeit ein behördenverbindlicher und gemeindeübergreifender Entwicklungsrichtplan erarbeitet. Dieser bildete die Grundlage für die Festlegungen in der BNO. Einzelne Vorschriften nehmen auch darauf Bezug. Die Erschliessung richtet sich nach dem Entwicklungsrichtplan und soll nach Möglichkeit rückwärtig erfolgen. Die Erschliessung über die Badstrasse hat sich auf das Notwendige zu beschränken.

Natur im Siedlungsraum

Die Gemeinde ist sich der Bedeutung der Natur im Siedlungsraum sehr bewusst. Sie hat die bestehenden Vorgaben in der BNO (zum Beispiel Parkzone an der Schösslistrasse, ökologische Anforderungen an die Gestaltung der OeBA-Zone Posttäli) mit diversen qualitativen Vorgaben ergänzt (zum Beispiel Bestimmung zur Siedlungsgestaltung am gesamten Geissberg in § 12 Abs. 8 BNO, Pflicht zu vollständig extensiv zu begrünenden Flachdächern in § 49 BNO oder auch die präzisierten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung in § 50 BNO). Die Vorschriften sind zielführend und sachgerecht.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Mit den diversen Aufzonungen grösserer Flächen der Wohnzone W2 führt die Gemeinde für wichtige Gebiete mit hoher Durchgrünung eine minimale Grünflächenziffer von 0,5 ein.

Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone

Die noch bestehenden, viehlosen landwirtschaftlichen Betriebsstandorte befinden sich in der Bauzone, in Mischzonen oder einer Zone, welche nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen zulässt. Da es sich primär um Rebbetriebe handelt, sind die Betriebsstandorte somit nicht gefährdet. Es ergibt sich aus fachlicher Sicht kein Handlungsbedarf.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die sechs kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt markiert.

Die weiteren Kulturobjekte werden mehrheitlich als Substanzschutzobjekte in die vorliegende Planung integriert. Dies leistet einen wichtigen Beitrag an die Erhaltung und Sicherung der Identitätsträger. Einzelne Bauinventarobjekte wurden nicht als kommunale Substanzschutzobjekte aufgenommen. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Um- und Aufzonungen sind in Bezug auf die Belange der kantonalen Verkehrsplanung nicht bedeutsam. Die angestrebte Innenentwicklung in Ennetbaden ist auch aus verkehrsplanerischer Sicht zweckmässig.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde hat einen KGV erstellt. Der KGV ist das geeignete Instrument für die notwendige Abstimmung von Siedlung und Verkehr (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG), aber auch zur Sicherstellung einer zukunftstauglichen Mobilität.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Im Urbanen Entwicklungsraum können in den Kern- und Zentrumsgebieten Verkaufsflächen ohne Obergrenze realisiert werden, soweit sie nicht mengenmässig beschränkt werden und genügend Verkehrskapazitäten vorliegen. In allen anderen Gebieten schränkt der Richtplan die Obergrenze auf maximal 3'000 m² Nettoladenfläche ein. Der Richtplan ist jedoch nur behördenverbindlich und Bedarf einer konkreten planungsrechtlichen Umsetzung in der Zonenplanung.

Gemäss Planungsanweisung 3.2 des Richtplankapitels S 3.1 sind Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (zwischen 500 m² und 3'000 m² Nettoladenfläche) ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete der Urbanen Entwicklungsräume ausdrücklich in der Nutzungsplanung (Nutzung, Grösse) festzulegen.

Die Gemeinde hat klare Regelungen zu den Verkaufsflächen in den Wohn- sowie den Wohn- und Gewerbezone zu erlassen. Die Beschränkung auf 100 m² respektive 200 m² Nettoladenfläche wird als zweckmässig erachtet.

In der Kernzone und der Bäderzone gibt es keine Beschränkung. Somit sind so viele Nettoladenflächen zulässig bis die Verkehrskapazitäten ausgeschöpft sind. Die vorliegende Regelung ist aus Sicht des Richtplans möglich, da es sich um ein Kern- und Zentrumsgebiet im Urbanen Entwicklungsraum handelt. Aufgrund der örtlichen Situation sind Verkaufsflächen nur begrenzt möglich, könnten aber durchaus zu einem attraktiven Nutzungsmix führen. Die Festlegung einer maximalen Obergrenze erübrigt sich.

Parkierung

Für die Bedarfsermittlung ist die vom Regierungsrat in § 43 BauV erlassene Vorschrift massgebend. Da Ennetbaden einen KGV erarbeitet, kann die Gemeinde die Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über § 56 BauG hinaus begrenzen. Dies regelt die Gemeinde in § 42 BNO. Auch die Regelung, dass ab 30 Baufelder bei Neu- und Umbauten ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten ist, wird sehr begrüsst.

Ein Mobilitätskonzept kann die Verkehrsmittelwahl von Pendlern und Kunden verändern und so den Parkplatzbedarf dieser Nutzergruppe reduzieren. Diesem Umstand trägt die VSS-Norm mit den Standorttypen und den damit verbundenen Spangenwerten sowie den speziellen örtlichen Verhältnissen (vgl. Ziffer 10 VSS-Norm) Rechnung. Das in § 44 Abs. 2 BNO geforderte Konzept über ein Mobilitätsmanagement ab 30 Parkfeldern ist sachgerecht und ein wichtiges Element zugunsten der nachhaltigen Mobilität.

3.4.7 Erschliessung

Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde sieht keinen unmittelbaren Bedarf für ein Erschliessungsprogramm, da praktisch das ganze Gemeindegebiet erschlossen ist. Die Gemeinde nimmt die Thematik des Erschliessungsprogramms als Pendeuz auf.

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Der nördliche Teil des Gebiets "Grendeltor" inklusive der Fläche über dem Tunnelportal wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, ebenso das Gebiet Hertenstein/Postweg. In § 4 BNO werden die grundsätzlichen Ziele festgelegt. Das Gebiet nördlich des Grendeltors (zwischen Sonnenberg- und Grendelstrasse) kann ohne Gestaltungsplan überbaut werden, sofern für die Parkierung zweckmässige Lösungen oder Verpflichtungen ausgewiesen werden (§ 4 Abs. 6 BNO).

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist zweckmässig.

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

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen

Auf die Bezeichnung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Aus fachlicher Sicht besteht kein Bedarf zum heutigen Zeitpunkt.

3.5.3 Rebzone

Die Parzellen 2181, 2062 und 1983 sind im nördlichen Teil, welcher nicht eingezont ist, der Rebzone zugewiesen. Diese Flächen sind nicht im Rebkataster, jedoch mit Reben bepflanzt. Die übrigen Flächen entsprechen den Eintragungen im Rebkataster und sind somit begründet.

3.5.4 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Für die Bezeichnung von Naturschutzzonen und Schutzobjekten wurde ein Natur- und Landschaftsinventar erarbeitet, welches die Inventare 1995/97 aktualisiert und ergänzt. Eingeflossen ist auch das Lägernschutzdekret.

Die Vorlage erfüllt insgesamt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 40, 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR).

3.5.5 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Für das Gebiet Hertenstein hat die Gemeinde eine Spezialzone ausserhalb Siedlungsgebiet nach Art. 18 RPG festgelegt beziehungsweise die bisherige Spezialzone belassen. Das Gebiet ist bestimmt für den Betrieb der Gaststätte sowie für Wohnungen, welche dem Betriebsinhaber und dem betrieblich an den Standort gebundenen Personal dienen. Die Zonierung ist sachgerecht unter dem Aspekt, dass gestützt auf § 24 Abs. 3 BNO das bewilligungsfähige Mass der baulichen Volumen sich am Bestand zu orientieren hat, wobei eine Vergrösserung um rund 30 % zulässig ist.

Für die Trotte auf der Parzelle 1575 wird neu eine Spezialzone "Spitaltrotte" nach Art. 18 RPG festgelegt. Damit soll die Trotte nach § 25 BNO auch für die Kelterung und Verarbeitung von Trauben über den landwirtschaftlichen Rebbau hinaus (gewerblichen Rebbau) nutzbar werden. Die Trotte ist im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Baden. In der Spitaltrotte werden hiesige Reben gekeltert und verarbeitet. Zudem wird weitere Lohnkelterung gemacht. Die Zuweisung ist nachvollziehbar und sachgerecht.

3.5.6 Überlagernde Zonen im Kulturland

Das Dekret zum Schutze des Landschaftsbilds der Lägern und des Geissbergs (Lägernschutzdekret) regelt bereits auf übergeordneter Ebene den Schutz wichtiger Flächen. Diese Vorgaben wurden zur Information in den Zonenplan aufgenommen. Grössere Flächen wurden zudem mit einer Landschaftsschutzzone überlagert.

Im kantonalen Richtplan sind die wichtigsten Landschaften von kantonalen Bedeutung festgesetzt und damit behördenverbindlich (Richtplankapitel L 2.3).

Gemäss Planungsanweisung 1.2 müssen die Gemeinden die Landschaft von kantonalen Bedeutung (LKB) in der Nutzungsplanung schützen. Dazu sind Zonen festzulegen, die dem Schutzziel entsprechen.

Die Zuweisung der Gebiete zur Landschaftsschutzzone ist sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG), den Raumbedarf bis 2018 festzulegen. Sie enthält auch Vorgaben über die durch die Kantone zu definierende Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums. Die Bezeichnung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und Art. 41b GSchV zu erfolgen. Die Kantone sind gemäss Art. 36a GSchG verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden.

Für die Gemeinde Ennetbaden gelten gemäss der kantonalen Gewässerraumkarte die jeweils im revidierten § 127 BauG festgelegten Uferstreifen (Gewässerabstände) für die Bäche und die Limmat.

In der Legende der Zonenpläne wird korrekt auf den Gewässerraum beziehungsweise auf § 127 BauG und § 41c GSchV verwiesen. Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheids vom Juni 2017 besteht bezüglich Festlegung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung eine gewisse Unsicherheit. Möglicherweise müssen auch jene Gewässer nach § 127 Abs. 1 BauG mit einem Gewässerraum im Plan versehen werden, um Rechtsklarheit zu erlangen. Insbesondere muss auch klar sein, bei welchen Gewässern ausdrücklich auf einen Gewässerraum verzichtet wird (§ 127 Abs. 1^{bis} BauG). Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass eine planerische Pendenz besteht und die Gemeinde nachträglich die Gewässerräume für alle Gewässer formell noch festlegen muss.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum Besitzstand geniessen. Bei möglichen Ersatzbauten (zum Beispiel in der Kernzone direkt an der Limmat) sollen Ausnahmegewilligungen im Einzelfall geprüft werden. Dies ist im Grundsatz sachgerecht und liegt im Ermessen der Gemeinde.

Grundwasser/Thermalschutzzone

Im Planungsperimeter gibt es je eine Quell- und Grundwasserschutzzone. Beide sind im Bauzonen- und Kulturlandplan eingezeichnet.

Um einen nachhaltigen Schutz der Thermalquellen zu gewährleisten, wird über das ganze Umfeld der Thermalquellen von Baden und Ennetbaden ein kantonaler Nutzungsplan mit Nutzungsvorschriften erlassen.

3.6.2 Naturgefahren

Hochwasserschutz

Das Thema Hochwasser wird präzise behandelt. Die Abgrenzungen der Hochwassergefahrenzonen sowie die Vorschriften in § 23 BNO sind zweckmässig.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Die rechtskräftigen Waldgrenzen in der Gemeinde Ennetbaden wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Dieses Verfahren nach § 3 der Verordnung zum Waldgesetz

des Kantons Aargau (AWaV) ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann. Da keine Änderungen an der Bauzonenabgrenzung vorgenommen werden ist auch keine Anpassung des Waldgrenzenplans notwendig.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung im Kulturlandplan ist aktuell und richtig übernommen worden.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan sind korrekt im Kulturlandplan eingetragen.

In den Kulturlandplan wurden "Waldränder" eingetragen und in der BNO wurden entsprechende Schutzziele und Massnahmen festgelegt.

3.6.4 Umweltschutz

Altlasten

Im Planungssperimeter gibt es belastete Standorte. Es bestehen aus heutiger Sicht keine Konflikte mit der Gesamtrevision.

Lärm

Die Lärmschutzanforderungen sind sachgerecht im vorliegenden Zonenplan umgesetzt. Die Aufstufungen infolge Lärmvorbelastung sind begründet. Die geplanten Umzonungen werden aus lärm-schutztechnischer Sicht als nicht problematisch beurteilt, da die Lärmempfindlichkeitsstufe jeweils dieselbe bleibt.

Energie

Der Richtplan (Kapitel E), das Energiegesetz des Kantons Aargau (EnergieG) und die Energieverordnung (EnergieV) legen eine nachhaltige Energiestrategie bezüglich Energieversorgung, Energieanwendung, Umwelt und Klima fest.

Die Gemeinde Ennetbaden engagiert sich stark im Bereich Energie. Am 20. September 2016 wurde Ennetbaden erneut mit dem Energiestadt-Label ausgezeichnet

3.6.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Ennetbaden ist in seiner Grundstruktur gut erhalten. Es enthält aber lediglich am Lägernordhang zwei historische Verkehrswege mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler Bedeutung.

Aus diesem Grund ist der Eintrag der historischen Verkehrswege mit Substanz/viel Substanz im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans ausreichend.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an und unterstützt die Ziele der Zonenplanrevision sachgerecht.

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.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Aufgrund einer hängigen Beschwerde wird § 46 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von der Genehmigung ausgenommen. Im Übrigen wird die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Ennetbaden am 9. November 2017, genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Grendelstrasse 9, 5408 Ennetbaden
- 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.