

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 14. Juni 2017

Versand: 20. Juni 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000667

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	21. Dezember 2015
Mitwirkung	19. Oktober 2012 bis 23. November 2012
Öffentliche Auflage	18. Januar 2016 bis 17. Februar 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	17. Juni 2016
Eingereicht zur Genehmigung	25. August 2016
Ablauf der Beschwerdefrist	29. August 2016

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Magden am 17. Juni 2016 beschlossenen Vorlage vor:

- Nutzungsplan Siedlung 1:2500
- Nutzungsplan Kulturland 1:5000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 22. August 2016 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Vorlage bezweckt die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Magden. Der Gemeinderat hat zusammen mit den eingesetzten Arbeitsgruppen die Entwicklungsziele ausformuliert. Auch sollen mit der Vorlage das übergeordnete Recht und das aktualisierte Bauinventar umgesetzt, Vollzugsprobleme gelöst und allfällige Überregulierungen abgebaut werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 21. Dezember 2015 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonenplan werden hauptsächlich Zonenrandstrassen der angrenzenden Bauzone zugewiesen sowie kleine Flächen arrondiert (Ein- und Auszonungen, Saldo – 0,19 ha). Eine Bauzonenerweiterung von 0,33 ha ist für die Einzonung des Forstwerkhofs vorgesehen, wird jedoch durch eine Auszonung derselben Fläche andernorts kompensiert. Mit einigen punktuellen Umzonungen soll die Zentrums- und Innenentwicklung gefördert werden.

Die Einzonung "Bünn" und die Umzonung bei der katholischen Kirchgemeinde wurden von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen und sind nicht Bestandteil der Genehmigungsvorlage.

Der Kulturlandplan wurde insbesondere hinsichtlich der Richtplanvorgaben im Bereich Landschafts- und Naturschutz angepasst.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde den aktuellen kommunalen Entwicklungsabsichten entsprechend überarbeitet und an die geänderten übergeordneten rechtlichen Vorgaben angepasst, darunter an die harmonisierten Baubegriffe und Messweise gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; §§ 16 ff. Bauverordnung [BauV]).

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

3.2.1 Raumkonzept (R 1)

Die Gemeinde Magden liegt im ländlichen Entwicklungsraum und zeichnet sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus. Gemäss Richtplan sorgen die Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum dafür, dass sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten sanft erneuern (innere Siedlungsentwicklung). Die Nähe der Gemeinde zum regionalen Zentrum Rheinfelden (Kernstadt) bewirkt einen anhaltenden Siedlungsdruck, auf welchen die Gemeinde bisher durch Innenentwicklungsmassnahmen und kompakte Neubauquartiere unter Wahrung der Siedlungsqualität reagiert hat. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Weg, auf die heutigen Anforderungen hin angepasst, sachgerecht fortgesetzt.

3.2.2 Übergangsbestimmungen Raumplanungsgesetz und Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2)

Am 1. Mai 2014 ist das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) in Kraft getreten. Gemäss Übergangsbestimmung Art. 38a RPG sind Einzonungen nur bei gleichzeitiger und wertgleicher (flächen- und wesensgleich) Kompensation zulässig.

Der Richtplan, insbesondere Kapitel S 1.2 (Siedlungsgebiet), wurde überarbeitet und vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen (Genehmigung durch den Bundesrat noch ausstehend). Die Vorlage beinhaltet nebst kleinen unwesentlichen Arrondierungen (-0,19 ha) lediglich die Einzonung des Forstwerkhofs (0,33 ha), welche gleichwertig durch eine Siedlungsgebietsumlagerung und Auszonung gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, kompensiert wird.

Die vorgeprüfte Einzonung "Bünn" wurde durch die Einwohnergemeindeversammlung an den Gemeinderat zurückgewiesen und bildet nicht Bestandteil der zu genehmigenden Vorlage.

3.2.3 Fruchtfolgeflächen (FFF) (Richtplankapitel L 3.1)

Durch das Arrondieren der Bauzonen bleibt die Bilanz der Fruchtfolgeflächen (FFF) unverändert.

3.3 Regionale Abstimmung

Die Gemeinde hat die vorliegende Planung dem Regionalplanungsverband vorgestellt. Mit Stellungnahme vom 16. Mai 2013 unterstützt der Regionalplanungsverband die mit der vorliegenden Planung verfolgten Stossrichtungen. Das angestrebte Wachstum wird als vertretbar bezeichnet.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen inklusive der von der Einwohnergemeinde zurückgewiesenen Teile eine Fläche von total 105,9 ha auf. Davon sind ca. 95,5 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 10,4 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 2,4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase von 15 Jahren realisierbaren Innenentwicklung beträgt ca. 4'140 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2030 rechnet mit rund 4'200 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die festgelegten Bauzonen aus fachlicher Sicht richtig.

Unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone auch unter Berücksichtigung der von der Einwohnergemeinde an den Gemeinderat zurückgewiesenen Ein- und Umzonungen für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum als angemessen beurteilt. Die Grösse der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den Anforderungen des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Mit der vorliegenden Nutzungsrevision wird das Thema "innere Siedlungsentwicklung" aktiv angegangen. Die Gemeinde sieht in der BNO unter anderem Bestimmungen und Anreize vor, die der Unternutzung der Grundstücke entgegenwirken können und eine höhere Ausnutzung bei guter Gesamtwirkung zulassen (§ 31 BNO).

Bei konsequenter Anwendung seitens der Gemeinde kann die angestrebte Wirkung im Bereich der Innenentwicklung bei gleichbleibender oder besserer Siedlungsqualität erreicht werden.

3.4.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Einzonung "Bünn" (Kernzone B)

Für das Gebiet "Bünn" ist im Richtplan das entsprechende Siedlungsgebiet bereits festgesetzt. Für das Gebiet "Bünn" war eine Einzonung vorgesehen, die von der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat zur Neubeurteilung zurückgewiesen wurde (vgl. § 25 Abs. 2 BauG). Für das Areal gelten vorläufig die bisherigen Bestimmungen weiter. Im Kulturlandplan ist die bestehende Zonierung sachgerecht als Orientierungsinhalt eingetragen. Eine definitive Zonierung ist an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zu beschliessen.

Einzonung Forstwerkhof (öffentliche Bauten und Anlagen [ÖBA])

Der heutige Werkhof liegt in der Wohnzone B und soll an den Standort des ehemaligen Forstwerkhofs der Ortsbürgergemeinde am Erlenweg verlegt werden. Dies setzt die Einzonung des Areals in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) voraus. Die 0,33 ha grosse Einzonung wird mit der 0,33 ha grossen Auszonung von ÖBA-Flächen im Gebiet "Schibelacher" – unter gleichzeitiger Umlagerung des Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 – sachgerecht kompensiert.

Bauzonenbilanz

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 1.2 und 3.5 ergibt sich aufgrund der Ein- und Auszonungen folgende Bilanz:"

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss Beschlüssen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo PA 1.2 (Forstwerkhof +0,33ha; Schibelacher -0,33ha)	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo PA 3.5 (Kleinstarrondierungen)	- 0,19 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	- 0,19 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

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

Wichtigste Umzonungen

Umzonung Kirchhügel

Rund 1,3 ha der unbebauten Ebene auf dem Kirchhügel waren für eine Umzonung in eine Wohnzone WB vorgesehen. Diese hat die Gemeindeversammlung an den Gemeinderat zur Neubeurteilung zurückgewiesen (vgl. § 25 Abs. 2 BauG). Für das Areal gelten vorläufig die bisherigen Bestimmungen weiter (ÖBA). Im Nutzungsplan Siedlung ist die bestehende Zonierung sachgerecht als Orientierungsinhalt eingetragen. Eine definitive Zonierung ist an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zu beschliessen.

Kernzonen

Der neue Zonenplan sieht zwei unterschiedliche Kernzonen vor, was nachvollziehbar im Planungsbericht begründet wird. Die vorgeschlagene Unterteilung in Kernzone A und B stimmen weitgehend mit den Erhaltungszielen des ISOS überein.

Auch alle weiteren Umzonungen und Bauzonenplananpassungen sind sachgerecht und zweckmässig.

3.4.4 Objektschutz

Die Mehrheit der Bauinventarobjekte befinden sich in der Kernzone A und sind mit einem Abbruchverbot geschützt. Ausserhalb der Kernzone A liegende Bauinventarobjekte werden bis auf ein Objekt alle sachgerecht in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

3.4.5 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Im Planungsbericht wird das Thema Verkehr kurz aber ausreichend und damit sachgerecht behandelt.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

Auf die Bezeichnung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Zum heutigen Zeitpunkt besteht kein Bedarf.

3.5.2 Naturschutzzone/Naturobjekte

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft gemäss den §§ 39 und 40 BauG. Die vorliegenden Einträge im Kulturlandplan und in der BNO setzen die kantonalen Naturschutzanliegen vorbildlich um.

3.5.3 Landschaftsschutzzone

Magden sieht für die Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) einen zweistufigen Ansatz vor. Es wird zwischen der Landschaftsschutzzone (LSZ) 1 und 2 unterschieden, wobei in letzterer eine stärkere Nutzung durch die vor Ort übliche Landwirtschaft toleriert werden soll. Die LSZ 1 entspricht weitgehend den Empfehlungen der Muster-BNO. Aus den Bestimmungen der LSZ 2 geht indessen hervor, dass darin namentlich landschaftsverträgliche Obstbauinstallationen zulässig sein sollen. Da die Bestimmung bewusst zweckbeschränkt formuliert ist und dafür zudem die landschaftlich weniger empfindlichen Bereiche gewählt wurden, ist die Lockerung des Landschaftsschutzes gemäss der LSZ 2 im Sinn des Richtplankapitels L 2.3 vertretbar.

Die Gemeinde hat gestützt auf § 30a BauG beziehungsweise Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1 die Umsetzung der Gewässerräume zeitnah an die Hand zu nehmen.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz (Gewässerraum)

Im Rahmen der Überarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland hat die Gemeinde aufgrund der damals noch laufenden BauG-Revision zum Gewässerraum die planerische Umsetzung noch nicht in Angriff nehmen können. Sowohl im Kulturland- als auch im Bauzonenplan ist der Legendeneintrag der offenen und eingedolten Gewässer sachgerecht mit dem Hinweis versehen, dass hinsichtlich Bauabstände und der Nutzungseinschränkungen das übergeordnete Recht zu berücksichtigen ist.

3.6.1 Hochwassergefahren

Der Hochwasserschutz wird mit der Planung gut umgesetzt.

3.6.2 Wald

Waldgrenzenplan

Die Nachführung des Waldgrenzenplans gemäss § 3 der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist koordiniert im Rahmen der Nutzungsplanänderung erfolgt.

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

3.8 Mehrwertausgleich und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Abgabe des Mehrwerts zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Gemäss § 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn sie als Bagatellfall weniger als Fr. 5'000.– beträgt. Gestützt auf § 28b BauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen des durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe und erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist.

Die Orientierung während der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche Höhe der Abgabe war der Gemeinde Magden aufgrund der damals noch nicht absehbaren gesetzlichen Regelungen nicht möglich. Die Gemeinde ist jedoch gehalten, unverzüglich nach vorliegender Genehmigung die Schätzungen beim Steueramt nachholen zu lassen, die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren und das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Raumentwicklung) gleichsam informiert und dokumentiert zu halten.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

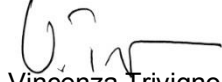
Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Magden am 17. Juni 2016, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- (3) Christian Bär, Rechtsanwalt, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau (für sich und zuhanden Kaiser Immobilien AG, Hauptstrasse 21, 4312 Magden, und Urs Kaiser, Schulstrasse 19, 4312 Magden; A-Post Plus)
- Gemeinderat, Schulstrasse 6, 4312 Magden
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.