

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 23. November 2022

Versand: 29. November 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001490

Gemeinde Stein; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Einzonung Neumatt Ost (Mittelschule)"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	31. Januar 2022
Mitwirkung	6. Januar 2022 bis 4. Februar 2022
Öffentliche Auflage	24. Februar 2022 bis 25. März 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	3. Juni 2022
Eingereicht zur Genehmigung	25. Oktober 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	12. August 2022

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 Gesetz 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 Stein am 3. Juni 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Einzonung Neumatt Ost (Mittelschule)"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Einzonung Neumatt Ost (Mittelschule)"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 8. August 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Am 9. November 2021 hat der Grosse Rat beschlossen, die kantonale Mittelschule Fricktal am Standort "Neumatt Ost" in Stein zu erstellen. Mit diesem Entscheid wurde gleichzeitig die betroffene Fläche im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt.

Die vorliegende Planung bezweckt die Umsetzung in die kommunale Nutzungsplanung als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 31. Januar 2022 mit diversen Vorbehalten. Die Vorbehalte wurden allesamt ausgeräumt, was nachstehend unter den entsprechenden Ziffern ausgeführt wird.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Eine Fläche von rund 3,9 ha wird von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Mittelschule (OeBAM) einzont.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mittels Ergänzung eines § 19a BNO werden spezifische Vorgaben für die Zone OeBAM festgelegt.

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

Durch Beschluss des Grossen Rats vom 9. November 2021 zur Standortfestsetzung der kantonalen Mittelschule Fricktal wurden die nötigen Richtplanvoraussetzungen für die Einzonung geschaffen.

Auf die weiteren relevanten Siedlungsaspekte in der Gemeinde Stein, unter anderem wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung "Sisslerfeld" und Zwischenergebnis Wohnschwerpunkt Stein, wird im Planungsbericht angemessen eingegangen. Die Schlussfolgerungen sind sachgerecht.

Auf diese Aspekte wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung einzugehen sein.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Der Vorbehalt hinsichtlich der erforderlichen regionalen Abstimmung wurde mit Stellungnahme des Planungsverbands Fricktal Regio vom 28. Januar 2022 ausgeräumt.

Der Planungsverband würdigt insbesondere die Zielvorgaben hinsichtlich Gestaltung, Durchwegung und Ökologie. Fricktal Regio regt unter anderem an, im Rahmen der Konkretisierung der Planung,

weitere Synergien hinsichtlich der Nutzung von Innen- sowie Aussenräumen mit anderen Akteuren zu antizipieren, um die Belebung und Vernetzung mit der Bevölkerung zu fördern.

Unter Berücksichtigung der geäusserten Anliegen erachtet Fricktal Regio das Vorhaben als stimmig und unterstützt die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung.

Regionaler Sachplan (rSP)

Gestützt auf den Synthesepan und -bericht der Testplanung "Gebietsentwicklung ESP Sisslerfeld" erarbeiten die vier Gemeinden des Sisslerfelds einen rSP nach § 12a BauG. Dieser liegt zur kantonalen Vorprüfung vor. Der rSP legt die räumlichen Prinzipien für die integrale Entwicklung des Gebiets fest. Das Sisslerfeld wird als nachhaltiger, zukunftsorientierter und konkurrenzfähiger Arbeitsplatzstandort mit unverwechselbarer Identität und internationaler Ausstrahlung positioniert.

Auch wenn die vorliegende Planung den rSP nicht direkt tangiert, so wird doch direkt angrenzend eine Verkehrsdrehscheibe mit Versorgungsfunktion angestrebt, die mit den vorgesehenen Nutzungsbestimmungen stufengerecht antizipiert wird. Die verkehrliche Anbindung (insbesondere Fuss- und Veloverkehr [FVV] sowie der öffentliche Verkehr [ÖV]) sollen gemäss rSP weiter ausgebaut werden.

Die vorliegende Planung ist mit den geplanten Festsetzungen des rSP sachgerecht koordiniert.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

Einzonung

Die Gemeinde sieht insgesamt rund 3,9 ha zur Einzonung vor (kantonal bedeutsame öffentliche Nutzung als kantonale Mittelschule). Gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B und Planungsanweisung 1.3, lit. d), wurden die 3,9 ha Siedlungsgebiet für die kantonale Mittelschule vom Grossen Rat mit Beschluss vom 9. November 2021 räumlich konkret festgesetzt.

Die Einzonung von Zonen für OeBA beeinflusst das Fassungsvermögen der Nutzungsplanung nicht. Gesamtbetrachtungen sind gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.2, insbesondere im Bereich der Wohnnutzung erforderlich. Die Einzonung erfolgt bedingt.

Auf eine Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung wird sowohl aufgrund der spezifischen, im kantonalen Interesse liegenden Bestrebungen als auch hinsichtlich der Befristung (bedingte Einzonung) verzichtet. Dies ist sachgerecht.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Einzonung betrifft eine Fläche von 38'958 m². Dabei handelt es sich um FFF. Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert. In der vom Grossen Rat am 9. November 2021 beschlossenen Richtplananpassung ist festgehalten, dass die Verminderung der FFF in den nachfolgenden Verfahren vollständig durch Bodenaufwertung gemäss Richtplankapitel L 3.1 kompensiert werden muss.

Der Ersatz der FFF (Vorbehalt in der abschliessenden Vorprüfung) wurde unterdessen mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 21. Februar 2022 gesichert. Der Vertrag wurde im Grundbuch der betroffenen Parzelle 599 in der Gemeinde Staufen als Eigentumsbeschränkung nach § 163 BauG eingetragen. Damit sind die Voraussetzungen hinsichtlich der FFF erfüllt. Dies ist sachgerecht.

Ökologischer Ausgleich

Das Vorhaben der Mittelschule zeitigt erhebliche Auswirkungen im Sinne von § 40a BauG. Entsprechend ist diese Bestimmung im Baubewilligungsverfahren zur Anwendung zu bringen.

Es ist sachgerecht und wird unterstützt, dass der ökologische Ausgleich im Sinne einer Vorbildfunktion ökologisch besonders hochwertig ausgestaltet werden soll und entsprechende Zielvorgaben für das qualitätsfördernde Verfahren in der BNO verankert sind.

Bedingte Einzonung

§ 15a BauG regelt ein spezielles Verfahren für bedingte Einzonungen. Solche fallen entschädigungslos dahin, wenn die vorgegebene Bedingung nicht erfüllt wird.

Der Gemeinderat hat über das Dahinfallen einen Feststellungsentscheid zu erlassen. Der Bezug auf § 15a BauG wird sachgerecht in der BNO erwähnt. Auch dieser Vorbehalt ist damit ausgeräumt.

3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Kanton und Gemeinden übernehmen ihre Verantwortung im Bereich von OeBA mit hoher Architektur und städtebaulicher Qualität (Richtplankapitel S1.1, Planungsanweisung 2.1 sowie sinngemäss Richtplankapitel 1.4). In § 19a Abs. 2 BNO wird sachgerecht ein qualitätsförderndes Verfahren vorgeschrieben.

Energie

Der Handlungsbedarf im Energiebereich ist gross. Die öffentliche Hand muss dabei eine Vorbildfunktion einnehmen. Nach § 11 Abs. 1 Energiegesetz des Kantons Aargau (EnergieG) sorgen Kanton und Gemeinden bei Ausstattung und Versorgung der eigenen Bauten und Anlagen für eine nachhaltige und effiziente Verwendung der Energie. Sie streben einen Energiestandard über den gesetzlichen Mindestanforderungen an. Gestützt darauf wird sachgerecht als Anforderung der Standard Minergie-P-Eco oder gleichwertig als Zielvorgabe in § 19a Abs. 2 BNO integriert. Dies ist sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Die Themen Freiraumqualität und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung werden sachgerecht in § 19a Abs. 2 BNO als Ziel für das qualitätsfördernde Verfahren vorgegeben.

3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gemäss § 4 Abs. 2 und 3 Bauverordnung (BauV) stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar, welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist, wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird, wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und wie die Infrastrukturanlagen für den FVV attraktiv gemacht werden.

Im Planungsbericht werden sämtliche verkehrlichen Aspekte, auch die Zusammenhänge mit dem Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt, der Spezialzone "Neumatt", dem Agglomerationsprogramm Basel sowie mit der Gebietsentwicklung "ESP Sisslerfeld" ausführlich erläutert. Es wird erkannt, dass die verkehrlichen Aspekte gesamtheitlich und gemeindeübergreifend zu betrachten sind.

Die laufende Erarbeitung des überkommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) bildet das geeignete Mittel dafür. Die Arbeiten daran werden vor Inbetriebnahme der Mittelschule abgeschlossen sein. Es werden die FVV nochmals als Ganzes analysiert. Allfällige Schwachstellen werden in diesem Zusammenhang festgestellt und Massnahmen zur Behebung definiert. Ebenso ist vorgesehen, im Agglomerationsprogramm Basel, 5. Generation, Massnahmen zur besseren Anbindung des Bahnhofs Stein-Säckingen mit dem FVV einzubringen.

§ 19a Abs. 3 BNO stellt stufengerecht sicher, dass eine ausreichende öV-Güte sowie eine entsprechende Fuss- und Velowegverbindung erstellt werden.

Parkierung

In der Machbarkeitsstudie zum Standort "Neumatt Ost" wird ein Parkfeldbedarf von 80–140 Parkfeldern aufgezeigt. Mögliche Synergien mit den benachbarten Sportanlagen wurden dabei nicht berücksichtigt. Die BNO enthält bezüglich der Parkierung keine konkreten Vorschriften.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein kantonales Projekt handelt, ist die kantonale Strategie "mobilitätAARGAU" besonders zu berücksichtigen. Im Zielbild der "mobilitätAARGAU" sind die angestrebten Veränderungen bis 2040 der einzelnen Verkehrsarten am Gesamtverkehr nach Raumtyp differenziert dargestellt. In der Stossrichtung I der Mobilitätsstrategie ist festgehalten, dass das Verkehrsangebot mit dem Raumkonzept (Stein: Ländliche Entwicklungsachse) abzustimmen ist. Das Zielbild für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zeigt eine Abnahme dessen Anteils am Gesamtverkehr. Dabei spielt das Angebot an öffentlich zugänglichen Parkfeldern in einer Gemeinde eine wesentliche Rolle. Die Parkplatzerstellungspflicht ist in § 55 BauG verankert. Die Bemessung des Pflichtbedarfs an Parkfeldern liegt rechtlich in der Zuständigkeit der Gemeinde. Der Pflichtbedarf an Parkfeldern wird heute unter Berücksichtigung des Angebots des öV und der Eignung für den Veloverkehr gemäss § 43 BauV anhand der VSS¹-Norm SN 40 281 berechnet.

Detailliertere Vorgaben, auch bezüglich der Synergienutzung, können in den folgenden Verfahren oder mit einer auf den KGV abgestützten Anpassung des Parkierungsreglements erfolgen. Dies ist sachgerecht.

Öffentlicher Verkehr (öV)

Der Handlungsbedarf beim öV ist korrekt dargestellt und die geplanten Massnahmen entsprechen dem aktuellen Wissensstand. Die konkrete Angebotsplanung für den Bus und den zugehörigen Infrastrukturausbau wurde inzwischen angestossen.

Es wird erwartet, dass aus den umliegenden Gemeinden das Velo und aus weiter entfernten Gemeinden der öV benutzt werden. Bei Letzteren ist es auch denkbar, dass einige Schülerinnen und Schüler am Bahnhof Stein-Säckingen ein "Bahnhofsvelo" stationieren, damit sie die "letzte Meile" zur Kantonsschule mit dem Velo zurücklegen können.

Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Mit den kantonalen Velorouten werden Regionen und Gemeinden untereinander erschlossen. Mit den kommunalen Velorouten erfolgt die Erschliessung innerhalb des Gemeindegebiets. Die Gemeinde Stein ist durch die kantonalen Velorouten R 500 und R 501 an die umliegenden Gemeinden angeschlossen. Die Feinerschliessung für den Veloverkehr innerhalb der Gemeinde Stein ist eine kommunale Aufgabe, ebenso die Erschliessung für den Fussverkehr.

Im Planungsbericht sind die Überlegungen für die FVV-Erschliessungen abschliessend aufgeführt. Notwendige Massnahmen sind definiert und deren Umsetzung ist zwingend an die Baubewilligung der neuen Mittelschule gekoppelt. Dies ist sachgerecht.

3.7 Weitere materielle Hinweise

3.7.1 Gewässerschutz

Grundwasser

Das Bauvorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich Au, das Grundwasservorkommen wird durch das Bauvorhaben nicht negativ tangiert.

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Siedlungsentwässerung

Innerhalb des Abwassernetzes der Gemeinde Stein wird das neue Baugebiet im aktuellen Bearbeitungsstand der laufenden Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der 2. Generation zwar berücksichtigt, die Kapazitäten für die Lieferung von Abwasser in die ARA Bad Säckingen (D) sind jedoch gemäss dem übergeordnetem Verbands-GEP (VGEP) des Abwasserverbands Stein-Münchwilen-Eiken-Sisseln (SMES) beschränkt.

Der entsprechende Vorbehalt aus der Vorprüfung konnte mit dem hydraulischen Nachweis (AV SMES) zur Einleitung von Abwasser in das Verbandsnetz vom 11. Februar 2022 ausgeräumt werden. Das Dokument (Beilage 4 im Planungsbericht) wurde durch den Präsidenten des Abwasserverbands SMES und den Leiter der ARA Bad Säckingen bestätigt.

3.7.2 Hochwassergefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) eine Gefährdung auf den Parzellen 642 und 644. Es werden lokal Fliesstiefen von bis zu 1,0 m erwartet. Ab einem dreihundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ300) ist zusätzlich auch die Parzelle 494 von Überschwemmungen betroffen (maximale Fliesstiefen von 0,5 m).

Im Bauzonenplan sind nun sachgerechte, den Vorbehalt ausräumende Hochwassergefahrenzonen festgelegt. Dies ist sachgerecht.

3.7.3 Umweltschutz

Lärm

Im Planungsbericht wird plausibel nachgewiesen, dass auf dem gesamten Einzonungsgebiet die massgebenden Planungswerte der ES II eingehalten und somit die Anforderungen von Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) respektive Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) erfüllt sind.

3.8 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der BNO wurden gemäss den Vorbehalten der Vorprüfung angepasst. Sie sind sachgerecht und rechtskonform.

3.9 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gemäss § 28a Abs. 1 BauG leisten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts.

Keine Abgabe wird gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden erhoben, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG).

Mit Datum vom 4. Oktober 2022 liegen die Bestätigungen über die Aufnahme des Kaufs der betroffenen Grundstücke ins Tagebuch des Grundbuchs vor. Damit ist nachgewiesen, dass der Staat Aargau Eigentümerin der Fläche ist und mit Blick auf den verbrieften Nutzungszweck gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet werden kann.

Da die Einzonung bedingt erfolgt, ist zudem keine Baupflicht nötig.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Einzonung Neumatt Ost (Mittelschule)", beschlossen von der Gemeindeversammlung Stein am 3. Juni 2022, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Brotkorbstrasse 9, 4332 Stein
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Immobilien Aargau DFR
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Berufsbildung und Mittelschule BKS
- 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, Laurenzenvorstadt 11, 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) 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.