

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 1. März 2023

Versand: 7. März 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000227

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	19. Februar 2018
Mitwirkung	13. Februar 2017 bis 31. März 2017
Öffentliche Auflage	28. Mai 2018 bis 26. Juni 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	21. Februar 2019 und 21. November 2019
Eingereicht zur Genehmigung	15. März 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	15. November 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 zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung der Nutzungsplanung erfolgt koordiniert mit den Nichteintretensentscheiden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Turgi am 21. Februar 2019 und 21. November 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), inklusive Anhang

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 16. September 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die aktuelle Zonenplanung der Gemeinde Turgi stammt von 1995 und ist über 25 Jahre alt und erfüllt damit nicht mehr die Anforderungen an eine zweckmässige Nutzungsplanung. Zudem haben sich seither diverse wichtige übergeordnete Gesetze und Vorgaben geändert.

Die wesentlich geänderten rechtlichen und teilweise auch tatsächlichen Verhältnisse sind der Anlass für die Gemeinde, sich grundsätzliche Überlegungen zu den Zielen und Bedürfnissen und auch den Anforderungen in der Nutzungsordnung zu machen. Mithilfe eines Workshops wurde hierzu auch die interessierte Bevölkerung miteinbezogen.

Die Gemeinde erarbeitete ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK). Dieses enthält Quartieranalysen mit Handlungsfeldern und Konzeptplänen zu den Themen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Immissionen. Das REK ist eine wichtige Grundlage und Zielvorgabe für die Zonenplanrevision.

Im Weiteren entwickelte die Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton, gestützt auf das REK, ein städtebauliches Konzept Bahnhofgebiet.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 19. Februar 2018 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die in der Vorprüfung bestandenen Vorbehalte bezüglich §§ 19 und 20 Abs. 3 BNO wurden in der Genehmigungsvorlage bereinigt (siehe Ziffer 3.7).

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Durch Um- und Aufzonungen sowie die Festlegung gestaltungsplanpflichtiger Gebiete im Bahnhofsbereich kann das Innenentwicklungspotenzial aktiviert werden. Zum Bahnhofsbereich Turgi wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die Resultate liegen vor und wurden sach- und stufengerecht in die vorliegende Vorlage integriert.

Es wird eine Einzonung im Rahmen des Anordnungsspielraums des Richtplans vorgenommen. Auf die Einzonung des Gebiets "Weichlen" wird vorläufig verzichtet. Das Fassungsvermögen liegt insgesamt unter dem Planwert der kantonalen Prognose. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der inneren Nutzungsreserven werden aber getroffen.

Auch werden unter anderem die übergeordneten Vorgaben wie beispielsweise der Hochwasser- und Gewässerschutz umgesetzt.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Im Nutzungsplan Kulturland wurde die Grundzonierung sachgerecht vorgenommen. Dazu gehören auch die weiteren Vorgaben bezüglich der Naturschutzbelange im Kulturland und Wald, beziehungsweise die Festsetzung der Gewässerräume.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde bezüglich der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die massgeschneiderte Siedlungsentwicklung wird zudem mit diversen Massnahmen gefördert. Es werden weitere Regelungen für eine qualitative Entwicklung und spezifische Anreize für die Nutzungsintensivierung geschaffen.

Nach den Beschlüssen der Gemeindeversammlung vom 21. Februar 2019 und 21. November 2019 wurde die revidierte Bauverordnung (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. 3 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.

Gemäss Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3 besteht an der Aufwertung der Bahnhofsgelände ein kantonales Interesse. Der Richtplan enthält Kriterien zur Umsetzung der Ziele. Im Richtplankapitel S 1.9 wird das Bahnhofsgelände Turgi als wichtiger Wohnschwerpunkt festgelegt.

Die im REK festgelegten Ziele (Ziele 2 und 5) entsprechen auch den kantonalen Zielsetzungen. So können die Rahmenbedingungen für die kurz- und mittelfristige Entwicklung des Bahnhofsgeländes unter Berücksichtigung der langfristigen Zielsetzungen für die Baugebietserweiterung "Weichlen" festgelegt werden.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die kommunale Nutzungsplanung im Urbanen Raum ist auf die regionalen Bedürfnisse abzustimmen. Die regionalen Anliegen sind im Planungsbericht für die Bereiche Siedlung, Verkehr und Landschaft ausführlich aufgezeigt.

Der regionale Planungsverband "Baden Regio" nahm am 30. März 2017 zur vorliegenden Planung Stellung. Er begrüsst den durch die Gemeinde aufgezeigten Innenentwicklungspfad und die Anreize in ausgewählten Gebieten zur Innenentwicklung. Er verweist diesbezüglich darauf, dass die Innenentwicklung nicht zuletzt auch zu einem Mehrverkehr führt und die dringlichen Massnahmen in der Stellungnahme zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) umzusetzen sind.

Der Planungsverband begrüsst insbesondere die gesamtheitliche Strategie für das Gebiet "Bahnhof Süd/Weichlen". Ziel der Entwicklung ist aus Sicht der Region die Schaffung eines attraktiven, zusammenhängenden Bahnhofsquartiers. Diesbezüglich sind auch die Gebiete nördlich der Gleise, wie zum Beispiel die ehemalige Dorfzone Bahnhof sowie die benachbarte ehemalige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eng in die Betrachtung im Sinne des Gesamtkonzepts (Betrachtungssperimeter) einzubeziehen.

Generell soll zur Förderung der inneren und qualitativen Siedlungsentwicklung ein Gestaltungsplan für die Koordination parzellenübergreifender Planungen, die eine bessere Gesamtlösung bewirken, durch den Gemeinderat verlangt werden können. Dies gilt auch für die Aufwertung der Strassenräume, wobei hier in der Regel eine interdisziplinäre Betrachtung der ortsbaulichen, aussenräumlichen und verkehrlichen Aspekte nötig sei.

Neben den städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten sind auch die Nutzungen in den Erdgeschossen sowie die öffentlichen Räume in die Betrachtung miteinzubeziehen. Es wird auf die zurzeit in Bearbeitung befindliche regionale Arbeitshilfe zu diesem Thema verwiesen.

Baden Regio begrüsst die vorgesehene Entwicklung der Wohnzonen und Dorfkernzonen zwischen der Weichlenstrasse und der Kantonsstrasse K 438, wo bis zu acht Vollgeschosse bewilligt werden können, sofern die entsprechenden hohen Qualitäten (Gestaltungsplan) erfüllt sind. Diesbezüglich wird auf die regionale Arbeitshilfe "Hochhäuser und höhere Häuser" verwiesen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 65,76 ha auf. Davon sind ca. 57,97 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 7,79 ha unüberbaut beziehungsweise stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,06 ha Wohn- und Mischzonen, 0,46 ha Arbeitsplatzzone, 0,83 ha Parkzone und ca. 2,90 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Turgi kaum entwickelt. Das Wachstum liegt deutlich unter dem kantonalen Schnitt einer urbanen Gemeinde.

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Δ 2009–2015
Bevölkerung	2'870	2'903	2'941	2'948	2'962	2'971	2'991	+0,69 % pro Jahr

Die Planungsannahme für die Gemeinde Turgi im Urbanen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 3'910 Personen im Jahr 2030 und ca. 4'250 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 44 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+1,31 % pro Jahr).

Im Planungsbericht wird das Handlungsprogramm Innenentwicklung ausführlich behandelt. Die Ausführungen der Gemeinde im Planungsbericht sind nachvollziehbar und können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die noch unüberbauten Bauzonen ermöglichen ein Bevölkerungswachstum von rund 390 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Der grösste Teil des Wachstums dürfte im Gebiet des Bahnhofs (Nord und Süd / Schlüsselgebiete) stattfinden. Aufgrund der ausgezeichneten Lage ist gezielt zu prüfen, wie ein nachhaltiger Umgang mit der Mobilität gesichert werden kann.
- Die durch den Richtplan geforderte Einwohnerdichte in den unüberbauten Arealen von 90 E/ha dürfte erreicht werden. Mit der zwischenzeitlich erarbeiteten Konzeptstudie Bahnhofgebiet konnte aufgezeigt werden, dass die nach Richtplan geforderten 150 E/ha im Gebiet "Bahnhof/Weichlen" für den Wohnschwerpunkt (vgl. Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.1) erreicht werden dürften.
- Die diversen planerischen Massnahmen für die Innenentwicklung der bereits mehrheitlich überbauten Gebiete (Handlungsprogramm), dürften nach Ansicht der Gemeinde weitere zusätzliche 195 E generieren.

- Das Innenentwicklungsprogramm muss über die vorliegende Zonenplanrevision hinaus aktiv weiterverfolgt werden. Im Planungsbericht werden die Sensibilisierung (Informationsveranstaltungen) aufgeführt, aber auch die Durchsetzung geeigneter Planungsinstrumente (Gestaltungspläne, gestützt auf § 4 Abs. 3 BNO), Beratung von Bauwilligen usw. Dies wird ausdrücklich begrüsst.
- Gesamthaft wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die qualitativen Kriterien bei den Innenentwicklungsmassnahmen einen hohen Stellenwert haben.

Die Gemeinde schätzt das Fassungsvermögen der gesamten bestehenden Wohn- und Mischzonen bei etwa 3'580 Personen für das Jahr 2030. Dies liegt unter dem Planungsziel gemäss Richtplan, dürfte aber realistisch sein. Es ist davon auszugehen, dass die Einzonung des Gebiets "Weichlen" (Teil des Wohnschwerpunkts) noch vor Ablauf der Planungsperiode von 15 Jahren angestrebt werden könnte. Es ist deshalb wichtig, dass sich die Gemeinde bereits jetzt mit der Weiterentwicklung beschäftigt. Die Gemeinde sieht vor, die Erkenntnisse aus der Konzeptstudie etappiert umzusetzen und die Aufgleisung der weiteren Planungsprozesse zum Gebiet "Weichlen" später zu konkretisieren.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Arbeitsplätze der Gemeinde Turgi liegen in der Gewerbezone (GE), in der Gewerbezone mit untergeordneter Anzahl Wohnen (GW) und in den Dorfzonen. Vereinzelte Arbeitsnutzungen sind auch in den Mischzonen (WG) zu finden. Die Arbeitsplatzzonen (GE/GW) sind praktisch ausgeschöpft; es bestehen nur noch beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere durch bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen.

Die Konzeptstudie Bahnhofgebiet hat Ansätze aufgezeigt, in welchen Bereichen welche Nutzungsarten geeignet sind. Die Zonen nördlich und südlich des Bahnhofs werden gezielt gemischten Nutzungen zugeführt. Die Dorfkernzone 1 (unter anderem Bahnhof Nord) soll die bestehenden Zentrumsbereiche qualitativ weiterentwickeln. Angestrebt wird ein angemessener Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen. In den Erdgeschossnutzungen unmittelbar entlang der Bahnhofstrasse ist Wohnen nur zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche und funktionale Verbindung mit den Gewerbe- und Dienstleistungen ausgewiesen werden kann. Die zukünftige Arbeitsplatzentwicklung wird voraussichtlich um den Bahnhof (Dorfkernzone / Wohn- und Gewerbezone) stattfinden (vgl. § 11 BNO).

Auch in der neuen Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd (WG BS) wird eine angemessene Nutzungsdurchmischung mit situationsgerecht platzierten Arbeitsnutzungen angestrebt. Zulässig sind neben Wohnen auch Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude (vgl. § 14 BNO).

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auf der Parzelle 691 sind baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ersichtlich, die sich gemäss aktuellem und projektiertem Bauzonenplan ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befinden. Die Bauten und Anlagen wurden nach 2009, wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem Baugesuch BVUAFB.08.2154 (Erweiterung Werkhalle, Kies Merz AG) erstellt. Die Bauten und Anlagen entsprechen nicht den bewilligten Plänen und müssen gemäss heutigem Wissensstand teilweise zurückgebaut werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde in der Verantwortung steht.

Wichtigste Umzonungen

Die vorgenommenen Umzonungen von OeBA¹-Zonen in die Dorfkernzone (0,31 ha) beziehungsweise in die Wohnzone W3+ (0,15 ha) und in die Mischzone WG BS (0,13 ha) sind nachvollziehbar und sachgerecht.

Als wesentlichste Änderung wird die grossflächige Dorfzone von Turgi aufgrund der Art und Weise der vorhandenen Bebauung und Nutzung beziehungsweise der Zielsetzung in die Dorfkernzone 2 (DK2) und die Dorfkernzone 1 (DK1) differenziert. Auch das noch unüberbaute Areal nördlich des Bahnhofs wird dieser Zone zugewiesen.

In den Dorfkernzonen sind vier- (DK1) beziehungsweise dreigeschossige (DK2) Bauten zulässig, sofern sie weder ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss, noch ein nicht begehbare Flachdach aufweisen. Gewerblich genutzte Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von 4 m aufzuweisen.

Das noch unüberbaute Areal südlich des Bahnhofs wird der Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd (WG BS) zugeordnet. Auch in dieser Zone sind unter den gleichen Rahmenbedingungen Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig.

Die DK1 und die WG BS Zonen am Bahnhof sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus können innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Bereiche bis acht Vollgeschosse bewilligt werden. In diesen Fällen haben sich die Bauten einwandfrei in die Ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf die angrenzenden Gebiete darf die natürliche Besonnung nicht übermässig beeinträchtigen (vgl. § 4 Abs. 2 BNO). Aus kantonaler Sicht ist die angestrebte Entwicklung mit einer punktuell hohen baulichen Dichte im Urbanen Entwicklungsraum zweckmässig und es wird empfohlen, dies in einem Varianzverfahren auszuloten.

In § 4 Abs. 4 und 5 BNO werden weitere detaillierte Zielsetzungen für die Gestaltungsplangebiete Bahnhof Süd und Bahnhof Nord festgelegt. Diese sind zweckmässig und sachgerecht.

Das städtebauliche Konzept Bahnhofgebiet Turgi enthält deutlich weitergehende planerische Massnahmen als diejenigen, die in der vorliegenden Zonenplanung festgelegt werden können. Es ist deshalb sinnvoll, das Konzept wie vorgesehen in einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan zu überführen und diesen Auftrag in § 6 Abs. 1 BNO festzulegen.

Im Übergangsbereich von der WG BS (Bahnhof Süd) zum Gebiet "Weichlen" wird die bisherige Wohnzone W3 beziehungsweise die Mischzone WG3 beibehalten. Damit kann ein städtebaulich besserer Übergang von der sehr dichten WG BS Zone am Bahnhof zum besagten Gebiet, beziehungsweise zur Geländekante, gesichert werden. Die Nutzungsdichte entspricht den grundsätzlichen Vorstellungen des Wohnschwerpunkts. § 16 Abs. 2 BNO verlangt, dass Bauten und Anlagen in der Zone WG3 der Quartierstruktur bezüglich Körnigkeit, Durchgrünung und Immissionen angemessen Rechnung tragen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen des besagten Entwicklungsrichtplans.

Im Gebiet südlich der Kantonsstrasse werden zwei Flächen im Umfang von 2,96 ha beziehungsweise 1,95 ha von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufgezont. Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Areal mit unterschiedlichen Gebäudetypen durchsetzt ist, die Ausnützungsziffer (AZ) eher tief angesetzt ist und zudem die Qualitätskriterien greifen. Es handelt sich teilweise um Areale mit bereits grossen Anteilen an dichteren Wohnbauformen. Unter diesem Aspekt sind die Aufzonungen nachvollziehbar und sachgerecht.

¹ Öffentlichen Bauten und Anlagen

Einzonungen

Die Gemeinde Turgi verzichtet vorläufig auf die Einzonung des Siedlungsgebiets (Teil des Wohnschwerpunkts Bahnhof) "Weichlen". Dies ist zweckmässig, um die Entwicklung der Schlüsselgebiete nicht zu konkurrenzieren.

Arrondierungen

Der Parkplatz auf der Parzelle 786 befindet sich ausserhalb der Bauzone. Die Gemeinde stellt fest, dass diese Parkplätze schon seit mindestens 1994 bestehen und die Parzelle eine Restfläche zwischen Strasse und Bahnlinie darstellt. Die Gemeinde beantragt eine Einzonung im Sinne des Anordnungsspielraums gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5. Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Das Areal ist weitgehend genutzt und führt zu keiner Erweiterung des weitgehend überbauten Gebiets. Es erfüllt damit die Grundvoraussetzungen. Bei einer grosszügigen Interpretation der Planungsanweisung 3.5, Fall d, kann dem Anliegen zugestimmt werden.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ² -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ³
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Parzelle 786	+0,03 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+ 0,03 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Die räumliche Veränderung des Siedlungsgebiets wird fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Die Gemeinde hat in der BNO diverse Vorgaben zur Siedlungsqualität aufgenommen. Sie sind im Planungsbericht Kapitel 5.2.5 detailliert aufgeführt. Dies wird begrüsst. Sehr erfreulich ist die in § 9 BNO enthaltene Pflicht für einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag unter gewissen Voraussetzungen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Überlagerung der Dorfkernzonen 1 nördlich des Bahnhofs und der WG BS-Zone südlich des Bahnhofs mit einer Gestaltungsplanpflicht ist zweckmässig. Die Konkretisierungen der Ziele für die Gestaltungsplangebiete unter § 4 Abs. 4 und 5 BNO sind sachgerecht.

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Sondernutzungsplanungspflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm nach § 33 Abs. 2 BauG zu erfolgen.

² Fruchtfolgeflächen

³ Landwirtschaft Aargau

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. 2002 hat die Gemeinde Turgi den "Wakkerpreis" erhalten.

Die Rechtsprechung zeigt, dass die sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS im Rahmen der kommunalen Innenentwicklungsstrategie (Gesamtschau) und Nutzungsplanung beziehungsweise im Rahmen der umfassenden Interessenermittlung und Interessensabwägung zwingend erforderlich ist.

Das ISOS wurde ausreichend berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die unüberbaute OE-Zone neben der Spezialzone Spinnerei gemäss Erhaltungsziele im ISOS (Umgebungszone I "Nahumgebung der Fabrikanlage") nicht überbaut werden sollte.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

In der WG BS und den neuen Wohnzonen W3+ im "Wylfeld", beziehungsweise nördlich des Bahnhofs, werden Bereiche mit der Spezialbestimmung gemäss § 4 Abs. 2 BNO (Bereich für Höhere Bauten) überlagert.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Parallel zur Innenentwicklung ist der Umgang mit der historischen Bausubstanz, beziehungsweise dem geschichtlichen Hintergrund der Gemeinde, von grosser Bedeutung. Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2016, wird in der laufenden Gesamtrevision grossmehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Identitätswahrung.

Seitens Kanton wird bedauert, dass die beiden Bauinventarobjekte Coiffeurlokal Bahnhofstrasse 21 (TUR932) und Wohnhaus Vogelsangstrasse 20 (TUR930) nicht in Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt werden.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Aus kantonaler Sicht ist mit der Innenentwicklung im Urbanen Raum durch die Gemeinden aktiv eine nachhaltige Mobilität zu fördern. Dazu gehört autoreduziertes Wohnen, Förderung von Mobilitätskonzepten bei Betrieben und grösseren Überbauungen, Optimierung der Situation für Fussgänger und Velofahrer (Überprüfung), Förderung von alternativen Mobilitätsformen (Mobility / Car-Sharing usw.).

Die Gemeinde hat in der BNO wichtige Vorschriften zu diesem Thema aufgenommen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur guten Abstimmung Siedlung und Verkehr.

Im REK werden zudem differenzierte Aussagen zu Verkehrsthemen gemacht. Diese Handlungsfelder werden sowohl im KGV als auch in der Nutzungsplanung zur Umsetzung aufgenommen. Das ist sachgerecht.

Aktives Engagement für eine nachhaltige Mobilität ist weiterhin angezeigt. Insbesondere bei den angestrebten hohen Überbauungsdichten rund um den Bahnhof muss es gelingen, die Mobilität vorwiegend auf den öV⁴ und den Fuss- und Veloverkehr zu lenken und den Mobilitätsanteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf einem Minimum zu halten. Seitens Kanton wird in den nachfolgenden Verfahren ein hohes Gewicht auf Massnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Mobilität gelegt.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde stimmt die beiden Instrumente Nutzungsplanung und KGV im Planungsbericht aufeinander ab. Verschiedene Ergebnisse aus dem KGV werden in der Nutzungsplanung Siedlung und

⁴ Öffentlicher Verkehr

Kulturland (NPSK) aufgenommen und im Planungsbericht beschrieben. Die Massnahmen sind zweckmässig und plausibel, die Herleitung vom REK über den KGV in die Nutzungsplanung wird transparent dargestellt.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss Eingabe sind in der Dorfkernzone 1 publikumsorientierte Nutzungen wie Läden (ohne Beschränkung in der BNO) zulässig.

In der Dorfzone, in der Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd und der Dorfkernzone 2 sind kleinere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen (Läden) bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude zugelassen.

Da Turgi im Urbanen Entwicklungsraum liegt, müssen in der Dorfzone keine Beschränkungen von Verkaufsflächen vorgenommen werden. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öV und der örtlich nur begrenzten Ausdehnung wird dies als richtig erachtet.

In den Wohnzonen sind nur Kleinläden bis 100 m² Nettoladenflächen zugelassen und in der Gewerbe- und Wohnzone (WG) beziehungsweise in der Gewerbezone ganz ausgeschlossen.

Die Massnahmen zum Umgang mit den verkehrsintensiven Nutzungen entsprechen den Vorgaben des Richtplans und sind sachgerecht.

Parkierung

Die Gemeinde nützt die Möglichkeiten des Baugesetzes zur Plafonierung der Anzahl Abstellplätze aus (vgl. § 47 BNO). Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Mobilität. Sehr begrüsst wird § 47 Abs. 3 BNO, wonach der Gemeinderat in den Dorfkernzonen 1 und 2 sowie in der OeBA-Zone eine Parkplatzbewirtschaftung sowie ein Parkleitsystem anordnen kann und die Privaten an den Kosten zu beteiligen sind. Auch die Möglichkeit des autoreduzierten Wohnens (§ 48 BNO) wird seitens Kantons sehr begrüsst.

Aus verkehrlicher Sicht muss bei einer Reduktion der Anzahl Parkfelder die Gesamtmobilität sachgerecht geregelt werden. Dazu gehört auch ein Mobilitätsmanagementkonzept, das gestützt auf § 49 BNO bei Neu-, Um- oder Ergänzungsbauten mit mehr als 30 Parkfeldern zwingend zu erstellen ist. Dies ist sachgerecht.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Das Gebiet "Weichlen" ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet. Für diese Areale wurden bereits die FFF reduziert.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Turgi ist eine Gemeinde, deren Gemeindebann ausserhalb Waldareal stark überbaut ist und wo es nur noch wenig offenes Kulturland gibt. Entsprechend sind kaum Naturwerte vorhanden. Diese sind im neuen Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt und werden geschützt.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft gemäss §§ 40, 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) vom 4. September 2007.

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^{bis} 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 Turgi hat den Gewässerraum korrekt umgesetzt und die Bestimmungen unter § 32 BNO sind sachgerecht. In § 32 Abs. 3 BNO ist auch der Kanal festgelegt.

3.6.2 Hochwassergefahren

Der Hochwasserschutz beziehungsweise die Abgrenzung der HWZ⁵ 1 und 2 und Restgefährdungsflächen wurden gemäss den Anträgen auf dem Bauzonenplan und dem Themenplan Hochwasser grösstenteils korrekt und sachgerecht in die Planvorlage aufgenommen.

3.6.3 Wald

Waldareal

Das Waldareal wurde korrekt übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald wurden sachgerecht umgesetzt.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Es sind keine Neueinzonungen, bei welchen die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärm-schutz-Verordnung (LSV) überprüft werden müssten, geplant.

Die geplante Umzonung beim Bahnhof (insbesondere Bahnhof Nord in die Dorfzone DK1) beziehungsweise die damit verbundene Nutzungsart und Dichte liegt in einem Gebiet mit hoher Lärmbelastung; problematisch ist insbesondere die Wohnnutzung. In diesem stark lärmbelasteten Gebiet (Bahnhof Turgi mit der Bahnlinie Brugg–Zürich Hauptbahnhof und im Norden die stark befahrene Kantonsstrasse K 438) ist fraglich, ob und wie für Wohnnutzung die Anforderungen der LSV eingehalten werden können.

Die Gebiete sind (mehrheitlich) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Hinweis der Gemeinde, dass die Lärmthematik anhand der konkreten Richtkonzepte geprüft und mit den im Gestaltungsplan verbindlichen Massnahmen festgelegt werden können, ist im Grundsatz zwar richtig, für die Realisierung von Wohnnutzungen ändert dies aber nichts an der sehr schwierigen Ausgangslage.

⁵ Hochwassergefahrenzone

Es ist nach wie vor nicht ersichtlich, wie mit einer gemischten Nutzungsstruktur die Lärmthematik gelöst werden soll. Für einen gewerblich genutzten Lärmschutzriegel ist sowohl bahn- wie auch strassenseitig kein Platz vorhanden. Aufgrund der Dimensionen des Gebiets Bahnhof Nord ist nur die Erstellung eines Gebäudekörpers möglich, bei dem eine der Hauptfassaden zur Eisenbahnlinie und die andere zur Kantonsstrasse ausgerichtet ist. Allenfalls wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt. Die restlichen Geschosse werden aller Voraussicht nach als Wohnraum ausgebildet. Wie damit eine gute Lärmabschirmung erzielt werden soll, müsste aufgezeigt werden können.

Da das Gebiet als erschlossen betrachtet wird, ist erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachzuweisen. Es wird dringend empfohlen, bereits im Rahmen des Gestaltungsplans mit einem Richtprojekt aufzuzeigen, wie das Gebiet unter Einhaltung von Art. 31 LSV sinnvoll überbaut werden kann.

Störfallvorsorge

Die Thematik Störfallvorsorge wurde stufengerecht berücksichtigt.

In § 4 Abs. 5 BNO wird im Hinblick auf den zu bearbeitenden Gestaltungsplan Bahnhof Süd eine angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge verlangt. Das ist sachgerecht.

Energie

§ 42 BNO legt fest, dass ein Anschluss an das Fernwärmenetz aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme anzustreben ist, sofern diese zur Verfügung steht und ein Anschluss namentlich unter dem Gesichtspunkt der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag machbar ist. Das ist begrüssenswert.

Die Gemeinde verzichtet auf weitergehende Massnahmen zum energieeffizienten Bauen im Rahmen der Zonenplanung. Dies wird seitens Kanton bedauert; es wäre wünschenswert, dass die Gemeinde nachhaltige Baumaterialien fördert und auch Ladestationen für E-Bikes und/oder auch für Elektrofahrzeuge bei grösseren Überbauungen fordern würde.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Die Lage der Standorte kann unter "www.kataster-aargau.ch" eingesehen werden.

3.6.5 Archäologie

Der Eintrag der archäologischen Fundstellen in den Zonenplänen ist vollständig.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege (IVS)

Die Gemeinde hat die IVS-Objekte in geeigneter Form in die Planung integriert. Die beiden besonders substanziellen Objekte, die Holzbrücke über die Limmat (IVS AG 256.1.1 / Bauinventar TUR910) und der Hohlweg auf das "Müseren-Plateau" (IVS AG 196.0.1 / Kulturobjekt K11) sind ausserdem unter kommunalen Schutz gestellt worden.

Die Wanderwege wurden korrekt aufgenommen.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO-Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform. Jedoch trat am 1. November 2021 die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2022 beantragt der Gemeinderat Turgi die direkte Änderung der revidierten BNO im Rahmen der Genehmigung. Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf der BNO:

- § 12 Abs. 2 Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen.
Begründung:
Neu wird der Begriff "Verkaufsfläche", definiert in § 15d BauV, benutzt.
- § 13 Abs. 2 Vgl. Kommentar zu § 12 Abs. 2 BNO.
- § 14 Abs. 2 Vgl. Kommentar zu § 12 Abs. 2 BNO.
- § 15 Abs. 1 Vgl. Kommentar zu § 12 Abs. 2 BNO.
- § 16 Abs. 1 Vgl. Kommentar zu § 12 Abs. 2 BNO.
- § 30 Abs. 1: So bestehen lassen.
Abs. 2: In Abs. 2 ist zu streichen beziehungsweise zu ergänzen: "Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch *nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.*" Der Rest des Absatzes ist zu streichen.
Begründung:
Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt. Dieser schreibt auch vor, welche Nachweise Bauherrschaften im durch Hochwasser gefährdetem Gebiet erbringen müssen.
Abs. 3: So bestehen lassen.
Abs. 4: So bestehen lassen.
Abs. 5: So bestehen lassen.
Abs. 6: Streichen, da der Schutz vor Oberflächenabfluss neu in § 36c BauV geregelt wird.
Begründung:
Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt. Dieser schreibt auch vor, welche Nachweise Bauherrschaften im durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet erbringen müssen.
Abs. 7: So bestehen lassen. Systematik der Streichung entsprechend anpassen.
- § 31 Streichen.
Begründung:
Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird neu in § 36c BauV geregelt.
- § 37 Streichen.
Begründung:
Das Störmass der Betriebe wird neu in § 15c BauV geregelt.
- § 38 Streichen.
Begründung:
Die Verkaufsfläche wird neu in § 15d BauV geregelt.
- Ziffer 4.4 Da sowohl § 37 als auch § 38 gestrichen werden, ist auch die Kapitelbezeichnung 4.4 zu streichen.
- § 39 Abs. 2 und 3 Streichen.
Begründung:
Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. Allenfalls Kapitelbezeichnung 5.1. entsprechend anpassen.
- § 44 Abs. 1 Streichen.
Begründung:
Die Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume für Neubauten sind neu in § 36a BauV geregelt.
- § 44 Abs. 2 Streichen.
Begründung:
Dieser Absatz kann gestrichen werden, da die Vorgaben von § 36a BauV nur für Neubauten gilt. Will die Gemeinde diese Masse aber auch für Altbauten festlegen und nur

aus Ortsbildschutzgründen Abweichungen ermöglichen, dann müsste dieser Absatz beibehalten werden. Die Bestimmung müsste dann allerdings ergänzt werden im Sinne von: "Für Altbauten gelten die Mindestmasse gemäss § 36a BauV. Ausnahmen sind aus Ortsbildschutzgründen möglich."

- § 45 Abs. 1 Streichen.
Begründung:
Die Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume für Neubauten sind neu in § 36a BauV geregelt, wobei das kantonal vorgeschriebene Mass für die lichte Höhe 2,40 m beträgt.
- § 45 Abs. 2 Systematik aufgrund von Streichung anpassen. Auch Marginalie anpassen, da § 45 jetzt nur noch Festlegungen zu "Garten-, Terrassen- und Balkonflächen" trifft.
- § 47 Abs. 1 Hier ist eine Aktualisierung der VSS⁶-Norm notwendig (neue Nummerierung, Ergänzung des Datums): VSS-Norm 40 281 vom 31. März 2019.
- § 54 Abs. 1 Streichen und Systematik der Absätze anpassen.
Begründung:
Die Kriterien für die Beurteilung durch den Gemeinderat sind neu in § 15e BauV geregelt.
- § 57 Abs. 2 Der erste Satz ist in dem Sinne zu korrigieren "...nicht höher als 1,0 m und *in Hanglagen* nicht höher als 1,8 m sein."
Begründung:
Gemäss § 17a Abs. 1 BauV gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 % als Hang.

Die Bestimmung in § 19 Abs. 3 BNO wurde angepasst, dass grundsätzlich eine Gestaltungsplanpflicht gilt und alternativ unter Einhaltung der Ziele eines Gestaltungsplans ein kommunaler Richtplan erstellt werden kann. Das ist sachgerecht und der Vorbehalt bereinigt.

Der § 20 Abs. 3 BNO wurde insofern angepasst, dass Drittnutzungen dem Primärzweck der Grundzone entsprechen müssen. Weiter ist diese Bestimmung nur auf eine Parzelle anwendbar und dafür wäre eine Ausscheidung einer anderen Zone nicht zweckmässig. Der Vorbehalt gilt als bereinigt.

3.8 Mehrwertabgabe

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 98
- Parzelle 122
- Parzelle 123
- Parzelle 165
- Parzelle 166
- Parzelle 195
- Parzelle 207
- Parzelle 415
- Parzelle 460
- Parzelle 461
- Parzelle 526
- Parzelle 621

⁶ Schweizer Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute

- Parzelle 633
- Parzelle 636

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.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.7). Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die Direktänderungen in seinem Schreiben vom 24. Oktober 2022 mit zwei Anträgen zustimmend zur Kenntnis.

Die Gemeinde beantragt die Beibehaltung des § 39 Abs. 3 BNO als § 39 Abs. 2 BNO. Begründet wird dies damit, dass sich dieser Absatz auch auf Abs. 1 bezieht. Die Begründung ist nachvollziehbar und auf die Streichung wird verzichtet. Der Absatz wird neu unter § 39 Abs. 2 BNO stehen.

Weiter wird beantragt, dass § 54 Abs. 1 BNO nicht gestrichen, sondern durch *"Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 15e BauV"*. Das ist nachvollziehbar und der Absatz wird durch diesen Wortlaut ersetzt.

4. Ergebnis

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

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Turgi am 21. Februar 2019 und 21. November 2019, wird unter Vorbehalt von Dispositiv 2 genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

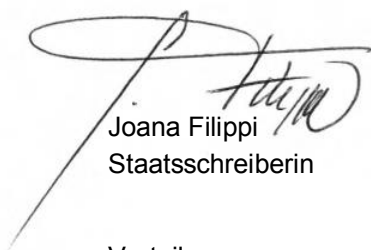
Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird durch Direktänderungen an die seit 1. November 2021 rechtskräftige Bauverordnung angepasst:

§ 12 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 13 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 14 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 15 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 16 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 30	Der Abs. 2 wird ersetzt mit: "Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch <i>nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.</i> " Abs. 6: wird gestrichen. Abs. 7: Systematik der Streichung von Abs. 6 wird entsprechend angepasst.
§ 31	wird gestrichen
§ 37	wird gestrichen
§ 38	wird gestrichen

Ziffer 4.4	wird gestrichen
§ 39 Abs. 2 und 3	Abs. 2 wird gestrichen und ersetzt durch bestehenden Abs. 3
§ 44 Abs. 1	wird gestrichen
§ 44 Abs. 2	wird gestrichen
§ 45 Abs. 1	wird gestrichen
§ 45 Abs. 2	Systematik wird aufgrund von Streichung von Abs. 1 angepasst. Die Marginalie wird ersetzt durch: " <i>Garten-, Terrassen-, Balkonflächen</i> "
§ 47 Abs. 1	Der Begriff "VSS-Normen SN 640 281" wird ersetzt durch " <i>VSS-Norm 40 281 vom 31. März 2019</i> ".
§ 54 Abs. 1	Wird ersetzt durch "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 15e BauV".
§ 57 Abs. 2	Der erste Satz wird ersetzt mit: "Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1,0 m und <i>in Hanglagen</i> nicht höher als 1,8 m sein."

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 8, 5300 Turgi (A-Post-Plus)
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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

- anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- 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.