

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 7. Juni 2023

Versand: 12. Juni 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000676

Gemeinde Merenschwand; Gesamtrevision Nutzungsplanung; Genehmigung mit Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	15. Oktober 2019 und 29. Oktober 2021
Mitwirkung	13. Juni 2016 bis 15. Juli 2017
1. Öffentliche Auflage	10. Februar 2020 bis 10. März 2020
2. Öffentliche Auflage	3. Dezember 2021 bis 11. Januar 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	27. Juni 2022 und 28. November 2022
Eingereicht zur Genehmigung	5. September 2022 / 19. Januar 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	12. September 2022 / 6. Februar 2023

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 ist eine 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 Merenschwand am 27. Juni 2022 und am 28. November 2022 (Verzicht auf kommunaler Substanzschutz für Inventarobjekte MER930 und BEN904, vgl. Ziffer 2.3.1) beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Am 26. Juni 2022 hat die Gemeindeversammlung bei folgenden Objekten die Festlegung als Gebäude mit Substanzerhaltung (Anhang 2 BNO) an den Gemeinderat zurückgewiesen.

- MER930, Bäuerlicher Vielzweckbau "Klosterhof", Bolandstrasse 4
- BEN905, Bäuerliches Wohnhaus, Hohlweid 1

In zweiter Lesung vom 28. November 2022 wurde antragsgemäss von der Gemeindeversammlung für die zwei Objekte die "Entlassung aus dem Gebäudeschutz" (beziehungsweise der Verzicht auf die Neu-Festlegung als Gebäude mit Substanzerhaltung) beschlossen. Die Genehmigungsvorlage wurde entsprechend bereinigt.

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 27. Juni 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Per 1. Januar 2012 haben sich die Gemeinden Merenschwand und Benzenschwil zusammengeschlossen. Gegenstand der Vorlage sind die Gesamtrevision und Zusammenführung der Nutzungsplanungen. Hauptthemen sind die Zusammenführung der BNO, die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), diverse Umzonungen, Aufzonungen und zahlreiche Umlagerungen sowie Arrondierungen am Bauzonenrand. Die Gebiete "Sandgrueb" und "Mühle" sollen als Schlüsselgebiete für Wohnen entwickelt werden. Weiter soll der Ortsteil Benzenschwil bezüglich der Wohnnutzung sowie in qualitativer Hinsicht (Aufwertung Strassenraum) gestärkt werden. Zur Förderung der Siedlungsqualität werden unüberbaute Baulandreserven mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Landschaftsschutz wird an die Richtplanvorgaben (Landschaften von kantonaler Bedeutung [LkB]) angepasst. Die kommunalen Naturschutzzonen wurden überprüft, kleinere Anpassungen erfolgten vor allem in Benzenschwil.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfungsvorlage erfüllte die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht vom 15. Oktober 2019 enthaltenen Vorbehalte.

- Die Einzonung des landwirtschaftlichen Betriebs beim Areal "Sandgrueb" (Parzellen 37 und 38) hat als bedingte Einzonung zu erfolgen, mit einer Frist von 12 Monaten (maximal einmal begründet verlängerbar um weitere 12 Monate). Mit den Genehmigungsunterlagen ist eine Kopie des Verkaufsvertrags einzureichen.
- Die Einzonung des landwirtschaftlichen Betriebs "Siebeneichenhof" (Parzellen 597 und 606) hat als bedingte Einzonung zu erfolgen, mit einer Frist von 12 Monaten (maximal einmal begründet verlängerbar um weitere 12 Monate). Mit den Genehmigungsunterlagen ist die Kopie eines innert 12 Monaten nach Genehmigung auszuübenden Kaufrechts zulasten der derzeitigen Eigentümerin (oder eines Rechtsnachfolgers) einzureichen.
- § 31 neue BNO (Weilerzone) ist von der Genehmigung auszunehmen. Einstweilen bleibt der rechtskräftige § 24 BNO vom 28. Oktober 1997 in Kraft (sowie bestehende Weilerzonen).
- Ergänzende Festlegung des Gewässerraums beim stehenden Gewässer auf der Parzelle 914, soweit er ganz oder teilweise ausserhalb Wald und ausserhalb der Naturschutzzone liegt. Auch die übrigen stehenden Gewässer > 0,5 ha sind der Nachvollziehbarkeit halber in den Plänen darzustellen, selbst wenn der Gewässerraum durch die Naturschutzzone abgedeckt ist.

Der Vorbehalt bezüglich Siebeneichenhof wurde aufgrund des Verzichts auf diese Einzonung hinfällig. Der Inhalt des Vertrags wird im Planungsbericht aufgeführt. Die aus raumplanerischer Sicht wesentlichen Punkte sind zudem in § 12 Abs. 4 BNO grundeigentümerverbindlich geregelt (vgl. Ziffer 3.4.4). Somit ist der Vorbehalt sinngemäss erfüllt. Bezüglich Gewässerraum wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

2.3 Änderungen nach öffentlicher Auflage

Aufgrund von nach der ersten öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen erfolgte eine ergänzende Vorprüfung.

Übersicht über die wichtigsten Änderungen:

- Verzicht auf die Einzonung "Siebeneichenhof"
- Auslagerung der Festlegung der Spezialzone Fahrende in ein separates Nutzungsplanungsverfahren
- Einfügen einer speziellen Regelung zum Substanzschutzobjekt BEN906 (Transformatorenturm)
- Entlang des Reusskanals Ersatz der Uferschutzzone durch einen über die Landwirtschaftszone überlagerten Gewässerraum
- Eine Übersicht über alle Änderungen kann dem Planungsbericht entnommen werden (Kapitel 7.2, Seite 99).

Die Vorprüfungsvorlage der Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme des im Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2021 enthaltenen Vorbehalts:

Die Regelung zum Substanzschutzobjekt BEN906 (Fussnote in BNO, Anhang 2) ist zu überarbeiten.

Die Vorlage der Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage wurde entsprechend angepasst.

2.4 Nutzungsplan Siedlung

Die wichtigsten Inhalte sind diverse Umzonungen, Aufzonungen und zahlreiche Umlagerungen sowie Arrondierungen am Bauzonenrand. Die Gebiete "Sandgrueb" und "Mühle" sollen als Schlüsselgebiete für Wohnen entwickelt werden. Weiter soll der Ortsteil Benzenschwil bezüglich der Wohnnutzung sowie in qualitativer Hinsicht (Aufwertung Strassenraum) gestärkt werden. Zur Förderung der Siedlungsqualität werden unüberbaute Baulandreserven mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

2.5 Nutzungsplan Kulturland

Der Landschaftsschutz wird an die Richtplanvorgaben (LkB) angepasst. Die kommunalen Naturschutzzonen wurden überprüft, kleinere Anpassungen erfolgten vor allem im Ortsteil Benzenschwil.

2.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Im Vordergrund steht die Umsetzung der IVHB sowie Anpassungen an das übergeordnete Recht.

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

Der Halteplatz für Fahrende gemäss Richtplankapitel 4.1 wird von der Gesamtrevision entkoppelt. Der entsprechende behördenverbindliche Richtplanauftrag bleibt pendent (vgl. Ziffer 3.5.4). Im Übrigen stimmt die Vorlage mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt hat mit Schreiben vom 29. Juni 2017 zur Gesamtrevision mit Hinweisen und Empfehlungen Stellung genommen. Als Grundlage dienten die 2008 festgesetzten Leitsätze, das Regionale Siedlungs- und Verkehrskonzept 2010 sowie die Regionale Stellungnahme zum kantonalen Richtplan 2014. Insgesamt wird die Vorlage als gute Planung anerkannt und die regionalen Belange werden als erfüllt beurteilt. Die Planung gilt somit als regional abgestimmt. Für die detaillierte Beurteilung wird auf das Schreiben vom 29. Juni 2017 verwiesen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die rechtskräftigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 106 ha auf. Davon sind ca. 93 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 13 ha unüberbaut beziehungsweise stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 9 ha Wohn- und Mischzonen, 3 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA, Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2015).

Gemäss Vorprüfungsvorlage sollen die Bauzonen eine Fläche von total 107 ha aufweisen. Davon sind ca. 93 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 14 ha unüberbaut beziehungsweise sollen einer künftigen Überbauung zur Verfügung stehen. Die unüberbauten Flächen umfassen nach Entwurf des Bauzonenplans rund 13 ha Wohn- und Mischzonen, 0,4 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,3 ha OeBA (Angaben gemäss Planungsbericht, Anhang C).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Der Kanton rechnet gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 mit einem Planwert von rund 3'950 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Dem steht nach kantonomer Auswertung eine in 15 Jahren realisierbare Kapazität (Wohn- und Mischzonen) von 4'280 E gegenüber. Die rechnerisch maximal mögliche Kapazität (Wohn- und Mischzonen) umfasst 4'707 E.

Die Gemeinde weist im Planungsbericht für den rechtskräftigen Bauzonenplan ein Fassungsvermögen von knapp 3'500 Personen in den Wohn- und Mischzonen aus. Insgesamt, also inklusive OeBA, Gewerbezone und ausserhalb Bauzone, kommt die Gemeinde auf ein Fassungsvermögen von beinahe 4'000 Personen.

Gemäss Entwurf des revidierten Zonenplans errechnet die Gemeinde eine künftige Kapazität (inklusive realisierte Innenentwicklung) in den Wohn- und Mischzonen von rund 4'000 Personen (zuzüglich 113 Personen in der Arbeitszone [bisher Gewerbezone] und rund 320 E ausserhalb der Bauzonen).

Die Gemeinde sieht ihr Potenzial primär in den 1,3 ha der Wohnzone "Mühle" sowie im Areal "Sandgrueb", das von der Gewerbezone in die Wohnzone umgezont werden soll.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in den überbauten Wohn- und Mischzonen kein nennenswertes Innenentwicklungspotenzial realisiert werden kann (vgl. Planungsbericht).

Zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung sieht die Gemeinde in Richtung höhere Dichten zielende baurechtliche Massnahmen für die erwähnten Schlüsselgebiete vor:

- Aufzonung in der Wohnzone "Mühle": Bisherige Ausnützungsziffer (AZ) 0,4 und 2 Geschosse, neu AZ 0,5–0,9 und maximal 6 Geschosse (unterhalb Mühlestrasse: maximal 4 Vollgeschosse als Richtwert, Abweichung um maximal zusätzlich 2 Vollgeschosse, wenn eine bessere Lösung aufgezeigt wird).
- Umzonung Areal "Sandgrueb" von Gewerbezone in Wohnzone "Sandgrueb", AZ 0,5–0,65 und maximal 4 Vollgeschosse (maximal 3 Vollgeschosse als Richtwert, Abweichung um maximal zusätzlich ein Vollgeschoss, wenn eine überzeugende Lösung aufgezeigt wird).

Die aktuellen Einwohnerdichten sind gemäss der kantonalen Auswertung in der Dorf- und der Wohnzone 2 (W2) eher überdurchschnittlich, in den 3-geschossigen Wohnzonen jedoch deutlich unterdurchschnittlich (Vergleich mit Gemeinden desselben Raumtyps). Insgesamt erreicht Merenschwand mit 47,3 E/ha eine auch im Vergleich mit den führenden Gemeinden desselben Raumtyps relativ gute Dichten, die wenig unter dem Zielwert gemäss Richtplan für das Jahr 2040 liegen (50 E/ha). Der Entscheid der Gemeinde, keine Anstrengungen für das Ausschöpfen des Innenentwicklungspotenzials in den überbauten Gebieten zu unternehmen, ist für die Kernzone nachvollziehbar, nicht zuletzt unter Berücksichtigung des Ortsbilds von nationaler Bedeutung. Angesichts der unterdurchschnittlichen Dichten im Neubaubereich und im Bestand der 3-geschossigen Zonen sind hier jedoch Massnahmen zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale angezeigt. Insgesamt ist das Fassungsvermögen der Gemeinde höher als der Planwert für die Bevölkerungszahl per 2030. Somit besteht auf der Grundlage von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) beziehungsweise Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.2 kein Bedarf für zusätzliche Wohnzonen.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Merenschwand bereits bis 2030 den richtplanerischen Sollwert von 50 E/ha erreichen kann beziehungsweise mit 53,1 E/ha sogar überschreitet. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Die realisierbare Dichte beträgt rund 43,1 E/ha. Die Werte variieren stark von 59,5 E/ha in der W2 und 100,3 E/ha bis zu 122,5 E/ha in der W3. Daraus resultiert ein Fassungsvermögen in den 8,5 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen (rechtskräftiger Bauzonenplan) von rund 366 Personen. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde beabsichtigt sie, die richtplankonforme Nutzung der Reserven zu gewährleisten, indem sie die grösseren noch nicht überbauten Areale mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dabei legt sie im Gestaltungsplangebiet "Mitteldorf" einen zurückhaltenden Ausnützungsbereich von minimal 0,4 bis maximal 0,7 fest (§ 7 BNO). Im Gestaltungsplangebiet "Büntebach" sollen freistehende Einfamilienhäuser ausgeschlossen sein (§ 8 BNO). Ganz allgemein verpflichtet sich der Gemeinderat, die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Erarbeitung von privaten Konzepten für Erneuerungsgebiete und bei Bauprojekten beratend zu unterstützen (§ 10 Abs. 4 BNO).

Schlüsselgebiete "Mühle" (Aufzonung) und "Sandgrueb" (Umzonung)

Wie erwähnt konzentriert sich die Gemeinde hinsichtlich der quantitativen Innenentwicklung auf Schlüsselgebiete:

- Wohnzone "Sandgrueb": Bei einer Fläche von 3,4 ha und einer Dichte von 100 E/ha könnte innert dem Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren eine Kapazität von 340 E erreicht werden.

- Wohnzone "Mühle": Bei einer Fläche von 1,3 ha und einer Dichte von ungefähr 45 E/ha (oberhalb Mühlestrasse) beziehungsweise 90 E/ha (unterhalb Mühlestrasse) könnte innert dem Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren eine Kapazität von 87 E erreicht werden.

Überbaute Wohn- und Mischzonen

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 47,3 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 50 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird im Vergleich innerhalb des Raumtyps und gestützt auf den spezifischen Entwicklungsstand auf knapp 370 E geschätzt.

Schlussfolgerung

Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 47,3 auf rund 53,1 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad aus Sicht der Gemeinde). Die heutige Dichte wird somit erhöht und die Mindestdichte von 50 E/ha nach Richtplanhorizont 2040 erreicht. Insgesamt können die Dichtewerte erreicht beziehungsweise sogar überschritten werden.

Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone insofern als angemessen beurteilt, als keine Auszonen zu fordern sind. Das Fassungsvermögen der rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Trotz Bevölkerungswachstum wird die OeBA um 1,9 ha unbebaute Fläche verkleinert. Die Umzonungen werden im Planungsbericht plausibel begründet (nicht mehr benötigte Reserven der römisch-katholischen Kirchgemeinde, absehbarer Umzug der kommunalen Verwaltung, durch die Gemeindefusion obsolet gewordene OeBA im Ortsteil Benzenschwil). Es verbleiben noch 0,4 ha unbebaute OeBA-Reserven. Gemäss Planungsbericht hat die Gemeinde die OeBA überprüft. Sie kommt zum Schluss, dass im Bedarfsfall auf genügend Reserven zurückgegriffen werden kann (Innenentwicklungspotenzial des 4,3 ha grossen Schulareals, weiteres Innenentwicklungspotenzial sowie gemeindeeigenes Bauland in der WG3-Zone, aber angrenzend an die OeBA).

Die unbebaute Reserve der Gewerbezone soll mit der Umzonung "Sandgrueb" von 3,4 ha (2014) auf noch 0,4 ha reduziert werden. Auf regionaler Ebene wird die Arbeitszonenreserve auch ohne das Areal "Sandgrueb" als ausreichend erachtet (beziehungsweise das Areal wurde bei der Erarbeitung der regionalen Arbeitsplatzstrategie bewusst nicht mit einbezogen). Gemäss der Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Oberes Freiamt vom 29. Juni 2017 steht die Umstrukturierung zu einer Wohnnutzung in Einklang mit dem regionalen Raumkonzept 2040. Dieses war zum Zeitpunkt der regionalen Stellungnahme als Entwurf vorliegend, im Frühling 2018 wurde es von der Abgeordnetenversammlung verabschiedet. Die Gemeinde erachtet das Innenentwicklungspotenzial der verbleibenden Gewerbe-, Misch- und Wohnzonen als bedarfsgerecht, beziehungsweise sie verzichtet als Ergebnis einer Interessenabwägung bewusst sowohl auf eine Entwicklung des Areals "Sandgrueb" für gewerbliche Nutzungen wie auch auf Umlagerung/en der Gewerbezone "Sandgrueb" an andere Standorte innerhalb der Gemeinde (vgl. Planungsbericht, Kapitel 5.4).

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Wohnzone "Mühle"

Die auf der Grundlage der Beratung sowie der Mitwirkungsergebnisse überarbeitete Wohnzone "Mühle" wird den Gegebenheiten des Areals (Siedlungsrandlage, Rücksicht auf das Ensemble von

Mühlegebäude und Vielzweckbauernhaus, Erschliessung und Anbindung an den öffentlichen Verkehr [öV]) deutlich besser gerecht als die ersten Entwürfe. Mit den neu formulierten Rahmenbedingungen (Aufteilung in zwei Teilgebiete mit unterschiedlicher Geschossigkeit und redimensionierten Nutzungsmassen) sowie den Verfahrensvorschriften in Form der Gestaltungsplanpflicht und Verpflichtung zur Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens für die Erarbeitung eines Richtprojekts zeigt die Gemeinde einen gangbaren Weg für eine der Situation angemessene Entwicklung und Umstrukturierung des Mühleareals auf.

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr bleibt aufgrund der Lage abseits des Siedlungszentrums, der öV-Erschliessung und des absehbaren Ausbaubedarfs der Mühlestrasse (vgl. Planungsbericht Kapitel 6.1.4) eine Herausforderung. Dieser soll mit einem im Rahmen der Gestaltungsplanung zu erarbeitenden Mobilitätskonzept begegnet werden (vgl. § 14 Abs. 2 BNO).

Wohnzone "Sandgrueb"

Beim Areal "Sandgrueb" am nördlichen Siedlungsrand von Merenschwand handelt es sich um ein ehemaliges Kiesabbaugebiet, das im rechtskräftigen Bauzonenplan der Gewerbezone zugewiesen ist. Das Terrain des Areals fällt in östlicher Richtung ab. Zuletzt wurde die ehemalige Grube als Kies- und Betonwerk genutzt. Das Areal grenzt an Wohnzonen an und ist durch dieses benachbarte Wohnquartier erschlossen.

Mit der Begründung, das Gebiet "Sandgrueb" sei nach der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung aufgrund seiner Lage und der Verkehrserschliessung durch ein Wohnquartier für jede neue gewerbliche Nutzung ungeeignet (vgl. Planungsbericht, Kapitel 6.1.5) soll das Areal der Wohnzone "Sandgrueb" zugewiesen werden.

Angesichts des geringen Bedarfs nach zusätzlichen Wohnzonen und der nicht optimalen öV-Anbindung (Erschliessungsgüte D) wurde die Umzonung aus fachlicher Sicht kritisch geprüft.

Die Gemeinde hält an der Umzonung "Sandgrueb" mit folgenden Erwägungen trotzdem fest:

- Die Gewerbezone "Sandgrueb" ist nicht das Resultat eines bewussten raumplanerischen Entscheids, sondern das Resultat (der Nachvollzug) einer jahrzehntealten, in der Zwischenzeit aufgegebenen Nutzung. Das Aufrechterhalten und die Neuentwicklung eines dritten Gewerbeareals (zusätzlich zu den Gewerbezonnen am südlichen und östlichen Dorfrand) widersprechen dem Grundsatz einer zweckmässigen Zonenabgrenzung und werden von der Gemeinde als nicht sachgerecht beurteilt.
- Die Gemeinde legt dar, dass sie innerkommunale Umlagerungen der Gewerbezone "Sandgrueb" geprüft hat. In ihrer Interessenabwägung kommt sie aber zum Schluss, dass Umlagerungen planerisch nicht zweckmässig wären beziehungsweise, dass überwiegende Interessen (insbesondere Landschaftsschutz [Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, BLN; Reusstaldekret]), Erhalt von Kulturland/Fruchtfolgeflächen (FFF), Erschliessung durch Wohngebiete) dagegensprechen.
- Der kommunale Bedarf nach Gewerbeflächen kann nach der Beurteilung der Gemeinde mit den Reserven sowie der Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials in den vorhandenen Arbeitszonen befriedigt werden.
- Nach der Stellungnahme der Repla Oberes Freiamt widerspricht die Aufgabe der Gewerbezone "Sandgrueb" den regionalen Interessen, namentlich der regionalen Arbeitsplatzstrategie, nicht.
- Langfristig wird die Entwicklung des Areals "Sandgrueb" als Wohnquartier von der Gemeinde als sachgerecht erachtet. Wegleitend ist das Bestreben, die Realisierung einer gesamtheitlich stimmigen und hochwertigen Lösung sicherzustellen (Ausgleich von Terrainunterschieden, interne Erschliessung, Überbauungskonzept). Für weitere Ausführungen wird auf den Planungsbericht (Kapitel 6.1.6) verwiesen.

- Die Gemeinde will die bedarfsgerechte und geordnete Bebauung des Areals mittels einer in den §§ 6 und 15 BNO verankerten Unterteilung in drei Etappen steuern. Die erste Etappe ist in der W2 entlang der Seebrunnenstrasse vorgesehen. Ein Überbauungskonzept soll die Festlegung der zweiten und dritten Etappe inklusive der Erschliessung klären.
Als Grundlage für konkrete Bauvorhaben soll ein die Erschliessung, Bauten und den Aussenraum umfassendes Richtprojekt erarbeitet werden. Ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren und der Beizug der kantonalen Fachstellen sollen die Qualität sicherstellen (§ 6 Abs. 1 BNO). Die grundeigentümergebundene Festlegung im Detail erfolgt in einem Gestaltungsplan (§ 15 Abs. 2 und § 6 BNO).

Die Erwägungen der Gemeinde sind nachvollziehbar. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Gemeinde die Innentwicklung im Kerngebiet des Dorfs (Kernzone, Erweiterung der Kernzone) massvoll wird angehen müssen, um dem Ortsbild nationaler Bedeutung und den Vorgaben des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gerecht zu werden.

Unter Würdigung der gesamten Umstände ist der angestrebte Spielraum bei der Entwicklung der Quartiere ausserhalb des Dorfkerns vertretbar.

Einzonung (Arrondierung) landwirtschaftlicher Betrieb Areal "Sandgrueb"

Am östlichen Rand des Areals "Sandgrueb" ausserhalb der Bauzone und ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Schweinezucht. Es ist vorgesehen, dass der Landwirtschaftsbetrieb bei einer Überbauung des Areals "Sandgrueb" aufgegeben und in die Arealentwicklung integriert werden soll (vgl. nachfolgende Ausführungen unter dem Absatz "Arrondierungen").

Erweiterung Kernzone

Die Erweiterung der Kernzone wird sowohl aus ortsbaulicher Sicht wie auch im Hinblick auf die angemessene Mobilisierung des entsprechenden Innenentwicklungspotenzials begrüsst. Dabei werden die Vorgaben des ISOS sowie der Umgebungsschutz zugunsten von Schutzobjekten zu berücksichtigen sein (vgl. Ziffer 3.3.5).

Grünzone

Mit der am 14. Dezember 2011 genehmigten Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung Merenschwand wurde im Geltungsbereich der Wohnzone "Mühle" entlang des Wissenbachs ein mit 6 m Breite vermasster Streifen (reduzierte Breite südöstlich Gebäude 164 auf Parzelle 66) als Grünzone festgesetzt. Die Grünzone wird aufgehoben. Es erfolgt eine Umzonung zur Wohnzone "Mühle" und der Gewässerschutz wird durch die neuen Vorgaben zum Gewässerraum gewährleistet (vgl. Ziffer 3.5.1).

Die Gewässerraumzone wird überlagert und die Ausnutzung der Grundnutzungszone kann somit angerechnet werden. Da es sich bei der Grünzone um eine Zone nach § 28 a Abs. 1 BauG handelt, ist die Umzonung mehrwertabgaberelevant.

Weitere Umzonungen

Die weiteren im Planungsbericht begründeten Umzonungen (Gebiete "Rickenbach", "Schürmattweg", "Brunnhof") sind sachgerecht.

Umlagerungen von Bauzonen

Die Gemeinde sieht insgesamt rund 0,4 ha zur Einzonung in die W2 vor. Die Gebiete "Sandgrueb" und "Weingarten West" liegen nicht innerhalb des im Richtplan räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A. Gestützt auf die Planungsanweisung 1.2 soll das bereits räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerungen im Ausmass von rund 0,4 ha räumlich neu angeordnet werden.

Auszonung Müliweg West

Das Areal Müliweg West (1'921 m²) im Ortsteil Benzenschwil liegt nahe beim Bahnhof und im Zentrum von Benzenschwil. Gegen eine Überbauung sprechen gemäss Planungsbericht aber die Lage zwischen Wald und Eisenbahnlinie in einer Senke und insbesondere die hohe Lärmbelastung.

- **Fazit:** Mittels wertgleichen Siedlungsgebietsumlagerungen wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht.

Arrondierungen

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). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor. Die Gebiete liegen innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums.

Nummer gemäss Planungsbericht	Bemerkungen
33, Sandgrueb	Parzelle 37 Ökonomiegebäude, Parzelle 38 Wohngebäude, Teilparzelle 34, Abschnitt Seebrunnenstrasse. Für die Parzelle 37 (Ökonomiegebäude) wurde im Rahmen der Vorprüfung ein notariell beglaubigter Vorvertrag aus dem Jahr 2010 vorgelegt, mit dem sich der Grundeigentümer (beziehungsweise ein Rechtsnachfolger) verpflichtet, vor der Eigentumsübertragung sämtliche Gebäude auf der erwähnten Parzelle spätestens innert 12 Monaten nach der rechtskräftigen Einzonung des Vertragsobjekts abzubauen und damit den landwirtschaftlichen Betrieb aufzugeben. Seither wurde gemäss Planungsbericht, Kapitel 6.1.6, ein Vertrag mit demselben Inhalt abgeschlossen. Die Einzonung dieses Betriebs soll nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, als kompensationslose Arrondierung am Bauzonenrand erfolgen. Das ist nur für Gebäude zulässig, deren landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde. Die Arrondierung erfolgt deshalb als bedingte Einzonung. Die Einzonung fällt dahin, wenn die Betriebsaufgabe und der Abbruch der Gebäude mit einer Frist von 12 Monaten nicht erfolgt. Diese Frist ist begründet verlängerbar um maximal weitere 12 Monate. Die Einzelheiten sind in § 12 Abs. 4 BNO geregelt.
42, Herdmatten Nord	Parzelle 2453 Die Anpassung der Bauzone im nordwestlichen Bereich der Parzelle an die heute rechtskräftige Parzellengrenze ist als Arrondierung anrechenbar. Im nordöstlichen Bereich der heutigen Parzelle gestaltet sich die Interpretation des rechtskräftigen Zonenplans aufgrund einer stark veralteten Vermessungsgrundlage und unklarer Abgrenzung der Bauzone als schwierig. Die Gemeinde stützt sich bei der als Ausgangslage in den neuen Bauzonenplan übernommenen Bauzonenabgrenzung auf eine im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens im Jahr 2005 durch die zuständige kantonale Behörde vorgenommene Interpretation der Bauzongrenze. Dieses Vorgehen ist vertretbar.

- **Fazit:** Die beantragten Arrondierungen (Einzonungen) erfüllen im Sinne der Erwägungen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5.

Bauzonenbilanz

Die vorstehend beleuchteten nutzungsplanerischen Interventionen werden die Festsetzung von di-

versen Richtplanfestlegungen nach sich ziehen. Die nachfolgende tabellarische Übersicht stellt einen Zwischenstand, basierend auf dem vorliegenden Nutzungsplanentwurf dar.

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ ausgezont gemäss den Pla- nungsanweisungen 1.2, 3.5	Flächenbilanz räumlich angeord- netes Siedlungsge- biet	FFF-Bilanz (netto) <i>effektive Bodenflä- che gemäss Angaben LWAG¹</i>
Planungsanweisung 1.2			
Chüferächer West (Parzelle 860)	-0,0372 ha	-0,0372 ha	+0,0215 ha FFF
Chüferächer West (Parzelle 855)	-0,0215 ha	-0,0215 ha	
Chüferächer Ost	-0,1566 ha -0,0529 ha	-0,1566 ha -0,0529 ha	
Müliweg West	-0,1921 ha	-0,1921 ha	+0,169 ha FFF
Sandgrueb	+0,1203 ha	+0,1203 ha	-0,1140 ha FFF*
Weingarten West	+0,2774 ha	+0,2774 ha	-0,0700 ha FFF
Total/Saldo	-0,0626 ha	-0,0626 ha	+0,0065 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Chüferächer Nord	-0,0445 ha		
Seebrunne	-0,1037 ha		
Bremgartenstrasse	+0,0393 ha		
Sandgrueb Ök.-Gebäude Parzelle 37	+0,2348 ha		
Sandgrueb Wohngebäude Parzelle 38	+0,1554 ha		
Feldweg	+0,0390 ha		
Seebrunnenstrasse	+0,0305 ha		
Feldstrasse PP-Erschliessung	+0,005 ha		
Rainächer	-0,0028 ha		
Mühlastrasse	-0,0130 ha		
Bahnhofstrasse	+0,0142 ha		
Vorderfeld	+0,0384 ha		
Herdmatten Nord	+0,0301 ha		
Parzelle 2116	+0,0051 ha		
Hüselerstrasse	+0,0048 ha		
Kantonsstrasse (Parzellen 5 und 845)	+0,0037 ha		
Allmendstrasse	+0,0521 ha		
Total/Saldo	+0,4884 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total / Saldo	+0,4258 ha	-0,0626 ha	+0,0065 ha FFF**

¹ Landwirtschaft Aargau (LWAG)

- * In Anhang A des Planungsberichts wird ein FFF-Verbrauch von 0,1099 ha angegeben. Dieser Wert ist gemäss der Flächenangabe von LWAG zu korrigieren auf 0,1140 ha.
- ** **FFF-Aufwertung:** Die Parzellen 856, 854, 859, 959 und 958 sollen zu FFF aufgewertet werden. Ein Teil der Parzelle 852 sowie eine Teilfläche der Parzelle 886 konnten als Böden mit FFF-Qualität identifiziert werden. Somit wird die FFF-Bilanz noch günstiger ausfallen.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden fortgeschrieben (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

3.4.5 Siedlungsqualität

Merenschwand erlebte ein starkes Wachstum. Ausserhalb der teilweise wertvollen alten Dorfkern sind dabei die in Agglomerationen typischen, im Vergleich zur herkömmlichen, ländlich geprägten Bauweise sehr gross dimensionierte Mehrfamilienhäuser entstanden.

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist der Ortsteil Merenschwand ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf.

Die neue Nutzungsplanung ist sorgfältig und qualitätsbewusst erarbeitet und bietet den gesetzlichen Rahmen für eine gute Siedlungsentwicklung in den nächsten Jahren. Die vorgesehene Erweiterung der Kernzone, welche die prägenden Elemente des alten Dorfkerns beidseits der Ortsdurchfahrt und rund um die Kirche im Ortsteil Merenschwand erfasst, wird begrüsst. Die Bestimmungen zur Kernzone (§ 12 BNO) sind umfassend und ermöglichen eine qualitätsvolle Entwicklung im Bestand.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das 2014 aktualisierte Bauinventar wird erfreulicherweise fast vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Der Planungsbericht setzt sich namentlich bei den zwei Schlüsselgebieten "Mühle" und "Sandgrueb" mit der gemäss § 4 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) geforderten Abstimmung von Siedlung und Verkehr auseinander (Kapitel 6.1.4, 6.1.6). Für das Gebiet "Mühle" wird im Rahmen der Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht ein Mobilitätskonzept verlangt (§ 14 Abs. 2 BNO).

Erschliessungsprogramm

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

Der Gemeinderat hat am 20. November 2017 das behördenverbindliche Erschliessungsprogramm verabschiedet (Planungsbericht Kapitel 6.4.1).

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

Die im Planungsbericht (Anhang A) aufgeführte FFF-Bilanz ist positiv. Unter Berücksichtigung der Korrektur des Flächenverbrauchs für die Einzonung "Sandgrueb" (1'140 m² anstelle von 1'099 m²) werden durch die geplanten Änderungen 65 m² FFF neu geschaffen.

Im Übrigen bestehen Bestrebungen, Flächen mit Aufwertungspotenzial zu FFF aufzuwerten. Grundlage dafür ist der Bericht von myx GmbH vom 14. August 2018. Im Rahmen der Feststellung von FFF durch die myx GmbH wurden Flächen mit Aufwertungspotenzial lokalisiert. Die aufzuwertenden

Flächen sind im Kulturlandplan mit einer grünen Schraffur versehen. Zudem enthält § 19 Abs. 3 BNO eine entsprechende Bestimmung. Das Vorhaben ist sehr zu begrüßen.

Die Gemeinde beantragt, die in der Landwirtschaftszone gelegene und rekultivierte Fläche der ehemaligen "Sandgrueb" aufgrund des mangelhaften Bodenaufbaus in das Verzeichnis Aufwertung FFF (VAFFF) aufzunehmen (Planungsbericht Kapitel 6.2.1). Die fragliche Fläche wird bei der nächsten Aktualisierung entsprechend ins VAFFF aufgenommen. Die Gemeinde hat zudem bei weiteren fünf Flächen die FFF-Qualität durch die myx GmbH abklären lassen. Die zur Aufwertung geeigneten Flächen werden bei der nächsten Aktualisierung ebenfalls ins VAFFF aufgenommen.

Hinweis: Die Kantone weisen diejenigen Böden, die sich im Gewässerraum befinden und die (gemäss Sachplan FFF und RPV) weiterhin FFF-Qualität haben, separat aus. Diese Böden können – als Potenzial – weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

Insgesamt werden die landwirtschaftlichen Interessen gebührend berücksichtigt. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung können die Ein- und Auszonungen als wesensgleich beurteilt werden.

Regulierungsgebiet

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

Die Güterregulierung fand im März 2003 mit der Schlusszahlung des Bundes ihren Abschluss. Die Rückerstattungspflicht bestand somit bis März 2023.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszone

Der Inhaber eines Landwirtschaftsbetriebs hat Anfang 2016 zuhänden des Gemeinderats ein Zonierungsbegehren für eine Speziallandwirtschaftszone im Gebiet "Vorderfeld" gestellt. Der Gesuchsteller beabsichtigt, die bestehende Legehennenhaltung zu vergrössern. Am heutigen Standort am Rande der Kernzone (bisher Dorfzone) im Ortsteil Benzenschwil ist aufgrund der Geruchsemissionen keine Erweiterung möglich.

Gestützt auf Art. 16a Abs. 3 RPG können die Gemeinden Speziallandwirtschaftszonen festlegen, in denen Bauten und Anlagen der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus zulässig sind, die über die innere Aufstockung hinausgehen. Die Umsetzung der Planungspflicht gemäss Art. 38 RPV erfolgt für konkrete planungspflichtige Bauvorhaben. Die Festlegung einer entsprechenden Zone erfolgt im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung. Dabei sind insbesondere die FFF zu schonen, die landwirtschaftlichen, landschaftlichen und ökologischen Interessen zu berücksichtigen, kantonale und kommunale Natur- und Landschaftsschutzgebiete zu respektieren und überkommene Lösungen und alternative Standorte in Betracht zu ziehen. Weiter ist für eine gute Einordnung in die Umgebung zu sorgen. Sind kantonale Freihalteinteressen betroffen, ist die Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen im Bereich bestehender Betriebe oder Siedlungsgebiete möglich. Dies setzt ein Vorgehen gemäss Richtplan sowie das Erfüllen der bundesrechtlichen Vorgaben voraus.

Der bisher erreichte Projektstand reicht für eine umfassende Interessenabwägung und eine abschliessende Beurteilung nicht aus (insbesondere nachvollziehbare, schriftlich dokumentierte Standortevaluation, konkretisiertes Betriebskonzept). Zudem werden die Ausführungen zur Luftreinhaltung unter Ziffer 3.6.4, Absatz "Luftreinhaltung", zu berücksichtigen sein.

Der Gemeinderat hat entschieden, das Begehren zur Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone von der Gesamtrevision zu entkoppeln und in einer separaten Teiländerung weiter zu behandeln. Das Vorhaben ist im Planungsbericht unter Kapitel 6.2.2 ausführlich dokumentiert. Es wird festge-

stellt, dass die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auflage beziehungsweise der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2022 über das Planungsvorhaben informiert wurde. Eine zeitnahe Weiterbearbeitung im Rahmen einer separaten Teiländerung kommt in Betracht.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Naturschutzzonen generell

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Die vorgesehene Umsetzung des Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung (NkB) "Seebrunne" als Naturschutzzone angrenzend an das Gebiet "Sandgrueb" wird begrüsst.

Anpassungsbedarf bei Biotopen nationaler Bedeutung

Die Nutzungsplanung tangiert Biotope von nationaler Bedeutung (Flachmoore, Amphibienlaichgebiete; vgl. auch Ziffer 3.5.5). Unlängst erfolgte rechtliche Überprüfungen sowie Anhörungen beim Bundesamt für Umwelt (BAFU) in vergleichbaren Fällen haben gezeigt, dass die nach Natur- und Heimatschutzrecht des Bundes erforderlichen Pufferzonen zu Naturschutzobjekten in der kommunalen Nutzungsplanung als räumlich abschliessend definierte Schutzzonen umzusetzen sind. In der gleichen Art und Weise sind Zonen B gemäss Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete nationaler Bedeutung (IANB) in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen, soweit sie nicht in den "Naturschutzzonen", "Naturschutzzonen gemäss Reusstaldekret" oder "Naturschutzzonen im Wald gemäss Reusstaldekret" bereits berücksichtigt sind. Beides kann mit einer der Grundnutzungszone (in der Regel Landwirtschaftszone) überlagerten Puffer- beziehungsweise Umgebungszone erfolgen. Die BNO ist mit entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen.

Die erforderliche Umsetzung der Puffer- und Umgebungszone betrifft den von der Gemeindeversammlung beschlossenen Kulturlandplan. Da die entsprechende Anpassung der kantonalen Praxis erst nach der kantonalen Vorprüfung erfolgt ist, wird der Kulturlandplan gemäss alter Praxis, also ohne Puffer- und Umgebungszone, genehmigt. Die Umsetzung der Puffer- und Umgebungszone ist nachzuholen. In Abstimmung mit der weiteren Pendenz gemäss Ziffer 3.5.4 (Spezialzone Fahrende) ist das Planungsverfahren zur Festlegung der Puffer- und Umgebungszone in Absprache mit der kantonalen Naturschutzfachstelle innert zwei Jahren ab Genehmigung an die Hand zu nehmen.

Die Abteilung Raumentwicklung hat dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) nach erfolgter Genehmigung eine Mitteilung zu machen (**wichtiger Hinweis**).

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Die Ortsteile Hagnau und Unterrüti sind je ein Weiler gemäss Art. 33 RPV und Richtplankapitel S 1.6.

2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans (Beschluss des Grossen Rats vom 20. September 2011) und die Anpassung des Kapitels Siedlung (Beschluss des Grossen Rats vom 24. März 2015), verbunden mit verschiedenen Vorbehalten, Auflagen und Aufträgen, genehmigt. Unter anderem hat er den Kanton beauftragt, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen. Die Überprüfung ist soweit fortgeschritten, als feststeht, dass die Weiler Hagnau und Unterrüti im kantonalen Richtplan als Festsetzung dem Grossen Rat zum Beschluss vorgelegt werden kann (ca. 2023).

Eine Vorprüfung und Genehmigung von Weilerzonen und dazugehörenden Zonenbestimmungen kann erst erfolgen, wenn ein Beschluss des Grossen Rats erfolgt ist. Es gelten weiterhin die rechtskräftigen Weilerzonen gemäss Kulturlandplan Merenschwand von 2011. Diese sind im neuen Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. § 29 und 30 BNO sind nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung. Vorderhand bleibt die rechtskräftige Regelung, das heisst die §§ 24 und 25 alt BNO vom 24. Juni 1996 (Genehmigungsdatum Grosser Rat) in Kraft.

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG – Spezialzone Fahrende

Der Fahrendenplatz in Merenschwand wurde mit Grossratsbeschluss vom 27. August 2013 im kantonalen Richtplan festgesetzt (Richtplankapitel S 4.1). Für den Durchgangsplatz Merenschwand ist die südlich des Kreisels Benzenschwil gelegene Staatsparzelle 2169 vorgeschlagen. Die Nutzungsplanungsvorlage der ersten öffentlichen Auflage umfasste zusätzlich eine Teilfläche auf der privaten Parzelle 2218. Diese Wahl ist das Resultat einer mehrjährigen, umfassenden Evaluation verschiedener potenzieller Standorte im Freiamt. Für den genannten Standort sprechen unter anderem die gute, übergeordnete Lage, die Nähe zur Bauzone, wobei der Standort aber nicht direkt an ein Wohngebiet grenzt, der direkte Anschluss an die Muristrasse und die gute Erschliessung mit Elektrizität, Wasser und Abwasser.

Geplant war, im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Merenschwand am vorgesehenen Standort eine Spezialzone Fahrende gemäss Art. 18 RPG festzulegen, um die Grundlage für den Bau eines weiteren Platzes für die nomadisch lebende Minderheit im Kanton Aargau zu legen.

Aufgrund des im ersten Auflageverfahren geäusserten Widerstands gegen den Fahrendenplatz erachtet die Gemeinde eine abschliessende Behandlung des Richtplanauftrags im Rahmen der Gesamtrevision für nicht möglich. Damit die Gesamtrevisionsvorlage nicht längere Zeit blockiert oder sogar gefährdet wird, hat der Gemeinderat Merenschwand beschlossen, die Festlegung der Spezialzone Fahrende von der Gesamtrevision zu entkoppeln. Über die Festlegung der Spezialzone Fahrende soll in einem separaten Verfahren befunden werden. Im Perimeter der vorgesehenen Spezialzone Fahrende soll einstweilen die Landwirtschaftszone gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan Benzenschwil vom 15. November 1994 in Kraft bleiben. Auf § 32 BNO, Spezialzone Fahrende, soll derzeit verzichtet werden.

Gegen die Entkopplung der Spezialzone Fahrende von der Gesamtrevision ging eine Beschwerde ein. Die Beschwerde wurde abgewiesen.

Unter Würdigung der gesamten Umstände ist die Ausgliederung des Richtplanauftrags in ein separates Verfahren sachgerecht. Der behördenverbindliche Eintrag im kantonalen Richtplan bleibt pendent. Insoweit ist die Planung noch nicht abgeschlossen. Die Entkopplung des Verfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, einen Durchgangsplatz für Fahrende zu schaffen. Das Verfahren zur Schaffung einer zonenrechtlichen Grundlage für den Fahrendenplatz und die weiteren Schritte über dessen mögliche Realisation müssen baldmöglichst in enger Abstimmung mit der kantonalen Fachstelle erfolgen, auch in Bezug auf die Erfüllung des Grundauftrags, im Kanton Aargau genügend offizielle Haltemöglichkeiten den Fahrenden zur Verfügung stellen zu können. In Anbetracht des grundsätzlichen Bedarfs an weiteren Halteplätzen und das bereits mehrere Jahre dauernde Verfahren liegt eine zeitnahe Umsetzung des Richtplaneintrags unverändert im kantonalen Interesse.

Die Planung und das Projekt zur Schaffung eines Halteplatzes für Fahrende gemäss Richtplankapitel S 4.1, Beschluss 1.1, ist innert zwei Jahren ab Genehmigung in Abstimmung mit der kantonalen Fachstelle Fahrende fortzusetzen.

Einwendungen aus der ersten öffentlichen Auflage gegen die Spezialzone Fahrende bleiben bestehen; sie werden im noch durchzuführenden separaten Planungsverfahren für die Festlegung einer Spezialzone Fahrende zu behandeln sein.

3.5.5 Überlagerte Zonen im Kulturland - Landschaftsschutzzone

Mit dem aktuell rechtskräftigen, 2011 genehmigten Kulturlandplan Merenschwand sollte die Nutzungsplanung Kulturland an die Vorgaben des Richtplans angepasst werden. Allerdings wurden die Ergänzungen der Landschaftsschutzonen, entgegen der öffentlich aufgelegten Vorlage, aufgrund von Anträgen an der Gemeindeversammlung nicht beschlossen. Somit verblieben lediglich jene Landschaftsschutzonen im Kulturlandplan, die bereits bis anhin rechtskräftig festgelegt waren. Die

Abweichungen von den LkB gemäss Richtplan sind erheblich. Im Hinblick auf die Fusion von Merenschwand und Benzenschwil am 1. Januar 2012 und die in Benzenschwil ebenfalls noch hängige Umsetzung der LkB hatte der Gemeinderat Merenschwand beschlossen, nach der Fusion die Umsetzung des Richtplanauftrags über das fusionierte Gemeindegebiet wieder an die Hand zu nehmen (vgl. Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2011-001891 vom 14. Dezember 2011, Protokollauszug Gemeinderat vom 12. September 2011).

Die Gemeinde kommt nun ihren Verpflichtungen nach und passt ihre Landschaftsschutzzonen an die übergeordnete Vorgabe gemäss LkB an. Dabei nimmt sie die im Rahmen der Beratung erfolgten Vorschläge weitestgehend auf, was sehr positiv zu würdigen ist und ausdrücklich begrüsst wird. Die Festlegung der Landschaftsschutzzone ist sachgerecht.

Um die Weiterentwicklung der im Geltungsbereich der Landschaftsschutzzone gelegenen Landwirtschaftsbetriebe zu gewährleisten, wurden für sie sogenannte Siedlungseier (Aussparungen in der Landschaftsschutzzone) symbolhaft festgelegt. Die Festlegung der Siedlungseier erfolgte zweckmässig. Diese Regelung entspricht der Praxis zum Zeitpunkt des Vorprüfungsverfahrens und wurde aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands nicht mehr angepasst. Bei der nächsten Änderung des Kulturlandplans sind die Siedlungseier durch symbolische Kennzeichnungen (Symbol "L") der Standorte bei durchgehender Überlagerung der Landschaftsschutzzone gemäss heutiger Praxis zu ersetzen. Die Bestimmungen von § 24 Abs. 6 BNO bleiben dabei gültig.

Die Nutzungsplanung tangiert eine Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN, Objekt Nr. 1305, Reusslandschaft). Die Abteilung Raumentwicklung hat dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) nach erfolgter Genehmigung eine Mitteilung zu machen (**wichtiger Hinweis**).

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden wie auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) vollständig und korrekt dargestellt.

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.

Ortsteil Benzenschwil

Der Umsetzung des Gewässerraums vom Wissenbach und vom Bünthenbach innerhalb Bauzone wird zugestimmt. Innerhalb der neuen Kernzone wird unter Berücksichtigung der bestehenden Baustrukturen die Gewässerraumbreite um 2–3 m pro Uferstreifenbreite auf durchgehend 6 m pro Uferstreifen reduziert, ausser zwischen Bahnhof und Dorfstrasse, wo der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist.

Vorderfeldbach und Bünthenbach südlich Bahnstation, Bereich der Parzelle 2107: Die natürliche Senke südlich des Bachdurchlasses beim Bahndamm soll grosszügig als Gewässerraum des Vorderfeldbachs und des Bünthenbachs auf den Streifen zwischen den Bachläufen erweitert werden. Damit wird ein beträchtlicher Teil der Fläche, die schon ab einem dreissigjährigen Hochwasser überflutet wird, einer extensiven Nutzung zugeführt. In Absprache mit den betroffenen Fachstellen ist die Abgrenzung des Gewässerraums jeweils auf der bachabgewandten Seite der Bäche mit 3 m Abstand zum jeweiligen Bachlauf umgesetzt und somit der Pufferstreifen gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, 3 m kein Dünger und Pflanzenschutzmittel) berücksichtigt worden.

Ortsteil Merenschwand

Im Siedlungsgebiet des Ortsteils Merenschwand wird der Gewässerraum des Wissenbachs umgesetzt. Der Wissenbach hätte in seinem natürlichen Zustand eine Gewässerraumbreite von rund 20 m. Dies ergibt bei einer durchschnittlichen, aktuellen Gerinnesohlenbreite von ca. 3 m eine beidseitige Uferstreifenbreite von rund 8,5 m.

Im Bereich der gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone "Mühle" (W2) ist eine Uferstreifenbreite von 8,5 m umgesetzt. Dem wird zugestimmt.

Auf dem Abschnitt zwischen der Perimetergrenze des Gestaltungsplans "Mühle" bis zur Einmündung in die Bremgartenstrasse ist der Gewässerraum aufgrund der beengten topografischen Verhältnisse und der dadurch bereits historisch begründeten dichten Bebauungsstruktur Strasse–Bach–Gebäude gestützt auf Art. 41a Abs. 4 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ausnahmsweise auf eine durchgehende, beidseitige Uferstreifenbreite von 6 m auch in der W2 und bis zur Einmündung der Mühlestrasse in die Bremgartenstrasse umgesetzt worden. Dieser Anpassung wird im Sinne dieser Erwägungen zugestimmt.

Auf Seite Kulturland ist keine Reduktion des Gewässerraums vorgesehen. Dem wird zugestimmt.

Parallel zur Bremgartenstrasse wird der Gewässerraum aufgrund der dichten Überbauung gestützt auf Art. 41a Abs. 4 GSchV auf einen beidseitigen Uferstreifen von je 6 m Breite reduziert. Dem wird zugestimmt.

Zwischen der Parzelle 256 (Restaurant Huwyler) bis zur Unterquerung der Bremgartenstrasse wird in Abstimmung mit dem Wasserbauprojekt zur strassenparallelen Verlegung des Wissenbachs eine Uferstreifenbreite von beidseits 6 m ab der Uferlinie des künftigen Laufs des Wissenbachs in die Nutzungsplanung übernommen. Dem wird zugestimmt.

Im Abschnitt östlich der Kantonsstrasse findet insgesamt eine Reduktion des Gewässerraums auf eine Breite von 15 m statt, wobei südlich ein Uferstreifen von 6 m umgesetzt wird und nördlich ein Uferstreifen von rund 8 m Breite. Auf Höhe des rechtskräftigen Erschliessungsplans "Hirschen" erfolgt eine Anpassung anhand einer im Erschliessungsplan festgelegten Baulinie. Als Ausnahme werden zwei Gebäude (Strukturerhaltungsobjekte gemäss § 27 BNO) definiert, wo der Gewässerraum der Baulinie des Erschliessungsplans folgt. Die innerhalb des Gewässerraums verlaufende Baulinie ist entlang der zwei Gebäude festgelegt. Sie soll die ortsbaulich wichtige Stellung der betreffenden Bauten zwischen Bach und Zürcherstrasse sichern. In diesem Bereich ist die Festlegung des Gewässerraums somit punktuell auf die Baulinien angepasst, sodass im allgemeinen Nutzungsplan beziehungsweise im Sondernutzungsplan keine widersprüchlichen planerischen Festlegungen erfolgen. Dieser Umsetzung beziehungsweise dieser Abwägung zugunsten der ortsbaulichen Interessen kann im vorliegenden Fall zugestimmt werden.

Auf eine Reduktion des Gewässerraums östlich des Erschliessungsplanperimeters (ab Höhe Perimetergrenze Erschliessungsplan bis Bauzonenrand) wird verzichtet, da im Bereich dieser Parzellen am Ortsrand nicht mehr von einer dichten Überbauung ausgegangen werden kann.

Der Gewässerraum des grösstenteils eingedolten Buomattkanals, der das südliche Gewerbegebiet quert, wird mittels einer Schraffur und der zugehörigen BNO-Bestimmung umgesetzt. Dem wird als

Übergangslösung zugestimmt. Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur erfolgten Praxisänderung verwiesen.

Gewässerraum im Kulturland

Entlang der Reuss wird gemäss § 27 Abs. 3 BNO ein Uferstreifen von 15 m Breite umgesetzt. Wo der Gewässerraum nicht im Wald liegt, wird dieser den anderen Zonen im Bereich 15 m ab Uferlinie im Kulturlandplan mit Verweis auf § 25 Abs. 3 BNO überlagert. Dem wird zugestimmt.

Der Gewässerraum für den Wissenbach ausserhalb Bauzone variiert zwischen 24,5 m und 30 m. Dem wird zugestimmt.

Bei denjenigen Bächen, bei denen eine Umsetzung der Gewässerräume gemäss Gewässerraumkarte erforderlich ist, wurde diese im Kulturlandplan als überlagernde Gewässerraumzone vorgenommen. Dort, wo einseitig Wege dem Gewässer entlang verlaufen, ist der Gewässerraum teilweise asymmetrisch umgesetzt, indem er an den Wegrand geschoben und auf der gegenüberliegenden Seite kompensiert wird. Dieser Umsetzung wird zugestimmt.

Für die Bäche < 2 m Breite wird der Gewässerraum mit einer überlagernden Schraffur und dem Verweis auf die korrespondierenden Bestimmungen in der BNO umgesetzt. Dem wird als Übergangslösung zugestimmt. Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur erfolgten Praxisänderung verwiesen.

Der Reusskanal ist ein künstlich angelegter Kanal, welcher der Entwässerung der Reussebene dient. Dessen Wasser wird in die Reuss gepumpt. Daher kann beim Reusskanal, gestützt auf § 127 Abs. 1^{bis} lit. a BauG auf eine Umsetzung eines Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen vorliegen. Aufgrund jüngster Verwaltungsgerichtsentscheide muss die Umsetzung des Gewässerraums auch entlang von Kanälen und künstlichen Gewässern geprüft werden. Ein genereller Verzicht ohne Begründung ist nicht statthaft. Die Interessenabwägung ist im Planungsbericht umfassend dargelegt. Entlang des gesamten Reusskanals wird eine Ufer- und Dammschutzzone beibehalten, die den Kanal vor Bauten und anderen Beeinträchtigungen schützt. Die Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss (ChemRRV) und Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV) gelten für die landwirtschaftliche Nutzung zusätzlich. Dem Verzicht auf den Gewässerraum wird unter Berücksichtigung dieser Aspekte zugestimmt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Planungsbericht die Thematik Gewässerraum übersichtlich und nachvollziehbar beschrieben ist. Mit Hilfe der Zonenpläne und der BNO-Bestimmungen sind die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Hinweis auf Praxisänderung bei der Umsetzung des Gewässerraums für Gewässer mit Gerinnesohle < 2 m und eingedolte Gewässer

Hinsichtlich der Darstellung des Gewässerraums im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der dazugehörigen Vorschriften (§ 25 BNO) wird auf die zwischenzeitlich geänderte kantonale Praxis verwiesen, wonach für sämtliche Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone eine räumlich abschliessend definierte Schutzzone (flächig dargestellte Gewässerraumzone inklusive Vermassung) umzusetzen ist. In der BNO ist entsprechend auf die Festlegung im Zonenplan zu verweisen. Da die Praxisänderung erst nach der kantonalen Vorprüfung erfolgt ist, wird vorliegend die Umsetzung gemäss alter Praxis genehmigt. Die Umsetzung des Gewässerraums gemäss aktueller Praxis ist zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen und die Festlegungen der Gewässerraumzone in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind entsprechend anzupassen. Aus verfahrensökonomischen Gründen wird empfohlen, diese Anpassungen koordiniert mit den zwei weiteren zeitnah anstehenden Pendenzen (Puffer- und Umgebungszonen gemäss Ziffer 3.5.3 sowie Spezialzone Fahrende gemäss Ziffer 3.5.4) in einem gemeinsamen Teiländerungsverfahren anzugehen.

Grundwasser

Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Generell empfiehlt es sich, diese nötigenfalls parallel mit der Revision der Nutzungsplanung zu revidieren (§ 26 Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [V EG UWR]).

Die entsprechende Überprüfung ist in Arbeit. Die absehbaren Änderungen sind im Planungsbericht (Kapitel 6.5.3) erläutert. Die Schutzzonen sind im Kulturlandplan als Informationsinhalt dargestellt, was sachgerecht ist. Wenn immer möglich empfiehlt es sich, die beiden Verfahren zeitlich so abzustimmen, dass die revidierten Schutzzonen noch in die Genehmigungsvorlage (wiederum Informationsinhalt) des neuen Kulturlandplans übernommen werden können.

Die Gemeinde liegt teilweise über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu beachtlichen baulichen Einschränkungen führen kann. Im Planungsbericht ist diese Problematik erwähnt. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 GSchV). Dies ist bei der Nutzungsplanung, beim Erwerb von Grundstücken und bei Bauprojekten zu beachten (Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung).

Siedlungsentwässerung

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

In den vorliegenden Unterlagen wird nur teilweise aufgezeigt, wie umgezonte beziehungsweise neu eingezonte Areale neu erschlossen werden sollen. Es wird empfohlen, die Auswirkungen und den Handlungsbedarf der Nutzungsplanungsrevision hinsichtlich der Siedlungsentwässerung in einem Generellen Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation aufzuzeigen.

ARA

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) ist der OeBA zugewiesen.

Gemäss Konzept Abwasserreinigung des Kantons Aargau soll die ARA Reuss-Schachen in Merenschwand an die ARA Obfelden im Kanton Zürich angeschlossen werden. Die Machbarkeit wurde in einer Studie im Einzugsgebiet geklärt. Ein allfälliger Anschluss würde im Zeitraum des Erneuerungsbedarfs der ARA Reuss-Schachen umgesetzt. Die Gemeinde wird eine Auszonung erst in Verbindung mit der Betriebsaufgabe beziehungsweise dem Rückbau in der nächsten Nutzungsplanungsgeneration thematisieren.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die im Zuge der Beratung erfolgten Rückmeldungen wurden berücksichtigt. Die Thematik Hochwassergefahren ist in der vorliegenden Planung sachgerecht umgesetzt.

3.6.3 Wald

Waldareal

Die Waldgrenzen gemäss § 6 Bundesgesetz über den Wald (WaG) werden im Bauzonen- und im Kulturlandplan korrekt abgebildet.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan Benzenschwil vom 29. November 1993 ist im Gebiet "Hasli" entlang der Bauzonengrenze sowie auf Parzelle 2197 bereits eine (statische) Waldgrenze nach § 5 alt

Forstverordnung festgelegt. Auf der Parzelle 2197 gilt in Auslegung dieser Waldgrenze der entsprechende Spickel am südöstlichen Parzellenrand bereits als Waldfläche (trotz oranger [Farbe für Bauzone] statt grüner Einfärbung).

Seit dem 1. Januar 2019 bestehen im Kanton Aargau neue, statische Waldgrenzen über das gesamte Kantonsgebiet. Im Rahmen der öffentlichen Auflage des kantonalen Waldgrenzenplans im Jahr 2019 wurde zur Waldgrenze auf Parzelle 2197 keine Beschwerde erhoben. Somit wurde die Waldgrenze gemäss kantonaalem Waldgrenzenplan rechtskräftig. Die im von der Gemeindeversammlung beschlossenen Bauzonenplan im südöstlichen Teil der Parzelle 2197 ersichtliche Überlappungsfläche (Wald über Bauzone, gemäss GIS²-Auswertung rund 106 m²) ist damit rechtsgültig Wald.

Gemäss Art. 15–18 RPG können in Bereichen, in denen rechtsgültig Wald ist, keine anderen Grundnutzungszonen festgelegt werden. Ragt das rechtsgültige Waldareal in eine genehmigte Nutzungszone des Bauzonen-/Kulturlandplans hinein, hat der Wald Vorrang. Die bisherige Grundnutzungszone wird durch Wald ersetzt.

Die frühere Grundnutzungszone ist im Überlappungsbereich zurückzunehmen. Diese planerische Pendezenz ist vorliegend im Rahmen der Gesamtrevision zu erledigen. Aus nicht bekannten Gründen ist das auf Parzelle 2197 nicht korrekt erfolgt. Folgende plangrafische Fehler sind zu korrigieren:

- *Bauzonenplan*: Die auf Parzelle 2197 im südöstlichen Teil ersichtliche Überlappungsfläche ("hellgrüne"/halbtransparente Fläche innerhalb der dunkelgrünen Umfassungslinie [=Waldgrenze]) ist als Wald darzustellen. Die Signatur für die Bauzonengrenze (Orientierungsinhalt; schwarze, gestrichelte Linie) ist überlagert über die korrekte Bauzonengrenze (entspricht Waldgrenze) darzustellen. Die falsch eingetragene Bauzonengrenze ist zu streichen.
- *Kulturlandplan*: Die Signatur für die Bauzonengrenze (Orientierungsinhalt; schwarze, gestrichelte Linie) ist überlagert über die korrekte Bauzonengrenze (entspricht Waldgrenze) darzustellen. Die falsch eingetragene Bauzonengrenze ist zu streichen.

Angesichts der betroffenen Fläche ist die Tragweite gering und aufgrund des umzusetzenden übergeordneten Rechts zum Wald besteht keine Entscheidungsfreiheit. Die Voraussetzungen für eine **Direktänderung** nach § 27 Abs. 3 BauG sind somit erfüllt.

Im Protokollauszug vom 13. Februar 2023 hält der Gemeinderat fest, dass er eine Anpassung in Form der Direktänderung ausdrücklich wünscht.

Der Gemeinde wird empfohlen, auch die weiteren Unterlagen der Gesamtrevisionenvorlage entsprechend zu korrigieren (beispielsweise "Zonenänderungen Bauzonenplan" 1:5'000 vom 27. Juni 2022)

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Einzonungen

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]). Die in Merenschwand geplanten Neueinzonungen werden bezüglich der Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV als unproblematisch erachtet.

Die im Zusammenhang mit Einzonungen als Kompensation vorgesehene Auszonung des Gebiets "Müliweg West" wird aus fachlicher Sicht sehr begrüsst, da aufgrund der Lärmbelastung durch die

² Geografisches Informationssystem

Bahnlinie die Einhaltung der Grenzwerte der LSV, vor allem wenn das Gebiet als noch nicht erschlossen zu betrachten ist, sehr schwierig wäre.

Analog wird auch die Überbauung des Gebiets "Chüferächer West" aus lärmrechtlicher Sicht – hier aufgrund der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse – sehr schwierig sein. Die Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe (ES) III wird aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan in die neue Planung übernommen. Das in § 12 Abs. 5 BNO neu verankerte Überbauungskonzept verlangt eine spezielle Berücksichtigung der Lärmbelastung und, in ortsbaulicher Hinsicht, der Eingangstorsituation.

Umzonungen

Beim Gebiet Wohnzone "Mühle" sind bei der weiteren Planung die Lärmimmissionen der Schiessanlage "Obermatt" mitzuberücksichtigen. Aktuelle Berechnungen zeigen, dass in diesem Gebiet allenfalls die Grenzwerte der LSV nicht überall eingehalten sind.

Beim Gebiet "Mitteldorf" in Benzenschwil muss die Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse im Gestaltungsplanungsverfahren frühzeitig mitberücksichtigt werden.

Störfallvorsorge

Die Belange der Störfallvorsorge sind mit den Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 6.4.10) im Rahmen der Nutzungsplanung stufengerecht behandelt.

Luftreinhaltung

Die Luftreinhaltung ist bezüglich der geplanten Speziallandwirtschaftszone relevant (vgl. Ziffer 3.5.2 vorstehend).

An neuen Standorten dürfen keine neuen Tierhaltungsanlagen erstellt werden, wenn die Critical Loads für Stickstoff oder die Critical Levels für Ammoniak bei sensiblen Ökosystemen wie Wald oder NkB aufgrund einer geplanten Anlage allein überschritten werden (vgl. Art. 5 Luftreinhalteverordnung [LRV]). Die Critical Loads für Stickstoff und Critical Levels für Ammoniak sind daher bei der Standort-Evaluation von entsprechenden Neubauprojekten miteinzubeziehen. Ohne weitere diesbezügliche Abklärungen beziehungsweise ohne eine Berechnung der Ammoniak-Emissionen mit Agrammon, die der Abteilung für Umwelt vorzulegen wäre, kann diese nicht abschätzen, ob der geplante Legehennenstall nicht zu Überschreitungen der Critical Loads für Stickstoff oder der Critical Levels für Ammoniak beim nächstgelegenen Wald führen würde.

Zweckmässigerweise erfolgen diese Abklärungen bereits im Rahmen der von dieser Gesamtrevision entkoppelten weiteren Prüfung und Standortevaluation einer Speziallandwirtschaftszone. Spätestens beim Einreichen eines Baugesuchs für einen Legehennenstall wäre eine Berechnung der Ammoniak-Emissionen mit Agrammon beizulegen. Würde sich dabei ergeben, dass die Critical Loads für Stickstoff oder Critical Levels für Ammoniak aufgrund der einzelnen geplanten Anlage überschritten würden, dürfte der Legehennenstall nur mit einer geeigneten Abluftbehandlung erstellt werden, oder der Tierbestand wäre entsprechend zu reduzieren.

Gemäss Anhang 2, Ziffer 512 LRV müssen zudem bei der Errichtung von Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Als solche gelten insbesondere die Empfehlungen des FAT-Berichts Nr. 476. Die Überprüfung der Einhaltung der Mindestabstände erfolgt durch Landwirtschaft Aargau.

Elektromagnetische Strahlung

Neue Bauzonen dürfen nur dort ausgeschieden werden, wo der Anlagengrenzwert (AGW) eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann (Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV]). Im Gegensatz dazu enthält die NISV keine Anforderungen für Bauzonen, die bereits vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont

wurden. Solche Parzellen gelten zwar als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN), mit der Konsequenz, dass bestehende Hochspannungsleitungen in ihrer Nähe saniert werden müssen, wenn sie den AGW überschreiten. Für das Erstellen von Gebäuden auf solchen Parzellen enthält die NISV jedoch keine Vorschriften. Dies bedeutet, dass ein Gebäude unter den genannten Umständen auch dann gebaut werden darf, wenn der AGW überschritten ist. Ist dies der Fall, kann aber die für die Starkstromanlage zuständige Bundesbehörde, gestützt auf Ziffer 16 Anhang 1 NISV, vom Anlagebetreiber eine Phasen- und Leiteroptimierung verlangen, damit die nichtionisierende Strahlung minimiert wird.

Westlich der Gemeinde verläuft in nordsüdlicher Richtung eine 132-kV-Freileitung der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Parallel dazu etwas westlicher befindet sich eine 100-kV-Freileitung. In einem Abstand von ca. 25 m beidseitig zur Trasseeachse wird der AGW von 1 Mikrottesla eingehalten. Zudem existiert in der südöstlichen Ecke der Gemeinde eine 380-kV-Freileitung. Der Abstand beträgt dort beidseitig ca. 70 m um den AGW von 1 Mikrottesla einzuhalten.

Belastete Standorte und Altlasten

Die Problematik der belasteten Standorte ist im Planungsbericht abgehandelt und die Standorte innerhalb des Gemeindegebiets sind aufgeführt. Bei den vorgesehenen Einzonungen sind keine belasteten Standorte betroffen (Planungsbericht, Kapitel 6.5.6).

3.6.5 Archäologie

Durch die geplante bauliche Entwicklung nach innen sind mehrere aktenkundige archäologische Fundstellen direkt betroffen. Grundsätzlich ist es zudem möglich, dass durch Bodeneingriffe auch noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zu Tage treten beziehungsweise beeinträchtigt werden können. Allfällige archäologische Reste sind gemäss Kulturgesetz zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden. Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" beizuziehen (www.geoportal.ag.ch). Es gilt die Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften (§ 41 Kulturgesetz).

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.7.1 IVHB

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Mit der Gesamtrevision übernimmt die Gemeinde Merenschwand die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB. Daher sind die Bestimmungen des Titels 3 der BauV vom 25. Mai 2011 anwendbar.

3.7.2 Weiler

§§ 29 und 30 BNO Diese Bestimmungen sind Orientierungsinhalt und nicht Gegenstand der Genehmigung. Die Bestimmungen entsprechen den Vorschriften in den §§ 24 und 25 der rechtsgültigen BNO vom 24. Juni 1996, die nicht aufgehoben werden. Üblicherweise würden solche Bestimmungen orientierend im Anhang der neuen BNO aufgeführt.

Es wird empfohlen, § 29 beziehungsweise § 30 BNO mit einer Notiz zu ergänzen, dass diese Bestimmung dem § 24 beziehungsweise § 25 der aufzuhebenden BNO entspricht. So wird ein erkennbarer Bezug zu § 60 Abs. 1 BNO geschaffen, der festhält, dass §§ 24 und 25 der alten BNO nicht aufgehoben werden.

3.7.3 Revision BauV

Die BNO-Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform. Jedoch trat am 1. November 2021 die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. Die Rechtmässigkeitsprüfung unter Berücksichtigung des neuen übergeordneten Rechts hat ergeben, dass Anpassungen an der beschlossenen BNO erforderlich sind, damit sie mit der revidierten BauV vereinbar ist.

Zusätzlich wurden noch einzelne Fehler in der BNO festgestellt, bei denen von offensichtlichen Versehen ausgegangen werden kann (namentlich falsche Verweise auf andere Bestimmungen). Auch diesbezüglich wurden der Gemeinde entsprechende Korrekturen als Direktänderungen vorgeschlagen.

Aufgrund der neu in die BauV aufgenommenen abschliessenden Regelungen sowie aufgrund der erwähnten Korrekturen von offensichtlichen Versehen besteht keine erhebliche Entscheidungsfreiheit. Gleichzeitig sind die Änderungen von geringer Tragweite. Es wird auf die nachfolgenden Begründungen verwiesen. Eine Anpassung als **Direktänderung** erfüllt somit die Voraussetzungen nach § 27 Abs. 3 BauG.

Der Gemeinderat Merenschwand wurde angehört. Mit dem Protokollauszug vom 13. Februar 2023 stimmt er der direkten Änderung der revidierten BNO im Rahmen der Genehmigung zu. Die von der Gemeinde erbetene Überprüfung einzelner Punkte ist erfolgt. Auch dazu hat die Gemeinde mit Protokollauszug vom 13. Februar 2023 inhaltlich geantwortet und ihr Einverständnis für die Direktänderung erteilt. Entsprechende Erläuterungen und Erwägungen können den nachfolgenden Ausführungen entnommen werden. Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf:

§ 11 Abs. 2	Neu wird der Begriff "Verkaufsfläche" (§ 15d BauV) verwendet. Der Begriff "Nettoladenfläche" ist daher durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen.
§ 15 Abs. 1	Vgl. Kommentar zu § 11 Abs. 2 BNO.
§ 16 Abs. 1	Vgl. Kommentar zu § 11 Abs. 2 BNO.
§ 16 Abs. 6	Fussnote: Die Aussenraumgestaltung ist in § 50 BNO geregelt, nicht in § 52 BNO. Der Verweis ist zu korrigieren.
§ 23	Abs. 4 steht fälschlicherweise am Schluss des Paragraphen. Er müsste zwischen den zwei Tabellen angeordnet sein, was vom Gemeinderat bestätigt wurde. Abs. 4 ist zwischen die zwei Tabellen zu verschieben.
§ 38 Abs. 2 und 3	Streichen. Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt (ebenso die Rücksichtnahme auf die Interessen der Betroffenen).
§ 41 Abs. 2	Streichen. Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird neu durch § 36c BauV geregelt.
§ 43	§ 36a BauV regelt Mindestvorgaben für Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume für <i>Neubauten</i> . Wird in der Kernzone eine Neubaute erstellt, muss auch diese die Mindestmasse von § 36a BauV einhalten. Der Gemeinderat kann insofern keine Abweichungen bewilligen. § 43 BNO ist daher zu streichen.
§ 45 Marginalie	Fussnote 12: Im Rahmen der BauV-Revision wurden die VSS ³ -Normen aktualisiert. Die Richtlinie ist neu als Norm VSS 40 050 "Grundstückszufahrten" vom 31. März 2019 zu bezeichnen.
§ 45 Abs. 2	Im Rahmen der BauV-Revision wurden die VSS-Normen aktualisiert. Die Richtlinie ist neu als Norm VSS 40 291a "Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen" vom 31. März 2019 zu bezeichnen.
§ 49 Abs. 3	Fussnote 17: Der Teil nach dem Semikolon ist zu streichen (Verweis auf § 24 Abs. 1 lit. c BauV). § 24 Abs. 1 lit. c BauV wurde bereits vor längerer Zeit aufgehoben.

³ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

§ 54 Bei Abs. 1 ist der erste Satz anzupassen: "Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist." Der restliche Teil von Abs. 1 und der ganze Abs. 2 sind aufgrund von § 36c BauV zu streichen.

Der Gemeinderat möchte gemäss Protokollauszug vom 13. Februar 2023 zusätzlich auch Abs. 3 gestrichen haben, da nach seiner Beurteilung § 54 Abs. 3 BNO bereits mit § 41 Abs. 3 BNO abgedeckt ist.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht (Reihenfolge gemäss Formular "Anmeldung zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch" der Gemeinde):

- Parzelle 212
- Parzelle 213
- Parzelle 172
- Parzelle 2021
- Parzelle 54
- Parzelle 37
- Parzelle 117
- Parzelle 2106
- Parzelle 2107
- Parzelle 2453
- Parzelle 65

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden. Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.7). Aufgrund eines Darstellungsfehlers bezüglich Waldareal auf Parzelle 2197 ergibt sich Anpassungsbedarf am Bauzonenplan und am Kulturlandplan (siehe Ziffer 3.6.3). Der Gemeinderat wurde dazu angehört. Er nimmt die Direktänderungen im Protokollauszug vom 13. Februar 2023 zustimmend zur Kenntnis. Die Grundeigentümer von Parzelle 2197 wurden informiert.

4. Ergebnis

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

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Merenschwand am 27. Juni 2022 und am 28. November 2022 wird, unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffern 2, 3, 4 und 5 genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Planung und das Projekt zur Schaffung eines Halteplatzes für Fahrende gemäss Richtplankapitel S 4.1, Beschluss 1.1, ist innert zwei Jahren ab Genehmigung in Abstimmung mit der kantonalen Fachstelle Fahrende fortzusetzen.

3.

Das Planungsverfahren zur Festlegung von Puffer- und Umgebungszonen ist im Sinne der Erwägungen in Absprache mit der kantonalen Naturschutzfachstelle innert zwei Jahren ab Genehmigung an die Hand zu nehmen.

4.

Die BNO wird im Sinne der Erwägungen durch Direktänderungen angepasst:

§ 11 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..
§ 16 Abs. 6	Der Verweis in der Fussnote wird korrigiert: "Vgl. auch § 52 <u>50</u> BNO, Aussenraumgestaltung"
§ 23	Abs. 4 wird zwischen die zwei Tabellen verschoben.
§ 38 Abs. 2 und 3	Streichen.
§ 41 Abs. 2	Streichen.
§ 43	Streichen.
§ 45 Marginalie	Fussnote 12: VSS-Norm SN 640 050 "Grundstückzufahrten" vom Mai 1993 wird ersetzt durch Norm VSS 40 050 "Grundstückzufahrten" vom 31. März 2019.
§ 45 Abs. 2	<i>Norm SN 640 291a</i> wird ersetzt durch <i>Norm VSS 40 291a "Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen"</i> vom 31. März 2019.
§ 49 Abs. 3	Fussnote 17: Streichen des Teils nach dem Strichpunkt: Definition vgl. § 24 Abs. 2 BauV; Vorschriften vgl. § 24 Abs. 1 lit. c BauV.
§ 54 Abs. 1	Abs. 1, erster Satz wird angepasst: <i>"Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er im Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat § 36c BauV eingehalten ist."</i>
	Streichen restlicher Teil von Abs. 1.
§ 54 Abs. 2	Streichen.
§ 54 Abs. 3	Streichen.

5.

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan werden im südöstlichen Teil von Parzelle 2197 durch Direktänderungen korrigiert:

Bauzonenplan: Die Überlappungsfläche (hellgrüne/halbtransparente Fläche innerhalb der dunkelgrünen Umfassungslinie [=Waldgrenze]) wird als Wald dargestellt. Die Signatur für die Bauzonengrenze (schwarze, gestrichelte Linie) wird der tatsächlichen Bauzonengrenze (entspricht Waldgrenze) überlagert. Die falsch eingetragene Bauzonengrenze wird gestrichen.

Kulturlandplan: Die Signatur für die Bauzonengrenze (schwarze, gestrichelte Linie) wird der tatsächlichen Bauzonengrenze (entspricht Waldgrenze) überlagert. Die falsch (im Wald) eingetragene Bauzonengrenze wird gestrichen.

6.

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



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Kanzleistrasse 8, 5634 Merenschwand (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe" als Beilage; A-Post Plus)
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU (BVURA.22.466)
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald 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

- 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.