

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

19. September 2017

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.13.35 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Seon
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 6. Juli 2017 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan / Kulturlandplan Massstab 1:5'000 vom 30. Juni 2017
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 21. Juni 2017

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. Juli 2017
- Waldgrenzenpläne 3 und 12 vom 25. Juli 2016
- Arbeitsplan Naturgefahren Gefahrenkarte Hochwasser vom 31. März 2014
- Arbeitsplan Naturgefahren Hochwassergefahrenzonen vom 8. Mai 2014
- Arbeitsplan Gewässerraum Teilpläne 1 bis 4 vom 21. September 2016
- Lärmbelastungskataster vom 6. Dezember 2011
- Lärmgutachten Umzonung Heidegrube Juli 2017
- Kurzbericht Zulassungsplanung von Mobilfunkantennen vom 22. Juli 2015
- Landschaftsinventar (Plan und Kurzbericht) vom 24. November 2014
- BNO (synoptische Darstellung) vom 21. Juni 2017
- Übersicht Umzonungen vom 28. Juni 2017

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Bauzonenplan von Seon stammt von 1985, der Kulturlandplan von 1995 und die BNO von 2001. Die Nutzungspläne sind inzwischen mehrfach teilweise geändert worden. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die Ziele und Strategien des Leitbilds zur räumlichen Entwicklung von 2015 umgesetzt und die Nutzungsplanung an die Vorgaben der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton angepasst werden. Die Ausgangslage und die Ziele sind im Planungsbericht umschrieben.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Kommunale Leitbilder und Entwicklungsrichtpläne (Kapitel 3.1 Planungsbericht)

Es ist gut erkennbar, dass Seon im Vorfeld zur Nutzungsplanungsrevision verschiedentlich wichtige konzeptionelle Vorarbeiten geleistet hat, die nun grundeigentümergebunden umgesetzt werden (zum Beispiel Leitbild zur räumlichen Entwicklung, Entwicklungsrichtplan Mitteldorf).

Das Leitbild zur räumlichen Entwicklung umfasst die wichtigsten Themen der Revision und beschreibt die Ziele und Massnahmen für die einzelnen Bereiche gut. Diese strategische Auslegeordnung wird ausdrücklich begrüsst.

Seon weist für ein Ländliches Zentrum ein geringeres Bevölkerungswachstum gegenüber dem Planwachstum gemäss Richtplan auf und zeigt entsprechend auch tiefe Einwohnerdichten; insbesondere auch aufgrund der überdurchschnittlich grossen Einfamilienhaus-Zonen (W2-Zone).

Die Bauzonen werden nicht vergrössert. Das Fassungsvermögen der Gemeinde ist höher als die planmässige Bevölkerungszahl für 2029. Daher besteht kein Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Mischzonen. Seon hat wenige Reserven in der Wohnzone W3. Daher ist die Umzonung des Areals Giessi in die Zone W3 sachgerecht.

2.2 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.3 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen und Hinweise vom 25. Juni 2013 sind umgesetzt worden.

2.4 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht vom 25. Januar 2016 ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

3.1.1 Raumkonzept (Kapitel 2.2 Planungsbericht)

Seon übernimmt als Ländliches Zentrum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) Antriebsfunktion für die Regionalentwicklung und Stützpunktfunktion bei der Basisinfrastruktur im ländlichen Raum. Die wirtschaftliche Entwicklung eines Ländlichen Zentrums bestimmt massgeblich die wirtschaftliche Position einer ländlichen Region (Richtplankapitel R 1, Raumkonzept Aargau). Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung entspricht diesen Zielen.

3.1.2 Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan vom 20. September 2011, genehmigt vom Bundesrat am 23. August 2017, legt für Seon kein zusätzliches Siedlungsgebiet fest. Die Übersicht der Ein- und Auszonungen weist eine Reduktion des Siedlungsgebiets und der Bauzonen von rund 1'500 m² aus. Diese Fläche steht nach der Genehmigung der Nutzungsplanung der Region als Siedlungsgebiet zur Verfügung. Für die Ein- und Auszonungen ist im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, kein Beschluss zur Anpassung des Siedlungsgebiets erforderlich. In der Übersicht Ein- und Auszonungen im Planungsbericht, Anhang B, sind die Hinweise zum Richtplanbeschluss teilweise falsch und daher entsprechend zu berichtigen. Im Sinne der Planungsanweisung 3.5 werden verschiedene kleinflächige

ge Anpassungen am Bauzonenrand vorgenommen, dazu zählen Einzonungen von Strassenflächen und Erfassungsgenauigkeiten aufgrund neuer digitaler Unterlagen. Insgesamt resultiert daraus eine Vergrösserung der Bauzonen um rund 4'300 m² (Anhang F Planungsbericht).

3.1.3 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die verschiedenen Ein- und Auszonungen betreffen teilweise Fruchtfolgeflächen. Gemäss Übersicht Ein- und Auszonungen, Anhang B, Planungsbericht, resultiert eine Reduktion der FFF um rund 2'700 m² ohne die Auszonung Fornholz (1 ha), die einer Grünzone gemäss Art. 18 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zugewiesen wird, und nur teilweise als FFF gilt. Der Grenzwert von 3 ha gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.2, wird nicht überschritten, sodass keine vorgängige Richtplananpassung erforderlich ist. Die Reduktion der FFF dient höher gerichteten öffentlichen Interessen und ist vertretbar.

3.1.4 Aabachaue

Im Süden der Gemeinde soll entlang des Aabachs ein Auengebiet entstehen (Richtplankapitel L 2.2, Vororientierung, Planungsbericht Seite 8). Da die Auswirkungen noch nicht definiert sind, wird das Auengebiet in der Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt. Dieses Vorgehen ist begründet.

3.1.5 Übrige Vorgaben des Richtplans

Die Vorgaben des Richtplans sind in Kapitel 2.2 des Planungsberichts aufgelistet und in der Vorlage behandelt. Die Umsetzung wird in der Folge sachbereichsbezogen beurteilt.

3.2 Regionale Abstimmung (Planungsbericht Kapitel 2.3)

Die Nutzungspläne sind regional abzustimmen (§ 13 BauG). Der Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal kommt in seiner Stellungnahme vom 19. Februar 2016 zum Schluss, dass die Planung mit den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen vereinbar sei.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand (Kapitel 5.1 Planungsbericht)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 190,3 ha auf. Davon sind 174,8 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 15,6 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen 9,9 ha Wohn- und Mischzonen, 5,4 ha Arbeitsplatzzonen und 0,3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

Die vorgesehenen Umzonungen unterstützen grundsätzlich die nach Richtplan anzustrebende hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen (Kern- und Zentrumszonen).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal nicht abschliessend definiert. Darunter ist Folgendes zu verstehen:

Die gemäss revidiertem RPG und kantonalem Richtplan geforderte kommunale Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen. Die Aufgabe der hochwertigen Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen und lässt sich nicht von heute auf morgen "erledigen". Dieser Prozess ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften um die richtplanerisch geforderte Wirkung im Bereich der hochwertigen Innenentwicklung auch tatsächlich zu erzielen und zu gewährleisten (siehe auch Kapitel 1 und 5 Planungswegweiser).

Im Leitbild zur räumlichen Entwicklung und Innenentwicklungsstrategie (Kapitel 3.1 Planungsbericht) sind dazu weiterführende (raumplanerische) Massnahmen festgehalten (zum Beispiel Testplanungen

für Innenentwicklungsgebiete, Zentrumsplanungen, Freiraumkonzepte, Erschliessungs- und Kapazitätsstudien, Vorkehren zur Baulandmobilisierung gemäss Kapitel 3.5 Planungsbericht).

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor (Kapitel 3.1.8 Planungsbericht):

Die Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt plausibel, dass die Gemeinde Seon bis 2030 eine angemessene Einwohnerdichte von 51 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Für die weitere Innenentwicklung bis zum richtplanerischen Sollwert für 2040 von 55 E/ha werden weitere Massnahmen in Aussicht zu nehmen sein. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R] (Kapitel 5.2.1 Planungsbericht)

Die Richtplandichte für 2040 von 75 E/ha wird mit 64 E/ha in den unüberbauten Bauzonen nicht erreicht, insbesondere aufgrund der grossen unüberbauten W2-Flächen (6,4 ha). Diese Flächen können aufgrund ihrer Lage an der Peripherie oder inmitten anderer W2-Zonen nicht in eine dichtere Zone umgezont werden. Die heutige Dichte in den überbauten W2-Zonen von 31 E/ha kann in den unüberbauten W2-Zonen auf 54 E/ha gesteigert werden, insbesondere durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer und die Nichtanrechnung von Dach und Untergeschossen (§ 42 BNO). Dies ist sachgerecht.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I] (Kapitel 5.2.2 Planungsbericht)

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte heute 43 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt 55 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 48 E/ha geschätzt. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven wie folgt gewährleistet (unter anderem Handlungsgebiete): Durch Umzonungen von Wohnzonen W3, Wohn- und Gewerbezone sowie Zone öffentliche Bauten und Anlagen in die dichten Kern- und Zentrumszonen, durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer und die Nichtanrechnung von Unter- und Dachgeschossen. So wird die Kapazität um rund 1'200 Personen erhöht (Kapitel 5.2.3 Planungsbericht).

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 RPG und die einschlägigen Anordnungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde 0,8 ha der Dorfzone Hinterberg und 0,4 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Einzonung vor. Diese Einzonungen sind entsprechend den Planungsvorgaben des Raumkonzepts Aargau (R 1) und hinsichtlich der sachgerechten Dimensionierung der Bauzone begründet: Sie werden mit einer Auszonung von Grünzonen von 1,3 ha kompensiert. Der Saldo von 0,1 ha steht der Region zur Verfügung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I-A] (Kapitel 5.2.3 Planungsbericht)

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Seon beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde 5'900 E, davon rund 280 E ausserhalb dieser Zonen, und liegt damit leicht über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 43 auf rund 51 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Seon ist vereinbar mit den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die nötigen Vorkehren zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 BauV, Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung. Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und

Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Massnahmen zur Baulandmobilisierung (Kapitel 3.5 Planungsbericht)

Zur Baulandmobilisierung werden mit den betroffenen Grundeigentümern regelmässig Gespräche geführt, um die Bauabsichten in Erfahrung zu bringen. Im Gebiet Mitteldorf Süd hat die Gemeinde Workshops veranstaltet, um zu einem Überbauungsvorschlag zu gelangen. Im Gebiet Milchgassee/Salzweg erarbeitet der Gemeinderat einen Erschliessungsplan um gestützt auf den Ausbau der Kantonsstrasse günstige Voraussetzungen zur Entwicklung des Areals zu schaffen.

Weitere Hinweise zur Baupflicht siehe unter Ziffer 3.5.8.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bisherige Gewerbezone wird zur Arbeitszone I (Ar I). Das Areal Heidegrabe (0,8 ha) wird in die Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

Die Industriezone wird neu zur Arbeitszone II (Ar II). Die Arbeitszone Bire ist gemäss Richtplan ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt ESP von regionaler Bedeutung mit Vorrangnutzung produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN). Wegen der noch fehlenden Bahnhaltestelle ist sie nur bedingt geeignet für arbeitsplatzintensive Nutzungen (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.3). Die Richtplanvorgaben sind sachgerecht umgesetzt. Insbesondere wird positiv zur Kenntnis genommen, dass auf die einst vorgesehene Öffnung für Wohnnutzung in dieser Lage verzichtet wird. Es werden Läden mit einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Betrieben von höchstens 500 m² zugelassen (§ 15 BNO). Dies ist sachgerecht. Im Gebiet Sigismüli wird die Abgrenzung der Zone Ar II den bestehenden Nutzungen geringfügig und flächenneutral angepasst.

Die Spezialzonen Iglisten (SI) und Strigel (SS) bleiben grundsätzlich unverändert. Lediglich im Gebiet Iglisten wird die Zone SI entsprechend der heutigen Nutzung angepasst (Erweiterung um 110 m²).

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) Mitteldorf wird in die Zentrumszone umgezont (0,86 ha). Im Gebiet Spittelmatt wird die OeBA-Zone für einen Fussballplatz vergrössert (0,4 ha).

Die Änderungen der Arbeitszonen und der OeBA-Zonen sind begründet.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Hinterberg (Planungsbericht Seite 68 und Anhang G)

Das weitgehend überbaute Gebiet Hinterberg soll neu in die Dorfzone Hinterberg (§ 19 BNO) eingezont werden (Änderungen 6 und 7). Die rund 0,7 ha grosse Einzonung wird mit der Auszonung der Grünzone Fornholz kompensiert. Es handelt sich um wohn- oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, die rechtmässig erstellt und nachträglich zonenwidrig geworden sind. Die Zone ist eng um die Bauten abgegrenzt. Die Zonenbestimmungen lassen neben zeitgemässer Erneuerung nur Aus-, Ersatz- und Umbauten, jedoch keine Neubauten zu. Aufgrund der bereits bestehenden Bauzone im ähnlich gelagerten Vorderberg kann die Einzonung akzeptiert werden, wenn sie, wie vorgesehen, durch die Auszonung der Grünzone Fronholz kompensiert wird. Durch die Einzonung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Spittelmatt (Planungsbericht Seite 67)

Die Einzonung im Spittelmatt (OeBA-Zone, 0,4 ha) dient der Erweiterung der Sportanlage für den FC Seon. Sie wird kompensiert durch die Auszonungen beim Musterplatz (Nr. 18: 0,35 ha und beim Fornholz Nr. 37). Der Antrag auf Einzonung ist vom Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal mit Brief vom 11. März 2015 unterstützt worden, da die Erweiterung des Sportplatzes einem überkommunalen Bedürfnis entspreche (Planungsbericht Kapitel 5).

Die Erweiterung des Sportplatzes tangiert die Ostumfahrung Seon, die im Richtplan als Vororientierung enthalten ist (Richtplankapitel M 2.2, Planungsanweisung 4.1; Planungsbericht Seite 7). Der Konflikt besteht bereits heute mit der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Durch die Einzonung wird dieser Konflikt höchstens unwesentlich verschärft. Zudem sind lediglich Fussballplätze und keine grösseren Bauten oder Anlagen vorgesehen. Die Vororientierung steht daher der vorgesehenen Einzonung nicht entgegen.

Die Einzonung betrifft Fruchtfolgefläche (FFF) mit sehr guter Eignung. Sie wird mit der Auszonung der Grünzone "Musterplatz" und Fornholz teilweise kompensiert. Gleichzeitig werden auch die FFF kompensiert. Es ist daher keine Richtplananpassung gemäss L 3.1 bezüglich FFF erforderlich.

Die Fläche wird nicht als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG festgelegt. Aufgrund der Zonierung als OeBA und der vollständigen Kompensation mit einer Auszonung ist dies sachgerecht.

Sigismüli

Die Arbeitszone Sigismüli wird neu abgegrenzt (Anhang A Planungsbericht). Die Ein- und Auszonungen sind flächenneutral und aufgrund der bestehenden Nutzungen raumplanerisch begründet.

Auszonungen

Die vorgesehenen Auszonungen in den Gebieten Musterplatz und Fornholz sind im Zusammenhang mit den vorgesehenen Einzonungsflächen begründet. Die Fläche beim Musterplatz (Änderung 18) wird zur Landwirtschaftszone, die Fläche beim Fornholz wird zur Grünzone Fornholz ausserhalb Siedlungsgebiet. Diese neue Zone dient der Freihaltung, dem Schutz des landschaftlich wertvollen Gebiets und der Erholung (§ 33 BNO). Die neue Zone ist soweit begründet, als dass auf den zweitletzten Satz von § 33 Abs. 2 BNO verzichtet wird (**Vorbehalt**; siehe Ziffer 3.6).

Wichtigste Umzonungen

Die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan sind in Kapitel 4.2.1 des Planungsberichts umschrieben. Es zeigt sich, dass Umzonungen je nach vorhandener Parzellarstruktur und sich mit der Umzonung ändernden Abstandsvorschriften unerwünschte Auswirkungen haben können (zum Beispiel Aufzonung von W2 in WG). Dies sollte noch einmal überprüft werden.

Heidegrabe (Umzonung 2 und 3)

Das bisher gewerblich genutzte Areal soll für Wohnen geöffnet werden und wird daher der Zone WG zugewiesen. Das Areal ist von den beiden Kantonsstrassen stark mit Lärm belastet. Im Lärmgutachten vom Juli 2017 werden die Immissionsgrenzwertüberschreitungen bestätigt. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass das Gebiet aber mit einer lärmoptimierten Architektur überbaubar sei (Gebäudegrundform mit einem Innenhof, sowie Anordnung der lärmempfindlichen Räume entlang den Kantonsstrassen). Aufgrund der komplexen lärmtechnischen Lage des Areals zwischen den beiden Kantonsstrassen Aarauer- und Lenzburgerstrasse wird die lärmgerechte Planung von Wohn-Liegenschaften eine grosse Herausforderung. Im Gestaltungsplanverfahren wird empfohlen frühzeitig mit der Abteilung für Umwelt in dieser Frage Kontakt aufzunehmen und die Vollzugshilfe "Bauen im lärmbelasteten Gebiet" zu beachten.

Erweiterung Kernzone (Umzonungen 22 und 23)

Mit der Erweiterung der Kernzone soll das Zentrum entwickelt und gefördert werden. Die Umzonung ist vertretbar.

Giessi (Umzonung 32)

Die bisherige Industriezone Giessi soll in eine Wohnzone W3 umgezont werden. Die Anforderungen an den erforderlichen Gestaltungsplan sind in § 5 Abs. 4 BNO umschrieben. Die Umzonung ermöglicht eine hochwertige und dichte Überbauung.

Arrondierungen (Anhang H Planungsbericht)

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 (Ein- und Auszonungen) vor (Tabelle und Detailpläne im Anhang H Planungsbericht). Die Gebiete liegen allesamt innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums. Sie betreffen insbesondere rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen sowie Zonenrandstrassen. Die kleinflächigen Arrondierungen liegen im direkten Grenzbereich zur rechtskräftigen Bauzone, ohne dadurch das weitgehend überbaute Gebiet in unzulässiger Weise zu erweitern. Das Siedlungsgebiet wird bei Arrondierungen im Anordnungsspielraum nicht fortgeschrieben.

Die einzelnen Flächen sind im Planungsbericht teilweise nicht aufgeführt, insbesondere die flächenmässig ins Gewicht fallenden Zonenrandstrassen. Diese sind im Planungsbericht noch zu ergänzen.

3.3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Für den Ortskern ist 2011 ein Entwicklungsrichtplan erarbeitet worden mit richtungsweisenden Festlegungen insbesondere zur Baukultur, Nutzung, Erschliessung, Grünraum und Qualitätssicherung (Kapitel 3.1.3 Planungsbericht). § 3 BNO hält die allgemeinen Planungsgrundsätze fest zu qualitätsvollen Quartierstrukturen, Aussenräumen etc. § 61 BNO regelt die Gestaltung des Aussenraums. Dies ist sachgerecht.

Gebiete mit Erschliessungs- und Gestaltungsplanpflicht (Kapitel 3.6 Planungsbericht)

Zur Förderung, Unterstützung und Qualitätsentwicklung einer Siedlungserneuerung, Umstrukturierung oder kraftvollen Innenentwicklung kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit nämlichen Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). Für die Areal Heidegrabe, Buechler, Mitteldorf Station und Giesse legt § 5 die Ziele und Anforderungen der Gestaltungspläne fest. Dies ist zweckmässig.

Die Areale Zirtel, Milchgasse/Salzweg und Vorder Zelgli sind mit Erschliessungsplanpflicht belegt. In allen Arealen liegen bereits Entwürfe oder rechtskräftige Erschliessungspläne vor. Verschiedene rechtskräftige Erschliessungspläne sollen aufgehoben werden, da sie bereits realisiert worden sind. Dies soll in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

Empfehlung: § 5 BNO enthält allgemein kein Ziel zum ökologischen Ausgleich. Im Sinne der Rechtssicherheit wird empfohlen, dies noch zu ergänzen: Innerhalb der Perimeter der Gestaltungspläne sollen mindestens 15 % der Fläche als ökologische Ausgleichsfläche naturnah für einheimische, standortgerechte Wildpflanze gestaltet werden.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild von Seon ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als verstädtertes Dorf mit lokaler Bedeutung erfasst. Der Weiler Retterswil ist als regional bedeutend eingestuft. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplanabschnitt S 3.2, Beschluss 1.3).

Baudenkmäler und Kulturobjekte (Kapitel

Die Bauinventarobjekte (Bauinventar 2014) werden mehrheitlich als Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt, was ausdrücklich begrüsst wird. Folgende Bauinventarobjekte sollen nicht geschützt

werden: Wohn- und Gewerbehäuser, SEO902, Wohnhaus (17. Jh.), SEO920, Wohnhaus, Villa (1902) SEO938 und das Transformatorenhäuschen Retterswil.

- Schulhaus, Seetalstrasse 26, SEO901

Gemäss BNO-Anhang 3 wird der "Gebäudeteil entlang der Seetalstrasse" in ein kommunales Substanzschutzobjekt umgesetzt. Aus fachlicher Sicht bildet der Kernbau zusammen mit dem Anbau sowohl in seiner äusseren Erscheinung als auch in der Raumkonzeption eine harmonische Einheit von wesentlichem architektonischem und lokalgeschichtlichem Stellenwert. Daher ist es angezeigt, neben dem spätklassizistischen Landschulhaus von 1841 auch den rückwärtigen Anbau von 1929 mit dem grosszügigen Treppenhaus in den kommunalen Substanzschutz aufzunehmen.

- Wohn- und Gewerbehäuser, Seetalstrasse 24, SEO902

Gemäss Planungsbericht Seite 27 wurde das Bauinventarobjekt SEO902, Wohn- und Gewerbehäuser Seetalstrasse 24 "nicht mehr als schutzwürdig beurteilt und aus dem Inventar entlassen". Dies ist nicht korrekt, denn das Wohn- und Geschäftshaus wird weiterhin als Bauinventarobjekt aufgeführt. Dem originellen Heimatstilbau mit lebendig gestalteten Fassaden und elegantem Mansarddach kommt eine erhebliche regionalgeschichtliche Bedeutung zu. Er bildet einen wichtigen Bestandteil des Ortsbilds. Aus fachlicher Sicht ist zumindest der Kopfbau an der Seetalstrasse als kommunales Substanzschutzobjekt umzusetzen. Eine allfällige Nichtumsetzung in ein Substanzschutzobjekt ist fachlich detailliert zu begründen.

- Wohnhaus, Ausserdorfstrasse 5, SEO920

Das Bauinventarobjekt soll nicht in den kommunalen Substanzschutz aufgenommen werden, da "einzig ein Fenster mit gotischen Zügen festgestellt wurde". Der annähernd auf einem quadratischen Grundriss errichtete zweigeschossige Baukörper aus Bruchsteinmauerwerk dürfte zumindest im Kern bis ins 17. Jahrhundert zurückgehen, womit er zu den ältesten Profanbauten in der Gemeinde Seon gehört. Für eine definitive Beurteilung des Originalbestands (Dachkonstruktion, innere Raumstruktur) ist eine Innenbegehung unumgänglich.

Die Nichtaufnahmen der Objekte sind allesamt zu überprüfen beziehungsweise einer fundierten Interessenabwägung zu unterziehen; siehe Art. 3 RPV.

Vorbehalt: Im Anhang 3 der BNO sind folgende falsche oder fehlende Parzellennummern im Sinne der Rechtssicherheit zu ergänzen und zu ändern:

- SEO005, 3848 statt 1304
- SEO930, 3774 statt 1791
- SEO935, 984
- SEO937, 497 statt 319 und Versicherungsnummer 319 statt 497

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Im Leitbild und in den bestehenden Entwicklungsrichtplänen wird der Freiraum thematisiert und in der Nutzungsplanung sind einzelne Massnahmen im Hinblick auf die qualitätsvolle Freiraumentwicklung vorgesehen. Auf ein übergeordnetes Freiraumkonzept wurde jedoch verzichtet.

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde hat einen KGV erstellt, den der Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt am 27. September 2016 genehmigt hat. Der KGV bildet eine wichtige Grundlage für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Die dort vorgesehene Massnahme, bei grösseren Bauvorhaben Mobilitätsmanagement zu prüfen, ist umgesetzt worden: Für zusammenhängende Areale mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder Wohnsiedlungen mit mehr als 9 Wohneinheiten ist jeweils ein Mobilitätskonzept vorzulegen (§ 58 BNO).

Stark belastete Verkehrsachsen

Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern (Richtplankapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.3). Dies betrifft die Seetalstrasse. Die Seetalstrasse ist Gegenstand von verschiedenen laufenden Projekten, die dieses Anliegen angemessen umsetzen (Kapitel 3.2.3 und 3.2.4 Planungsbericht).

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss § 9 und 10 BNO sind in den Kern- und Zentrumszonen publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen ohne besondere Regelung zulässig (zum Beispiel Standorte mit Verkaufsnutzungen). Dies entspricht der Vorgabe gemäss Richtplankapitel S 3.1 für Seon als Ländliches Zentrum. In den Zonen WG, Ar I und AR II sind Läden mit Nettoverkaufsflächen bis maximal 500 m² zulässig. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Parkierung

Die Gemeinde verzichtet auf konkrete Bestimmungen zur Festlegung der Parkplatzzahl. Damit gilt die kantonale Regelung. Für grössere Vorhaben ist ein Mobilitätskonzept einzureichen (§ 58 BNO). Dies ist sachgerecht.

Erschliessungsprogramm

Aufgrund des Stands der Erschliessung wird auf ein Erschliessungsprogramm verzichtet (Kapitel 3.7 Planungsbericht). Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland (Kapitel 4.3 Planungsbericht)

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Fruchtfolgeflächen sind zur Orientierung dargestellt gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.3.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Bezeichnung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Der Themenbereich Naturschutz ist sorgfältig und gut erarbeitet worden. Das Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte ist übersichtlich dargestellt. Auch die Schlussfolgerungen daraus sind verständlich und nachvollziehbar formuliert. Im Kulturland werden unterschiedliche Naturschutzzonen festgelegt (§ 24 BNO). Ebenso werden diverse Naturobjekte festgelegt (§ 29 BNO). Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 40, 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht) gut.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Die Materialabbau- und Deponiezone ist von der Gemeindeversammlung bereits am 28. November 2016 beschlossen und vom Regierungsrat am 26. April 2017 genehmigt worden. Die Zone und die Bestimmung (§ 32 BNO) sind unverändert übernommen worden.

Im Gebiet Turbenmoos ist ein Deponiestandort als Zwischenergebnis im kantonalen Richtplan festgelegt worden. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt erst nach der Festsetzung im Richtplan in einer separaten Vorlage. Dieses Vorgehen ist begründet.

Im Gebiet Fornholz ist an Stelle der bisherigen Grünzone (Bauzone) eine Spezialzone ausserhalb Siedlungsgebiet festgelegt worden. Sie dient der Freihaltung und dem Schutz des landschaftlich besonders wertvollen Gebiets, sowie der Erholung. Die Zone ist sachgerecht, soweit § 33 BNO noch angepasst wird (siehe Vorbehalt unter Ziffer 3.6).

3.4.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die **Landschaftsschutzzone** wird in den Gebieten Cheller-Emmet und Roremoo-Oberholz-Schlattmatte-Allmend erweitert. Damit werden die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LKB) gemäss Richtplan umgesetzt. Abweichungen zum Richtplan bestehen im Gebiet Geren, wo die Gemeinde die vorgesehene Umfahrungsstrasse nicht gefährden will. Dies kann akzeptiert werden.

Der **Wildtierkorridor** AG R13 von regionaler Bedeutung und der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung AG 7 mit den Zielarten Feldhase, Hermelin, Mauswiesel, Iltis, Dachs, Fuchs und Reh, sind in der Nutzungsplanung mit einer speziellen Überlagerung der Landwirtschaftszone umgesetzt (§ 28 BNO). Der Wildtierkorridor im Gebiet Pfaffebiel, im Bereich der Materialabbauzone, ist nicht dargestellt. Aufgrund des vorgesehenen Abbaus ist dies nachvollziehbar. Nach Abschluss des Materialabbaus wird der Wildtierkorridor in diesem Bereich zu ergänzen sein.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Oberirdische Gewässer, Gewässerraum (Kapitel 3.4.2 Planungsbericht)

Gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) ist Raumbedarf der Gewässer in der Nutzungsplanung festzulegen. Der Gewässerraum ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt in Art. 41a GSchV die Bemessung und in Art. 41c GSchV die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume fest. Zur Umsetzung der Gewässerräume ist das kantonale Baugesetz (§ 127 BauG) revidiert und die behördenverbindliche Fachkarte Gewässerraum verabschiedet worden. Beide Vorgaben dienen als Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung. Sie zeigen für jedes Gewässer, welche Anforderungen (abschnittsweise) zu berücksichtigen sind.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat sich, in einem Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden, auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume geäussert. Es erachtet die Gewässerräume, die gemäss der GSchV bis 2018 durch die Kantone festgelegt werden müssen, mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich umgesetzt. § 127 BauG kann gemäss Beurteilung des Verwaltungsgerichts nicht direkt angewendet werden und stellt damit lediglich eine behördenverbindliche (nicht aber grundeigentümerverbindliche) Bestimmung zur Umsetzung im Nutzungsplanungsverfahren dar.

In der kommunalen Nutzungsplanung müssen deshalb ab sofort 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 und im Planungsbericht begründet sein.

Aabach

Die Breite des Gewässerraums entlang des Aabachs beträgt grundsätzlich 27 m. Dies entspricht der kantonalen Gewässerraumkarte, die mit natürlichen Gewässerabschnitten verifiziert wurde. In den dicht überbauten Gebieten wird der Gewässerraum nach einer Begehung mit der zuständigen Fachstelle auf wenigen, kurzen Abschnitten reduziert.

Südlich der Bauzonen wird der Gewässerraum entlang des Aabachs im Rahmen des zukünftigen Auenschutzprojekts festgelegt. In diesem Bereich gelten bis zur definitiven Festlegung die Übergangsbestimmungen.

Übrige Gewässer

Anstelle der Verweise auf § 127 BauG in § 27 BNO ist für alle Bäche der Gewässerraum konkret festzulegen. Dies kann beispielsweise in der **BNO** wie folgt geschehen:

§ 27 Abs. 2 BNO: Der Gewässerraum gemäss § 127 BauG wird wie folgt festgelegt:

- Aabach: Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan, südlich der Bauzone wird kein Gewässerraum festgelegt, hier gelten die einschlägigen Übergangsbestimmungen
- übrige Bäche: je 6 m Uferstreifen ab Rand der Gerinnesohle
- eingedolte Bäche: je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks, ohne Bewirtschaftungseinschränkungen
- Kanäle entlang des Aabachs: Der Gewässerraum ist im Detail aufgrund der besonderen ökologischen Bedeutung der Kanäle zu prüfen. Dabei kann geklärt werden, ob der Raum zwischen den Kanälen und dem Aabach als Gewässerraum bezeichnet werden kann.

Der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums entlang der Kanäle des Aabachs wäre zu begründen (beispielsweise damit, dass insbesondere die besondere ökologische Bedeutung in den Bereichen, die eingedolt sind, nicht gegeben ist).

Bauzonen- und Kulturlandplan

Da der Gewässerraum nicht nur eine Abstandsvorschrift, sondern eine (überlagernde) Zone ist, sollten die Betroffenen dies auch aus dem Nutzungsplan entnehmen können. Entsprechend ist beidseitig entlang der Gewässer beispielsweise mittels (Punkte-/Kreis-) Symbol der **Gewässerraum darzustellen**. In der Legende ist im Genehmigungsinhalt das (Punkte-/Kreis-)Symbol mit Verweis auf die konkrete Bestimmung in der BNO aufzunehmen.

Da der Gewässerraum teilweise andere Inhalte überlagert und im Massstab 1:5'000 schwierig darzustellen ist, wird empfohlen, den Plan im Massstab 1:2'500 darzustellen. Damit wird die Rechtssicherheit deutlich erhöht.

Die Vorlage ist entsprechend zu ergänzen (**Vorbehalt**).

3.5.2 Grundwasser

Die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan zur Orientierung sachgerecht dargestellt.

3.5.3 Hochwasserschutz (Kapitel 3.4.1 Planungsbericht)

Auf dem Gemeindegebiet von Seon sind Hochwasserschutzmassnahmen realisiert, weitere sind geplant. Die Gefahrenkarte wird nach der Realisierung der Bauwerke nachgeführt. Daher wird in der Nutzungsplanung das Delegationsmodell gewählt (§ 35 BNO). Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt.

3.5.4 Wald

Waldgrenzenplan

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszu-schliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 AWaG). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 WaG). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff. AWaV). Dieses Verfahren nach § 3 AWaV ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (neue Bauzone inklusive Waldabstand von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann. Im Falle einer Auszonung wird mit dem Waldfeststellungsbericht verfügt, dass im ausgezonten Gebiet wieder der dynamische

Waldbegriff gilt. Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. AWaV).

Im Gebiet Vorder- und Hinterberg werden verschiedene Einzonungen vorgenommen. Der neue Waldgrenzenplan Nr. 12 wurde erstellt und korrekt in den Bauzonenplan übernommen (Waldgrenzen gemäss § 3 AWaV). Die Änderungen am Waldgrenzenplan Nr. 3 sind ebenfalls im Bauzonenplan einzutragen (die in diesem Verfahren aufzuhebende Waldgrenze ist im Bauzonenplan nicht mehr darzustellen → siehe Waldgrenzenplan Nr. 3 vom 4. Juli 2016).

Auf eine Anpassung/Erweiterung des Waldgrenzenplans im Gebiet "Sigismüli" wird aufgrund den kleinflächigen Ein- und Auszonungen verzichtet.

Im Gebiet "Fronholz" wird die Grünzone aus der Bauzone entlassen. Auf eine Teilaufhebung des rechtskräftigen Waldgrenzenplans Nr. 7 wird indessen verzichtet.

Die übrigen Ein- und Auszonungen liegen nicht im Bereich des Walds.

Der **Waldfeststellungsbericht** des Kreisforstamts 4 liegt der Stellungnahme bei. Der Waldfeststellungsbericht, die Waldgrenzenpläne Nr. 3 und Nr. 12 sowie der Perimeterplan sind zusammen mit der revidierten Nutzungsplanung öffentlich auszuschreiben und aufzulegen.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Die überarbeitete Waldausscheidung wurde korrekt übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die in Seon vorhandenen Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan wurden korrekt in den Kulturlandplan übertragen. In Seon sind bisher keine Nutzungsverzichtsflächen bezeichnet. Der Waldrand, der im Rahmen des Naturschutzprogramms aufgewertet wurde, ist im Kulturlandplan korrekt erfasst worden.

3.5.5 Umweltschutz

Lärm (Kapitel 3.4.3 Planungsbericht)

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Planungswerte nicht überschritten sind (Art. 29 Lärmschutzverordnung, LSV). Die vorgesehenen Einzonungen in den Gebieten Hinterberg und Spittelmatt sind nicht von Lärm betroffen. Die Anforderungen von Art. 29 LSV sind damit erfüllt.

Elektromagnetische Strahlung, Mobilfunkantennen

Die Gemeinde legt, gestützt auf einen Bericht für Mobilfunkantenneneine, Prioritätenordnung der Standorte vor (Kaskadenmodell, § 62 BNO). Demnach sollen in erster Priorität solche Anlagen in Arbeitszonen, in zweiter Priorität in Kernzonen und in dritter Priorität in Wohnzonen erstellt werden (§ 62 Abs. 2 BNO). Die Bestimmungen sind sachgerecht.

3.5.6 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan zur Orientierung dargestellt. Gemäss § 30a Verordnung zum Kulturgesetz (VKG), seit 1. Juli 2017 in Kraft, werden die archäologischen Fundstellen in einer elektronischen Karte öffentlich zugänglich gemacht. Die Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan ist daher nicht mehr nötig und soll daher aus dem Plan gestrichen werden, um Missverständnissen vorzubeugen (**Vorbehalt**).

3.5.7 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege sind sachgerecht zur Orientierung im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt.

3.5.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht (Kapitel 4.4 und Anhang J Planungsbericht)

Die Mehrwertabgabepflicht (§ 28a ff. BauG) ist für alle Einzonungen zu prüfen und der Mehrwert ist vom Steueramt zu erheben (Veranlassung durch Gemeinde). Die voraussichtliche Mehrwertabgabe ist den betroffenen Grundeigentümern vor der öffentlichen Auflage zur Kenntnis zu bringen. Die Gemeinde hat eine Mehrwertabgabe von 30 % vorgesehen (§ 69 BNO).

Im Anhang J sind einige Berechnungen des Mehrwerts für einzelne Einzonungen dargelegt. Zu beachten ist, dass nicht nur Einzonungen Abgabepflichtig sind, sondern auch Umzonungen von OeBA- oder Grünzonen in "normale" Bauzonen gemäss § 28a Abs. 1 BauG.

Bei Einzonungen, soweit diese nicht bedingt erfolgen, legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG zudem eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, welche mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren, höchstens 15 Jahre). Die Baupflicht kann sich auch auf Grundstückteile beziehen, die beispielsweise nur teilweise beziehungsweise nicht überbaut sind. Im Planungsbericht ist entsprechend darzulegen, welche der in Aussicht genommenen Einzonungen sinngemäss Art. 15 Abs. 4 RPG mit einer Baupflicht zu versehen sein werden (inklusive Angabe der mutmasslichen Frist) und welche nicht.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

§ 8 Bei der Arbeitszone I ist beim Grenzabstand ebenfalls auf die Fussnote 1 zu verweisen (analog Kernzone).

§ 33 Abs. 2 Da es sich bei der Grünzone Fornhölzli um eine Nichtbauzone handelt, können Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen für die angrenzenden Bauzonen nicht als zulässig bestimmt werden. Bauzonen sind grundsätzlich über Bauzonen zu erschliessen. Der Passus ist daher zu streichen (**Vorbehalt**).

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen) mit Ausnahme von:

- Interessensabwägungen zu kommunalen Baudenkmälern sowie Bereinigung BNO-Anhang 3
- Gewässerraum (Ziffer 3.5.1)
- Wald (Ziffer 3.5.4)
 - Der Waldgrenzenplan Nr. 3 vom 4. Juli 2016 ist gemäss der vorgenommenen Änderung in den Bauzonenplan zu übertragen.
 - Die Waldgrenzenpläne Nr. 3 und Nr. 12, der Waldfeststellungsbericht und der Perimeterplan sind zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen (mit Ausschreibung im Amtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde).
- Archäologische Fundstellen (Ziffer 3.5.6)
- Ergänzungen des Planungsberichts hinsichtlich Baupflicht (Ziffer 3.5.8)
- Ergänzung der Zonenrandstrasse im Anhang H (Ziffer 3.3.4)

- Streichung zweitletzter Satz von § 33 Abs. 2 BNO (Ziffer 3.6)

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag setzt voraus, dass die Vorlage entsprechend des Vorprüfungsergebnisses überprüft und angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise im Sinne der Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen (Darstellung Archäologische Fundstellen, Massstab Plandarstellung, etc.).

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

Michael Rothen
Sektionsleiter

Andreas Guntern
Kreisplaner