

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

26. Oktober 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT; ERGÄNZUNG

Geschäfts-Nr.: BVUARE.14.230 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Lenzburg

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Mit Datum vom 29. Oktober 2020 liegt der abschliessende Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Lenzburg vor. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. November 2020 bis 7. Dezember 2020. Aufgrund der Einwendungsentscheide wie auch der Änderungsanträge aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission müssen einzelne Themen des Entwurfs der Gesamtrevision im Sinne von wesentlichen Änderungen erneut einer Vorprüfung und anschliessenden öffentlichen Auflage unterzogen werden.

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 10. August 2022 und vom 24. Oktober 2022 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Die vorliegende Ergänzung des abschliessenden Vorprüfungsberichts beschränkt sich auf die Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage und ist Bestandteil der neuerlichen öffentlichen Auflage. Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2020 bleibt weiterhin gültig.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'500 vom 24. Oktober 2022
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000 vom 24. Oktober 2022
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 24. Oktober 2022
- Spezialplan Energieanschluss 1:7'500 vom 10. Juni 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 24. Oktober 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Siehe abschliessender Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2020.

2. Gesamtbeurteilung

Siehe abschliessender Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2020. Auch mit den inzwischen vorgenommenen Änderungen (siehe nachfolgend) setzt die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland die Vorgaben und Leitsätze aus den erarbeiteten Konzepten vorbildlich um.

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis (Ergänzung)

3.1 Nutzungsplanung Siedlung

3.1.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand sowie Fassungsvermögen

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 312,0 ha auf. Davon sind ca. 289 ha überbaut und ca. 23,1 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 9,3 ha Wohn- und Mischzonen, 9,4 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 4,4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zone) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Bauzonenbilanz, Tabelle 5, Kapitel 8.1.5 Planungsbericht).

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen bleibt auch mit den vorliegenden Änderungen (siehe nachfolgend) insgesamt mit den Anforderungen von Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.1.2 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Stadt sieht gestützt darauf zwei Arrondierungen vor.

Im Bereich der Parzelle 2849 soll eine Teilfläche von knapp 200 m² neu in die Wohnzone W2b eingezont werden.

Das Gebiet liegt am Schlosshang innerhalb der Umgebungsrichtung I "Schlossberg" gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Hierfür ist das Erhaltungsziel "a" festgelegt (genereller Erhaltungshinweis: kein Baugebiet). Gegenüber der ursprünglichen Absicht, auf die im Rahmen der bisherigen Planung letztlich dann gänzlich verzichtet wurde, soll nun eine lediglich rund 12,3 m breite Einzonung erfolgen (Planungsbericht, Kapitel 11.1.6).

Mit der Einzonung kann die Erschliessung einer ansonsten nicht überbaubaren Bauzonenfläche gesichert werden, weshalb sie vorliegend als zweckmässig beurteilt wird.

Ebenfalls sachgerecht ist die knapp 100 m² grosse Einzonung auf der Parzelle 3282. Damit erfolgt eine Begradigung der Bauzonengrenze und die bestehenden Gebäude halten damit künftig den Grenzabstand zur Landwirtschaftszone ein.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Umzonungen

Der Verzicht auf die Aufzonung an der Dragonerstrasse (Landis-Dörfli) ist begründet.

Bauzonenbilanz

Die Bauzonenbilanz gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2020 bleibt unverändert.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ersichtlich.

3.1.3 Siedlungsqualität

Siehe abschliessender Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2020.

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist Lenzburg ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Die nötige Interessenermittlung/-abwägung ist differenziert ausgestaltet und dokumentiert worden.

Die neu in § 18 Abs. 2 BNO vorgenommene Ergänzung, wonach die Bestimmungen der Altstadtzone gemäss § 17 Abs. 3 und 7 BNO für die Schutzzonen "I Mittlere Mühle – Kleinvenedig", "K Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Angelrainstrasse" und "L Reihenhäuser entlang dem Friedweg mit den zugehörigen Gärten" nicht gelten (soweit unter § 18 Abs. 3 BNO [Tabelle] keine strengeren Detailvorschriften gelten), ist grundsätzlich sachgerecht.

Auch in den ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel "B" (Erhalten der Struktur) darf ein Abbruch nur in Ausnahmefällen erfolgen. Während in den Detailvorschriften unter § 18 Abs. 3 BNO für die Schutzzone "K" auch der Substanzerhalt erwähnt wird, sind die Bestimmungen für die Schutzzonen "I" und "L" diesbezüglich offener formuliert ("[...] unter Wahrung des Gesamteindrucks, des Gleichgewichts von historischer und neuer Bausubstanz sowie des Schutzziels der Schutzobjekte umgestaltet und erneuert werden." beziehungsweise "[...] unter Wahrung des Gesamteindrucks als Ensemble erneuert werden."). Im Planungsbericht wird jedoch korrekt festgehalten, dass auch in diesen Fällen der Abbruch nur in Ausnahmefällen möglich ist. Dies ist sachgerecht.

Die neu vorgenommene Herabstufung im Bereich "Stadtgässli / Burghaldenstrasse" von der Ringzone 4G (R4) in die Ringzone 3G (R3) ist sachgerecht, ebenso die Ergänzungen in § 19 Abs. 4 und 7 BNO.

Gärten und Bäume

Gärten und Bäume sind, wie die historischen Bauten, für die Siedlungs- und Freiraumqualität von zentraler Bedeutung. Aus ortsbaulicher Sicht wurde es sehr unterstützt, dass die bedeutungsvollen Gärten inventarisiert wurden und deren Schutz mit der alternativen Schutzkonzeption vorgesehen war. Im Zuge der Einwendungsentscheide hat der Stadtrat nun beschlossen, auf die Umsetzung des Garteninventars zu verzichten. Wie im Planungsbericht (Kapitel 11.1.6) ausgeführt, sind von den bisher 43 inventarisierten Gärten deren 40 wenigstens indirekt bereits anderweitig geschützt. Sie sind Bestandteil kantonal denkmalgeschützter Liegenschaften, liegen in Schutzzonen oder Grünzonen, gehören zu kommunal schutzwürdigen Gebäuden oder stehen mindestens im Eigentum der Ortsbürger- oder Einwohnergemeinde.

Die bisherige Lösung mittels Garteninventar hatte durchaus wegleitenden Charakter. Der Entscheid zum Verzicht ist jedoch nachvollziehbar und liegt in der Kompetenz des Stadtrats. Aus fachlicher Sicht wird begrüsst, dass das Garteninventar in § 14 BNO (weitere Planungsinstrumente) als Grundlage erwähnt wird.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet sowie bedingte Erschliessungsplanpflicht

Die Anpassungen bezüglich der Quartiererhaltungszone (§ 35 BNO) sind begründet und sachgerecht.

Die bedingte Erschliessungsplanpflicht (§ 12 BNO) ist sachgerecht.

3.2 Nutzungsplanung Kulturland

3.2.1 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Mit den konkreten Formulierungen in § 33 Abs. 8 BNO für den Schlossberg-Gofi werden ausgewogene und hinsichtlich der Bedeutung des Hügelrückens adäquate Bestimmungen festgelegt. Die Anpassungen bezüglich Umbruch sind sachgerecht.

3.3 Energieplanung

Die Anpassung des Energieplans ist sachgerecht.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 71 Abs. 1

Wichtiger Hinweis zugunsten der Rechtssicherheit: Seit der letzten Vorprüfung der vorliegenden Vorlage am 29. Oktober 2020 haben verschiedene juristische Abklärungen zur Frage der Anwendbarkeit von Ersatzabgaben im Bereich der Erstellungspflicht von Spielplätzen gemäss § 54 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) stattgefunden. Zugunsten der Rechtssicherheit der Stadt Lenzburg wird hier festgehalten, dass aufgrund der neusten Abklärungen – auch unter Beachtung des jüngst erschienenen Kommentars der Voser Rechtsanwälte zur gleichen Thematik – aus kantonaler Sicht folgende Auffassung rechtskonform ist: Im kantonalen Recht besteht – im grossen Unterschied eben zu anderen Fällen – explizit keine gesetzliche Grundlage dafür, eine Ersatzabgabe für das Nichterstellen von Spielplätzen im Sinne von § 54 BauG zu verlangen. Auch ältere, jüngere und aktuelle Kommentierungen zum BauG ergeben keine anderen einschlägigen Hinweise. Können Spielplätze tatsächlich nicht erstellt werden (was im Einzelfall durchaus denkbar ist), wäre wohl eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG zu erteilen, jedoch unentgeltlich. Eine ältere Auffassung nach Zimmerlin ging davon aus, dass, wenn keine Spielplätze erstellt werden können, die Erstellungspflicht nach § 54 BauG (automatisch) entfällt und es dafür noch nicht einmal zwingend eine Ausnahmegewilligung braucht. Aber auch dann schon war – im Unterschied zu eben anderen Sachverhalt gemäss BauG – nicht die Rede davon, dass für dieses Nichterstellen beziehungsweise dieses Entfallen der Erstellungspflicht eine Ersatzabgabe verlangt werden kann / zu bezahlen wäre. Ähnlich zeigt sich auch der Aufsatz der Voser Rechtsanwälte. Im Sinne eines Ansatzes schliessen sie aus ihrer Sicht jedoch eine Ersatzabgabe nicht komplett aus. Jedenfalls knüpfen sie daran aber wesentliche Voraussetzungen, die einerseits erfüllt und andererseits eingefordert werden müssen. Von dem her ist aus fachlicher Sicht klar festzuhalten, dass die vorliegende Bestimmung in § 71 Abs. 1 BauG jedenfalls ungenügend ist und jedenfalls Handlungsbedarf besteht. Dies gilt sowohl für die Auffassung des Kantons, dass eine Ersatzabgabe gestützt auf § 54 BauG gar nicht möglich ist, als auch für die anklingende Variante im Aufsatz der Voser Rechtsanwälte (**Vorbehalt**).

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme des im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalts.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen
Sektionsleiter



Thomas Frei
Kreisplaner