

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

2. Oktober 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.254 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Mägenwil

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Sandfoore Baubereiche Ia bis If"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1:500 vom 4. März 2023
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 4. März 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 4. März 2023
- Fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) vom 17. März 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Basierend auf den Resultaten aus einer Testplanung (Ende 2011 bis Mai 2012) und der anschliessenden behördenverbindlichen "Masterplanung Zentrum Mägenwil" wurde eine Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung (BVUARE.17.210) und ein "Rahmgestaltungplan" (RGP; BVUARE.15.141) erstellt, mit dem die Erschliessung des gesamten Gebiets für alle Verkehrsträger eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung, ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und vor allem auch eine verbindliche Sicherung hochwertiger Freiräume gewährleistet werden soll. Der RGP ist genehmigt und bildet die Grundlage, um in den einzelnen Baubereichen mit Teilgestaltungsplänen (TGP) qualitativ hochwertige, aufeinander abgestimmte Überbauungen zu erstellen.

Der vorliegende TGP umfasst den südwestlichen Teil des RGP-Perimeters und liegt zwischen der Hauptstrasse, Alten Bahnhofstrasse und dem Schulweg.

2. Gesamtbeurteilung

Als Ländlicher Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Mägenwil im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Mägenwil im "Masterplan Zentrum Mägenwil" vom 26. März 2015 und dem RGP "Sandfoore" dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage jedoch noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Vermassung Baubereiche wegen Mehrlängenzuschlag (siehe Ziffer 3.3)
- Terminologie in den SNV bezüglich des Begriffs "Baubereich" (siehe Ziffer 3.3.5)

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

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Baden Regio wurde im vorgelagert erarbeiteten Masterplanverfahren miteinbezogen. Eine weitere regionale Abstimmung ist somit nicht erforderlich.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen TGP, der die im übergeordnet erstellten RGP festgelegten Rahmenbedingungen, basierend auf einem Richtprojekt und vorangehenden Architekturwettbewerb, konkretisiert.

Die wichtigen räumlichen Eckwerte für das Gesamtareal wie die Lage der Freiräume, der Baubereiche und des öffentlich zugänglichen Quartierparks "Bungert" wurden bereits auf Stufe des übergeordneten RGP geregelt.

Gemäss § 4 Abs. 4 SNV RGP sind TGP über die einzelnen Baubereiche zu erstellen. Zumindest über die Baubereiche Ia bis Ie muss ein TGP erstellt werden. Der gewählte Perimeter des vorliegenden TGP erfüllt diese Anforderung. Das im Architekturwettbewerb siegreiche Projekt wurde zu einem Richtprojekt für die Baubereiche Ia bis Ie weiterbearbeitet und bildet zusammen mit dem Richtprojekt für den Baubereich If die finale Grundlage für den TGP.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Abweichung von der Regelbauweise

Abweichungen dürfen nicht so weit gehen, dass eine Sinnentleerung der Grundordnung resultiert. Eine solche ist anzunehmen, wenn der Charakter der zugrundeliegenden Zone nicht mehr gewahrt ist und durch den Gestaltungsplan (GP) eine andere Nutzungszone entsteht als diejenige, welche die Grundordnung vorschreibt.

Mit dem vorliegenden GP erfolgen unter anderem nachvollziehbare Abweichungen von der Grundordnung bei der Ausnutzungsziffer (AZ), der Höhe und Geschossigkeit.

Die Abweichung bezüglich der Gebäudelänge ist noch nicht nachvollziehbar aufgezeigt. Es wird ausgeführt, dass die maximale Gebäudelänge im GP aufgehoben wird. Die maximale Ausdehnung der Gebäude sei damit mit den Baubereichen geregelt. Das trifft zwar zu, allerdings sind die Baubereiche nur mit Koordinatenpunkten definiert und nicht nachvollziehbar vermasset, weshalb die Abweichung nicht quantifiziert ist. Auch wurde das Abweichen von der Gebäudelänge im RGP nicht vorweggenommen, da darin die Aufhebung der Gebäudelänge noch nicht vorgesehen ist. Es handelt sich demnach um eine Abweichung des vorliegenden GP, die mit einer Vermassung der Baubereiche aufzuzeigen ist. (**Vorbehalt**)

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Wohnschwerpunkt (WSP) nach S 1.9

Das Gebiet "Bahnhof/Wolfboden" (Nr. 9) in Mägenwil ist gestützt auf das Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 1.1, als WSP festgesetzt. Mit dieser Festlegung wird beabsichtigt, in der Nähe des Bahnhofs sowohl eine hochstehende Siedlungsentwicklung im überbauten Bestand als auch eine qualitätsvolle Entwicklung der noch unbebauten Gebiete zu erreichen (Planungsgrundsatz B).

Das Gebiet "Sandfoore" gilt als Bestandteil dieses WSP und ist somit ein wichtiges Schlüsselgebiet in der Entwicklung der Gemeinde. Gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.1, muss die Gemeinde eine bauliche Dichte beim WSP Nr. 9 von 100 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektar (E/ha) und gemäss Planungsanweisung 2.3 einen Mindestwohnanteil von 70 % nachweisen.

Es liegt ein stufengerechter Nachweis der baulichen Dichte von 115 E/ha und eines Wohnanteils von über 80 % vor. Die Rahmenbedingungen des WSP werden somit berücksichtigt. Das ist sachgerecht.

Gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.3, ist eine öV-Erschliessungsgüte B im Zeitpunkt der Realisierung nachzuweisen. Momentan befindet sich das Planungsgebiet trotz Bushalte-

stellen (2 Buslinien) und Bahnhof in einem Einzugsgebiet von 300 m in der Güteklasse D des öffentlichen Verkehrs. Im Rahmen des strategischen Entwicklungsprogramms (STEP) 2025 wird auf dem Abschnitt Mägenwil–Lenzburg–Rapperswil die Leistungsfähigkeit gesteigert und die Kapazität für einen Halbstundentakt frei. Somit ist eine Verbesserung der öV-Güteklasse für diesen WSP absehbar.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Ortsbild und Städtebau

Das Teilgebiet im vorliegenden TGP differenziert sich gegenüber den anderen Teilgebieten durch eine geringere Dichte und feinere Körnigkeit zwischen der Kernzone und dem Quartierpark "Bungert". Im Grundsatz soll mit einer geschlossenen Bauweise entlang der Hauptstrasse reagiert, mit einem markanten Eckgebäude ein ortsbaulicher Akzent gesetzt und gegenüber dem öffentlich zugänglichen Quartierpark "Bungert" eine qualitativ hochwertige Parkfassade erstellt werden. Weiter soll das bestehende Ensemble mit der Villa, dem Wasserbecken und dem Gartenhaus durch die gezielte Setzung von drei Einzelgebäuden in seiner Position gestärkt werden und einen gemeinschaftlichen Aussenraum bilden. Die Einbettung der neuen Gebäude durch eine Orientierung an der Massstäblichkeit der Umgebung (Gebäudehöhe) und städtebaulich präzise Setzung zur Schaffung eines durchlässigen Freiraums mit differenzierten Qualitäten wird begrüsst.

Gemäss § 5 Abs. 2 SNV RGP haben die Baubereiche Ia bis Ig wegleitenden Charakter und können in der Lage und Ausdehnung angepasst werden. Dabei sind aber hohe Anforderungen an die Freiraum- und Aufenthaltsqualität zum gemeinschaftlichen Aussenraum der Villa "Strebel" im Sinne des damaligen Richtprojekts nachzuweisen. Der Baubereich Ib weicht in seiner Ausdehnung vom RGP ab. Die Verlängerung des Baubereichs bis zum Baubereich Ic wird dahingehend und nachvollziehbar im Planungsbericht begründet, dass damit eine Rampeanlage für die unterirdische Einstellhalle innerhalb des Baubereichs platziert werden kann.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Typologie mit der Gebäudeerschliessung und den Wohnzimmern mit Veranden beziehungsweise Balkonen am gemeinschaftlichen Aussenraum. In Kombination mit unter anderem dem Baumbestand und dem Wasserbecken sind die Voraussetzungen für einen halböffentlichen Begegnungsraum mit hoher Qualität gegeben.

Dieser Aussenraum wird durch eine direkte Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle zu den Wohnungen wenig frequentiert. Darum wurde sachgerecht direkt angrenzend an den gemeinschaftlichen Aussenraum im Bereich des Baubereichs Id ein Bereich für eine offene, vertikale Erschliessung (Liftanlage) geschaffen. Die Formulierung der zugehörigen Bestimmung (§ 4 Abs. 6 SNV) ist im Grunde nicht zu beanstanden. Es stellt sich eher in grundsätzlicher Weise die Frage, ob dieser neue (Bau-)Bereich mit dem RGP vereinbar ist. Der RGP wurde 2020 genehmigt und genießt entsprechend Planbeständigkeit. Gemäss RGP dürfen ausserhalb der Baubereiche nebst Tiefbauten nur Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile erstellt werden. Auch in der (leicht) tangierten Aussenfläche um die Villa "Strebel" sind nur Klein- und Anbauten zulässig. Weiter wird geregelt, dass die Baubereiche Ia bis Ig wegleitenden Charakter haben und Lage und Ausdehnung zum gemeinschaftlichen Aussenraum Villa "Strebel" mit dem TGP angepasst werden können, sofern die hohen Anforderungen an die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten gemäss Richtprojekt nachgewiesen werden. Der neue Bereich für eine offene, vertikale Erschliessung ist als solche Anpassung der Lage und Ausdehnung der Baubereiche zu werten, auch wenn formell nicht die Baubereiche angepasst werden, sondern ein zusätzlicher Bereich zur Überbauung geschaffen wird. Von daher kann der neue Bereich dann als zulässig angesehen werden, wenn die hohen Anforderungen an die Freiraum- und Aufenthaltsqualität gemäss Richtprojekt nachgewiesen werden. § 4 Abs. 6 SNV sieht vor, dass die Gestaltung der Erschliessungsanlage sorgfältig auf den gemeinschaftlichen Innenhof abzustimmen ist. Das ist ausreichend.

Die Orientierung der Gebäudeerschliessung zum gemeinschaftlichen Aussenraum im TGP wird zumindest im Orientierungsinhalt festgelegt. So wird die wertvolle fussläufige Erschliessung zumindest unterstützt.

Im RGP ist die fussläufige Erschliessung des Quartierparks "Bungerts" von der Hauptstrasse her über die bestehende Unterführung mit seiner Rampenanlage und eine Querverbindung zwischen Schulweg und Alte Bahnhofstrasse festgelegt. In § 10 Abs. 4 SNV TGP werden die qualitativen Anforderungen bezüglich Aufenthaltsqualität des Quartierparks und seiner Zugänglichkeit stufengerecht geregelt. In den nachgelagerten Baubewilligungsverfahren ist auf eine hochwertige Ausgestaltung des Quartierparks zu achten. (**Hinweis**)

Durch die Setzung der Tiefgarage kann der alte Baumbestand im Quartierpark "Bungert" und die Identität dieses Orts weitgehend erhalten werden. Die weitere homogene Aussenraumgestaltung zwischen den Baubereichen stärkt den Bezug zum Quartierpark "Bungert" weiter.

Die Erhaltung des Charakters des baumbestandenen Parks mit der alten Linde ist essenziell für die Qualität des gemeinschaftlichen Aussenraums. Die Festsetzung der alten Linde und auch der Föhre im Genehmigungsinhalt wird ausdrücklich begrüsst. Es ist im Rahmen der nachgelagerten Baubewilligungsverfahren darauf zu achten, dass diese Bäume erhalten bleiben. (**Hinweis**)

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 BauV).

Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

3.3.3 Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wurde auf Basis des RGP für die Baubereiche Ia bis If konkretisiert.

Erschliessung Baubereiche Ia bis Id

Es ist vorgesehen, zumindest die Baubereiche Ia bis Id alternativ nicht vollumfänglich über die Alte Bahnhofstrasse zu erschliessen. Die Erschliessung soll über die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt mit dem Baubereich III an der Industriestrasse ermöglicht werden. Dies ist in § 7 Abs. 1 SNV TGP geregelt und verstösst mit der Kann-Formulierung nicht gegen die Rahmenbedingungen des RGP.

Erschliessung Baubereich Ie

Die Erschliessung des Baubereichs Ie soll über das bestehende Fahrwegrecht aus dem Jahr 1985 über den Baubereich If erfolgen. In erster Linie ist dabei auf den Eintrag im Grundbuch sowie auf den Erwerbgrund und allenfalls auf die Art, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit ausgeübt worden ist, abzustellen. Es ist nach Sinn und Zweck der Dienstbarkeit zu fragen, und es sind die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks zu berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichts 117 II 536 vom 3. Dezember 1991). Dem Verpflichteten kann eine Mehrbelastung, die sich durch geänderte Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes ergibt, nicht ohne Weiteres zugemutet werden (Art. 739 Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB).

Gemäss den Erläuterungen im Planungsbericht (siehe Kapitel 4.3.2) geht hervor, dass das Gebiet im Moment, als die Dienstbarkeit vereinbart wurde, der Zone W2 zugewiesen war; mittlerweile liegt es in der Zone WG3. Weiter wird ausgeführt, dass im Rahmen der Vorgespräche zwischen den beiden Parteien keine Bedenken zum Wegerecht geäussert worden seien. Dies gelte auch bezüglich der Nutzungsänderung von der reinen Wohnnutzung 1985, hin zur Gewerbenutzung des aktuellen Bauvorhabens. Es wird hiermit zur Kenntnis genommen, dass das Fahrwegrecht als ausreichend beurteilt wird. Die Gemeinde trägt das Risiko, dass ein Gericht die Frage im Streitfall anders beurteilen könnte. **(Hinweis)**

Erschliessung Baubereich Ig

§ 19 SNV RGP sieht vor, dass die Baubereiche innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zufahrtsbereiche zu erschliessen sind. Für den Baubereich Ig ist kein eigener Zufahrtsbereich vorgesehen. Theoretisch kommen die Zufahrtsbereiche ab der Alten Bahnhofstrasse oder ab der Industriestrasse infrage. Angesichts der Lage des Baubereichs Ig dürfte es raumplanerisch wesentlich zweckmässiger sein, den Baubereich ab der Alten Bahnhofstrasse zu erschliessen. Die Nummerierung der Baubereiche gibt zudem einen Hinweis darauf, dass gemäss RGP der Baubereich Ig wie die anderen Baubereiche I über die Alte Bahnhofstrasse erschlossen werden soll. Weiter muss eine Erschliessung gemäss § 33 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) so ausgeführt werden, dass der Boden umweltschonend, landsparend und wirtschaftlich genutzt wird, was ebenfalls für eine Erschliessung ab Alter Bahnhofstrasse spricht. Zudem schreibt § 21 SNV RGP vor, dass die Strassen und Wege im Zug von Teilüberbauungen so weit zu erstellen sind, als die genügende Erschliessung gemäss § 32 Abs. lit. b BauG dies fordert.

Im Situationsplan wurde ein Freihaltebereich zwischen der Alten Bahnhofstrasse und dem Baubereich Ig festgelegt. In § 7 Abs. 4 SNV TGP ist das entsprechende Freiraumprofil verankert. Damit wird auf eine öffentlich-rechtliche Regelung der Erschliessung des Baubereichs Ig verzichtet, die potenzielle zukünftige Erschliessung aber zumindest im vorliegenden TGP-Perimeter nicht verhindert. Die Erschliessung des Baubereichs Ig wird damit zu einem späteren Zeitpunkt mit dem GP für den Baubereich Ig geregelt werden müssen.

Entweder kann die Erschliessung dannzumal mittels (einvernehmlich vereinbarter) Dienstbarkeiten gelöst werden, wobei diese entsprechend dem RGP zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses vorliegen müssen. Oder der Gemeinderat muss in jenem Augenblick den vorliegenden TGP "Sandfoore Baubereiche Ia bis If" anpassen oder die Erschliessung planerisch in einem anderen TGP sicherstellen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über die Alte Bahnhofstrasse gewährleistet werden. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Parkierung

Gestützt auf § 43 Abs. 3 BauV wurde die Anzahl der Pflichtparkplätze für die Baubereiche Ia bis If, III, beziehungsweise V, auf Basis der VSS¹-Norm 640 281 (2006) und dem Standorttyp D, ermittelt. Insgesamt wurden für die Wohn- und Gewerbenutzungen ein Bedarf an 212–234 Parkfelder errechnet und im Richtprojekt mit 228 unterirdischen Parkfeldern plausibilisiert. Die Ermittlung der effektiven Anzahl Pflichtparkplätze wird in die nachgelagerten Baubewilligungsverfahren verschoben.

Auf der Stufe des RGP wurde die Konkretisierung der Vorgaben zur Parkierung in § 22 Abs. 2 SNV RGP auf das TGP-Verfahren verlagert. Dabei wurde aber aus fachlicher Sicht für diesen Standort als WSP in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof eine Sicherung nachhaltiger Mobilität erwartet. § 22 Abs. 2 SNV RGP sieht dazu vor, dass gestützt auf ein Mobilitätskonzept ortsspezifische Vorschriften

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

zum Parkfelder- und Fahrradabstellplatzbedarf festgelegt werden können. In diesem Zusammenhang ist auch das Potenzial eines betrieblichen Mobilitätsmanagements und des autoreduzierten Wohnens zu untersuchen. Die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Mobilität mit dieser Standortgunst werden stufengerecht in § 9 SNV TGP minimal festgelegt und berücksichtigen die kantonale Strategie "mobilitätAARGAU". Das ist knapp sachgerecht.

3.3.4 Weitere materielle Hinweise

Lärm

In § 25 SNV RGP sind die lärmrechtlichen Bestimmungen festgelegt, um die Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu gewährleisten. Im vorliegenden Planungsbericht werden im Kapitel "Lärm" die wichtigsten Punkte wiedergeben. Weiter werden im vorliegenden TGP keine weiteren lärmrechtlichen Vorgaben gemacht. Dies ist auch nicht notwendig.

Es wird davon ausgegangen, dass das vorliegende Richtprojekt die lärmrechtlichen Anforderungen erfüllt. Der definitive Nachweis muss allerdings im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Lärmgutachten erbracht werden. **(Hinweis)**

Energie

Die Gemeinde Mägenwil liegt im Versorgungsgebiet der AEW Energie AG. Für die neue Erschliessung des Areals liegen noch keine Leistungsangaben vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass es für die vorgesehene Nutzung des Gesamtareals keine weitere Trafostation benötigt.

3.3.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

Seit Vornahme der 2. kantonalen Vorprüfung vom 14. Juli 2021 fand eine Revision der BauV statt, die am 1. November 2021 in Kraft trat. § 64 Abs. 1^{bis} BauV sieht neu vor, dass Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein müssen. Der vorliegende TGP ist folglich IVHB-konform zu erlassen, selbst wenn der RGP und die BNO (noch) nicht mit der IVHB übereinstimmen. Die Terminologie ist in den SNV bezüglich dem Begriff "Baubereich" (nicht Baufeld) konsequent anzupassen. **(Vorbehalt)**

Im Hinblick auf noch ausstehende TGP wird der Gemeinde empfohlen, auch den RGP an die IVHB anzupassen. **(Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

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

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

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Oliver Hager
Kreisplaner

Beilagen

- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung