

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost
Oliver Hager, dipl. Arch. FH / Raumplaner ETHZ
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 72
oliver.hager@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat Mägenwil
Schulweg 3
5506 Mägenwil

20. Januar 2023

FACHLICHE STELLUNGNAHME

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.254 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Mägenwil
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Sandfoore Baufelder Ia bis If"

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. August 2022 haben Sie uns die oben genannte Sondernutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Gestützt auf die baugesetzlichen Anforderungen und im Sinne der Beratung sind die noch klärungsbedürftigen Punkte nachstehend dargelegt.

Damit der abschliessende Vorprüfungsbericht auf die wichtigsten Aussagen beschränkt werden kann, übermitteln wir vorerst die fachliche Stellungnahme. Nach Bereinigung der Vorlage wird der abschliessende Vorprüfungsbericht ausgestellt. Dieser ist Bestandteil der öffentlichen Auflage. Das Vorprüfungsergebnis ergibt sich wie folgt:

1. Ausgangslage

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1:500 vom 22. Juli 2022
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 22. Juli 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 22. Juli 2022
- 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 "Rahmengestaltungsplan" (RGP, BVU-ARE.15.141) erstellt, mit welchem 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 Baufeldern 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:

- Verifizierung Abweichungen von Regelbauweise bei Anzahl Vollgeschossen (siehe Ziffer 3.3)
- Interessensabwägung Abweichungen von Regelbauweise (siehe Ziffer 3.3)
- Erschliessung Baufeld Ig (siehe Ziffer 3.3.3)
- Weitere wichtige Hinweise und Vorbehalte in den SNV (siehe Ziffer 3.3.6)

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind entsprechend den nachstehenden Hinweisen zu ergänzen, so dass die Planungsmassnahmen hinreichend begründet sind.

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 (GP), ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP 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 Baufelder 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 Baufelder zu erstellen. Zumindest über die Baufelder 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 Baufelder Ia bis Ie weiterbearbeitet und bildet zusammen mit dem Richtprojekt für das Baufeld If die finale Grundlage für den TGP.

Weichen Festlegungen des GP 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

GP können von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen (§ 8 Abs. 3 BauV).

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 GP eine andere Nutzungszone entsteht als diejenige, welche die Grundordnung vorschreibt.

Mit dem vorliegenden GP erfolgen unter anderem Abweichungen von der Grundordnung bei der Ausnutzungsziffer, der Gebäudelänge, der Höhe und Geschossigkeit.

Es wird ausgeführt, dass die maximale Gebäudelänge im GP aufgehoben wird. Die maximale Ausdehnung der Gebäude sei damit mit den Baufeldern geregelt. Das trifft zwar zu, allerdings sind die Baufelder nicht vermasset, weshalb die Abweichung nicht quantifiziert ist. Auch wurde das Abweichen von der Gebäudelänge nicht im RGP bereits vorweggenommen, da darin die Aufhebung der Gebäudelänge nämlich noch nicht vorgesehen ist. Es handelt sich demnach um eine Abweichung des vorliegenden GP, die nachvollziehbar aufzuzeigen ist. (**Hinweis**)

Der Gemeinderat kann gemäss § 3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit einem Sondernutzungsplan zwei zusätzliche Vollgeschosse zulassen. Die Geschossigkeit ist im vorliegenden TGP und im RGP aber gar nicht geregelt und entsprechend auch nicht gegenüber der Regelbauweise erhöht

worden. Die Aussage im Planungsbericht, dass mit dem RGP maximal fünf Vollgeschosse zulässig seien, ist ohne konkrete Regelung in den SNV nicht nachvollziehbar. Damit kommt für die Anzahl zulässiger Geschosse die Regelbauweise zur Anwendung und damit zwei bis drei Vollgeschosse. Wird aber die Geschossigkeit gegenüber der Regelbauweise gar nicht erhöht, lässt sich auch die zusätzliche Höhe nicht rechtfertigen. Schliesslich ist schwer ersichtlich, weshalb mehrere Meter höher gebaut werden darf, wenn darin gar keine zusätzlichen Geschosse untergebracht werden dürfen. In den SNV ist somit zu ergänzen, wie viele Vollgeschosse im GP-Perimeter (oder in gewissen Teilbau-bereichen) realisiert werden dürfen. Damit hätte der Gemeinderat von der Möglichkeit gemäss § 3 BNO Gebrauch gemacht und auch die Erhöhung der Gesamthöhen wäre nachvollziehbar, da mit zwei zusätzlichen Geschossen auch die entsprechende Erhöhung des Gebäudes einhergeht. **(Vorbehalt)**

Es ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Abweichungen im eigentlichen Planungsbericht zu ergänzen. Die Abweichungen sind seitens der Gemeinde zu begründen. Es ist darauf zu achten, dass sich der Planungsbericht auch zu den entgegenstehenden (Dritt-)Interessen äussert. Je mehr von der Grundordnung abgewichen wird, desto fundierter muss die Begründung sein. Als Begründung für gröbere Abweichungen in Frage kommen die Ziele und Grundsätze nach Art. 1 und 3 RPG, die mit dem GP verfolgten Zwecke gemäss § 21 Abs. 1 BauG sowie das Raumkonzept. Bitte ergänzen. **(Vorbehalt)**

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

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 unüberbauten 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 Bushaltestellen (2 Buslinien) und Bahnhof in einem Einzugsgebiet von 300 m in der öV¹-Güteklasse D. 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.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

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

3.3.2 Siedlungsqualität

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

¹ Öffentlicher Verkehr (öV)

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 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 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 Baufelder 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. Das Baufeld Ib weicht in seiner Ausdehnung vom RGP ab. Die Verlängerung des Baufelds bis zum Baufeld Ic wird dahingehend und nachvollziehbar im Planungsbericht begründet, dass damit eine Rampenanlage für die unterirdische Einstellhalle innerhalb des Baufelds 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 an dem 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 Baufelds 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 Baufelder 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 im Sinne des Richtprojekts 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, 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 wird. § 4 Abs. 6 SNV sieht vor, dass die Gestaltung der Erschliessungsanlage sorgfältig auf den gemeinschaftlichen Innenhof abzustimmen ist. Das ist ausreichend.

Auf eine Festlegung der Orientierung der Gebäudeerschliessung zum gemeinschaftlichen Aussenraum im TGP wird verzichtet. Es wird empfohlen, in den SNV für diese wertvolle fussläufige Erschliessung zugehörige Bestimmungen zu schaffen und die Orientierung der Gebäudeerschliessung zumindest im Orientierungsinhalt des Situationsplans zu definieren. **(Hinweis)**

Durch die Setzung der Tiefgarage kann der alte Baumbestand auf dem Bungert und die Identität dieses Orts weitgehend erhalten werden. Die weitere homogene Aussenraumgestaltung zwischen den Baufeldern stärkt den Bezug zum Bungert weiter.

Im RGP ist die fussläufige Erschliessung des Bungert von der Hauptstrasse her über die bestehende Unterführung mit seiner Rampenanlage und eine Querverbindung zwischen Schulweg und Alte Bahnhofstrasse festgelegt. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Aufenthaltsqualität des Quartierparks und seiner Zugänglichkeit fehlt. Damit wird der Quartierplatz aus fachlicher Sicht geschwächt und das ist nicht sachgerecht. Es wird eine über § 10 SNV RGP hinausgehende stufengerechte Auseinandersetzung mit dem Quartierpark empfohlen. **(Hinweis)**

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 (§ 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. Die Aufnahme des Themas in den kantonalen Richtplan ist in Bearbeitung und zeitnah vorgesehen.

3.3.3 Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wurde auf Basis des RGP für die Baufelder Ia bis If konkretisiert. Das Baufeld Ig wird im vorliegenden TGP nicht berücksichtigt. Das wird ausdrücklich bedauert.

Erschliessung Baufelder Ia bis Id

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

Erschliessung Baufeld Ie

Die Erschliessung des Baufeldes Ie soll über das bestehende Fahrwegrecht aus dem Jahr 1985 über das Baufeld 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 W2 zugewiesen war; mittlerweile liegt es in der 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 Baufeld Ig

§ 19 SNV RGP sieht vor, dass die Baufelder innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zufahrtsbereiche zu erschliessen sind. Für das Baufeld Ig ist kein eigener Zufahrtsbereich vorgesehen. Theoretisch kommen die Zufahrtsbereiche ab der Alten Bahnhofstrasse, oder ab der Industriestrasse in Frage. Angesichts der Lage des Baufelds Ig dürfte es raumplanerisch wesentlich zweckmässiger sein, das Baufeld ab der Alten Bahnhofstrasse zu erschliessen. Die Nummerierung der Baufelder gibt zudem einen Hinweis darauf, dass gemäss RGP das Baufeld Ig wie die anderen Baufelder I über die Alte Bahnhofstrasse erschlossen werden soll. Weiter muss eine Erschliessung gemäss § 33 BauG so ausgeführt werden, dass der Boden umweltschonend, Land sparend 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 Zuge von Teilüberbauungen so weit zu erstellen sind, als die genügende Erschliessung im Sinne § 32 Abs. lit. b BauG dies fordert.

In § 7 Abs. 4 SNV wurde eine Bestimmung aufgenommen, die Grundeigentümer innerhalb des TGP «Sandfoore Baufelder Ia bis If» für einen Ersatzneubau eine ober- oder unterirdische Zufahrt für eine Parkierungsanlage zum Baufeld Ig ermöglichen. Diese soll mittels Dienstbarkeiten und Grundbucheintrag im Rahmen des Baugesuchverfahrens sichergestellt werden.

Damit wird auf eine öffentlich-rechtliche Regelung der Erschliessung des Baufeld Ig verzichtet. Stattdessen wird mit § 7 Abs. 4 SNV eine mittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkung eingeführt. Das entsprechende Recht besteht somit nicht von Gesetzes wegen, sondern muss erworben werden; der Begünstigte hat jedoch einen gesetzlichen Anspruch auf Erwerb, während die belasteten Grundeigentümer gesetzlich verpflichtet sind, das Recht einzuräumen. Dieses Konstrukt entspricht dem Notweg gemäss Art. 694 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

Zunächst wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese Bestimmung den RGP nicht berücksichtigt. Gemäss § 4 Abs. 4 RGP gilt für alle Baufelder die Gestaltungsplanpflicht, so dass ergänzend zum RGP nachfolgende TGP über die einzelnen Baufelder zu erstellen sind. § 4 Abs. 5 RGP sieht zudem vor, dass allfällige erforderliche Dienstbarkeiten und öffentliche rechtliche Verträge zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses vorliegen müssen. Mit § 7 Abs. 4 SNV wird nun suggeriert, dass ein Neubau im Baufeld Ig direkt in einem Baubewilligungsverfahren realisiert werden könnte und es ausreicht, dass die notwendigen Dienstbarkeiten erst in diesem Zeitpunkt vorliegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass für das Baufeld Ig ein eigener GP zu erlassen ist (oder das Baufeld Ig in einem anderen GP zu integrieren ist) und allfällige erforderliche Dienstbarkeiten zum Zeitpunkt des Beschlusses des Gemeinderats vorliegen müssen.

Weiter ist festzustellen, dass die Erschliessung eine öffentliche Aufgabe ist und die Pflicht hierzu der Gemeinde obliegt (§ 33 Abs. 1 BauV und Art. 19 Abs. 2 RPG). Private zu verpflichten, die Erschliessung privatrechtlich zu regeln, steht im Widerspruch zur kommunalen Erschliessungspflicht. Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen. Vom Grundsatz der Erschliessung mit Sondernutzungsplänen ist nur in Ausnahmefällen abzuweichen, zum Beispiel wenn ein Erschliessungsplan seinen Zweck, zu einer umweltschonenden, landsparenden und wirtschaftlichen Nutzung des Bodens beizutragen, nicht erfüllen kann, oder wenn der Aufwand zur Erstellung des Erschliessungsplanes in einem Missverhältnis zu den damit erreichbaren Zielen steht. Eine solche Ausnahmesituation ist vorliegend nicht erkennbar. Soll im vorliegenden GP keine planerische Erschliessungsvariante für das Baufeld Ig vorgesehen werden, ist auch auf § 7 Abs. 4 SNV zu verzichten. (**Vorbehalt**)

Die Erschliessung des Baufelds 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 GP "Sandfoore Baufelder Ia bis If" anpassen, um die Erschliessung doch noch planerisch sicherzustellen. Im Hinblick auf die Erschliessungspflicht der Gemeinde und die Verfahrenseffizienz ist nochmals dringend zu empfehlen, die Lösung des Problems nicht aufzuschieben, sondern eine mögliche Erschliessungsvariante bereits jetzt zu regeln, um spätere Streitigkeiten und Anpassungen des GP zu vermeiden. (**wichtiger Hinweis**)

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 Baufelder Ia bis If, III, beziehungsweise V, auf Basis der VSS²-Norm 640 281 (2006) und dem Standorttyp D, ermittelt. Insgesamt wurden für die Wohn- und Gewerbenutzungen ein Bedarf an 212 bis 234 Parkfeldern 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 Teilgestaltungsplanverfahren 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 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 Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Die vorliegende BNO

² Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

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 und in der Legende des Situationsplans, zumindest im Genehmigungsinhalt, anzupassen. (**Vorbehalt**)

Nachfolgend werden die wichtigsten (sprachlichen) Anpassungen aufgezeigt:

- Baufeld: neu Baubereich
- Tiefbauten: abhängig vom Kontext Unterniveaubauten und/oder unterirdische Bauten und/oder Parkierungs- und Verkehrsflächen. Vorliegend wohl unterirdische Bauten.
- Gebäudehöhe: Es gibt mehrere IVHB-konforme Höhen. Da vorliegend Höhen in m. ü. M. festgelegt werden, ist davon auszugehen, dass es sich um die Gesamthöhe gemäss Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV handelt, also um den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
- Hauptbauten: Unter dem Regime der IVHB wird nicht mehr zwischen Haupt- und Nebenbauten unterschieden. Neu kann von Gebäuden in allgemeiner Weise gesprochen werden, oder bei Bedarf nach Gebäudeart gemäss Ziffer 2 Anhang BauV unterschieden werden.

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

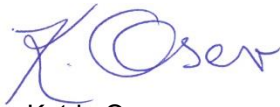
Die vorliegenden SNV TGP sind grossmehrheitlich stufengerecht formuliert, benötigen zum Teil aber eine Präzisierung. Siehe dazu nachfolgender **Vorbehalt** und **Hinweise**:

- | | |
|------------|--|
| § 5 Abs. 7 | Wird die Regelung neu IVHB-konform mittels Gesamthöhe geregelt, erübrigt sich diese Bestimmung, da die Kote den höchsten Punkt der Dachkonstruktion bezeichnet, wodurch klargestellt ist, dass ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss nicht zulässig sind; diese werden bei der Gesamthöhe berücksichtigt. |
| § 7 Abs. 4 | Streichen. (Vorbehalt) Die Erschliessung ist eine öffentliche Aufgabe, die von der Gemeinde zu erfüllen ist. Die Erschliessung hat dabei grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen. Verzichtet die Gemeinde darauf, eine öffentlich-rechtliche Erschliessungsvariante für den Baubereich Ig bereits jetzt im vorliegenden TGP vorzusehen, hat sie später, bei einer Änderung der Bebauung des Baubereichs Ig, für eine zweckmässige Erschliessung zu sorgen. |
| § 8 | Die Etappierungsvorschrift wurde gegenüber der letzten Vorprüfung verallgemeinert. Es sollte weiterhin mit einer geeigneten Regelung sichergestellt werden, dass die Erschliessung beziehungsweise Provisorien gewährleistet sind. |

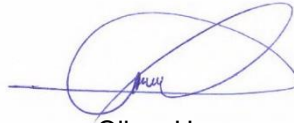
4. Weiteres Vorgehen

Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.

Freundliche Grüsse



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Oliver Hager
Kreisplaner

Beilage

- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung

Kopie an

- Tschudin + Urech AG, Walter Tschudin, wtschudin @tubarchitekten.ch (mit Prüfbericht Geodaten)
- AEW Energie AG, Cyrill Schneider, cyrill.schneider@aew.ch

Kopie intern an

- BVU/AVK, Daniel Müller
- BVU/ATB, Daniel Fagone
- BVU/ARE, Marion Jaggi
- BVU/ARE, Maria Luisa Ibáñez
- BVU/ARE, Karin Widler