

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

**Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost**  
Reto Candinas, dipl. Geograf, Raumplaner FSU  
Kreisplaner  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
062 835 33 12  
reto.candinas@ag.ch  
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat  
Schulhausstrasse 8  
5300 Turgi

19. Februar 2018

**Abschliessender Vorprüfungsbericht**

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.88 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Turgi  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. Januar 2018 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

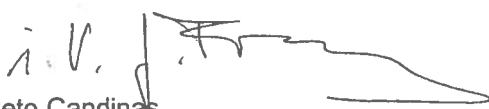
Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme der im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise im Sinne der Beratung gemäss § 23 Abs. 2 Baugesetz (BauG).

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Bezüglich weiteres Vorgehen verweisen wir auf die Richtlinien auf unserer Website.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Reto Candinas  
Kreisplaner

## Beilagen

- Vorprüfungsbericht

## Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- Arcoplan, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden

## Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- Aargauer Wanderwege, Horst Sager
- BKS/Kantonsarchäologie, Thomas Doppler
- BKS/Dpfl. Peter Mayer
- DFR/LWAG, Max Stucki
- DGS/Verbraucherschutz, Reymond Dumont
- BVU/ATB, Sascha Vögeli
- BVU/AVK Dominik Kramer
- BVU/ATB, David Marrel
- BVU/AfB, Markus Würsch
- BVU/AFU, René Sägesser
- BVU/AW, Jasmin Kägi
- BVU/ALG/GN, Arnold Meyer
- BVU/ALG/WB, Anina Stäubli
- BVU/ARE/Jur. Astrid Huber
- BVU/ARE/GK, Stefan Dössegger
- BVU/ARE/OSR, Caterina Hitz

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

19. Februar 2018

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.88 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Turgi  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 12. Januar 2018 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Es 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).

Am 24. März 2015 hat der Grosse Rat die Revisionsvorlage des kantonalen Richtplans (unter anderem Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und Kapitel S 1.9 Wohnschwerpunkte) beschlossen. Per 29. Juni 2015 ist diese Richtplanänderung formell in Kraft getreten und erlangt Verbindlichkeit für die Behörden des Kantons Aargau. Sie bildet damit Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne (vgl. § 27 Abs. 2 BauG). Entsprechend haben die Gemeinden die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen der neuen Richtplankapitel S 1.2 und S 1.9 zu berücksichtigen und die geforderten Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beizubringen, namentlich:

- Kapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2
- Kapitel S 1.9, Planungsanweisungen 2.1 bis 2.3

Zwischenzeitlich hat der Bundesrat den Richtplan (mit Ausnahmen) genehmigt. Turgi hat gemäss aktuellem Richtplan Siedlungsgebiet, welche sie der Bauzone zuweisen kann, wenn Bedarf gegeben ist und die Voraussetzungen gemäss Beschluss 3 des Richtplankapitels S 1.2 erfüllt werden. Die Gemeinde verzichtet aktuell auf Einzonungen und legt das Schwergewicht zu Recht auf die hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen.

Am 1. Mai 2017 ist das neue BauG in Kraft getreten. Die Gemeinden haben demzufolge auch die Anpassungen des Baugesetzes hinsichtlich Mehrwertausgleich sowie Förderung der Verfügbarkeit von Bauland zu beachten. Soweit mehrwertabgabepflichtige Ein- oder Umzonungen in der Vorlage enthalten sind, hat die Gemeinde die Verfahrensanforderungen gemäss § 28B Abs. 1 BauG zu gewährleisten. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Arrondierungen (Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2) oder Umzonungen von OeBA oder Grünzonen darunter fallen.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonen- und Kulturlandplan vom 6. Dezember 2017
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 6. Dezember 2017 (inklusive Anhang)

### 1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 6. Dezember 2017
- Räumliches Entwicklungskonzept vom 10. September 2015
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 9. Oktober 2017
- Diverse Themenpläne zum Baugebiet vom 6. Dezember 2017
- Dokumentation zu den bedeutendsten historischen Gärten vom 25. November 2016
- Grundlagenplan Natur und Kultur vom 6. Dezember 2017
- Inventarliste vom 9. September 2016
- Umsetzung Bauinventar vom 9. Januar 2017
- Thematische Tabelle Mitwirkungsaufgabe / 6. Dezember 2016
- Thematische Tabelle Stellungnahme Raumentwicklung / 6. Dezember 2017

### 1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die aktuelle Zonenplanung der Gemeinde Turgi stammt von 1995 und ist über 20 Jahre alt und erfüllt damit nicht mehr die Anforderungen an eine zweckmässige Nutzungsplanung. Zudem haben sich seither diverse wichtige übergeordnete Gesetze und Vorgaben geändert.

Die wesentlich geänderten rechtlichen und teilweise auch tatsächlichen Verhältnisse sind der Anlass für die Gemeinde, sich grundsätzliche Überlegungen zu den Zielen und Bedürfnissen und auch den Anforderungen zu machen. Mithilfe eines Workshops wurde hierzu auch die interessierte Bevölkerung miteinbezogen.

Die Gemeinde hat ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses enthält Quartieranalysen mit Handlungsfeldern und Konzeptplänen zu den Themen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Immissionen. Das REK ist eine wichtige Grundlage und Zielvorgabe für die Zonenplanrevision.

Im Weiteren hat die Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton ein städtebauliches Konzept Bahnhofgebiet erarbeitet. Die Resultate liegen vor und sollen in geeigneter Weise in die Planvorlage integriert werden.

## 2. Gesamtbeurteilung

Turgi ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu einem wesentlichen Teil durch hochwertige Innenentwicklung zu decken, insbesondere an den ausgezeichneten Lagen mit guter öV-Anbindung.

Das Gebiet "Weichlen" ist zudem als Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan festgesetzt.

Gemäss Beschluss 3 des Richtplankapitels S 1.3 besteht an der Aufwertung der Bahnhofsgebiete ein kantonales Interesse. Der Richtplan enthält Kriterien zur Umsetzung der Ziele. Im Richtplankapitel S 1.9 wird das Bahnhofsgebiet Turgi als wichtiger Wohnschwerpunkt festgelegt.

Die Gemeinde sieht diverse Massnahmen zur qualitativen Innenentwicklung vor. Diese werden im Grundsatz begrüsst. Zum Bahnhofsgebiet Turgi wurde in der Zwischenzeit unter den Aspekten "Bahnhofsentwicklung" (S 1.3) und "Wohnschwerpunkt" (S 1.9) von der Abteilung Raumentwicklung zusammen mit der Gemeinde Turgi ein Städtebauliches Konzept erarbeitet. Die Resultate liegen vor und wurden sach- und stufengerecht in die vorliegende Vorlage integriert.

Im REK werden verschiedene Aussagen zu Verkehrsthemen gemacht. Die Massnahmen sind plausibel und werden sowohl im KGV wie auch in der Nutzungsplanung zur Umsetzung aufgenommen.

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) ist seit 1. Juni 2011 in Kraft. Für die Gemeinde Turgi ist gemäss der kantonalen Gewässerraumkarte keine kommunale Umsetzung erforderlich. Der Hochwasserschutz wurde mehrheitlich korrekt und sachgerecht in die Planvorlage aufgenommen.

Gesamthaft vermag die Planung zu überzeugen. Es sind noch folgende Punkte zu korrigieren:

- Klärung der Umsetzung von § 4 Abs. 2 BNO für W3+-Zonen (vgl. Ziffer 3.4.5)
- Verankerung des Entwicklungsrichtplan (ERP) "Bahnhofsgebiet" in § 6 BNO (vgl. Ziffer 3.4.5)
- Kleinere formelle Anpassungen im Anhang der BNO zu den Substanzschutzobjekten (vgl. Ziffer 3.4.6)
- Kleinkorrekturen beim Gewässerraum (vgl. Ziffer 3.6.1)
- Umsetzung Freihaltegebiet Hochwasser in Kulturland (vgl. Ziffer 3.6.2)
- Ergänzungen im Bereich Waldnaturschutz (vgl. Ziffer 3.6.3)
- Evtl. Ergänzung eines Kapitels zum Störfall im Planungsbericht (vgl. Ziffer 3.6.4)
- Evtl. Ergänzung Massnahmen zur Energieeffizienz in der BNO (vgl. Ziffer 3.6.4)
- Korrekturen der §§ 19 / 20 Abs. 3

## **2.1 Vollständigkeit**

Der Planungsbericht ist umfassend und gibt gute, nachvollziehbare Hinweise zu den Planungsmassnahmen. Einzelne Punkte sind gemäss den nachfolgenden Ausführungen zu ergänzen.

## **2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen**

Die Gemeinde hat am 17. Juli 2014 die kantonalen Grundlagen erhalten. Zudem wurden diverse Gespräche zu Einzelthemen im Laufe des Verfahrens geführt. Die Gemeinde hat die Anregungen aus den Grundlagen und den Gesprächen in die Vorlage eingearbeitet.

## **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde Turgi hat eine Planungskommission mit Vertretern der interessierten Bevölkerung aus den verschiedenen Fachbereichen, Quartieren und politischen Interessengruppen eingesetzt. Auch für die Erarbeitung des KGV als wichtiges Abstimmungsinstrument zwischen Siedlung und Verkehr setzte der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe ein.

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht vom 9. Oktober 2017 ist öffentlich.

# **3. Vorprüfungsergebnis**

## **3.1 Kantonaler Richtplan**

Turgi ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum. Die Urbanen Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungswachstums übernehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigungsentwicklung auf diese Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu einem wesentlichen Teil durch hochwertige Innenentwicklung zu decken, insbesondere an den ausgezeichneten Lagen mit guter öV-Anbindung (und mit entsprechenden Massnahmen für eine nachhaltige Mobilität). Die Wohnformen und -flächen sind städtischer und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind vor allem hinsichtlich Verkehrsbelastung zu verbessern.

Ein ansehnlicher Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums im Kanton Aargau soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden (+44 % zwischen 2012 und 2040 beziehungsweise +1,30 %/a).

Die im REK festgelegten Ziele (Ziel 2 und Ziel 5) entsprechen auch den kantonalen Zielsetzungen. So können die Rahmenbedingungen für die kurz- und mittelfristige Entwicklung des Bahnhofsgiebets unter Berücksichtigung der langfristigen Zielsetzungen für die Baugebietserweiterung "Weichlen" festgelegt werden.

Die Aufwertung des Bahnhofsgiebets wurde im Sinne des Richtplans vorangetrieben (vgl. Ziffer 2 Gesamtbeurteilung).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Die kommunale Nutzungsplanung im Urbanen Raum ist auf die regionalen Bedürfnisse abzustimmen. Die regionalen Anliegen sind im Planungsbericht für die Bereiche Siedlung, Verkehr und Landschaft ausführlich aufgezeigt. Baden Regio hat am 30. März 2017 zur vorliegenden Planung Stellung genommen.

Baden Regio begrüsst den durch die Gemeinde aufgezeigten Innenentwicklungspfad und die Anreize in ausgewählten Gebieten zur Innenentwicklung. Sie verweist diesbezüglich darauf, dass die Innenentwicklung nicht zuletzt auch zu einem Mehrverkehr führt und die dringlichen Massnahmen in der Stellungnahme zum KGV umzusetzen sind.

Baden Regio begrüsst insbesondere die gesamtheitliche Strategie für das Gebiet Bahnhof Süd/Weichlen. Ziel der Entwicklung ist aus Sicht der Region die Schaffung eines attraktiven, zusammenhängenden Bahnhofsquartiers. Diesbezüglich sind auch die Gebiete nördlich der Gleise, wie zum Beispiel die ehemalige Dorfzone Bahnhof sowie die benachbarte ehemalige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eng in die Betrachtung im Sinne des Gesamtkonzepts (Betrachtungsumfang) einzubeziehen.

Generell soll zur Förderung der inneren und qualitativen Siedlungsentwicklung ein Gestaltungsplan für die Koordination parzellenübergreifender Planungen, die eine bessere Gesamtlösung bewirken, durch den Gemeinderat verlangt werden können. Dies gilt auch für die Aufwertung der Strassenräume, wobei hier in der Regel eine interdisziplinäre Betrachtung der ortsbaulichen, aussenräumlichen und verkehrlichen Aspekte nötig sei.

Neben den städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten sind auch die Nutzungen in den Erdgeschossen sowie die öffentlichen Räume in die Betrachtung miteinzubeziehen. Es wird auf die zurzeit in Bearbeitung befindliche regionale Arbeitshilfe zu diesem Thema verwiesen.

Baden Regio begrüsst die vorgesehene Entwicklung der Wohnzonen und Dorfkernzonen zwischen der Weichlenstrasse und der Kantonsstrasse K 438, wo bis zu acht Vollgeschosse bewilligt werden können, sofern die entsprechenden hohen Qualitäten (Gestaltungsplan) erfüllt sind. Diesbezüglich wird auf die regionale Arbeitshilfe "Hochhäuser und höhere Häuser" verwiesen.

### **3.3 Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Einzonungen sind von den Bestimmungen zur Mehrwertabgabe gemäss § 28 (neu) BauG betroffen. Dies gilt auch für Neueinzonungen im Rahmen des Anordnungsspielraums nach Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 oder bei Einzonungen mit Kompensation.

Die Gemeinde hat unter § 5 BNO eine Bestimmung zur Mehrwertabgabe aufgenommen. Damit erhöht sie die Mehrwertabgabe auf 30 % gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG. Es ist Sache der Gemeinde bei Aufzonungen ggf. Verträge mit den Grundeigentümern abzuschliessen.

Gemäss § 28b BauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen des kantonalen Steueramts bei der öffentlichen Auflage die betroffenen Grundeigentümer über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Unmittelbar nach der Genehmigung erfolgt die Festsetzungsverfügung. Zu beachten sind die Vorgabe bezüglich Sicherung des Grundpfandrechts (vgl. § 28c BauG).

Bei sämtlichen Einzonungen hat die Gemeinde eine Baupflicht zu verfügen (§ 28i BauG). Diese muss spätestens bis zur Genehmigung vorliegen. Im Planungsbericht ist zu thematisieren, ob für weitere Grundstücke ein öffentliches Interesse an einer Baupflicht besteht.

Die Gemeinde Turgi wird gebeten, die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" (siehe Website) ausgefüllt der Abteilung Raumentwicklung zuzustellen.

Die Gemeinde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sowohl die Einzonung des Parkplatzes auf der Parzelle 786 wie auch die Umzonungen der OeBA-Zonen dem Mehrwertausgleich unterliegen.

### 3.4 Nutzungsplanung Siedlung

#### 3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 65,76 ha auf. Davon sind ca. 57,97 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 7,79 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,06 ha Wohn- und Mischzonen, 0,46 ha Arbeitsplatzzone, 0,83 ha Parkzone und ca. 2,90 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

#### 3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Turgi kaum entwickelt. Das Wachstum liegt deutlich unter dem kantonalen Schnitt einer urbanen Gemeinde.

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Δ 2009-2015%
Bevölkerung	2'870	2'903	2'941	2'948	2'962	2'971	2'991	+0,69 % p.J.

Die Planungsannahme für die Gemeinde Turgi im Urbanen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 3'910 Personen im Jahr 2030 und ca. 4'250 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 44 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+1,31 % pro Jahr).

Im Planungsbericht wird das Handlungsprogramm Innenentwicklung ausführlich behandelt. Es wird auch eine Abschätzung der Massnahmen vorgenommen. Der Planungswegweiser des Kantons, Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen, enthält Hinweise bezüglich Abschätzung des Innenentwicklungsprogramms. Die Gemeinde verzichtet auf eine Darlegung der Abschätzung der Innenentwicklung auf der Grundlage des Planungswegweisers (insbesondere Werkzeugkasten 4). Dies wird bedauert, da damit ein Vergleich erschwert wird. Da die Gemeinde aber aktuell auf die Einzonung im Gebiet Weichlen verzichtet, erachten wir die Darlegungen im Planungsbericht grundsätzlich als ausreichend.

Die Ausführungen der Gemeinde im Planungsbericht sind nachvollziehbar und können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die noch unüberbauten Bauzonen ermöglichen ein Bevölkerungswachstum von rund 390 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Der grösste Teil des Wachstums dürfte im Gebiet des Bahnhofs (Nord und Süd / Schlüsselgebiete) stattfinden. Aufgrund der ausgezeichneten Lage ist gezielt zu prüfen, wie ein nachhaltiger Umgang mit der Mobilität gesichert werden kann (vgl. auch Ziffer 3.3.8).
- Die durch den Richtplan geforderte Einwohnerdichte in den unüberbauten Arealen von 90 E/ha dürfte erreicht werden. Mit der zwischenzeitlich erarbeiteten Konzeptstudie Bahnhofgebiet konnte aufgezeigt werden, dass die nach Richtplan geforderten 150 E/ha im Gebiet Bahnhof/Weichlen

für den Wohnschwerpunkt (vgl. Beschluss 2.1 des Richtplanabschnitts S 1.9) erreicht werden dürften.

- Die diversen planerischen Massnahmen für die Innenentwicklung der bereits mehrheitlich überbauten Gebiete (Handlungsprogramm) dürften nach Ansicht der Gemeinde weitere zusätzliche 195 E generieren.
- Das Innenentwicklungsprogramm muss über die vorliegende Zonenplanrevision hinaus aktiv weiterverfolgt werden. Im Planungsbericht werden die Sensibilisierung (Informationsveranstaltungen) aufgeführt, aber auch die Durchsetzung geeigneter Planungsinstrumente (Gestaltungspläne gestützt auf § 4 Abs. 3 BNO), Beratung von Bauwilligen usw. Dies wird ausdrücklich begrüsst.
- Gesamthaft wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die qualitativen Kriterien bei den Innenentwicklungsmassnahmen einen hohen Stellenwert haben.

Die Gemeinde schätzt das Fassungsvermögen der gesamten bestehenden Wohn-Mischzonen bei etwa 3'580 Personen für das Jahr 2030, (Planungsbericht, Seite 50). Dies liegt unter dem Planungsziel gemäss Richtplan, dürfte aber realistisch sein. Es ist davon auszugehen, dass die Einzonung des Gebiets "Weichlen" (Teil des Wohnschwerpunkts) noch vor Ablauf der Planungsperiode von 15 Jahren angestrebt werden könnte. Es ist deshalb wichtig, dass sich die Gemeinde bereits jetzt mit der Weiterentwicklung beschäftigt. Die Gemeinde sieht vor, die Erkenntnisse aus der Konzeptstudie etappiert umzusetzen und die Aufgleisung der weiteren Planungsprozesse zum Gebiet "Weichlen" später zu konkretisieren.

### **3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Arbeitsplätze der Gemeinde Turgi liegen in der Gewerbezone (GE), in der Gewerbezone mit untergeordneter Anzahl Wohnen (GW) und in den Dorfzonen. Vereinzelt Arbeitsnutzungen sind auch in den Mischzonen (WG) zu finden. Die Arbeitsplatzzonen (GE/GW) sind praktisch ausgeschöpft; es bestehen nur noch beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere durch bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen.

Die Konzeptstudie Bahnhofgebiet hat Ansätze aufgezeigt, in welchen Bereichen welche Nutzungsarten geeignet sind. Die Zonen nördlich und südlich des Bahnhofs werden gezielt gemischten Nutzungen zugeführt. Die Dorfkernzone 1 (unter anderem Bahnhof Nord) soll die bestehenden Zentrumsbereiche qualitativ weiterentwickeln. Angestrebt wird ein angemessener Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen. In den Erdgeschossnutzungen unmittelbar entlang der Bahnhofstrasse ist Wohnen nur zulässig, als eine unmittelbare räumliche und funktionale Verbindung mit den Gewerbe- und Dienstleistungen ausgewiesen werden kann. Die zukünftige Arbeitsplatzentwicklung wird voraussichtlich um den Bahnhof (Dorfkernzone / Wohn-/Gewerbezone) stattfinden (vgl. § 11 BNO).

Auch in der neuen Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd (WG BS) wird eine angemessene Nutzungsdurchmischung mit situationsgerecht platzierten Arbeitsnutzungen angestrebt. Zulässig sind neben Wohnen auch Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude (vgl. § 14 BNO).

### **3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

Auf der Parzelle 691 sind baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ersichtlich, die sich gemäss aktuellem und projektiertem Bauzonenplan ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befinden. Die Bauten und Anlagen wurden nach 2009, wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem Baugesuch BVUAFB.08.2154 (Erweiterung Werkhalle, Kies Merz AG) erstellt. Die Bauten und Anlagen entsprechen nicht den bewilligten Plänen und müssen gemäss heutigem Wissensstand teilweise zurückgebaut werden.



Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde in der Verantwortung steht.

### **3.4.5 Umzonungen OeBA**

Die vorgenommenen Umzonungen von OeBA-Zonen in die Dorfkernzone (0,31 ha) beziehungsweise in die Wohnzone W3+ (0,15 ha) und in die Mischzone WG BS (0,13 ha) sind nachvollziehbar und sachgerecht.

#### **Wichtigste Umzonungen**

Als wesentlichste Änderung wird die grossflächige Dorfzone von Turgi aufgrund der Art und Weise der vorhandenen Bebauung und Nutzung beziehungsweise der Zielsetzung in die Dorfkernzone 2 (DK2) und die Dorfkernzone 1 (DK1) differenziert. Auch das noch unüberbaute Areal nördlich des Bahnhofs wird dieser Zone zugewiesen.

In den Dorfkernzonen sind vier- (DK1) beziehungsweise dreigeschossige (DK2) Bauten zulässig, sofern sie weder ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss, noch ein nicht begehbare Flachdach aufweisen. Gewerblich genutzte Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von 4 m aufzuweisen.

Das noch unüberbaute Areal südlich des Bahnhof wird der Wohn- und Gewerbezone Bahnhofareal Süd (WG BS) zugeordnet. Auch in dieser Zone sind unter den gleichen Rahmenbedingungen Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig.

Die DK1 und die WG BS Zonen am Bahnhof sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus können innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Bereiche bis acht Vollgeschosse bewilligt werden. In diesen Fällen haben sich die Bauten einwandfrei in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf die angrenzenden Gebiete darf die natürliche Besonnung nicht übermässig beeinträchtigen (vgl. § 4 Abs. 2 BNO).

Unklar ist im Zusammenhang mit der überlagerten Schraffur "Spezialbestimmungen gemäss § 4 Abs. 2 BNO" (Bereich für Höhere Bauten), ob in den neuen Wohnzonen W3+ im Wylerfeld und nördlich des Bahnhofs nur im Rahmen eines Gestaltungsplans unter gewissen Voraussetzungen bis zu acht Geschosse bewilligt werden können. Sie unterstehen gemäss der vorliegenden Planung keiner Gestaltungsplanpflicht. Der Sachverhalt ist zu erläutern oder zu präzisieren.

In § 4 Abs. 4 und 5 werden weitere detaillierte Zielsetzungen für die Gestaltungsplangebiete Bahnhof Süd und Bahnhof Nord festgelegt. Diese sind zweckmässig und sachgerecht.

Aus kantonaler Sicht ist die angestrebte Entwicklung mit einer punktuell hohen baulichen Dichte im Urbanen Entwicklungsraum zweckmässig. Das vorliegende städtebauliche Konzept Bahnhofgebiet Turgi hat aufgezeigt, dass die Anzahl von acht Vollgeschossen punktuell zweckmässig ist.

Das städtebauliche Konzept Bahnhofgebiet Turgi enthält deutlich weitergehende planerische Massnahmen als diejenigen, welche in der vorliegenden Zonenplanung festgelegt werden können. Es ist deshalb wichtig, das Konzept als behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan festzulegen und in der BNO besser zu verankern. Grundsätzlich ist der Richtplan in der BNO § 6 rechtlich verankert. Es wird empfohlen, den Entwicklungsrichtplan "Bahnhofgebiet" explizit unter § 6 aufzuführen.

Im Übergangsbereich von der WG BS (Bahnhof Süd) zum Gebiet Weichlen wird die bisherige Wohnzone W3 beziehungsweise die Mischzone WG3 beibehalten. Damit kann ein städtebaulich besserer Übergang von der sehr dichten WG BS Zone am Bahnhof zum Gebiet Weichlen beziehungsweise zur Geländekante gesichert werden. Die Nutzungsdichte entspricht den grundsätzlichen Vorstellungen des Wohnschwerpunktes. § 16 Abs. 2 BNO verlangt, dass sich die Bauten und Anlagen in der Zone WG3 der Quartierstruktur bezüglich Körnigkeit, Durchgrünung und Immissionen angemessen Rechnung trägt. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der laufenden Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes.

Im Gebiet südlich der Kantonsstrasse werden zwei Flächen im Umfang von 2,96 ha beziehungsweise 1,95 ha von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufgezont. Die Aufzoning ist problematisch. Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Areal durchsetzt ist mit unterschiedlichen Gebäudetypen, die AZ eher tief angesetzt ist und zudem die Qualitätskriterien greifen. Es handelt sich teilweise um Areale mit bereits grossen Anteilen an dichteren Wohnbauformen.

### **Einzonungen**

Die Gemeinde Turgi verzichtet vorläufig auf die Einzonung des Siedlungsgebiets (Teil des Wohnschwerpunktes Bahnhof) "Weichlen". Dies ist zweckmässig, um die Entwicklung der Schlüsselgebiete nicht zu konkurrenzieren.

### **Arrondierungen**

Der Parkplatz auf der Parzelle 786 befindet sich ausserhalb der Bauzone. Die Gemeinde stellt fest, dass diese Parkplätze schon seit mindestens 1994 bestehen und die Parzelle eine Restfläche zwischen Strasse und Bahnlinie darstellt. Die Gemeinde beantragt eine Einzonung im Sinne des Anordnungsspielraums gemäss Richtplanbeschluss 3.5 im Richtplankapitel S 1.2. 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).

Das Areal ist weitgehend genutzt und führt zu keiner Erweiterung des weitgehend überbauten Gebiets. Es erfüllt damit die Grundvoraussetzungen. Bei einer grosszügigen Interpretation der Planungsanweisung 3.5, Fall d kann dem Anliegen zugestimmt werden.

### **Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet**

Die Umzonung der bisherigen Wohn-/Gewerbezone WG3 in die Gewerbezone mit untergeordnetem Wohnen ist nachvollziehbar und zweckmässig; die gewerblich-/industrielle Nutzung hat klar Vorrang vor untergeordnetem Wohnanteil.

### **3.4.6 Siedlungsqualität**

Die Gemeinde hat in der BNO diverse Vorgaben zur Siedlungsqualität aufgenommen. Sie sind im Planungsbericht Kapitel 5.2.5 detailliert aufgeführt. Dies wird begrüsst. Sehr erfreulich ist die in § 9 BNO enthaltene Pflicht für ein Wettbewerbs- oder Studienauftrag unter gewissen Voraussetzungen.

### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Die Überlagerung der Dorfkernzonen 1 nördlich des Bahnhofs und der WG BS-Zone südlich des Bahnhofs mit einer Gestaltungsplanpflicht ist zweckmässig. Die Konkretisierungen der Ziele für die Gestaltungsplangebiete unter § 4 Abs. 4/5 sind sachgerecht.

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Sondernutzungsplanungspflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm nach § 33 Abs. 2 BauG zu erfolgen.

### **Ortsbildentwicklung**

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. 2002 hat die Gemeinde Turgi den Wakkerpreis erhalten.

Die Rechtsprechung zeigt, dass die sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS im Rahmen der kommunalen Innenentwicklungsstrategie (Gesamtschau) und Nutzungsplanung beziehungsweise im Rahmen der umfassenden Interessenermittlung und -abwägung zwingend erforderlich ist.

Das ISOS wurde ausreichend berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die unüberbaute OE-Zone neben der Spezialzone Spinnerei gemäss Erhaltungsziele im ISOS (Umgebungszone I "Na-

umgebung der Fabrikanlage") nicht überbaut werden sollte. Es wird empfohlen, im Planungsbericht die Interessenabwägung auszuführen oder geeignete Massnahmen zum Erfüllen der Erhaltungsziele umzusetzen.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Parallel zur Innenentwicklung ist der Umgang mit der historischen Bausubstanz beziehungsweise dem geschichtlichen Hintergrund der Gemeinde von grosser Bedeutung. Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2016, wird in der laufenden Gesamtrevision grossmehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Identitätswahrung.

Seitens Kanton wird bedauert, dass die beiden Bauinventarobjekte Coiffeurlokal Bahnhofstrasse 21 (TUR032) und Wohnhaus Vogelsangstrasse 20 (TUR930) nicht in Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt werden.

Betreffend Zuordnung der kommunalen Substanzschutzobjekte sind im BNO-Anhang und im Bauzonen-/Kulturlandplan formelle Anpassungen vorzunehmen:

- Die Transformatorstation (TUR924) ist ein Gebäude und daher auf der BNO-Anhangliste "Gebäude mit Substanzschutz, § 27 BNO" aufzuführen.
- Die beiden geschützten Brücken, Holzbrücke über die Limmat (TUR910) und Eisenbahnbrücke über die Limmat (TUR911) sind Kulturobjekte und daher auf der BNO-Anhangliste "Kulturobjekte, § 28 BNO" aufzulisten.

In diesem Zusammenhang ist die BNO-Bezeichnung "Gebäude mit Substanzschutz" auch in der Legende Bauzonen-/Kulturlandplan zu verwenden (anstelle "Objekte mit Substanzschutz"). Die beiden Brücken TUR910 und TUR911 sind im Plan entsprechend als Kulturobjekte zu markieren und das Trafohaus mit der Bauinventarnummer 924 (statt K09) als Gebäude zu beschriften.

### **3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Im REK werden verschiedene Aussagen zu Verkehrsthemen gemacht. Diese Massnahmen werden sowohl im KGV als auch in der Nutzungsplanung zur Umsetzung aufgenommen. Im Konzeptplan Verkehr und Immissionen werden verschiedene Massnahmen behandelt.

Die Gemeinde stimmt die beiden Instrumente Nutzungsplanung und KGV im Planungsbericht aufeinander ab. Im Kapitel 5.2.6 wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sach- und stufengerecht thematisiert. Verschiedene Ergebnisse aus dem KGV werden in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (NPSK) aufgenommen und im Planungsbericht beschrieben. Die Massnahmen sind zweckmässig und plausibel, die Herleitung vom REK über den KGV in die Nutzungsplanung wird transparent dargestellt.

Auch die Umsetzung der Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen gemäss Richtplankapitel S 3.1 werden in Turgi zweckmässig umgesetzt.

Aus kantonaler Sicht ist mit der Innenentwicklung im Urbanen Raum durch die Gemeinden aktiv eine nachhaltige Mobilität zu fördern. Dazu gehört autoreduziertes Wohnen, Förderung von Mobilitätskonzepten bei Betrieben und grösseren Überbauungen, Optimierung der Situation für Fussgänger und Velofahrer (Überprüfung), Förderung von alternativen Mobilitätsformen (Mobility / Car-Sharing usw.)

Die Gemeinde hat in der BNO wichtige Vorschriften zu diesem Thema aufgenommen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur guten Abstimmung Siedlung und Verkehr.

Im Weiteren wird die Gemeinde gebeten, sich weiterhin aktiv für eine nachhaltige Mobilität einzusetzen. Insbesondere bei den angestrebten hohen Überbauungsdichten rund um den Bahnhof muss es gelingen, die Mobilität vorwiegend auf den öV und den Langsamverkehr zu lenken und den Mobili-

tätsanteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf einem Minimum zu halten. Seitens Kanton wird in den nachfolgenden Verfahren ein hohes Gewicht auf Massnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Mobilität gelegt.

### **Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

Gemäss Eingabe sind Dorfkernzone 1 publikumsorientierte Nutzungen wie Läden (ohne Beschränkung in der BNO) zulässig.

In der Dorfzone, in der Wohn-/Gewerbezone Bahnhofareal Süd und der Dorfkernzone 2 sind kleinere publikums- oder verkehrsentensive Nutzungen (Läden) bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude zugelassen.

Da Turgi im Urbanen Entwicklungsraum liegt, müssen in der Dorfzone keine Beschränkungen von Verkaufsflächen vorgenommen werden. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der örtlich nur begrenzten Ausdehnung wird dies als richtig erachtet.

In den Wohnzonen sind nur Kleinläden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenflächen zugelassen und in der Gewerbe- und Wohnzone (WG) beziehungsweise in der Gewerbezone ganz ausgeschlossen.

Die Massnahmen zum Umgang mit den verkehrsentensiven Nutzungen entsprechen den Vorgaben des Richtplans und sind sachgerecht.

### **Parkierung**

Die Gemeinde nützt die Möglichkeiten des Baugesetzes zur Plafonierung der Anzahl Abstellplätze aus (vgl. § 47 BNO). Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Mobilität. Sehr begrüsst wird § 47 Abs. 3 BNO, wonach der Gemeinderat in den Dorfkernzonen 1 und 2 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine Parkplatzbewirtschaftung sowie ein Parkleitsystem anordnen kann und die Privaten an den Kosten zu beteiligen sind. Auch die Möglichkeit des autoreduzierten Wohnens (§ 48 BNO) wird seitens Kantons sehr begrüsst.

Aus verkehrlicher Sicht muss bei einer Reduktion der Anzahl Parkfelder die Gesamtmobilität sachgerecht geregelt werden. Dazu gehört auch ein Mobilitätsmanagementkonzept, welches gestützt auf § 49 BNO bei Neu-, Um- oder Ergänzungsbauten mit mehr als 30 Parkfeldern zwingend zu erstellen ist. Dies ist sachgerecht.

### **Sondernutzungspläne**

Es wird empfohlen, die bestehenden Sondernutzungspläne bezüglich Bedarf und Aktualität zu überprüfen. Zu prüfen ist insbesondere der Überbauungsplan Will aus dem Jahre 1951 (inklusive Änderungen).

### **Erschliessungsprogramm**

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde im Sinn von § 33 BauG. Einerseits ist das Erschliessungsprogramm relevant für die Finanzplanung der Gemeinde und andererseits bildet es Voraussetzung für die Realisierbarkeit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen.

## **3.5 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgefleichen**

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

Die Fruchfolgefleichen (FFF) werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Das Gebiet "Weichlen" ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet. Für diese Areale wurden bereits die Fruchfolgefleichen reduziert.

### **3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Turgi ist eine Gemeinde, deren Gemeindebann ausserhalb Waldareal stark überbaut ist und wo es nur noch wenig offenes Kulturland gibt. Entsprechend sind kaum Naturwerte vorhanden. Diese sind im neuen Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt und werden geschützt.

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) vom 4. September 2007.

Gemäss kantonalen Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD]) angelegt wurden, nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen. Den Vertragspartnern wird im Rahmen der Ausarbeitung der Verträge jeweils zugesichert, dass die Beteiligung freiwillig und die Verträge kündbar sind. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung als Schutzzone widerspricht diesem Grundsatz.

In begründeten Ausnahmefällen (ausserordentliche Naturwerte) oder wenn das Einverständnis des Grundeigentümers/Bewirtschafters vorliegt, können diese Objekte in den Kulturlandplan aufgenommen werden. Dies wurde sachgerecht umgesetzt.

## **3.6 Weitere materielle Hinweise**

### **3.6.1 Gewässerschutz**

#### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

Die seit 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Die Grundlagen für die kantonale Umsetzung, die bis Ende 2018 zu erfolgen hat, liegen mit der vom Regierungsrat am 16. März 2016 beschlossenen, kantonalen Gewässerraumkarte und dem revidierten § 127 BauG vor.

Die Kantone sind gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte GSchV in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat die Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet, die vom Regierungsrat als behördenverbindliche Grundlage verabschiedet worden ist und setzt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz um.

Aufgrund unterschiedlicher Verwaltungsgerichtsentscheide in der letzten Zeit wird empfohlen, den Gewässerraum einer Gemeinde für alle Gewässer im Rahmen der Zonenplanung festzulegen; ein Verweis in der Zonenplanung auf § 127 BauG reicht womöglich nicht aus.

Die Gemeinde Turgi hat den Gewässerraum korrekt umgesetzt. Die Vorschrift unter § 32 BauG ist sachgerecht. In § 32 Abs. 3 BNO ist auch der Kanal zu erwähnen.

Unter § 32 BNO (Ergänzung Abs. 6) wird empfohlen, noch folgende Regelung aufzunehmen:

"Gemäss § 117 Abs. 2 BauG sind Ufergehölze zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Die Ufervegetation darf nach Art. 21 NHG weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum

Absterben gebracht werden. Innerhalb des Gewässerraums bestehen grundsätzlich die Voraussetzungen für das Gedeihen der Ufervegetation. Gemäss Art. 8 Bundesgesetz für Fischerei (BGF) sowie § 20 des Fischereigesetzes des Kantons Aargau (AFG) benötigen bauliche und technische Eingriffe in die Gewässer und ihre Ufer eine fischereirechtliche Bewilligung."

### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Der Hochwasserschutz beziehungsweise die Abgrenzung der HWZ 1 und 2 und Restgefährdungsflächen wurden gemäss den Anträgen auf dem Bauzonenplan und dem Themenplan Hochwasser grösstenteils korrekt und sachgerecht in die Planvorlage aufgenommen.

Das Gebiet östlich der Kläranlage ohne Schutzdefizit ist aus der HWZ 2 zu löschen beziehungsweise im nördlichen Teil der Restgefährdung zuzuordnen.

Das Freihaltegebiet Hochwasser ist weder in der BNO verankert noch auf dem Kulturlandplan ausgediebt. Das Freihaltegebiet Hochwasser ist mindestens mit geeigneten Bestimmungen gemäss Muster-BNO (M-BNO) in der BNO umzusetzen und im Planungsbericht zu ergänzen. Die M-BNO können Sie auf unserer Website ([www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung)) herunterladen.

Hilfe dazu bietet ausserdem das Merkblatt Hochwasserschutz ausserhalb des Siedlungsgebiets: Freihaltegebiet Hochwasser.

### **3.6.3 Wald**

#### **Waldgrenzenplan**

Die rechtskräftigen Waldgrenzen der Gemeinde Gebenstorf wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonenplan übernommen.

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Dieses Verfahren nach § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann. Die vorliegenden Ein- und Umzonungen betreffen keinen Wald. Im vorliegenden Fall kann auf eine formelle Nachführung des Waldgrenzenplans verzichtet werden, da die Einzonungen im Bereich von bestehenden Waldfeststellungen stattfinden.

#### **Waldausscheidung im Kulturland**

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Für den Kulturlandplan wird die aktuelle Waldausscheidung verwendet.

#### **Naturschutzzonen im Wald**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Die Altholzinsel wird ebenfalls korrekt dargestellt. Ausserdem wird im Kulturlandplan die Kategorie "Naturschutzzone im Wald" dargestellt. Diese zwei Gebiete liegen innerhalb des NkBW, decken es aber nicht vollständig ab und sollten ergänzt werden. Der BNO-Eintrag entspricht nicht der Muster-BNO. Die Altholzinsel ist in der BNO als eigene "Zone" zu erwähnen oder mindestens in den beiden Gebieten Wilerhalde/Rutsch und Wilerhalde/Anzflue zu erwähnen, da sie in beiden liegt. In der Altholzinsel gilt Prozessschutz.

### **3.6.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Es sind keine Neueinzonungen, bei welchen die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) überprüft werden müssten, geplant.

Die geplante Umzonung beim Bahnhof (insbesondere Bahnhof Nord in die Dorfzone DK1) beziehungsweise die damit verbundene Nutzungsart und Dichte liegt in einem Gebiet mit hoher Lärmbelastung; problematisch ist insbesondere die Wohnnutzung. In diesem stark lärmbelasteten Gebiet (Bahnhof Turgi mit der Bahnlinie Brugg–Zürich HB und im Norden die stark befahrene Kantonsstrasse K 438) ist fraglich, ob und wie für Wohnnutzung die Anforderungen der LSV eingehalten werden können. Auf diese Problematik wurde bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzepts Bahnhof Turgi hingewiesen.

Die Gebiete sind (mehrheitlich) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Hinweis der Gemeinde, dass die Lärmthematik anhand der konkreten Richtkonzepte geprüft und mit den Gestaltungsplänen verbindliche Massnahmen festgelegt werden können, ist im Grundsatz zwar richtig, für die Realisierung von Wohnnutzungen ändert dies aber nichts an der sehr schwierigen Ausgangslage.

Es ist nach wie vor nicht ersichtlich, wie mit einer gemischten Nutzungsstruktur die Lärmthematik gelöst werden soll. Für einen gewerblich genutzten Lärmschutzriegel ist sowohl bahn- wie auch strassenseitig kein Platz vorhanden. Aufgrund der Dimensionen des Gebiets Bahnhof Nord ist nur die Erstellung eines Gebäudekörpers möglich, bei welchem eine der Hauptfassaden zur Eisenbahnlinie ausgerichtet ist und die andere zur Kantonsstrasse. Allenfalls wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt. Die restlichen Geschosse werden aller Voraussicht nach als Wohnraum ausgebildet. Wie damit eine gute Lärmabschirmung erzielt werden soll, müsste aufgezeigt werden können.

Da das Gebiet als erschlossen betrachtet wird, ist erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachzuweisen. Es wird dringend empfohlen, bereits im Rahmen des Gestaltungsplans mit einem Richtprojekt aufzuzeigen, wie das Gebiet unter Einhaltung von Art. 31 LSV sinnvoll überbaut werden kann.

### **Störfallvorsorge**

Die Thematik Störfallvorsorge wurde in der BNO korrekt aufgenommen. In § 4 Abs. 5 BNO wird im Hinblick auf den zu bearbeitenden Gestaltungsplan Bahnhof Süd eine angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge verlangt. Im Planungsbericht fehlt aber ein diesbezüglicher Abschnitt. Der Gemeinde wird empfohlen, eine Ergänzung aufzunehmen (ein Vorschlag wurde dem Planungsbüro direkt zugestellt).

### **Energie**

§ 38 BNO legt fest, dass ein Anschluss an das Fernwärmenetz aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme anzustreben ist, sofern diese zur Verfügung steht und ein Anschluss namentlich unter dem Gesichtspunkt der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag machbar ist.

Die Gemeinde verzichtet auf weitergehende Massnahmen zum energieeffizienten Bauen im Rahmen der Zonenplanung. Dies wird seitens Kanton bedauert; es wäre wünschenswert, dass die Gemeinde nachhaltige Baumaterialien fördert und auch Ladestationen für E-Bikes und/oder auch für Elektrofahrzeuge bei grösseren Überbauungen fordern würde.

### **Belastete Standorte und Altlasten**

Auf dem Gemeindegebiet liegen verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Die Lage der Standorte kann unter "[www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch)" eingesehen werden.

### **3.6.5 Archäologie**

Der Eintrag der archäologischen Fundstellen in den Zonenplänen ist vollständig. Gestützt auf die (neue) aktuelle Praxis wird empfohlen, auf den Eintrag der archäologischen Fundstellen zu verzichten; die aktuell bekannten Fundstellen sind im AGIS jederzeit einsehbar.

### 3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Gemeinde hat die IVS-Objekte in geeigneter Form in die Planung integriert. Die beiden besonders substanzreichen Objekte, die Holzbrücke über die Limmat (IVS AG 256.1.1 / Bauinventar TUR910) und der Hohlweg auf das Müseren-Plateau (IVS AG 196.0.1 / Kulturobjekt K11) sind ausserdem unter kommunalen Schutz gestellt worden.

Die Wanderwege wurden korrekt aufgenommen.

### 3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

#### *Anwendbares Recht*

Für die BNO gelten die Bestimmungen des Titels 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV).

#### *Vorschriften*

Die BNO orientiert sich an der Muster-BNO, ist mehrheitlich sachgerecht und unterstützt die angestrebten Ziele der Revision. Zu den einzelnen Bestimmungen haben wir noch folgende Hinweise:

- |               |  |
|---------------|--|
| § 4 Abs. ?(6) | Hier fehlt die Absatznummerierung.   |
| § 19 Abs. 3   | Die Bestimmung ist umgekehrt zu formulieren: Grundsätzlich Gestaltungsplanpflicht, auf die verzichtet werden kann, wenn Richtplan ausgearbeitet und nach diesem gebaut wird ( <b>Vorbehalt</b> ).  |
| § 20 Abs. 3   | Solche Nutzungen können allenfalls im Rahmen eines Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahrens anhand der aktuellen Gerichtspraxis geprüft, nicht aber grundsätzlich als in der OeBA zonenkonform in der BNO geregelt werden. Der Absatz ist ersatzlos zu streichen ( <b>Vorbehalt</b> ). Will die Gemeinde für die festgelegten Gebiete an der vorgesehenen Nutzung festhalten, ist hier eine andere Zone und nicht eine OeBA Zone auszuscheiden. |

### 3.8 Verschiedenes und Formelles

Objekte die nicht geschützt werden, sind nicht im Zonenplan aufzuführen. Der Legendenpunkt "Objekt wird nicht geschützt" ist ersatzlos zu streichen. Im Planungsbericht ist eine Nichtunterschutzstellung zu begründen.

Das Gleiche gilt auch für "übriges Gebiet". Gestützt auf das RPG sind alle Flächen einer Zone zuzuweisen. Möglicherweise sind damit die Infrastrukturflächen (Strassen, SBB-Netz usw.) gemeint. Dafür ist aber kein Legendenpunkt aufzuführen.

### 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 kantonalen und regionaler Interessen) mit Ausnahme von:

- §§ 19 und 20 Abs. 3 BNO

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

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch diverse wichtige Hinweise im Sinne der Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

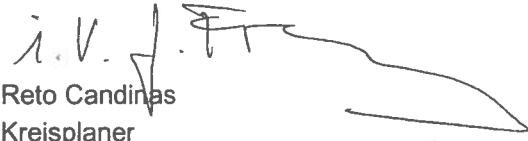
Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden.



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



Martin Schneider  
Sektionsleiter



Reto Candinas  
Kreisplaner