

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

12. März 2021

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.103 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Spreitenbach
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung, Arbeitsplatzzone A1 Kreuzacker (A1K)"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 16. Dezember 2020 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 1:2'000 "Teiländerung BNO, Bauzonen- und Kulturlandplan Kreuzacker" vom 7. Dezember 2020
- Synopse "Teiländerungen Bauzonen- und Nutzungsordnung "Kreuzacker"" vom 7. Dezember 2020

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 7. Dezember 2020
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 7. Dezember 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das beplante Gebiet "Kreuzacker" liegt grösstenteils in der Arbeitsplatzzone 1 Kreuzacker (A1K) und ist mit einer Fläche von rund 4,7 ha am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde eine der wenigen grossen, eingezonten Baulandreserven im Limmattal. Es liegt im kantonalen Grenzraum zwischen der Gemeinde Spreitenbach und Dietikon mit den unterschiedlichsten siedlungs-, verkehrs- und landschaftlichen Herausforderungen (zum Beispiel Limmattalbahn, Freiraumspanne).

Bauabsichten veranlassten den Regierungsrat des Kantons Aargau über das nicht baureife Gebiet am 22. August 2012 eine Planungszone gemäss § 29 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) zu verfügen. Gemeinsam mit der Gemeinde Spreitenbach und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurde daraufhin ein Arealentwicklungsprozess initiiert, um die Potenziale dieses funktionalen Raums zu ergründen. Dazu wurde gestützt auf individuelle Grundeigentümergegespräche zwischen März 2014 und Mai 2015 ein Workshop-Verfahren durchgeführt. Die gemeinsamen Überlegungen mündeten in einem Entwicklungskonzept (siehe Schlussbericht vom 9. Juli 2015).

Mit dem Bau der Limmattalbahn und den Entwicklungsabsichten einzelner Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet steigt der Druck nun, das vorgenannten Entwicklungskonzept zu sichern.

Die Gemeinde Spreitenbach hat dazu verschiedene Planungen erarbeitet. Dazu gehört die vorliegende Teiländerung der allgemeinen Nutzungsordnung Siedlung und Kulturland mit Ein- und Auszonungen. Parallel dazu wurde ein Erschliessungsplan "Kreuzäcker" erarbeitet und ein Landumlegungsverfahren eröffnet.

Die Vorlage beinhaltet die erwähnten Ein- und Auszonungen sowie eine Aufzonung des Areals mit detaillierten Bestimmungen zur Nutzung in der Bau- und Nutzungsordnung (§ 6 und 13^{bis} BNO). Dazu gehören vor allem die Bestimmungen zur Nutzung und die Zonenüberlagerungen mit Spezialbereichen (Bereiche 1 und 2) mit spezifischen Auflagen.

2. Gesamtbeurteilung

Als Urbaner Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Spreitenbach im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Spreitenbach im verwaltungsanweisenden Räumlichen Entwicklungsleitbild RES 2030 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 als genehmigungsfähig.

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Es wurden keine kantonalen Grundlagen erhoben. Es fanden aber verschiedene bilaterale Gespräche und ein partizipativer Planungsprozess zur optimalen Abstimmung mit den kantonalen und rechtlichen Anforderungen statt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Urbane 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 Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Gemeinde Spreitenbach formuliert diesbezüglich in ihrer Räumlichen Entwicklungsstrategie 2030 (RES 2030 vom 2. Mai 2016) die kommunalen Absichten in der Siedlungs-, Freiraum und Verkehrsentwicklung mit Teilstrategien und Handlungsanweisungen differenziert aus.

An geeigneten Standorten werden die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte geschaffen. Solche wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) sind entwicklungsfähige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten, in denen günstige Rahmenbedingungen für eine behördenverbindliche Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Lenkung der wirtschaftlichen Entwicklung mit regionaler Abstimmung, Ausschöpfung des Synergiepotenzials bei der Flächen- und Infrastrukturnutzung sowie Ansiedlung von Betrieben mit grossem Flächenbedarf geschaffen werden können.

Die Gemeinde Spreitenbach ist mit seinem Substandort "Industrie Süd" ein ESP von kantonaler Bedeutung. Innerhalb dieses ESP sind die regional abgestimmten Vorrangnutzungen wie produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) geeignet.

Das Gebiet "Kreuzäcker" in der A1K gehört zum Substandort "Industrie Süd" und ist somit Bestandteil des vorgenannten ESP.

Das Planungsgebiet bildet einen neuen Siedlungsrand und liegt gemäss Richtplankapitel S 2.1 am Siedlungstrenngürtel "Hüttikerberg-Sandbühl", der die Funktion der Gliederung des Siedlungskörpers im Limmattal übernimmt, wie auch der langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen oder der Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe dienen soll.

Die Einzonung (Arrondierung) der Zonenrandstrasse tangiert entlang des Siedlungsrandes den Siedlungstrenngürtel nur marginal und präjudiziert den zukünftigen Agglomerationspark mit der Teiländerung des Nutzungsplans Siedlung und Kulturland nicht negativ. Die neue Erschliessungsstrasse grenzt dabei die beiden Gebiete voneinander ab. Die Teiländerung der A1K reagiert in § 13^{bis} Abs. 4 BNO auf diese Ausgangslage mit einem spezifischen "Bereich 2" mit qualitativen Anforderungen (erhöhte Anforderungen an Gestaltung Bauten und Aussenräume entlang Strasse), die sachgerecht mit dieser Situation umgehen.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) von Baden Region vom 15. Oktober 2013 ist Spreitenbach als Zentrumsgebiet mit ausgeprägten Innenentwicklungsmöglichkeiten entlang des Limmattalbahntrassees dargestellt. Zudem ist es als regionaler Nutzungsschwerpunkt für Freizeit und Versorgung festgelegt.

Das Planungsgebiet ist als Teilgebiet des kantonalen wirtschaftlichen ESP auch aus Sicht des Regionalplanungsverbands als neues Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Die vorgesehene Erschliessungsspange dient der Erschliessung des Planungsgebiets, respektive ist eine wichtige Netzergänzung zur Entlastung der Industrie- und Landstrasse und breiteren Verteilung des motorisierten und individuellen Einkaufsverkehrs in den Abend- und Samstagspitzen. Weiter wird das Gebiet mit einer Haltestelle der Limmattalbahn bedient, was zu einer Erhöhung der Lagegunst und öV¹-Güteklasse führt. Das ist im Einklang mit der Verkehrsstrategie des Regionalplanungsverbands, der eine Entlastung der Agglomerationszentren vom Durchgangsverkehr propagiert und die kombinierte Mobilität mit guten Verbindungen auf den Hauptachsen einfordert.

¹ Öffentlicher Verkehr

Die Zielsetzungen der Teiländerung der A1K entsprechen aus regionaler Sicht den Vorgaben des REK. Aus Sicht der Region wird die vorgesehene Siedlungsentwicklung begrüsst, dabei sind aber hohe räumliche Qualitäten sicherzustellen.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

Von der Teiländerung des Nutzungsplans Siedlung und Kulturland sind rund 4,7 ha betroffen.

Nordwestlich des Dorfbachs ist zusätzlich vorgesehen, eine Fläche von rund 0,17 ha von der Grünzone in die Arbeitsplatzzone 1 (A1) umzuzonen. Zudem soll mittels Einzonungen der Strassenraum für die Erschliessungsspanne gesichert werden.

Weiter werden partiell zwei überlagernde Bereiche in der Grundzone bezeichnet. Der "Bereich 1" soll mit qualitativen Zielsetzungen und Bestimmungen eine urbane und städtebauliche Qualität entlang der Industriestrasse mit dem Limmattalbahntrasse gewähren. Der "Bereich 2" unterstützt die hochwertige Siedlungsentwicklung mit differenzierten Bestimmungen für eine hohe räumliche Qualität des Siedlungsrandes.

Im Gebiet wurde trotz der vorgenannten Planungszone ein Bauvorhaben der Viessmann (Schweiz) AG mit einer provisorischen Erschliessung an die Industriestrasse mit der Auflage bewilligt, dass dieses Provisorium mit der definitiven Erschliessung zurückgebaut werden muss (*Hinweis*).

In der A1K werden die rechtskräftigen Bestimmungen in § 13 BNO bezüglich der Nutzung weiter in § 13^{bis} BNO zugunsten eines attraktiven und arbeitsplatzintensiven Gebiets und zulasten reiner Logistikbetriebe und Lagerflächen (§ 6 Abs. 1 BNO) verschärft.

Wichtigste Umzonungen

Die Grünzone entlang des Dorfbachs soll auf den Parzellen 1269 und 1520 auf das Ausmass der Gewässerparzelle des Dorfbachs reduziert werden. Das ist sachgerecht, da dadurch eine zweckmässige Nutzung dieser Parzellen ermöglicht wird.

Arrondierungen

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

Die Parzelle 1581 und partiell die Parzelle 3108 beinhalten eine Zonenrandstrasse und liegen nur teilweise in der Bauzonenfläche. Bereits im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung der Industrie- und Müslistrasse und der entsprechenden Landumlegung ("Industrie Süd") wurde die Lage der Erschliessungsspanne präjudiziert und die spätere Strassenparzelle 1581 inklusive Raumsicherung für eine Verkehrsknotenausbildung im Bereich der Industriestrasse ausparzelliert. Weiter wird im Rahmen der parallel laufenden Erschliessungsplanung (BVUARE.19.104) der Ausbau der Zonenrandstrasse als Erschliessungsspanne als notwendig nachgewiesen. Die Parzelle 1599 ist aufgrund eines bereits bewilligten Kreisbauwerks im Knoten Industriestrasse/Erschliessungsspanne ebenfalls noch von der Arrondierung betroffen.

Die Gemeinde möchte weiter mit der Teileinzonung der Strassenparzelle 3118, die Bestandteil der Industriestrasse ist, diesen Anordnungsspielraum zusätzlich nutzen.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 7.3 im Planungsbericht); insbesondere Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau.

Es handelt sich weiter um eine grösstenteils bereits verbaute Fläche (bestehende/r Strasse/Weg) und folglich nicht um Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Fläche muss nicht kompensiert werden, da es sich um eine zweckmässige Abgrenzung innerhalb des Anordnungsspielraums handelt.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-gezont gemäss der Planungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG²
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Parzellen 1581, 1599, 3108 und 3118	+0,19 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,19 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

3.3.1 Siedlungsqualität

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

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern (Richtplankapitel S 1.1). Das Gebiet A1K ist durch seine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und Lage sehr attraktiv für die Ansiedlung einer breiten Palette von Nutzungen der Wirtschaft (Lager, Produktion, Arbeitsplätze etc.). Das Baugebiet grenzt nordwestlich an den Dorfbach mit einer standortgemässen Vegetation und potenziellen Aufenthaltsqualität. Im Nordosten unterliegt das Baugebiet den Auswirkungen (zum Beispiel Lärmimmissionen) des unmittelbar anstossenden Rangierbahnhofs Limmattal. Weiter wird durch die Überbauung dieses Gebiets der bebaute Siedlungsrand vom heutigen Dorfbach Richtung Südosten verschoben und bildet nun den Siedlungsauftakt von Spreitenbach und dem Kanton Aargau. Zudem fasst die Industriestrasse mit der kommenden Limmattalbahn das Gebiet und soll die entsprechenden Passagierfrequenzen generieren wie auch ein städtebaulich urbanes "Gegenüber" zur Wohn- und Gewerbezone Kreuzacker (WGK) entstehen lassen.

² Landwirtschaft Aargau

Die Vorlage reagiert mit verschiedenen Planungsmassnahmen auf die vorgenannten Herausforderungen. Dazu gehören die Erreichung einer angemessenen Arbeitsplatzdichte wie auch die differenzierte Reaktion mit zwei der Grundnutzung überlagerten Bereichen. Der "Bereich 1" reagiert unter anderem mit qualitativen Anforderungen an die städtebauliche Setzung respektive Ausgestaltung der Bauvolumen wie auch mit der Einschränkung in der Anordnung von Parkfeldern richtig auf die urbane Entwicklungsachse der Industriestrasse. Der "Bereich 2" thematisiert den Siedlungsrand mit qualitativen Zielsetzungen und Bestimmungen. In Bezug auf die Siedlungsqualität ist die Umsetzung in der Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland grundsätzlich stufengerecht.

Anpassung der Zonen

Mit den verbindlichen Vorgaben in der BNO (unter anderem § 13^{bis} BNO) möchte die Gemeinde die gemäss Richtplankapitel geforderte, effiziente Nutzung der Arbeitszonen sicherstellen und das Areal seiner Lagegunst entsprechend hochwertiger positionieren.

Motivation zum Erlass der kantonalen Planungszone war unter anderem die Nutzung des Fahrgastpotenzials für die Frequentierung der Limmattalbahn. Es stellt sich dazu die Frage, ob die nun zugelassenen Nutzungen eine hohe Fahrgastzahl mittels einer angemessenen Anzahl von Arbeitsplätzen ermöglichen.

Die bestehenden Rahmenbedingungen werden in § 13 Abs. 3 BNO für die A1K in einen neuen Paragraphen § 13^{bis} BNO überführt und enger verknüpft mit § 13 Abs. 1 BNO der Grundzonierung. Bezüglich den Nutzungen mit wenig Arbeitsplatzpotenzial werden die Bestimmungen präzisiert und angemessen verschärft. Es ist im Rahmen der nachgelagerten formellen Verfahren, insbesondere dem Baubewilligungsverfahren, darauf zu achten, dass auch im Zuge der Automatisierung und Digitalisierung eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte für dieses ESP-Gebiet generiert wird (*Hinweis*).

3.3.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der planerische Stufenbau ist einzuhalten, beziehungsweise die behördenverbindlichen Anordnungen des KGV sind in der kommunalen Nutzungsplanung angemessen umzusetzen. Die Gemeinde Spreitenbach hat 2018 einen KGV der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Vorbeurteilung eingereicht.

Die Vorlage nimmt bis auf die Umsetzung des Ziels zur Verlängerung der Müslistrasse als wichtige Netzergänzung (Ziel MIV_A, KGV; Stand 28. November 2018) wenig Bezug auf zu diesem Planungsinstrument. Für die abschliessende Beurteilung muss die im KGV koordinierte Mobilitätsstrategie zwischen Gemeinde und Kanton und die darin im A1K verorteten Ziele und Massnahmen stufengerecht in dieser Vorlage eingebettet werden. Mit den Ergänzungen in § 13^{bis} Abs. 3 BNO wird dem Prinzip "Stadt der kurzen Wege" (gemäss RES 2030 und KGV) Rechnung getragen.

Belange Fuss- und Veloverkehr

Der Kanton Aargau plant gemeinsam mit dem Kanton Zürich im Limmattal den Bau einer Velovorzugsrouten. Die Planung sieht vor, dass die Velovorzugsrouten von Dietikon her über Spreitenbach nach Killwangen führt. Sie verläuft parallel entlang der nördlichen Arealseite, jedoch ausserhalb der zukünftigen A1K. Dabei grenzt sie unmittelbar an den Maienweg respektive die Erschliessungsspanne und liegt auf dem Gelände des Rangierbahnhofs Limmattal.

Mit der heute geplanten Landumlegung sind die Arealentwicklung im A1K und Velovorzugsrouten ohne Konflikte realisierbar. Die vorliegenden Platzverhältnisse reichen aus, um die Velovorzugsrouten zwischen dem Dorfbach und der Erschliessungsspanne / dem Maienweg zu realisieren und dabei den nötigen Gewässerabstand einzuhalten. Dies gilt es im Rahmen des Erschliessungsplanverfahrens zu verifizieren (*Hinweis*).

Parkierung

Das Gebiet A1K liegt heute grossmehrheitlich in der ÖV-Gütekategorie C. Mit der Inbetriebnahme der Limmattalbahn wird das Gebiet in die ÖV-Gütekategorie B aufklassiert. Dementsprechend ist dem durch die künftige Limmattalbahn und die Limiten der Strassenkapazität geprägten Modalsplit (§ 55 Abs. 4 BauG) mit angepassten Regeln für die Erstellung von Parkfeldern zu entsprechen. Zumindest ist sicherzustellen, dass keine Pflichtparkfelder ohne Nachfrage erstellt werden können. Die entsprechende Festlegung im Erschliessungsplan ist anspruchsvoll.

3.4 Weitere materielle Hinweise

3.4.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäussert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Im Planungsbericht ist festgehalten, dass die Gewässerräume zwar freigehalten werden müssen, die definitive Umsetzung der Gewässerräume aber nicht in dieser Teiländerung, sondern im Rahmen der nächsten Gesamtrevision erfolgt. Voraussetzung dafür ist, dass zwischen der neu geplanten Erschliessungsspanne beziehungsweise anderen Fahrbahnen (zum Beispiel Veloweg) und dem Mindestabstand von 4,5 m zu den Gleisen hinreichend Raum zur Sicherung des Gewässerraums und zur Modellierung des Bachbetts freigehalten wird, was mindestens 14 m entspricht (*Hinweis*).

Falls das öffentliche Gewässer mitsamt seinem Gewässerraum von mindestens 14 m Breite durch einen allfällig künftigen Ausbau der SBB verschoben werden müsste, sind sämtliche dann bestehenden Bauten und Anlagen (zum Beispiel Strasse, Weg, Veloweg etc.), welche im neuen Gewässerraum von ebenfalls mindestens 14 m Breite liegen, rückzubauen. Dies, damit der Gewässerraum seine natürlichen Funktionen gemäss bundesrechtlicher und kantonaler Gewässerschutzgesetzgebung wahrnehmen kann. Um dies sicherzustellen, ist ein Beseitigungsrevers bei allen Bauten, die in diesem künftigen Gewässerraum zu liegen kommen, anzubringen (*Hinweis*).

3.4.2 Hochwassergefahren

Im Perimeter der geplanten Ein- und Auszonung besteht eine Hochwasserrestgefährdung, aber kein Hochwasserschutzdefizit. Aus dieser fachlichen Sicht kann der Teiländerung zugestimmt werden.

3.4.3 Umweltschutz

Lärm

Die Parzellen 1269 und 1520 werden partiell von der Grünzone in die A1 umgezont. Die Einhaltung von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) muss dort nicht überprüft werden.

Bei den Arrondierungen handelt es sich um Verkehrsflächen. Da es sich somit um lärmunempfindliche Nutzungen handelt, muss auch hier die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

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

§ 13^{bis} Abs. 3 und Abs. 4 BNO wurden hinsichtlich der Freiflächen angepasst und mit § 38 Abs. 2 BNO in Einklang gebracht. Zu Unklarheiten führt jedoch die doppelte Verwendung des Begriffs "Freiflächen". Zum einen wird von der Freifläche gemäss § 38 Abs. 2 BNO als anrechenbare Grünfläche gesprochen und zum anderen meint Freifläche die gesamte freie Fläche zwischen Gehweg und Fassade (Abs. 3) beziehungsweise zwischen Fuss-/Veloweg und Fassade (Abs. 4). Es wird empfohlen, die Begrifflichkeiten in § 13^{bis} Abs. 3 und Abs. 4 BNO klar zu trennen (*Hinweis*).

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält 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.



Martin Schneider
Sektionsleiter