



Gemeinde Magden

Kanton Aargau
Gemeinde Magden

Mitwirkung
Stand:02.06.2020

Teiländerung Gebiet «Bünn»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU
Petra Brodmann, BSc FHO in Landschaftsarchitektur
Astrid Müller, MAS ETH Raumplanung, CAS Akustik FHNW, MA Geographie,

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1	Bestandteile	4
1.2	Ziele	4
2	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2.1	Kommunale Planung	5
2.2	Vorgeschichte	5
2.3	Planerische Grundlagen	7
2.4	Bauzonenreserven	8
2.5	Bevölkerung	9
2.6	Gebäude- und Wohnungsbestand	11
2.7	Hochwassergefährdung	12
2.8	Gewässer und Wald	12
2.9	Grundwasser und archäologische Fundstellen	12
2.10	ÖV-Güteklasse	14
2.11	Lärmschutz	14
3	Anpassungen an den Instrumenten	15
3.1	Vorgehen	15
3.2	Geprüfte Varianten	16
3.3	Variante Entscheid	21
3.3.1	Umgang mit dem Siedlungsrand	21
3.4	Bauzonen- und Kulturlandplan	22
3.5	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	23
4	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	26
5	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	27
5.1	Organisation und Beteiligte	27
5.2	Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	27
5.3	Öffentliche Auflage	27
5.4	Mehrwertabgabe	27

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Bestandteile

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Magden betrifft das Gebiet «Bünn», südöstlich des Ortskerns von Magden.

1.2 Ziele

Mit der Teilrevision im Gebiet «Bünn» sollen die folgenden Zielsetzungen erreicht werden:

- Umsetzung des Auftrags aus der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2016
- Qualitatives Wachstum der Gemeinde Magden
- Schaffen von unterschiedlichen Wohnformen
- Aufnehmen des Generationenwechsels

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale Planung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Magden stammt aus dem Jahr 2016 und wurde 2017 durch den Regierungsrat genehmigt.

2.2 Vorgeschichte

Das Areal «Bünn» mit einer Fläche von rund 3 ha liegt südöstlich des Ortskerns von Magden.

Im Vorfeld der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden in den Jahren 2007/2008 Leitgedanken für die zukünftige Entwicklung von Magden erarbeitet. Dafür wurden eine Zukunfts- und eine Ergebniskonferenz unter breitem Miteinbezug der Bevölkerung durchgeführt. In der Zukunftskonferenz wurden die Leitgedanken entworfen, diese in der Zwischenzeit von verschiedenen Arbeitsgruppen vertieft und schliesslich an der Ergebniskonferenz zu Händen des Gemeinderates verabschiedet. Diese Leitgedanken wurden vom Gemeinderat als Leitplanken für die zukünftige Entwicklung von Magden beschlossen.

In den Leitgedanken werden nach Themen unterteilt unter anderem folgende Aussagen zur angestrebten Entwicklung von Magden festgehalten:

Wachstum / Zonenplanung:

- Die Gemeinde strebt ein moderates Wachstum an
- Magden soll innerhalb der heutigen Bauzonengrenzen – inkl. Übergangszone – wachsen
- Im Rahmen der Zonenplanung wird die Einzonung der heutigen Übergangszone geprüft

Generationen:

- Die speziellen Bedürfnisse der älteren Generation als auch der Jugend werden durch geeignete Angebote abgedeckt

Zukunfts- und Ergebniskonferenz

Nutzungsplanung

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungszeitraum: 2010-2016) sollte das Gebiet «Bünn» von der Übergangszone bzw. der Landwirtschaftszone der Kernzone B zugewiesen werden. Zusätzlich war geplant, das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

Das Gebiet «Bünn», welches an zentraler, gut erschlossener Lage liegt, würde den Bau von Wohnalternativen zum in Magden dominierenden Einfamilienhaus bieten. Diese sollten einerseits interessant sein für junge Personen in der Etablierungsphase, andererseits aber insbesondere auch für ältere Personen. Deren geänderte Ansprüche ans Wohnen können häufig in den bestehenden Einfamilienhäusern nicht mehr erfüllt werden. Durch das Angebot von Wohnalternativen sollten zusätzliche Einfamilienhäuser für eine neue Generation frei werden.

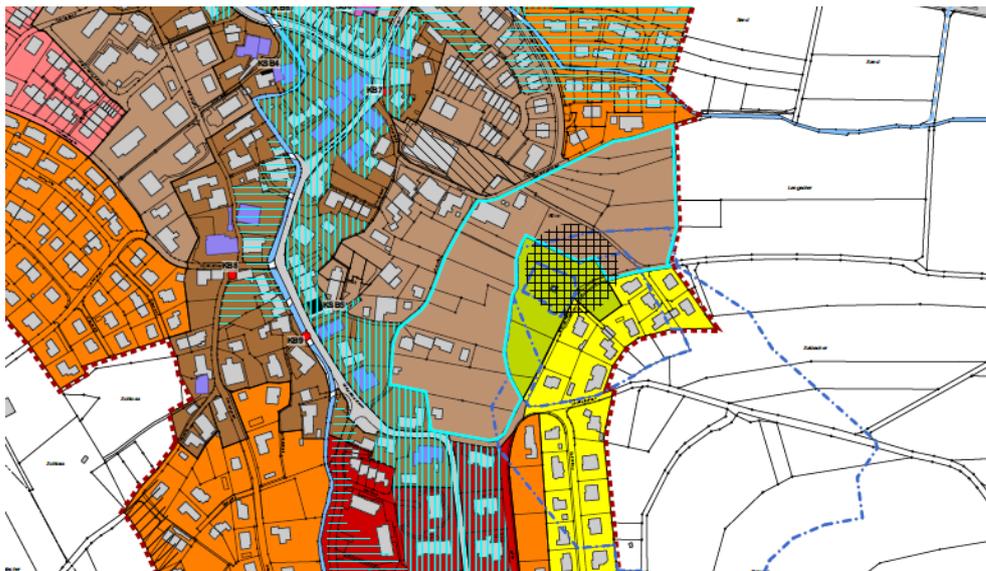


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bauzonenplanes Stand Gemeindeversammlung (Quelle: PLANAR 2016)

Gemeindeversammlung vom
17. Juni 2016

Nach intensiven Diskussionen bereits im Vorfeld und insbesondere an der Gemeindeversammlung wurde die Einzonung «Bünn» an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2016 zur Überarbeitung/Überprüfung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Bis auf weiteres verbleibt die Fläche damit in der Übergangzone. Die restliche Nutzungsplanung wurde von der Versammlung beschlossen und vom Regierungsrat am 14. Juni 2017 genehmigt.

Im Regierungsratsbeschluss zur Genehmigung 2017-000667 vom 14. Juni 2017 wird festgehalten, dass eine definitive Zonierung an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zu beschliessen ist.

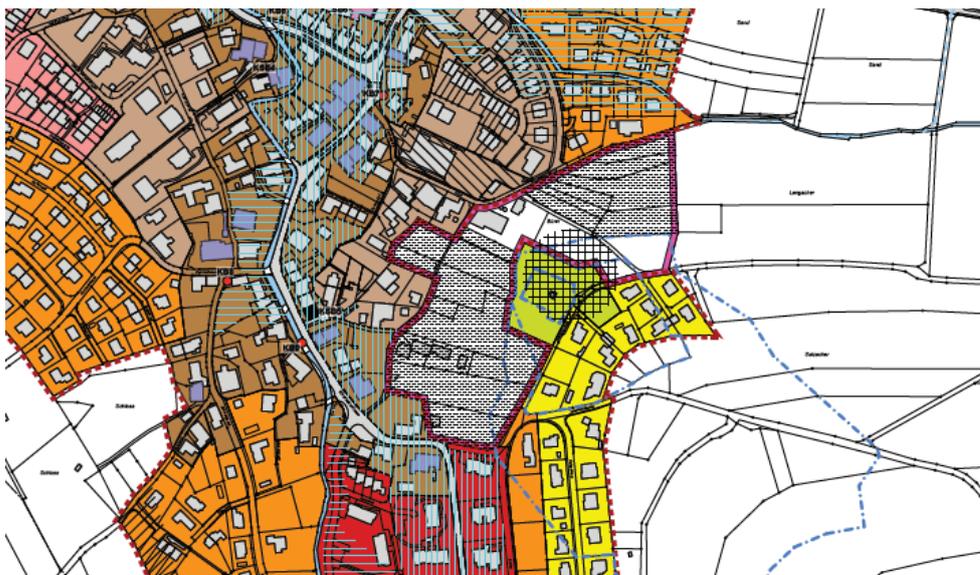


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem genehmigten Bauzonenplan (Quelle: PLANAR 2017)

2.3 Planerische Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Im Richtplan des Kantons Aargau ist das Areal «Bünn» dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Beim Siedlungsgebiet handelt es sich um Flächen, die innerhalb des Planungshorizontes des Richtplanes (2040) dem Baugebiet zugewiesen werden. Dieses Siedlungsgebiet ist so dimensioniert, dass es bis 2040 das erwartete Bevölkerungswachstum aufnehmen kann.

Im Richtplan des Kantons Aargau ist das Gebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen und damit für eine Zuweisung zur Bauzone und anschliessender Überbauung innerhalb des Planungshorizontes des Richtplanes bis 2040 vorgesehen.

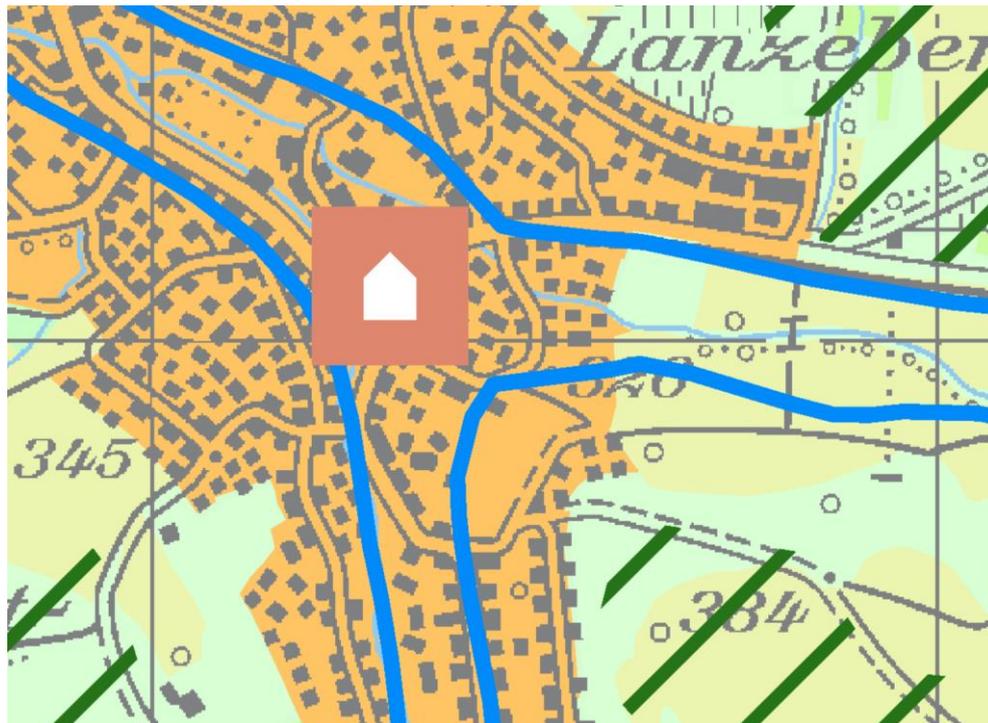


Abbildung 3: Richtplan-Gesamtkarte des Kantons Aargau (Quelle: AGIS 2019)

Mit der Zuweisung zum Siedlungsgebiet hat eine Interessensabwägung stattgefunden, die bestätigt, dass diese Fläche für die Ansiedlung von neuen Einwohnern geeignet ist.

Vorprüfungsbericht zur
Gesamtrevision

Im Rahmen des abschliessenden Vorprüfungsberichtes zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 21. Dezember 2015 wird bestätigt, dass die Einzonung «Bünn» den Zielen des Richtplanes entspricht. Ausserdem wird der Gemeinde bestätigt, dass alle gemäss Richtplankapitel S 1.2 und § 15 Abs. 4 RPG notwendigen Rahmenbedingungen für eine Einzonung erfüllt sind.

Der Vorprüfungsbericht bestätigt ausserdem, dass die Gemeinde seit Jahren intensiv an einer hochwertigen Innenentwicklung arbeitet und auch durch die Gesamtrevision weitere Massnahmen für eine Innenentwicklung bei gleichbleibender oder sogar besserer Qualität umsetzt.

2.4 Bauzonenreserven

Stand der Erschliessung

Die Gemeinden des Kantons Aargau sind verpflichtet, jährlich Bericht abzulegen über den Stand der Erschliessung ihrer Bauzonen. Per 31.12.2017 hatte die Gemeinde Magden 102.72 ha Bauzonen. Davon waren 95.50 ha überbaut, was einem Überbauungsgrad von 92.97 % entspricht. In den Wohn- und Mischzonen sind 87.34 ha Bauzonen vorhanden. Davon sind 82.79 ha überbaut (Überbauungsgrad: 94.79 %). Dieser Überbauungsgrad ist für eine ländliche Gemeinde wie Magden relativ gross.

Vorhandene Reserven

Per 31.12.2017 verfügt die Gemeinde Magden über 4.54 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Diese werden alle als baureif beurteilt. Es kann auf diesen Grundstücken also ohne weitere Erschliessungsmassnahmen eine zonengemässe Überbauung realisiert werden.

Diese Reserven verteilen sich relativ gleichmässig auf das gesamte Gemeindegebiet. Die meisten Flächen weisen eine Grösse von 1'000 bis 2'000 m² auf.

Einwohnerkapazität

Im Kapitel S 1.2 des Kantonalen Richtplanes werden für jeden Raumtyp gemäss Raumkonzept Aargau Mindestdichten angegeben, welche durch die Gemeinden anzustreben sind. Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können:

Raumtyp	Mindestdichte [E / ha]*	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Abbildung 4: Mindestdichten pro Raumtyp gemäss Richtplankapitel S 1.2 (Quelle: Richtplan des Kantons Aargau 2019)

Für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum, wie es Magden ist, beträgt die Mindestdichte für bereits überbaute Wohn- und Mischzonen 40 E/ha und für unüberbaute Wohn- und Mischzonen 60 E/ha. Die aktuelle Einwohnerdichte in den bereits überbauten Gebieten beträgt 47 E/ha.

2.5 Bevölkerung

Entwicklung in den letzten 40 Jahren

Magden verzeichnet seit Beginn der 1980er Jahre ein konstantes Bevölkerungswachstum. So stieg die Einwohnerzahl von 1981 bis 2018 (Stand jeweils am 31.12) von 2'332 auf 3'918 Personen. Dies entspricht einem Anstieg um rund 68 %.

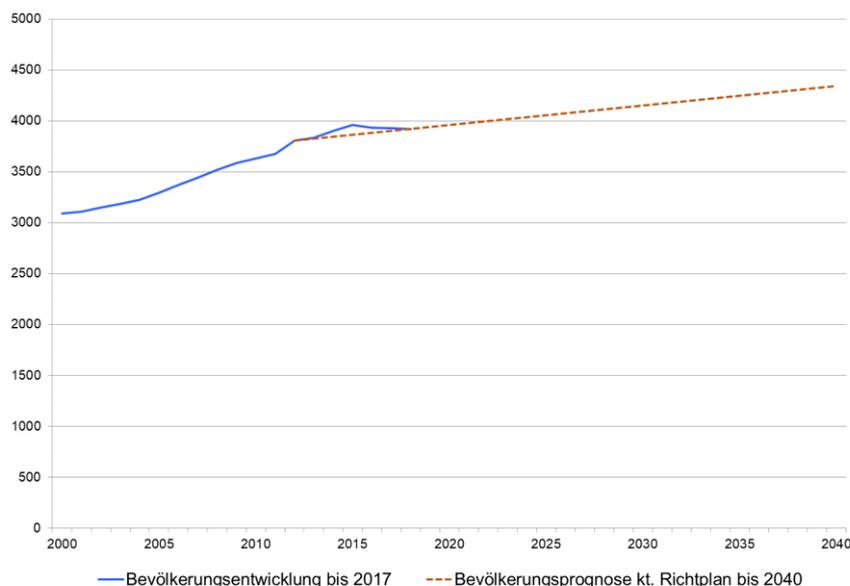


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1981-2018 und Prognose bis 2040 gemäss kantonalem Richtplan für die Gemeinde Magden (Graphik: PLANAR 2019)

Prognosen

Im Zeitraum 1981-2018 wuchs die Bevölkerung von Magden um durchschnittlich 1.47 % pro Jahr. In den letzten 10 Jahren schwächte sich das Wachstum etwas ab und betrug jährlich rund 1.33 % oder 50 Einwohner. Dies entspricht den Zielvorgaben der Zukunftskonferenz von 2008.

Der Kantonale Richtplan geht in seiner Wachstumsprognose davon aus, dass die Bevölkerung in Magden von 2012 bis 2040 um insgesamt 14 % ansteigt. Dieser Wert wird für alle Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum angenommen. Dies hat zur Folge, dass man im Jahre 2040 in Magden mit ca. 4'340 Einwohnern rechnen kann. Durch die Nähe zu Basel und Rheinfelden sowie die gute MIV-Erschliessung dürfte die Bevölkerungszahl in Magden aber eher stärker steigen als in anderen ländlichen Gemeinden.

Bevölkerungs-
zusammensetzung

Am 31.12.2018 wohnten in Magden 3'918 Personen. Diese verteilen sich folgendermassen auf die verschiedenen Alterskategorien:

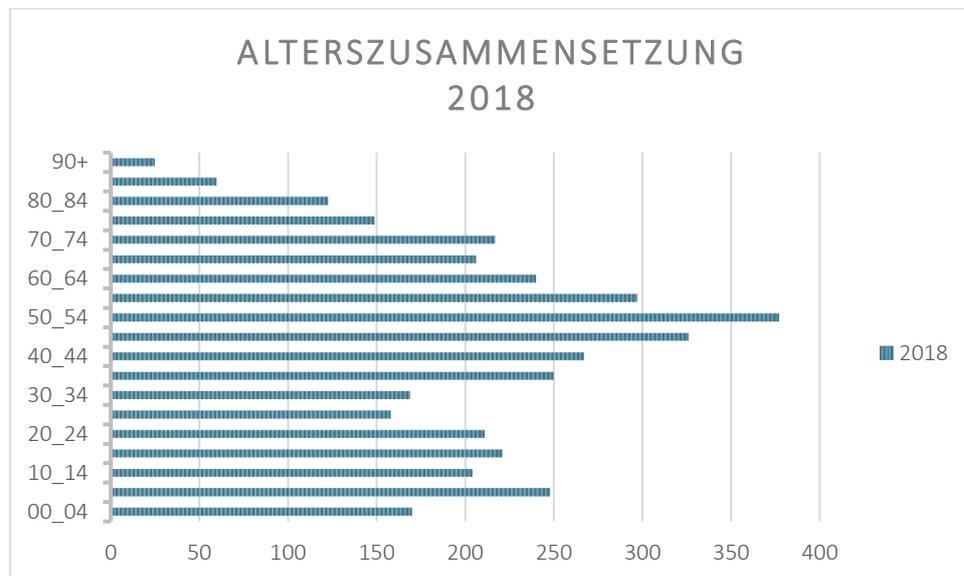


Abbildung 6: Alterszusammensetzung Gemeinde Magden 2018 (Daten von Statistik Aargau)

Vergleicht man diese Verteilung mit der Verteilung im Jahr 1972 zeigt sich deutlich, dass nicht nur die Gesamtbevölkerung zugenommen hat, sondern sich auch die Altersverteilung deutlich nach oben verschoben hat. Insbesondere der Anteil der über 65-Jährigen und der über 90-Jährigen hat zugenommen.

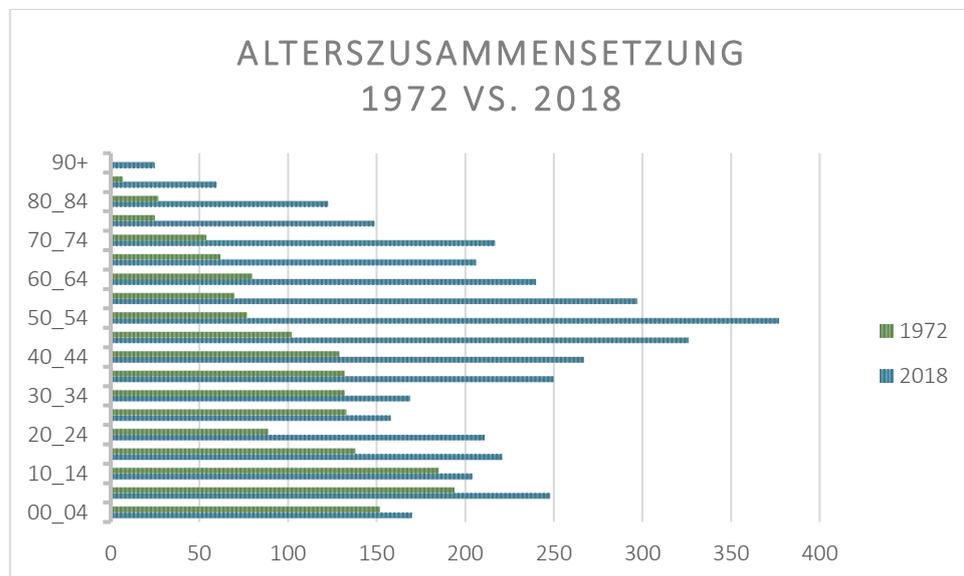


Abbildung 7: Alterszusammensetzung Gemeinde Magden im Vergleich 1972 und 2018 (Daten von Statistik Aargau)

2.6 Gebäude- und Wohnungsbestand

Wohngebäude nach Art

Der Gebäudebestand von Magden weist einen enorm hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf. 81 % aller Gebäude in Magden mit Wohnnutzung sind Einfamilienhäuser.

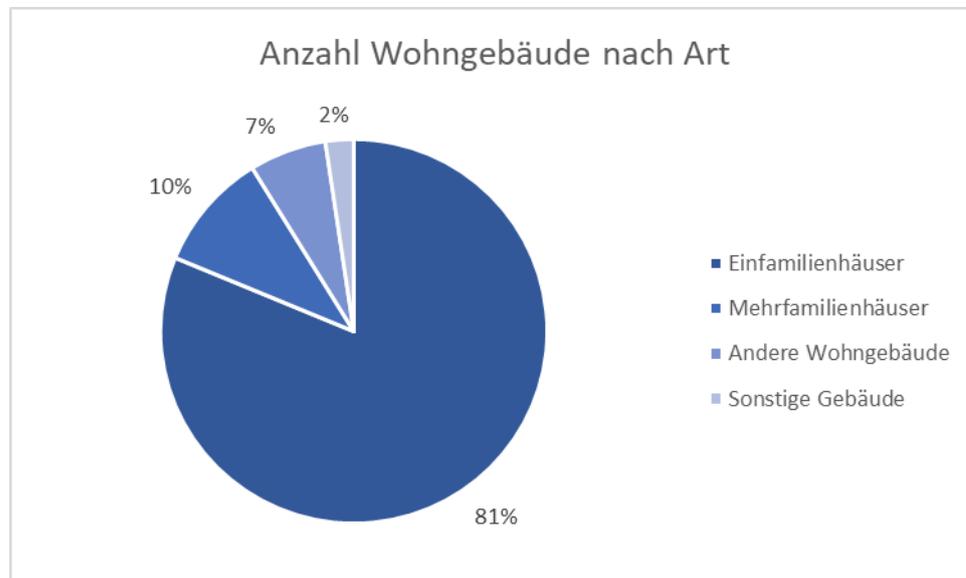


Abbildung 8: Anzahl Wohngebäude nach Art (Daten von Statistik Aargau)

Schweizweit liegt der Anteil von Einfamilienhäusern bei 40 %, im Kanton Aargau liegt er bei 55 %.

Verfügbarkeit von Bauland und Wohneigentum

In Magden ist sehr wenig Bauland und wenig Wohneigentum frei verkäuflich. Baulandreserven werden gehortet oder innerhalb der Familie veräussert.

Angebot an Mietwohnungen

Auf Grund der hohen Einfamilienhausquote verfügt Magden über sehr wenig Mietwohnungen. Auch in den letzten Jahren erstellte Mehrfamilienhäuser enthalten mehrheitlich Eigentumswohnungen.

Auf dem Markt verfügbare Mietwohnungen sind auf Grund von Grösse und Ausstattung eher im mittleren bis oberen Preissegment angesiedelt. Gerade für Alleinstehende oder Geringverdiener sind diese praktisch nicht finanzierbar. Diese Personen sind gezwungen, sich einen Wohnsitz ausserhalb der Gemeinde Magden zu suchen.

2.7 Hochwassergefährdung

Die einzuzonende Fläche liegt, gemäss Gefahrenkarte, ausserhalb des Gefahrenbereiches für Hochwasser.

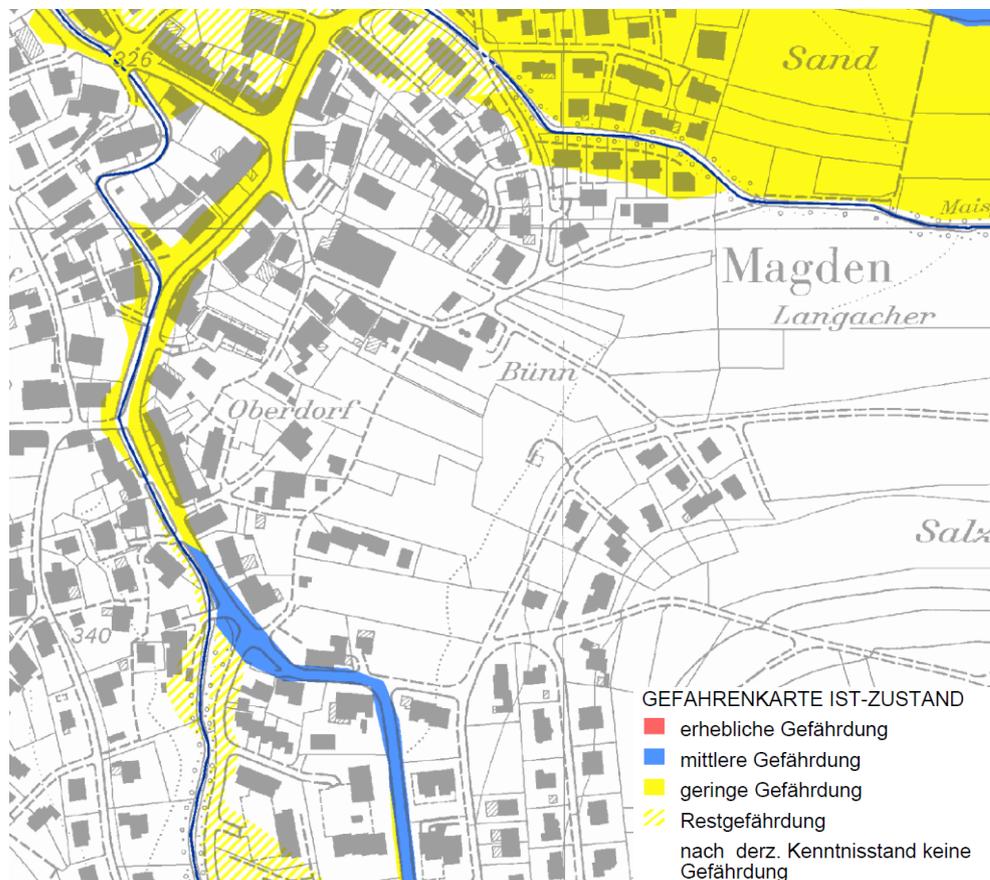


Abbildung 9: Gefahrenkarte des Kantons Aargau (keine Gefährdung in weiss) (Quelle: AGIS 2020)

2.8 Gewässer und Wald

Die Einzonung betrifft keine Gewässer oder Waldflächen.

2.9 Grundwasser und archäologische Fundstellen

Im Gebiet «Bünn» befinden sich Grundwasserschutzzonen (S1, S2, S3,) genannt «Grundwasserfassung Magdalenaquelle». Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind vor Baubeginn zu prüfen. Ausserdem ist an dieser Stelle eine bekannte archäologische Fundstelle (179(A)9). Alle Bodeneingriffe in diesem Bereich sind rechtzeitig der zuständigen kantonalen Fachstelle (Kantonsarchäologie) zu melden und dieser ist vor Baubeginn allenfalls Zeit für Sondierungen und Ausgrabungen einzuräumen.

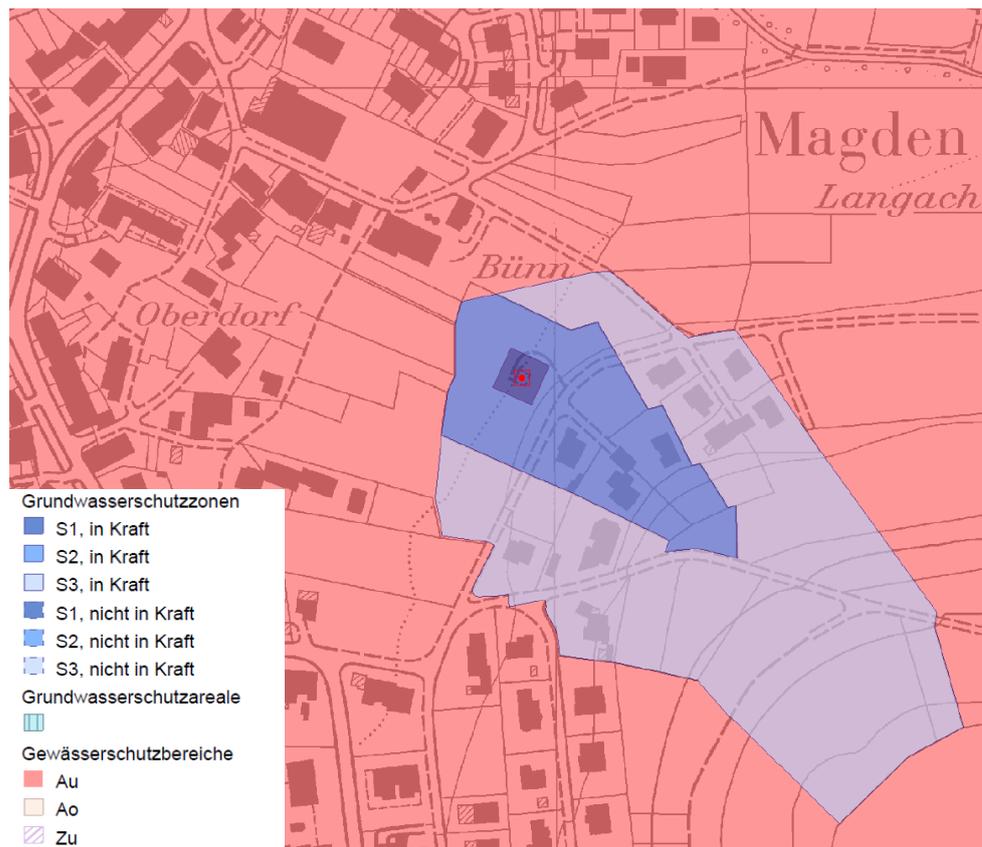


Abbildung 10: Grundwasserschutzzonen (Quelle: AGIS 2020)

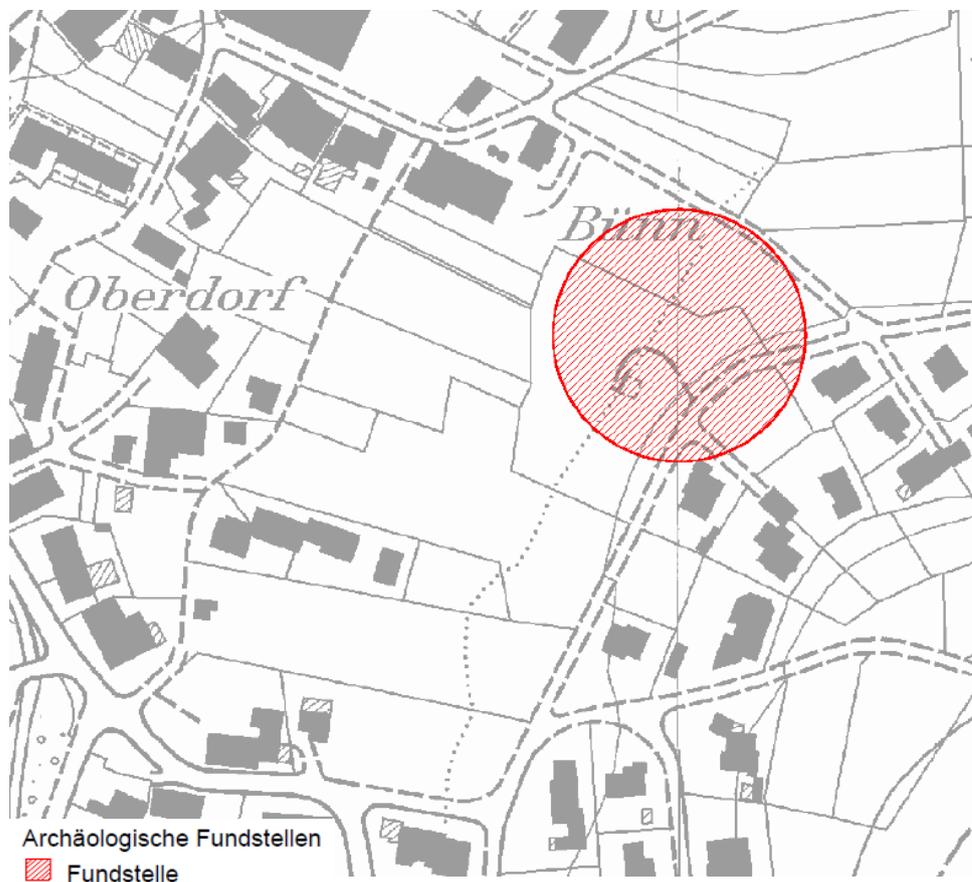


Abbildung 11: Archäologische Fundstellen (Quelle: AGIS 2020)

2.10 ÖV-Güteklasse

Das Areal befindet sich in den ÖV-Güteklassen D und E1, E2.

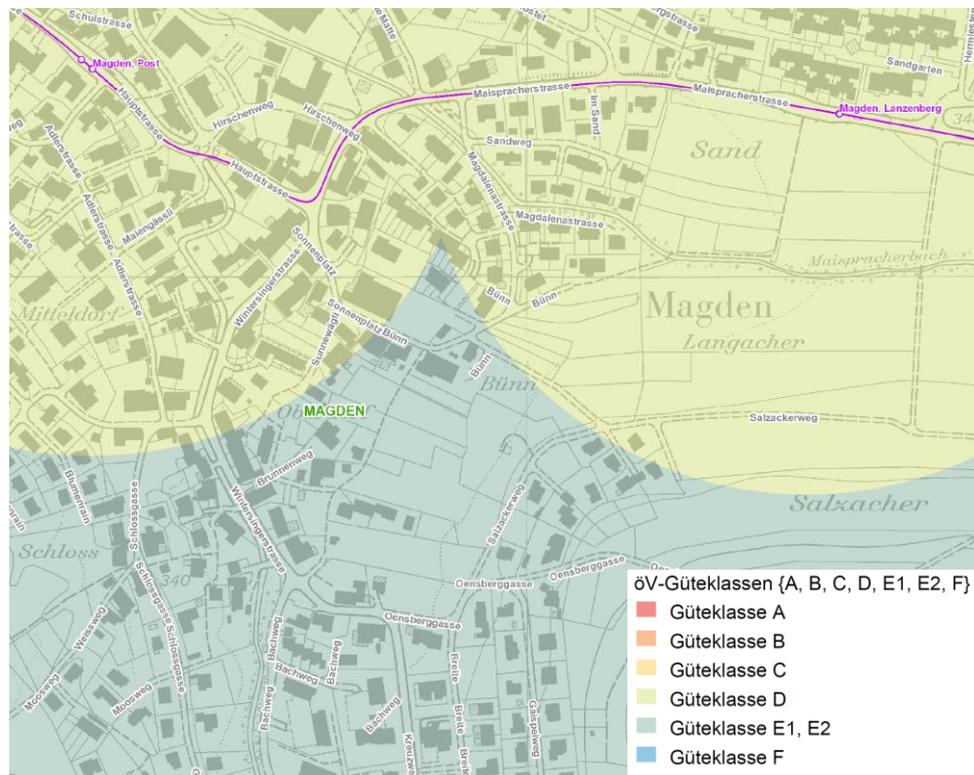


Abbildung 12: ÖV-Güteklasse (Quelle: AGIS 2020)

2.11 Lärmschutz

Neue Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen dürfen gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

3 Anpassungen an den Instrumenten

3.1 Vorgehen

Gespräche Interessengruppen

Der Einbezug der Bevölkerung, insbesondere die unmittelbar betroffenen Personen, ist dem Gemeinderat in dieser Planung besonders wichtig. Aus diesem Grund wurden Gespräche mit den folgenden Interessengruppen geführt:

- Grundeigentümer
- Seniorenkommission
- Interessengemeinschaft 4312
- Ortsparteien und Waldkommission
- Energie- und Umweltkommission
- Naturschutzverein und Landwirtschaftskommission

Es wurden konkrete Fragen zur zukünftigen Nutzung, der Bebauungsform, zu Freiraumqualitäten und Verkehr sowie zur Energie gestellt.

Ergebnisse Gespräche Interessengruppen

Grundsätzliche Rückmeldungen zur Einzonung

Einer Einzonung des Gebiets «Bünn» stehen die Interessengruppen teilweise skeptisch gegenüber. Klar ist jedoch, dass das Gebiet in einer attraktiven Lage liegt und die Chance für ein Wachstum vorhanden ist. Falls es zu einer Einzonung kommen sollte, ist nicht das ganze Gebiet einzuzonen und durch eine Etappierung ein moderates Wachstum sicherzustellen. Das Landwirtschaftsgebiet soll kompensiert werden. Ein Gestaltungsplan für die Sicherstellung guter Qualität ist ein grosses Anliegen.

Art der Bebauung

Es wird gewünscht, eine möglichst dichte Bebauung zu realisieren, um weitere Einzonungen zu verhindern. Diese soll jedoch nicht mit anonymen «Blöcken» erfolgen. Die Wohnungsgrössen sollen beschränkt sein und mobile Raumaufteilungen möglich machen. Eine gute Eingliederung ins Dorfbild und eine Bebauung mit eigener Identität ist zentral.

Freiraum

Eine naturnahe, ökologisch wertvolle und «schöne» Umgebung soll realisiert werden mit grünen und gut gestalteten Freiräumen. Es soll «in die Natur investiert» werden. Die Quelle, welche sich in dem Gebiet befindet, ist besonders zu behandeln sowie aufgewertet und geschützt werden. Ein naturnah gestalteter Siedlungsrand, ein hoher Grünanteil und eine parkähnliche Umgebung mit Bäumen sind den Interessengruppen wichtig.

Art der Nutzungen

Ein wichtiger Wunsch für das Gebiet «Bünn», ist ein Wohnangebot für Jung und Alt. Es sollen altersgerechte, behindertengerechte Wohnungen und bezahlbar Wohnungen für Junge entstehen. Zudem wird erstrebt, Projekte für Kinder und Jugendliche sowie günstiger Wohnraum in Form von Genossenschaftswohnungen zu realisieren. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbes soll möglich sein.

Verkehr und Energie

Es wird gewünscht, dass die Überbauung im Gebiet «Bünn» eine klimagerechte Überbauung mit dem Einsatz von erneuerbaren Energien, einem hohen Energiestandard und einer umweltgerechten Gestaltung wird. Sie soll eine zentrale Erschliessung und Parkierung, eine limitierte Anzahl Parkplätze, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und spezielle Angebote wie Carsharing bieten. Das Credo ist: «Ein Leuchtturmprojekt durch den Einsatz von neuen Technologien und Innovationen».

3.2 Geprüfte Varianten

Variante 0: Dorfkernzone B mit Gestaltungsplanpflicht

Die Variante 0 beschreibt die gleiche Vorlage wie 2016 bei der Nutzungsplanungsrevision. Die Fläche wird der Kernzone B zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht «Bünn» belegt.

Erwägungen

Vorteile:

- Die Vorlage wurde bereits vom Kanton vorgeprüft.
- Die Ziele für das Gebiet Bünn können teilweise abgedeckt werden.

Nachteile:

- Die Vorlage wurde von der Gemeindeversammlung bereits einmal zurückgewiesen.
- Kernzonen sind weniger geeignet für unüberbaute Gebiete, da das wichtigste Ziel dieser Zonen der Schutz von bestehender historischer Substanz ist.
- Es entsteht eine Reduktion von Landwirtschaftsland.



Abbildung 13: Variante 0, Kernzone B (braune Fläche) mit Gestaltungsplanpflicht "Bünn" (hellblaue Einfassung), (PLANAR 2020)

Variante 1: Spezialzone «Bünn» mit Gestaltungsplanpflicht «Bünn»

Die Variante 1 beschreibt die Einzonung derselben Fläche wie Variante 0. Für das Gebiet «Bünn» wird eine eigene Zone geschaffen, welche Bestimmungen speziell für diesen Ort erhält. Zusätzlich wird die Fläche mit einer Gestaltungsplanpflicht «Bünn» überlagert.

Erwägungen

Vorteile:

- Mit der Schaffung einer neuen Zone können Bestimmungen speziell für diesen Ort ausgearbeitet werden.
- Die Fläche ist genug gross, um die gesteckten Ziele zu erreichen.
- Eine Realisierung in Etappen ist möglich.

Nachteile:

- Es entsteht eine Reduktion von Landwirtschaftsland.

Variante 1.1: Variante 1 mit 10 m Grünstreifen am Siedlungsrand

Die Variante 1.1 beschreibt die gleichen Ziele und Umsetzungen wie die Variante 1. Die Spezialzone wird jedoch, um einen 10 m Streifen Grünzone am Siedlungsrand, kleiner.



Abbildung 14: links: Variante 1: Spezialzone Bünn (hellorange Fläche) mit Gestaltungsplanpflicht (hellblaue Einfassung),
 Rechts: Variante 1.1: Spezialzone Bünn (hellorange Fläche) mit Grünzone (grüne Fläche) am Siedlungsrand (PLANAR 2020)

Variante 2: Variante 1 auf Fläche der heutigen Übergangszone

Die Variante 2 beschreibt die gleichen Ziele und Umsetzung wie die Variante 1. In Variante 2 wird ebenfalls eine Spezialzone «Bünn» mit Gestaltungsplanpflicht «Bünn» geschaffen, jedoch entspricht diese Fläche derjenigen der heutigen Übergangszone.

Erwägungen

Vorteile:

- Mit der Schaffung einer neuen Zone können Bestimmungen speziell für diesen Ort ausgearbeitet werden.
- Die Fläche ist genug gross, um die gesteckten Ziele zu erreichen.
- Eine Realisierung in Etappen ist möglich.
- Die Landwirtschaftszone bleibt gleich gross.

Nachteile:

- Die bebaubare Fläche ist kleiner als in Variante 1.

Variante 2.1: Variante 2 mit 10 m Grünstreifen am Siedlungsrand

Die Variante 2.1 verfolgt das gleiche Prinzip wie die Variante 1.1, die Ziele und die Umsetzungen sind die der Variante 2. Die Fläche der Spezialzone wird jedoch, um einen 10 m Streifen Grünzone am Siedlungsrand, kleiner.

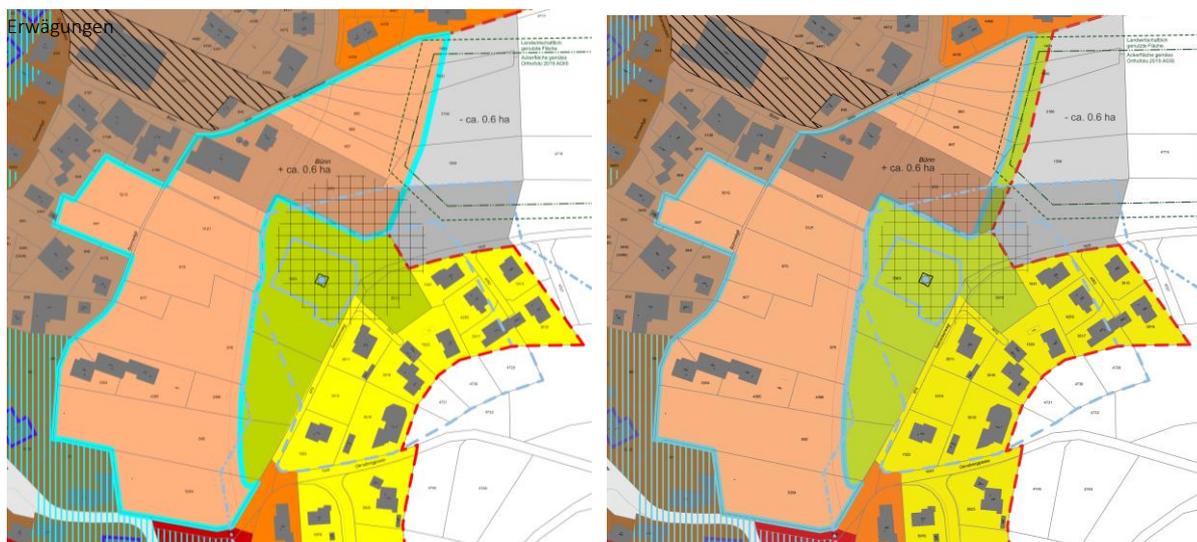


Abbildung 15: links: Variante 2: Spezialzone Bünn mit der gleichen Fläche wie die heutige Übergangszone, rechts: Variante 2.1: Spezialzone Bünn (hellorange Fläche) mit Grünzone (grüne Fläche) am Siedlungsrand (PLANAR 2020)

Variante 3: Ergänzung der Kernzone

In Variante 3 ist die Spezialzone «Bünn» nur eine Ergänzung der bestehenden Kernzone. Zudem soll eine grosse Grünzone die Bebauung vom Kulturland trennen.

Erwägungen

Vorteile:

- Mit der Schaffung einer neuen Zone können Bestimmungen speziell für diesen Ort ausgearbeitet werden.
- Eine Realisierung in Etappen ist möglich.
- Durch die Schaffung der grossen Grünzone am Siedlungsrand kann ein breiter Streifen als Durchgrünung sichergestellt werden.

Nachteile:

- Die bebaubare Fläche ist klein und nur als Ergänzung zu verstehen.
- Bei dieser Zonen-Grösse könnte die Zielerreichung nur sehr beschränkt erreicht werden.



Abbildung 16: Variante 3: Ergänzung der Kernzone (braune Fläche) mit der Spezialzone Bünn (hellorange Fläche) und einer breiten Grünzone (grüne Fläche), (PLANAR 2020)

Variante 4 und Variante 4.1

In Variante 4 wird das Gebiet «Bünn» nicht eingezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. In Variante 4.1 wird lediglich eine kleine Fläche, südlich einer bestehenden Grünzone, ebenfalls der Grünzone zugewiesen.

Erwägungen

Vorteile:

- Die Fläche der Bauzone bleibt gleich, wodurch ein geringeres Bevölkerungswachstum entsteht.
- Es gibt keine Reduktion von Landwirtschaftsland.

Nachteile:

- Es gibt keine Entwicklung an dieser optimalen Lage.
- Das Wohnangebot in Magden wird nicht erweitert (jung/alt).
- Die Chance das Gebiet später einzonen zu können, ist gering.



Abbildung 17:links: Variante 4: Keine Einzonung, Fläche wird Landwirtschaftsland (PLANAR 2020)



rechts: Variante 4.1: Nur Einzonung Grünzone (PLANAR 2020)

3.3 Variante Entscheid

Der Gemeinderat Magden entschloss sich, Variante 2.1 weiter zu verfolgen. Unter Abwägung aller Aspekte entspricht für den Gemeinderat die Variante 2.1 inhaltlich am besten den Zielen der Ergebniskonferenz und den Vorstellungen der Interessengruppen.

- Bei dieser Lösung wird die bestehende Landwirtschaftszone nicht verkleinert.
- Diese Lösung erlaubt die Erschliessung der ganzen Fläche mit nur einer Erschliessungsstrasse.
- Der Siedlungsrand kann mit dieser Lösung gut gestaltet werden. Dieser kann mit einer Grünzone oder mit entsprechenden Zielvorgaben im Gestaltungsplan gesichert werden.
- Die Erweiterung der zum Teil bestehenden Grünzone dient der Freihaltung entlang einer Hangkante und stellt den Schutz der Quelle sicher.

3.3.1 Umgang mit dem Siedlungsrand

Dem Gemeinderat ist vor allem eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes ein grosses Anliegen, dies ist in der vorliegenden Planung im Gebiet «Bünn» besonders wichtig. Die Variante 2.1 scheidet eine 10 Meter breite Grünzone am Siedlungsrand aus. Damit jedoch für die Umsetzung genügend Spielraum bleibt und dem Anliegen des Gemeinderats Rechnung getragen werden kann, wird eine entsprechende Zielformulierung im Paragraphen Gestaltungsplanpflicht «Bünn» integriert:

- *Für den Siedlungsrand ist ein Grünstreifen von ca. 10 m vorzusehen. Dieser ist besonders gut und ökologisch zu gestalten.*

3.4 Bauzonen- und Kulturlandplan

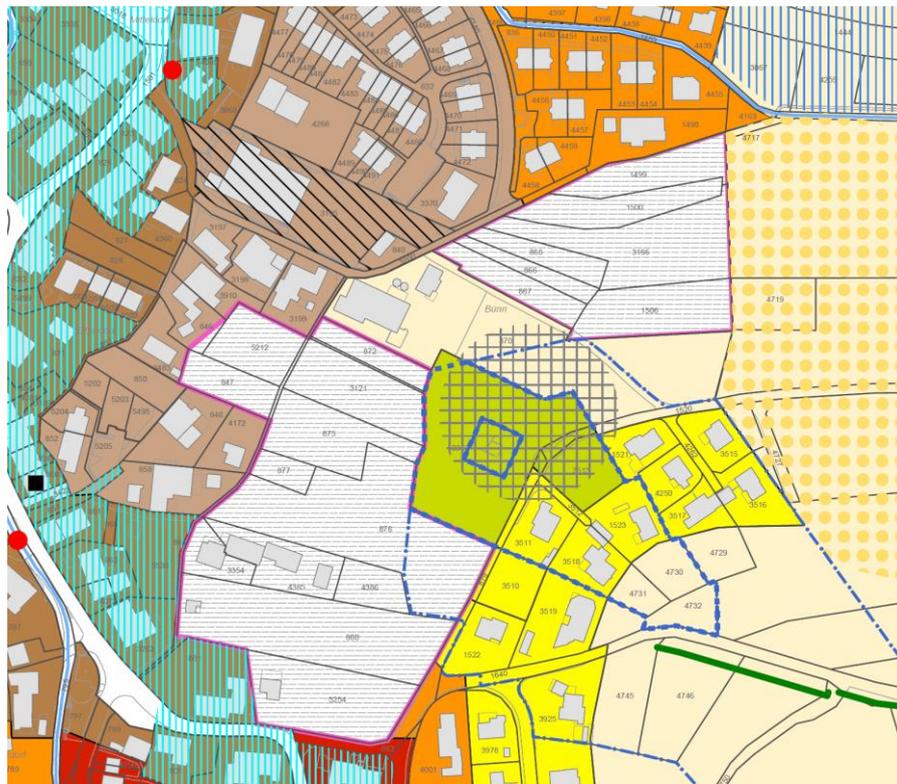


Abbildung 18: Rechtskräftiger Bauzonenplan (Quelle: PLANAR 2020)

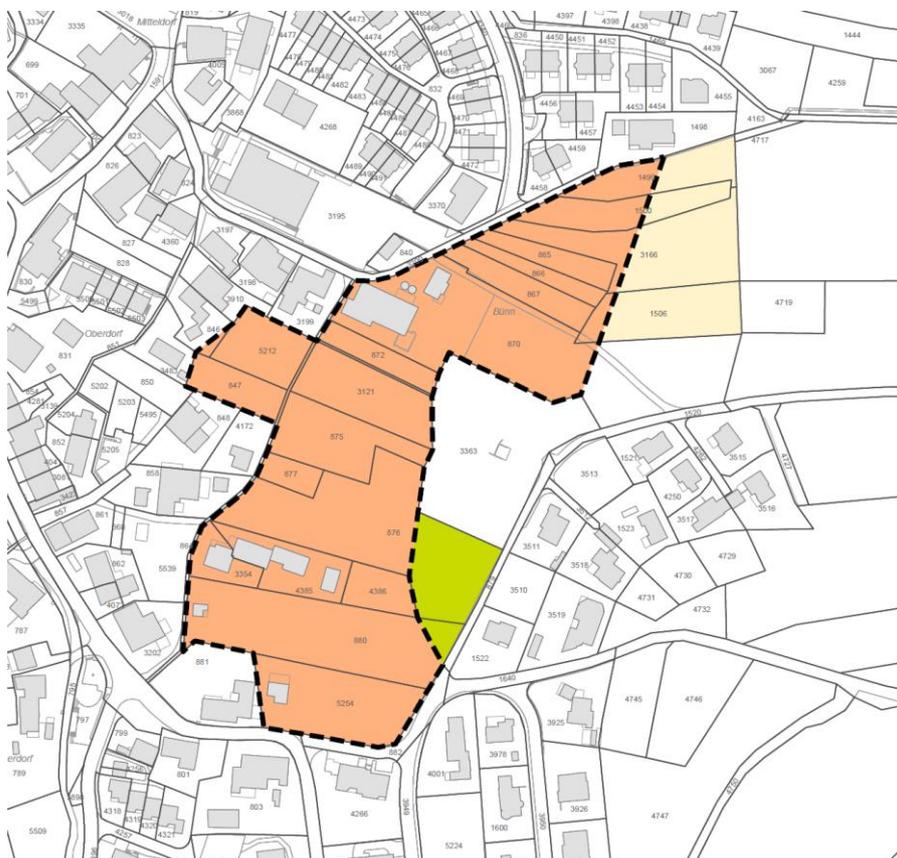


Abbildung 19: Änderung des Bauzonenplans (Quelle: PLANAR 2020)

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Neue Zone: Spezialzone
«Bünn»

Die Bebauung des Gebiets «Bünn» soll zum alten Dorfkern und dem Übergang zur angrenzenden Kulturlandschaft Bezug nehmen. Die Baukörper orientieren sich an der Körnigkeit, Ausrichtung und Anordnung an bestehenden Strukturen. Sie ergänzen das Siedlungsgefüge, entwickeln prägende Dorfteile unter Wahrung ablesbarer historischer Raumstrukturen und Sicherstellung eines harmonischen Ortsbildhintergrundes weiter und schaffen einen guten Übergang ins Landwirtschaftsgebiet. Zur Erreichung dieser Ziele wird die Spezialzone «Bünn» geschaffen. Mit einer neuen Zone, die extra für dieses Gebiet erschaffen wurde, können spezifische Ziele und Vorgaben umgesetzt werden.

Sicherstellung Qualität mit
Gestaltungsplanpflicht

Zur zusätzlichen Sicherstellung angemessener, ortsbaulicher Qualitäten soll das Gebiet «Bünn» mit einer Gestaltungsplan-Pflicht belegt werden. So können durch die Formulierung von Anforderungen in der BNO spezifische Planungsziele sichergestellt werden (u.a. geeignete Auswahlverfahren wie z.B. Konkurrenzverfahren oder Workshopverfahren, eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes, Sicherung der Grünzone, Berücksichtigung vorhandener baulicher Werte, Etappierung, Anteil an altersgerechtem Wohnraum, Energie, Lärmschutz).

Für die neue Spezialzone «Bünn» und die Gestaltungsplanpflicht «Bünn» wird in der BNO je ein neuer Paragraph geschaffen.

Zonenbestimmungen

§ 10 bis Spezialzone «Bünn»

- ¹ Die Spezialzone «Bünn» (SPB) dient der baulichen Entwicklung des Gebiets «Bünn» am Dorfzonenrand.
- ² Bauvorhaben in der SPB orientieren sich an der historischen Struktur und Raumwirkung im Dorf. Massgebend sind die Gebäudestellung, die Grösse des Baukubus, die Wirkung im Strassenraum sowie die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Bezüglich der Gestaltung der Bauten und Freiräume sind die ortstypischen Elemente in einer zeitgemässen Form umzusetzen.

§ 4 bis Gestaltungsplanpflicht «Bünn»

- ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt (Gestaltungsplan-Pflicht):
- ² Für das Gestaltungsplangebiet «Bünn» gelten nebst den Anforderungen an Arealüberbauungen zusätzlich die nachfolgenden Zielvorgaben:
- ³ Städtebau und Gestaltung
 - Besonders gut gestaltete, ortsgerechte und angemessen dichte Bebauung unter Rücksichtnahme auf das Ortsbild von regionaler Bedeutung und den Siedlungsrand (Harmonischer Ortsbildhintergrund, Bebauung mit unterschiedlichen Typologien, Grünbereiche als Puffer).
 - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierbarkeit und Festlegung einer verbindlichen Realisierungs-Etappierung (einwandfreie Zwischenzustände).

4 Nutzungen

- Bereitstellung eines diversifizierten Wohnraumangebots, insbesondere bedarfsgerechter Anteil altersgerechte Wohnungen mit allfälligen Versorgungs- und Betreuungsdienstleistungen (nicht störendes Gewerbe).
- Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind mindestens 30% preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.

5 Mobilität

- Gestützt auf ein Mobilitätskonzept und abgestimmt auf die kommunale Verkehrsplanung sind Massnahmen zu treffen, die den modal Split zugunsten des ÖV und des Fuss- und Radverkehrs beeinflussen. Dies ist z.B. möglich mit:
 - zweckmässigen, "in- und externen", gut gestalteten, durchlässigen öffentlichen Fuss- und Radverkehrsverbindungen
 - gedeckten, grosszügigen, gut erreichbaren Abstellflächen für Velos und Motorräder
 - Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge und E-Bikes
 - für Car-Sharing reservierte Parkfelder
 - der Herabsetzung der Parkfelder-Anzahl (vgl. § 8 Abs. 2 lit. c BauV)
- Die verkehrliche Anbindung und Vernetzung des Areals ist behördenverbindlich sicherzustellen.

6 Energie und Umwelt

- Neubauten und Umbauten haben je Gebäudekategorie die im Merkblatt SIA 2040 aufgeführten Zielwerte (SIA-Effizienzpfad kompatibel) für
 - a) die nicht erneuerbare Primärenergie und
 - b) die Treibhausgasemissionenzu erfüllen oder sie haben das „Zertifikat für 2000-Watt-Areale“ für die Phasen Entwicklung und Betrieb zu erreichen. Welche der beiden Anforderung für den Gestaltungsplan gewählt wird, ist zu Beginn der Gebietsentwicklung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde festzulegen.
- In der Betriebsphase ist ein Monitoring der effektiven Betriebswerte durchzuführen und darüber der Gemeinde Bericht zu erstatten.
- Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich und unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag sinnvoll und zumutbar ist.
- Die Energieversorgung hat zu 100% fossilfrei zu erfolgen.

7 Erschliessung

- Rationelle und optimierte Erschliessung sowie Parkierung. Die für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzulegen.

- Vorkehrungen Elektromobilität: Parkieranlagen für Personenwagen und Zweiräder sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen.

⁸ Freiraum

- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume mit naturnaher und standortgerechter Bepflanzung (Zonen für Verweilen und Spielen).
- Für den Siedlungsrand ist ein Grünstreifen von ca. 10 m vorzusehen. Dieser ist besonders gut und ökologisch zu gestalten.

⁹ Lärmschutz

- Sicherung der Planungswerte (Art. 29 LSV) mithilfe planerischer, baulicher und gestalterischer Massnahmen (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen). Mit dem Richtprojekt ist ein Lärmgutachten zu erstellen, das die Einhaltung des Planungswertes bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen nachweist. Im Interesse des Ortsbildes sind Lärmschutzwände und -wälle nach Möglichkeit zu vermeiden.

- ¹⁰ Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein aus einem geeigneten Auswahlverfahren hervorgegangenes, wegleitendes Richtprojekt (Gesamtkonzept). Teil-Gestaltungspläne sind nur abgestimmt auf die Etappierung zulässig. Die etappengemässe Verfügbarkeit der Wohnflächen ist vertraglich zu sichern.

4 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind raumwirksame Vorhaben und Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Im Kapitel 3 wird dem Abstimmungserfordernis Rechnung getragen und die erforderlichen Interessenabwägungen dargelegt. Richtlinie für die Teiländerung sind die in Kapitel 1.2 dargelegten Entwicklungsziele.

Planbeständigkeit

Am 17. Juni 2016 wies die Gemeindeversammlung die Einzonung des Gebiets «Bünn» zur Überarbeitung/Überprüfung an den Gemeinderat. Bis auf weiteres verblieb die Fläche damit in der Übergangzone. Mit der vorliegenden Teiländerung soll die Fläche nun einer Zone zugeordnet werden. Somit ist sichergestellt, dass vorliegend sowohl der genügenden Rechtssicherheit und dem Grundsatz der Planbeständigkeit Rechnung getragen wird.

5 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Das Planungsverfahren richtet sich nach den §§ 23 -28 Baugesetz.

5.1 Organisation und Beteiligte

Die vorliegende Planung wurde im Auftrag der Gemeinde Magden durch die Firma PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich erarbeitet.

5.2 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Wird ergänzt.

5.3 Öffentliche Auflage

Wird ergänzt.

5.4 Mehrwertabgabe

Wird ergänzt.