



Pressecommuniqué

Öffentliche Auflage Gesamtrevision Nutzungsplanung Magden

Die Entwürfe der Nutzungsplanung Kulturland und Siedlung der Gemeinde Magden werden vom 18. Januar bis am 17. Februar 2016 öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat erarbeitete die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zusammen mit einem spezialisierten Planungsbüro sowie mit je einer Arbeitsgruppe Siedlung und Kulturland. Die revidierte Planung löst jene aus dem Jahr 1997 ab, die im März 1999 durch den Grossen Rat genehmigt worden war. Bereits in einem frühen Stadium waren die mit der Planung verfolgten Ziele im Jahr 2012 mit einer Mitwirkungsaufgabe der Bevölkerung zugänglich gemacht worden. Anschliessend wurden die eigentlichen Planungsinstrumente wie die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und der Kulturlandplan erarbeitet.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung überprüfte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in den letzten Monaten, ob die Entwürfe mit dem übergeordneten Recht übereinstimmen. Der abschliessende Vorprüfungsbericht der kantonalen Abteilung Raumentwicklung stammt vom 21. Dezember 2015. Demnach erfüllt die Vorlage nach der Beurteilung der kantonalen Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung.

Nachfolgend zeigen wir einige Schwerpunkte der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf:

- Das **innere Fassungsvermögen der Bauzone** wird massvoll erhöht. Dazu wurden in der Bauordnung verschiedene Instrumente aufgenommen. So soll in einzelnen Wohnzonen bei einem Verzicht auf ein Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden können. Weiter sind in der Wohnzone WB die maximale Gebäudelänge auf 40 m und in der Wohnzone A3 die Ausnützungsziffer auf 0.70 erhöht worden. Schliesslich wird für die Wohnzonen WB und WC ein Anreizsystem geschaffen, um eine verdichtete Bauweise zu fördern.
- Magden soll sich auch ausserhalb des heutigen Siedlungsperimeters massvoll weiter entwickeln können. Die **Siedlungsgebietserweiterung um ca. 3 Hektaren** soll im Gebiet „Bünn“ erfolgen. Es handelt sich dabei um ein Gelände an zentraler Lage und damit in der Nähe des Magdener Einkaufs- und Dienstleistungsangebots als auch der Schule. Diese Einzonung birgt Kapazität für ca. 300 Personen. Um eine qualitativ hochstehende Überbauung zu gewährleisten, ist im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Baugebietsvergrösserung ist im angepassten Kantonalen Richtplan enthalten. Die Einzonung kann allerdings erst erfolgen, wenn das entsprechende Aargauer Richtplankapitel durch den Bundesrat genehmigt worden ist.



- Die **freie Landfläche rund um die Christkatholische Dorfkirche St. Martin** gehört heute der Zone für öffentliche Bauten an. Die sehr grosszügig ausgestalteten baurechtlichen Vorgaben der Zone für öffentliche Bauten passen nicht zur besonderen Bedeutung des denkmalgeschützten Ensembles von Kirche, Pfarrhaus und Friedhof. Das Areal rund um die Kirche wird deshalb neu der Wohnzone B zugewiesen. In Abstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege wurden in der Bau- und Nutzungsordnung Vorschriften aufgenommen, welche der vor einer Überbauung zu erarbeitende Gestaltungsplan einzuhalten hat. Dazu gehören Vorgaben für freie Blickachsen zur Kirche als auch eine qualitativ hochstehende Freiraumgestaltung, welche der Besonderheit des Kirchenareals gerecht wird.
- Die neue Bau- und Nutzungsordnung ist auf die interkantonale Vereinbarung über die **Harmonisierung der Baubegriffe** (MHB) abgestimmt. Dies führt zur Anpassung einzelner baurechtlicher Begriffe im kommunalen Bauregelwerk.
- Die bisher in einer einzigen Zone geregelte Kernzone wird neu in eine **Kernzone A** und eine **Kernzone B** aufgeteilt. Der Kernzone A werden nur die Grundstücke zugewiesen, die dem engeren Ortsbild angehören. Die baurechtlichen Vorgaben in der Kernzone B sind etwas weniger streng. Wie bisher wird den Eigentümern von Grundstücken in der Kernzone bei Bauvorhaben eine unentgeltliche Fachberatung in Bezug auf die Vorgaben der Einpassung ins Ortsbild angeboten.
- Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Erhaltung, zeitgemässen Erneuerung und harmonischen Ergänzung wird die Überbauung im Stigler aus den 1970er Jahren einer **Spezialzone „Im Stigler“** zugewiesen.
- Der heute nicht mehr für forstliche Zwecke genutzte **Forstwerkhof** beim Niderwald liegt in der Landwirtschaftszone. Für den Gemeinderat ist es denkbar, den heute in der Wohnzone liegenden Gemeinde-Werkhof mittelfristig an den Standort des Forstwerkhofs zu verlegen. Deshalb wird das Areal des Forstwerkhofs neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Als Kompensation erfolgt eine flächengleiche Auszonung einer Fläche im Eigentum der Einwohnergemeinde im Gebiet Schibelacher.
- Aufgrund der übergeordneten Vorschriften mussten für bestimmte Wohn- und Landwirtschaftsgebiete neue Regelungen zum Umgang mit **Hochwassergefährdungen** getroffen werden.
- Im Rahmen der Kulturlandplanung wurde das **Inventar der Naturobjekte** aus dem Jahr 1980/87 aktualisiert. Ein grosser Teil der Objekte wird im Kulturlandplan unter Schutz gestellt. Weitere Naturobjekte wurden im neuen Inventar mit Foto und Beschrieb verzeichnet. Im Gebiet Hermleste, wo viele sehr wertvolle Naturobjekte nahe beieinander liegen, wird neu eine **Naturschutzzone** ausgeschieden. Mit dem Kulturlandplan und dem revidierten Inventar verfügen Gemeinderat und Naturschutzkommission über wirksame Instrumente für den Schutz und die Pflege der wertvollen Artenvielfalt in der Natur der Gemeinde Magden, welche zugleich unser Naherholungsgebiet ist.



- In der Landwirtschaftszone werden im Bereich der Landschaften von kantonaler Bedeutung eine **Landschaftsschutzzone 1** sowie eine **Landschaftsschutzzone 2** ausgeschieden. In der Schutzzone 1 sind Nutzungen, welche das Landschaftsbild stark verändern, nicht zulässig. Um die weitere Entwicklung von Landwirtschaftsbetrieben zu ermöglichen, wurden an Orten, wo bauliche Erweiterungen zu erwarten und zweckmässig sind, sogenannte **Siedlungseier** ausgeschieden.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die revidierte Planung nach der Behandlung allfälliger Einwendungen der kommenden Sommer-Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2016 zu unterbreiten.

Am **Mittwoch, 20. Januar 2016 findet um 20 Uhr im Gemeindesaal** eine **öffentliche Orientierungsveranstaltung** statt, an welcher der Gemeinderat und der verantwortliche Planer die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vorstellen werden.

Fragen können an Gemeindeammann Brunette Lüscher (Tel. 061 841 25 33, brunette.luescher@magden.ch) oder Gemeindeschreiber Michael Widmer (Tel. 061 845 89 11, michael.widmer@magden.ch) gerichtet werden.

Magden, anfangs Januar 2016

GEMEINDERAT MAGDEN