



Gemeinde Aarburg; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Reglement für das Bauen in der Altstadt; Genehmigung mit Ausnahmen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei und Baudepartement

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	August 2001
Vorprüfungsbericht	30. Januar 2001
Öffentliche Auflage	22. Februar bis 23. März 2001
Beschluss Gemeindeversammlung	21. Juni 2001
Eingereicht zur Genehmigung	10. September 2001
Ablauf der Beschwerdefrist	2. Oktober 2001
Abschluss Anhörungsverfahren	22. März 2002

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit "R" bezeichnet ist;
- Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung anstehende Vorlage fällt nicht unter diese Ausnahmen; das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung wurde vom Einwohnerrat am 2. Dezember 1986 beschlossen und vom Grossen Rat am 12. September 1989 genehmigt. Sie wurde inzwischen mehrmals teilweise geändert. Die Nutzungsplanung Kulturland wurde von der

Gemeindeversammlung am 7. Juni 1990 beschlossen und vom Grossen Rat am 2. Juni 1992 genehmigt.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Revision im Wesentlichen folgende Ziele:

- Formelle Anpassung der Vorschriften ans neue kantonale Recht
- Zusammenfassen von Bau- und Nutzungsordnung zur Bau- und Nutzungsordnung
- Separate Bauvorschriften für die Altstadtzone
- Punktuelle materielle Änderungen der Pläne und Vorschriften, wo zwingend notwendig
- Schützen der Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung
- Formelle Trennung der Kultur- und Naturobjekte inner- und ausserhalb der Bauzonen.

Die Projekte "Wigger Village" und "Wiggertalsstrasse" wurden in der vorliegenden Nutzungsplanung bewusst nicht berücksichtigt: Die Gemeinde beabsichtigt diese Geschäfte den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern separat zur Abstimmung vorzulegen. Zudem sind die Auswirkungen dieser Projekte auf die übrige Nutzungsplanung noch nicht hinreichend geklärt. Inzwischen ist das Projekt "Wigger Village" von den Initianten zurückgezogen worden.

Die Gemeindeversammlung von Aarburg hat am 21. November 1997 die Bauzonenplanänderung Längacker beschlossen. Die Genehmigung wurde am 19. Mai 1998 aufgrund des damals fehlenden Waldfeststellungsverfahrens sistiert. Die Bauzonenplanänderung Längacker ist in die vorliegende Bauzonenplanrevision integriert worden. Damit erübrigt sich eine Genehmigung der Vorlage vom 21. November 1997.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 6. Juli 2000). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit den Berichten vom 30. Januar und 21. Februar 2001 mit Vorbehalten bezüglich der Gewerbezone Schwarztier.

2.3 Bauzonenplan

Der bisherige Bauzonenplan wird lediglich punktuell geändert. Die wesentlichsten Änderungen innerhalb der Bauzonen betreffen folgende Flächen (siehe Übersicht Anhang 1):

- Die bisherige Zone W 2b zwischen der Oltnenstrasse (K103) und der SBB-Linie wird aufgrund der grossen Lärmvorbelastung und der bestehenden Nutzungen in die Gewerbezone umgeteilt.
- Das Areal der alten Gerbi, nördlich der Altstadt, wird von der Gewerbezone in eine Zone WG 3A umgezont.

Am Rand der Bauzonen werden folgende Änderungen vorgenommen (siehe Übersicht Anhang 1):

- Im Gebiet Brühlmatte wird die Bauzone entsprechend der bestehenden Parzellierung erweitert.
- Im Gebiet Bifang wird die unzweckmässige Bautiefe durch eine Einzonung korrigiert.
- Das Areal des Bahnhofs, das bisher nicht zonierte war, wird neu der Gewerbezone zugewiesen.
- Im Bereich der Badstrasse wird die Zone für öffentliche Bauten entsprechend der geplanten Erschliessung ausgedehnt.
- Im Chlifeld wird die Zone für Baumschulen bis zum Tych ausgedehnt.

- Die 1 ha grosse Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwischen Schützenhaus und Scheibenstand wird ausgezont.
- Weitere Änderungen ergeben sich aus dem Waldfeststellungsverfahren, der Berücksichtigung der geplanten Ortskernumfahrung K103 und der Einzonung verschiedener Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand. Insgesamt werden 11.1 ha eingezont und 6.4 ha Nichtbauzonen zugewiesen. Die Bauzonen vergrössern sich insgesamt um 4.7 ha.

Aus Gründen der Systematik werden verschiedene Zonen umbenannt (z. B. W 2a und WG 3a in W 2B und WG 3B, die Zonen W 2b und WG 3b werden zu W 2A und WG 3A).

Die Natur- und Kulturobjekte innerhalb der Bauzonen werden neu im Bauzonenplan bezeichnet, statt wie bisher im Kulturlandplan.

2.4 Kulturlandplan

Die Änderungen im Kulturlandplan beschränken sich auf folgende Flächen:

- Die Naturschutzzonen im Wald werden erweitert und neu abgegrenzt.
- Eine bisher nicht zonierte ca. 0.3 ha grosse Fläche im Norden der Gemeinde wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die 1 ha grosse Fläche zwischen dem Schützenhaus und Scheibenstand, die bisher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen lag, wird neu in die Landwirtschaftszone umgezont und überlagert mit der Zone "Magerstandort".
- Die Natur- und Kulturobjekte innerhalb der Bauzonen werden nicht mehr im Kulturlandplan aufgeführt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO ist analog der kantonalen Musterbau- und Nutzungsordnung aufgebaut. Die wesentlichsten materiellen Änderungen betreffen die Verdichtung und Siedlungserneuerung, insbesondere die Erhöhung der Ausnützungsziffern (AZ), die Nichtanrechnung von Dach- und Untergeschoss zur AZ, Erleichterungen bei Arealüberbauungen, der Verzicht auf die maximal zulässige Geschosshöhe, die Reduktion der Grenzabstände und die Einführung einer minimalen Grünflächenziffer in den Zonen WG, G und I.

Die erhaltenswerten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung werden geschützt.

2.6 Reglement für das Bauen in der Altstadt

Die Bestimmungen für das Bauen in der Altstadtzone werden aufgeteilt: Die wichtigsten Vorschriften verbleiben in der BNO. Details bezüglich Gestaltung, Materialien usw. werden in einem separaten "Reglement für das Bauen in der Altstadt" festgehalten. Dieses "Reglement" ist Teil der BNO, ist von der Gemeindeversammlung beschlossen worden und somit ebenfalls zu genehmigen.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis/Änderungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder Änderungen nach Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen, eigenen Interessen Betroffenen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Sie gehen jedoch nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern: Unter Berücksichtigung der nachstehenden Zonenplananpassung liegen keine Neueinzonungen vor, die im Sinne des Richtplankapitels S 2.1 (Beschluss 4.1a) als Erweiterung des Baugebietes anzurechnen sind. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies betrifft Flächen nach folgenden Kriterien:

- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 4.1, lit. b):
Die Gemeinde zont in den Gebieten Bifang, Brühlmatte, Chlifeld und beim Schwimmbad insgesamt 1 ha ein. Diese Einzonungen werden durch eine entsprechende Auszonung von 1 ha im Gebiet des Schützenhauses flächengleich kompensiert.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Die Gemeinde zont das weitgehend überbaute Areal des Bahnhofs in die Gewerbezone (0.7 ha) und in die Grünzone (0.4 ha) ein. Weitere neu eingezonte Flächen, die weitgehend überbaut sind, betreffen die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (0.2 ha) nordöstlich der Überführung über die K103 und die SBB, sowie verschiedene Fläche entlang der Aare, Wigger und dem Tych, die in die Grünzone (ca. 0.3 ha) eingezont werden.
- Ein- und Auszonung wegen Auswirkungen von Waldfeststellungsverfahren (Beschluss 4.1, lit. f):
Die übrigen Änderungen am Siedlungsrand betreffen Ein- und Auszonungen aufgrund des Waldfeststellungsverfahrens.

Im Übrigen stimmt die vorliegende Nutzungsplanung mit dem Richtplan überein.

Im Gebiet "A der obere alte Stross" bleibt das rund 12 ha grosse Siedlungsgebiet, das im Zusammenhang mit dem nun nicht realisierten Projekt "Wigger Village" im Richtplan festgesetzt worden ist, weiterhin keiner Bauzone zugewiesen.

3.1.3 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die Förderung der verdichteten Bauweise und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die Gemeinde schafft die wichtigsten planerischen Voraussetzungen zur Siedlungsverdichtung. Der Gemeinderat erstellt ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter beziehungsweise sanierungsbedürftiger Gebiete (§ 4 BNO). Zudem werden die Ausnützungsziffer der Zone WH von 0.3 auf 0.35 erhöht,

Dach- und Untergeschosse nicht zur Ausnützung gerechnet (§ 25 BNO) und die Realisierung der Arealbauweise erleichtert (§ 29 BNO).

3.1.4 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG. Die im Richtplan festgesetzten Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung sind im Kulturlandplan sachgerecht umgesetzt.

3.1.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Altstadt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das ISOS ist sachgerecht umgesetzt. Die erhaltenswerten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung werden bezeichnet und unter Schutz gestellt.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 215 ha auf. Davon sind 181.6 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und 33.4 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Von den unüberbauten Flächen sind 23.5 ha Wohn- und Mischzonen, 2.8 ha Arbeitsplatzzonen und 7.1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Die Kapazität der Bauzonen, inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung, beträgt ca. 8'690 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2015 rechnet mit rund 6'700 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen theoretisch um 17.6 ha zu gross dimensioniert.

Die 23.5 ha unüberbauten Wohn und Mischzonen setzen sich aus verschiedenen kleinen Teilflächen zusammen. 17.8 ha sind erschlossen und baureif. Aufgrund der geringen Grösse der Einzelflächen, der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets sowie der Baureife der einzelnen unüberbauten Flächen können die Bauzonen nicht auf das rechnerisch erforderliche Mass reduziert werden.

Der Grosse Rat hat bei der Genehmigung des Bauzonenplans am 12. September 1989 die Übergrösse aus diesen Gründen und mit dem Hinweis auf die Standortgunst von Aarburg ohne Auflagen akzeptiert. Neue Erkenntnisse haben sich in der Zwischenzeit keine ergeben, die eine Neubeurteilung erfordern.

3.2 Beurteilung zu den Anträgen

Die revidierten Zonenvorschriften der Gewerbezone Schwarzstier, § 12 Abs. 4 BNO, lassen eine Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Perry Center um 4'500 m² zu. Verkehr und Umwelt sind im Bereich um das Perry Center bereits jetzt stark belastet. Das Perry Center liegt in der Nähe einer regional wichtigen, aber häufig überlasteten Kreuzung in Oftringen.

In der Vorprüfung ist die Gemeinde aufgefordert worden, die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf Verkehr und Umwelt aufzuzeigen. Die verlangten Unterlagen wurden Ende November 2001 und somit erst nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2001 eingereicht.

Die Prüfung der Unterlagen durch die zuständigen Fachabteilungen zeigte, dass die volle Ausschöpfung der Nutzungsmöglichkeiten gemäss revidiertem § 12 Abs. 4 BNO zusätzliche Überlastungen und weiträumige Behinderungen des Verkehrs auf den Kantonsstrassen nach sich zieht. Die Überprüfung der Situation ergab im Weiteren, dass die Auswirkungen der Erweiterung auf Verkehr und Umwelt dann verkraftbar sind, wenn die Ver-

kaufsfläche für Lebensmittel maximal 25 % der höchstzulässigen Verkaufsfläche und die Parkplatzzahl maximal 1000 beträgt.

Diese Lösung erfordert eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung von § 12 Abs. 4 BNO.

Direktänderung

Bei der Änderung der Zonenvorschrift der Gewerbezone Schwarzstier besteht keine erhebliche Entscheidungsfreiheit, womit gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG eine Direktänderung erfolgen kann (vgl. 3.1.1). Auf eine Rückweisung an die Gemeinde ist aus diesem Grund aus verfahrensökonomischen Überlegungen, im Interesse der Betreiber und angesichts des positiven Anhörungsergebnisses zu verzichten.

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den Betreibern des Einkaufszentrums wurde deshalb die nachstehende Lösung erarbeitet.

Antrag (*kursiv: vorgesehene Änderung des zweiten Satzes von § 12 Abs. 4 BNO*):

Von Gemeindeversammlung beschlossene Vorschrift	Neuer Text
Innerhalb der Gewerbezone Schwarzstier ist für Einkaufszentren oder Fachmärkte eine Erweiterung um maximal 4'500 m ² - bezogen auf die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Nutzungsordnung bestehenden Fläche - zulässig.	Innerhalb der Gewerbezone Schwarzstier ist für Einkaufszentren oder Fachmärkte eine Erweiterung um maximal 4'500 m ² - bezogen auf die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Nutzungsordnung bestehenden Fläche - zulässig.
Voraussetzung dafür ist eine verkehrstechnisch einwandfreie Lösung und die Einhaltung der massgebenden Umweltschutznormen.	<i>Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf einen Anteil von 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Zahl der Parkplätze wird auf maximal 1'000 Plätze begrenzt. Eine nachträgliche Erhöhung der Parkplatzzahl erfordert den Nachweis, dass die prognostizierte Anzahl der Ausfahrten in den massgebenden Spitzenstunden nicht überschritten wird (Bericht zum Verkehr, November/Dezember 2001).</i>

3.3 Anhörung nach § 27 BauG

Die Gemeinde und die Betroffenen haben bereits frühzeitig ihr Einverständnis zu der vorgeschlagenen Lösung signalisiert. Die Abteilung Raumentwicklung hat, gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG, im Februar/März 2002 ein Anhörungsverfahren durchgeführt. Dem Antrag auf Änderung von § 12 Abs. 4 BNO stimmen sowohl der Gemeinderat als auch die betroffene Grundeigentümerin zu.

3.4 Gesamtbeurteilung

Abgesehen von der vorgenannten Einschränkung und Ausnahme erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Für die am 21. Juni 2001 von der Gemeinde Aarburg beschlossene Vorlage wird folgende Änderung beschlossen:

§ 12 Abs. 4 BNO: Der letzte Satz wird wie folgt geändert:

"Die Verkaufsfläche für Lebensmittel darf einen Anteil von 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Zahl der Parkplätze wird auf maximal 1'000 Plätze begrenzt. Eine nachträgliche Erhöhung der Parkplatzzahl erfordert den Nachweis, dass die prognostizierte Anzahl der Ausfahrten in den massgebenden Spitzenstunden nicht überschritten wird (Bericht zum Verkehr, November/Dezember 2001)."

2.

Im Übrigen werden der Bauzonenplan, der Kulturlandplan, die Bau- und Nutzungsordnung und das Reglement für das Bauen in der Altstadt der Gemeinde Aarburg vom 21. Juni 2001 genehmigt.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt. Das Baudepartement wird beauftragt, die vom Beschluss Ziffer 1 betroffene Grundeigentümerin zu informieren.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h., die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug (mit Übersichtsskizze)

- Gemeinderat, 4663 Aarburg
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: