

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2024-001012

Gemeinde Wohlenschwil; Allgemeine Nutzungsplanung Teilrevision Nutzungsplanung; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 21. August 2024

Versand: 26. August 2024

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	1. November 2021
Mitwirkung	4. April 2022 bis 3. Mai 2022
Öffentliche Auflage	24. September 2022 bis 24. Oktober 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	7. Juni 2023
Eingereicht zur Genehmigung	12. Februar 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	2. November 2023

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Wohlenschwil am 7. Juni 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Situationsplan "Umsetzung Gewässerräume"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 27. September 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Wohlenschwil wurde vom Regierungsrat am 7. März 2012 genehmigt. Obwohl der Planungshorizont von 15 Jahren noch nicht erreicht ist, ist eine Teilrevision angezeigt:

- Umsetzung der im kantonalen Recht eingeführten Begriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gewässerräume
- Einschätzung des Innenentwicklungspotenzials, um zu gegebener Zeit allfällige Massnahmen umzusetzen

Diese Teilrevision konzentriert sich auf klar abgegrenzte Themen, um dem Grundsatz der Rechtsbeständigkeit in ausreichendem Masse Rechnung zu tragen und um im aktuellen Zeitpunkt keine neuerliche Gesamtrevision auszulösen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 1. November 2021 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte gelten als bereinigt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Als Ländlicher Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Wohlenschwil im regionalen Kontext eine wichtige Stellung.

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG haben Gemeinden ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Für die Umsetzung der Gewässerräume und der IVHB ist aber keine regionale Abstimmung notwendig.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 53,1 ha auf. Davon sind ca. 48,4 ha überbaut und ca. 4,8 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,0 ha Wohn- und Mischzonen, 0,7 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zonen) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2019).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Gemäss Raumkonzept wird für 2034 von einem Planwert von gut 1'620 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) ausgegangen. Im Planungsbericht weist die Gemeinde eine künftige Gesamtkapazität von rund 2'000 Personen aus. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine summarische Annahme, ohne konkrete zeitliche Einordnung. Das Fassungsvermögen liegt aber vermutlich über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es 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 aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Im Situationsplan "Umsetzung Gewässerräume" sind sämtliche öffentliche Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, vollständig im Orientierungsinhalt dargestellt. Die Datenquelle (Stand AV-Daten) ist in der Legende angegeben.

Für die grundeigentümerverbindliche Festsetzung sämtlicher Gewässerräume wurde mit Ausnahme der eingedolten Gewässer ausserhalb Bauzone eine überlagernde Gewässerraumzone mit zugehörigen Bestimmungen festgelegt. Der Vorbehalt bezüglich der Umsetzung des Gewässerraums bei der Reuss und der Uferschutzstreifen ist damit bereinigt.

Für die eingedolten Gewässer innerhalb Bauzone wird eine Gewässerraumzone umgesetzt. Das ist sachgerecht. Für eingedolte Gewässer ausserhalb Bauzone wird vorliegend keine Gewässerraumzone umgesetzt und ein Gewässerraum mit beidseitigen Uferstreifen in § 25a Abs. 3 BNO festgelegt. Die Planungsmassnahme ist gestützt auf die im Zeitraum des Vorprüfungsprozesses angewendete Praxis vertretbar, grundeigentümerverbindlich umgesetzt und der Vorbehalt gegenstandslos. Es besteht für diese Gewässerabschnitte aber eine planerische Umsetzungspendenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein (**wichtiger Hinweis**).

Für den Franzosengraben wird der projektierte Bachverlauf dargestellt, wie er im Rahmen des genehmigten Projekts Umfahrung Mellingen (nördlicher Abschnitt Gemeindegrenze bis Kreisel) und im Rahmen des Baugesuchverfahrens für Bodenverbesserungsmassnahmen BVUA.FB.15.2453 (südwestlicher Abschnitt ab Kreisel) bewilligt wurde. Der Gewässerraum wird für diesen neuen Gewässerverlauf umgesetzt. Der alte Verlauf des Franzosengrabens ist ohne Gewässerraum im Orientierungsinhalt dargestellt. Dies ist sachgerecht.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

- § 11 Abs. 4 Hauptbaute ist kein IVHB-konformer Begriff und muss angepasst werden. Der Begriff ist durch den Begriff "Gebäude" zu ersetzen.
- § 24 Sowohl in der Marginalie wie auch in der Bestimmung wurde der Begriff Hochbaute durch den Begriff Gebäude ersetzt. Die Beibehaltung des Begriffs Freihaltebereich Hochbauten in der Marginalie wurde nachvollziehbar begründet. Der Vorbehalt ist somit bereinigt.
- § 25a Abs. 2 Nicht die Zuständigkeit für Bauten, Anlagen und Nutzungen richten sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts, sondern die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen. Dies wurde korrigiert und somit der Vorbehalt bereinigt.
- Für diese eingedolten Gewässer ausserhalb der Bauzone ist die Abstandsregelung des Gewässerraums in § 25a BNO und nicht in § 25b BNO zu regeln. Dies wurde korrigiert und somit der Vorbehalt bereinigt.
- § 36 Abs. 2 Die Begriffe Gebäudehöhe und Firsthöhe wurden durch IVHB-kompatible Begriffe ersetzt. Der Vorbehalt ist somit bereinigt.
- § 37 Abs. 1 Der Verweis auf die aufgehobene ABauV¹ wurde durch den Verweis auf § 39 BauV ersetzt. Der Vorbehalt ist somit bereinigt.
- § 42 Die Anforderungen an die Beschaffenheit von Bauten und Anlagen (Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume) sind neu in § 36a BauV geregelt. Der Paragraph wurde entsprechend angepasst und somit der Vorbehalt bereinigt.
- § 43 Der Paragraph wurde entsprechend angepasst und somit der Vorbehalt bereinigt.
- § 47 Abs. 2 Es wurde nun die *anrechenbare Geschossfläche* als Begriff definiert. Der Vorbehalt ist somit bereinigt.
- § 49 Abs. 1 Die allgemeinen Anforderungen an die Einordnung von Bauten und Anlagen sind neu in § 15e BauV geregelt. § 49 Abs. 1 BNO wurde gestrichen und somit ist der Vorbehalt bereinigt.

3.7 Verschiedenes und Formelles

Die Gemeinde verfügt über zwei Pläne, einen Bauzonenplan und einen Kulturlandplan. Die Umsetzung der Gewässerräume wird in einem zusätzlichen Plan dargestellt. Das ist zulässig und der Vorbehalt gegenstandslos.

Die Signaturen in der Legende des Situationsplans wurden entsprechend den neuen Formulierungen in der BNO angepasst. Der Vorbehalt ist somit bereinigt.

3.8 Anhörung nach § 27 BauG

Der Begriff "Hauptbaute" ist nicht IVHB-konform und muss in § 11 Abs. 4 BNO durch den Begriff "Gebäude" ersetzt werden. Gestützt auf § 27 Abs. 3 BauG kann für diese Anpassung von geringer Tragweite dem Regierungsrat eine Direktänderung beantragt werden. Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die Direktänderung mit Protokollauszug vom 10. Juni 2024 zustimmend zur Kenntnis.

¹ Allgemeine Verordnung zum Baugesetz

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung "Teilrevision Nutzungsplanung", beschlossen von der Gemeindeversammlung Wohlenschwil am 7. Juni 2023, wird einschliesslich der Berichtigung durch die Direktänderung gemäss Dispositiv 2, genehmigt.

2.

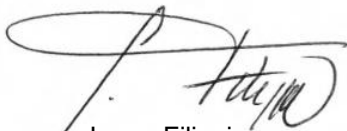
Für die Vorlage wird folgende Direktänderung beschlossen:

§ 11 Abs. 4 BNO

⁴ Die ~~Hauptbauten~~ **Gebäude** sind in der Regel parallel zum Hang und zur Strasse (Hägglingerstrasse, Heidegässli) anzuordnen. Abweichungen von der traditionellen Bauweise sind bezüglich Grundrissmassen, Dachform und Fassadengestaltung möglich.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 373, 5512 Wohlenschwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

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

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

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

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.