

Sitzung: 04. Mai 2011

Nr. 2011-000663

Gemeinde Aarburg; Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Tiefelach/Rindel"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	3. Juni 2009
Öffentliche Auflage	17. August 2010 bis 15. September 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	16. Februar 2011
Eingereicht zur Genehmigung	29. März 2011

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche 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 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Tiefelach/Rindel"

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Bauzonenplan wurde vom Regierungsrat am 15. Mai 2002 genehmigt. Ziel der vorliegenden Teilrevision ist, im Gebiet "Tiefelach/Rindel" mittels Umlegung von Bauland die Voraussetzungen und die Chancen für eine Realisierung einer Wohnüberbauung zu verbessern.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 3. Juni 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die eingezonte Fläche von ca. 0,52 ha unbebauten Baulands in der Wohnzone WH liegt in unmittelbarer Nähe des Tiefelach-Hofs und damit im direkten Einflussbereich von Geruchsmissionen. Ebenso verläuft die SBB-Linie Olten–Luzern/–Bern in nur 20–75 m Abstand vom Areal entfernt. Die rechtskräftig ausgeschiedene, noch unüberbaubare Bauzonenfläche weist damit relativ schlechte Standortbedingungen auf. Diesen Nachteilen wird mit der vorliegenden Verlegung der Zone WH an einen weiter von den Emissionsquellen entfernten Standort begegnet. Die neue Bauzone WH liegt in einem Abstandsbe-
reich von rund 150–200 m zum Hofstandort. Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II für Wohnzonen werden gemäss den Anforderungen des Umweltschutzgesetzes eingehalten. Mit der Umzonung wird das Potenzial für eine höhere Wohnqualität geschaffen. Die Ein- und die Auszonungsfläche haben dieselbe Grösse.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Gebiet "Tiefelach/Rindel" wird eine Fläche von ca. 0,52 ha mit flächengleicher Kompensation eingezont (Beschluss 4.1, lit. b). Das Siedlungsgebiet kann demnach im Rahmen einer Fortschreibung durch den Regierungsrat angepasst werden.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonenfläche der Gemeinde Aarburg bleibt unverändert. Neu eingezont wird eine Fläche von rund 0,52 ha in die Wohnzone WH mit flächengleicher Umzonung von der Wohnzone WH in die Landwirtschaftszone. Die Abgrenzung führt sowohl hinsichtlich Eignung (Immissionen) als auch bezüglich Überbauungschancen zu einer besseren Lösung als der bisher rechtskräftige Zonenplan. Daher und in Anbetracht der flächenneutralen Anpassung des Zonenplans steht die Änderung der Planbeständigkeit (Rechtssicherheit) nicht entgegen.

3.1.4 Schutzobjekte

Durch die Umzonung "Tiefelach/Rindel" wird ein bestehender Hochstamm-Obstgarten wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen, was planerisch sinnvoll und ökologisch sehr zweckmässig ist. Die Landwirtschaftszone wird mit der Schraffur "Hochstamm-Obstgärten" überlagert, dies in Ergänzung der bereits im Kulturlandplan bezeichneten "Hochstamm-Obstgärten" im Umfeld des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs.

3.1.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die flächengleiche Verschiebung der WH-Fläche im Gebiet "Tiefelach/Rindel" führt insgesamt zu keinem Mehrverkehr. Aufgrund der Grösse und der darauf möglichen Wohneinheiten ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 30–50 Fahrten pro Tag zu rechnen, das über das Quartierstrassennetz und die Anschlussknoten ohne Probleme abgewickelt werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr/Langsamverkehr bleibt in etwa gleich.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Tiefelach/Rindel", der Gemeinde Aargburg vom 26. November 2010 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie 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 oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung 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.

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 Beschwerde 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Städtchen 37, 4663 Aarburg
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'L' shape with a small dot above it.