

Sitzung: 30. März 2011

Nr. 2011-000493

Gemeinde Bellikon; Revision Nutzungsplanung Siedlung, Teilrevision Nutzungsplanung Kulturland; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	3. Dezember 2009
Öffentliche Auflage	9. Februar 2010 bis 10. März 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2010
Eingereicht zur Genehmigung	17. Februar 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	23. Februar 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:

- Bauzonenplan
- Teiländerung Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonenplan wurde am 27. März 1990, der Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung am 15. Juni 1999 vom Grossen Rat genehmigt. In der Zwischenzeit sind einzelne Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen worden. Vor rund drei Jahren begann der Gemeinderat mit den Arbeiten zur vorliegenden Revision. Die kommunalen Zielsetzungen sind gemäss Planungsbericht:

- Gemeindeentwicklung: Die Nutzungsplanung stärkt als Bestandteil des Standortmarketings den Wohn- und Wirtschaftsstandort; attraktiver Lebensraum für alle Altersgruppen.

- Bauliche Entwicklung: Nur verfügbares Land einzonen; Abstimmung Siedlung und Verkehr; Wachstum vom Zentrum her gegen Aussen; Abrundung der Siedlungsränder; Abstimmung Baulandreserven/öffentliche Infrastruktur.
- Orts- und Landschaftsbild: Aufwertung der zentralen Hauptstrassenräume und der belasteten Ortsdurchfahrt; Ortsteile Bellikon und Hausen sollen in ihrem Charakter von Bauten sowie Strassen- und Freiräumen erhalten und ablesbar bleiben.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

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

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Ein wesentlicher Aspekt der vorliegenden Planung besteht in der Abrundung des Baugebiets im Gebiet "Rütimatt" (Einzonung in W2-, respektive WG-Zone). Im Bereich des SUVA-Areals wird eine grössere Fläche von der W2- in die OEB-Zone umgezont. Damit wird die zeitgemässe Erweiterung der heutigen Klinik ermöglicht. Über beide Gebiete wird eine Gestaltungsplanpflicht gelegt. Damit soll eine optimale Einpassung der künftigen Überbauungen in die bestehenden dörflichen Strukturen sichergestellt werden.

Die Nutzungsplanung Kulturland von Bellikon wurde 1999 vom Grossen Rat genehmigt. Sie berücksichtigt noch nicht in allen Punkten die Vorgaben des Richtplans (Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung etc.). In der Vorprüfung der Gemeinde wurde empfohlen, die gesamthafte Aktualisierung der Nutzungsplanung Kulturland an die Hand zu nehmen

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Formell wird die BNO der kantonalen Muster-BNO angepasst. Materiell werden an der rechtskräftigen BNO keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die Änderungen beinhalten Anpassungen der Geschosshöhe von gewerblich genutzten Erdgeschossen, Lockerung der Bestimmungen bezüglich der Dachformen in der E2- respektive W2-Zone, Gebäudehöhe von Klein- und Anbauten sowie die Bestimmungen zum Umweltschutz.

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).

Gemäss der Übergangsbestimmung in § 48 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) wird die vorliegende Planung nach bisherigem Recht beurteilt (BauG vom 19. Januar 1993, Stand 1. September 2005).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Gemeinde beschloss verschiedene Einzonungen sowie Umzonungen innerhalb der Bauzonen. Gemäss dem zur Genehmigung vorliegenden Bauzonenplan betragen die richtplanrelevanten Einzonungen 2,3 ha (1,4 ha Wohn- und Mischzonen und 0,9 ha OEB-Zonen).

3.2 Bauzonenplan

3.2.1 Grösse der Bauzonen

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 45,8 ha auf (inklusive die vorgeschlagenen Neueinzonungen). Davon sind gemäss Planungsbericht ca. 35,1 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt, ca. 8,5 ha unüberbaut und 2,2 ha bilden die Schutzzone Schloss, welche hinsichtlich Einwohnerentwicklung keine Kapazität aufweist.

Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6,6 ha Wohn- und Mischzonen sowie 1,9 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Reserven der unüberbauten Wohn- und Mischzonen entsprechen einer Kapazität von 330 bis 360 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aus kantonaler Sicht wird für die nächsten 15 Jahre mit einer Zunahme von ca. 330 E gerechnet, das heisst von den heutigen 1'520 E auf ca. 1'850 E im Jahre 2024. Die Gemeinde strebt ein Wachstum auf 1'800 E an (Zunahme um rund 18 % gegenüber heute).

Die Bauzonenreserven gehen gestützt auf die kantonalen Prognosen nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) rechnerisch leicht über die erwartete Entwicklung hinaus. Die Differenz ist jedoch klein und bewegt sich im Bereich der Prognoseungenauigkeit. Aufgrund der günstigen raumplanerischen Voraussetzungen (gute öV-Erschliessung, Einzugsgebiet von Zürich, Gestaltungsplanpflicht bei den beiden grössten Bauzonenreserven) ist die Bauzonengrösse mit Art. 15 RPG vereinbar.

3.2.2 Einzonung "Rütimatt"

Die Gemeinde sieht vor, die Wohn- und Mischzonen im Gebiet "Rütimatt" um rund 2,5 ha zu vergrössern. Folgende Gründe sprechen aus raumplanerischer Sicht für die vorgesehene Einzonung:

- Zentrumsnähe: Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt in der Nähe des Zentrums und in Fussgängerdistanz zu den öV-Haltestellen.
- Verfügbarkeit: Die Neueinzonung wird vertraglich an die Pflicht zur Erstellung eines Erschliessungsvertrags mit Realisierungspflicht geknüpft.
- Gestaltungsplanpflicht: Ein Gestaltungsplan stellt eine gute Wohn- und Siedlungsqualität sicher, auch im Sinne des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden.
- Wettbewerbspflicht: Gemäss Planungsbericht behält sich der Gemeinderat vor, über das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht einen Wettbewerb zur Sicherstellung einer optimalen städtebaulichen Eingliederung zu verlangen.

3.2.3 Umzonung "Guetsmatt"

Das Gebiet "Guetsmatt" gehört zum Klinik-Areal der SUVA und war bis anhin der W2-Zone zugeteilt. Im Rahmen der vorliegenden Planung haben die Gemeinde und die Grundeigentümerin die Zonierung den vorgebrachten Entwicklungs- und Nutzungsbedürfnissen angepasst. Der östliche Teil der Parzelle Nr. 804 wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt, der westliche verbleibt in der W2-Zone.

Im Bereich der OEB-Zone sind gemäss § 11 BNO folgende Nutzungen vorgesehen: Kliniknutzung, begleitetes Wohnen, Alterswohnungen mit Gesundheits- und Serviceleistungen sowie weitere Bauten im öffentlichen Interesse. Auf dem westlichen Teil soll gehobener Wohnungsbau realisiert werden, wobei insbesondere auf die exponierte Lage Rücksicht genommen und ein möglichst harmonischer Übergang zum angrenzenden Kulturland sichergestellt werden soll.

Über das ganze Areal wird eine Gestaltungsplanpflicht gelegt. Die diesbezüglichen Anforderungen an den Gestaltungsplan und an die nachfolgende Überbauung sind in § 8 Abs. 4 BNO festgelegt.

Unter Berücksichtigung der berührten Interessen und den übergeordneten kommunalen Bedürfnissen (Alterswohnungen mit Gesundheits- und Serviceleistungen) werden die Zonenanpassungen im Gebiet "Guetsmatt" als raumplanerisch sachgerecht beurteilt.

3.2.4 Übrige Änderungen am Bauzonenplan

Die übrigen Anpassungen am Bauzonenplan sind sachgerecht (Einzonungen von Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand).

3.2.5 Ortsbildpflege

Das Ortsbild von Bellikon hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) regionale Bedeutung. Gemäss Richtplan (S 3.2/2.1) sorgen die Gemeinden für den angemessenen Schutz ihrer Ortsbilder. Die Gemeinde setzt diese Vorgaben durch die Festlegung der Bauten mit Substanz- beziehungsweise Volumenschutz angemessen um.

3.2.6 Waldgrenzen

Die von der Gemeinde beschlossenen Einzonungen betreffen keinen Wald. Der Waldfeststellungsbericht der Abteilung Wald vom 1. September 2009 wurde koordiniert mit der Nutzungsplanungsrevision öffentlich aufgelegt.

3.2.7 Kantonsarchäologie

Die Neueinzonungen betreffen keine lokalisierten, aktenkundigen archäologischen Fundstellen.

3.3 Kulturlandplan

Am Kulturlandplan werden bis auf die Änderungen am Bauzonenrand keine Anpassungen vorgenommen. Die vorgenommenen Anpassungen sind sachgerecht. Es besteht jedoch ein weiterer Anpassungsbedarf (siehe Abschnitt 3.1.2). Dies steht der Genehmigung der vorliegenden Revision des Bauzonenplans nicht entgegen. Die Anpassung des Kulturlandplans ist indessen bald möglichst an die Hand zu nehmen.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die an der BNO vorgenommenen Änderungen (siehe Abschnitt 2.4) sind rechtmässig und planerisch zweckmässig. Sie sind mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben vereinbar.

3.5 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung sowie die Teilrevision der Nutzungsplanung Kulturland der Gemeinde Bellikon vom 26. November 2010 werden 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, Mutschellenstrasse 19, 5454 Bellikon

- 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 letter 'L' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.