

Sitzung: 27. März 2013

Nr. 2013-000356

Gemeinde Birrhard; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	28. September 2012
Öffentliche Auflage	5. Oktober 2012 bis 5. November 2012
Beschluss der Gemeindeversammlung	23. November 2012
Ablauf der Beschwerdefrist	12. Februar 2013
Eingereicht zur Genehmigung	26. Februar 2013

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

Eine Beschwerde konnte durch Rückzug abgeschrieben werden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Zonenplanung der Gemeinde Birrhard stammt aus dem Jahr 1987/90. Verschiedene Teiländerungen wurden 1996 beziehungsweise 2004 vorgenommen. Eine gesamthafte Überprüfung der zonenplanerischen Festlegungen ist nach über 15 Jahren zweckmässig und sachgerecht. Die Gemeinde hat die Planungsziele in einem Leitbild erarbeitet und mit Workshops erhärtet. Aufbauend auf der Bevölkerungsumfrage und dem Leitbild hat die Gemeinde Zielsetzungen festgelegt. Planerisch wertvoll ist insbesondere, dass die Gemeinde eine detaillierte Analyse der Situation vorgenommen sowie mit einer Bevölkerungsumfrage die Zielsetzungen überprüft hat.

Eine materielle Überprüfung der Zonenplanrevision seitens Kanton erfolgte bereits mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 2008. Nach der Ablehnung der Revision in der Gemeindeversammlung 2008 hat die Gemeinde die Vorlage teilweise neu beurteilt und einzelne gezielte Änderungen vorgenommen. Zudem hat die Gemeinde die Vorlage den zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Baugesetz/Bauverordnung/Richtplan) angepasst und insbesondere die Bau- und Nutzungsordnung vollständig überarbeitet.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 28. September 2012 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde nimmt verschiedene Umzonungen am Bauzonenplan vor. Insgesamt wird die Bauzonenfläche um 4,20 ha vergrössert. Der grösste Teil der Einzonungen betrifft jedoch bereits überbaute Flächen innerhalb der Bauzone oder am Bauzonenrand.

Im Bereich Wohnen hat die Gemeinde ehemalige Landwirtschaftsbetriebe in die Dorfzone aufgenommen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Am nördlichen Bauzonenrand weist die Gemeinde die heute mehrheitlich bereits genutzten Flächen im Umfang von rund 0,74 ha der Wohnzone zu. Der südliche Teil der Parzelle 55 wird mit einem Hochbauverbot belegt. Das Gleiche gilt auch für die Einzonung der "Gärten" im Gebiet "Risi" (0,40 ha). Im "Usserdorf" und "Stöckacher" und "A der Halde" werden ebenfalls mehrheitlich bereits genutzte Flächen in die Bauzone aufgenommen.

Im Gebiet "Hinterrai/Wase" werden knapp 1 ha in die Arbeitszone eingezont, der östliche Teil in die Arbeitszone I und der westliche Teil in die lärmunempfindlichere Arbeitszone II.

Das einzig grosse noch unüberbaute Areal (Parzelle 455) im Dorfkern wird der benachbarten Dorfzone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. § 4 der Bau- und Nutzungsordnung enthält die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan. Die benachbarte Parzelle 548 mit einem bestehenden Baumgarten wird der Grünzone zugewiesen.

Die Industrie- und Gewerbezone werden neu in Arbeitszone (A) I (Lärmempfindlichkeitsstufe III) und Arbeitszone II (Lärmempfindlichkeitsstufe IV) umgezont. Die neu eingezonte Fläche in der AI auf der Parzelle 546 im Gebiet "Hinterrai" ist für die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf der Parzelle 82 reserviert. Für die gesamte neu eingezonte Fläche muss der Baubeginn für die Überbauung spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft der Einzonung erfolgen, ansonsten fällt die Einzonung dahin (bedinge Einzonung).

Der Kulturlandplan wurde nur marginal überarbeitet. Drei Gebäude im Weiler "Innlauf" sind mit einem Substanzschutz belegt. Die Schutzobjekte wurden überprüft und der Situation angepasst.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO inklusive der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Begriffe (IVHB).

Als wesentliche Änderungen können vermerkt werden:

- Die Wohnzonen W2, W2A und W2B wurden neu in eine Wohnzone W2 überführt,
- standortgerechte Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen,
- Definition von Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen für die Naturschutzzonen im Wald und besonderen Waldränder,
- Beschränkung der Arealüberbaumungsmöglichkeiten auf die Dorfzone,
- Anreize zur effizienten und rationellen Energienutzung (Ausnutzungsbonus),
- Beschränkung der Zulassung von Läden auf die Arbeitsplatzzone und maximal 200 m² Nettoladenfläche,
- konkrete Anforderungen an die Überbauungen in den Arbeitsplatzzonen.

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

Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt. Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

Neueinzonungen (Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 4.1, lit. a):

Die Gemeinde zont insgesamt 3,70 ha ein (Differenz alter – neuer Bauzonenplan). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 1,60 ha.

- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c): Insgesamt ca. 1,90 ha (Gebiete "Innlauf" [Teilfläche von 0,33 ha], "Zentrum südlich Gemeindehaus", "Zentrum südwestlich Gemeindehaus", "Usserdorf (Teilfläche von 0,10 ha)", "Stöckacher", "A der Halde", "Risi".
- Einzonung von Strassenflächen (ca. 0,70 ha), welche wie die weitgehend überbauten (genutzten) Flächen zu behandeln sind (Beschluss 4.1, lit. c).

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt rund 1,10 ha (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Die grösste Einzelfläche (Arbeitszone "Hinterai/Wase") umfasst genau 1 ha. Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2 und 2.3). Bei

der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Planungsgrundsatz B). Werden FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Planungsanweisung 2.3).

Die verschiedenen Einzonungen gehen zulasten von 1,43 ha FFF und 0,57 ha übrigem Landwirtschaftsgebiet. Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der Frucht-
folgefächern keine Richtplanänderung voraus.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind. Brugg Regio hat mehrmals zur Zonenplanrevision der Gemeinde Birrhard Stellung genommen. Die abschliessende Stellungnahme erfolgte mit Brief vom 28. Juni 2012. Die Stellungnahme von Brugg Regio beruht auf den Grundlagen zum laufenden regionalen Raumentwicklungskonzept (Vision im Rahmen des Agglomerationsprogramms 2. Generation) und kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Entsprechend den aufgenommenen Arbeiten zu einem Regionalentwicklungskonzept (REK) habe die Repla das Konzept zum Entwicklungsschwerpunkt Eigenamt beigezogen.
- Die Grundzielsetzung, sich als attraktiver Wohnstandort zu positionieren und in den Arbeitszonen vorwiegend kleine und mittlere Unternehmen (KMU), anzusiedeln, entspreche den regionalen Zielsetzungen. Ebenso unterstützt werde die Zielsetzung, mit der Ausweitung der Dorfzone das Ortsbild zu stärken und dessen Entwicklung besser zu lenken.
- Für eine ländliche Gemeinde lägen die relativ umfangreichen Einzonungen über dem Schnitt (Nettozuwachs gemäss Vorlage für die Stellungnahme der Repla 4,60 ha). Die Einzonung von Einfamilienhaus- und Arbeitsplatzzonen trügen in Wohnquartieren und Nachbargemeinden zur weiteren Zunahme von Verkehr und Lärmimmissionen bei. Aufgrund der lediglich im Halbstundentakt verkehrenden Busse sei vor allem zusätzlicher motorisierter Individualverkehr zu erwarten. Im Hinblick auf eine allfällige Fusion mit Birr wird eine Etappierung der angestrebten Entwicklung empfohlen.
- Die geplanten Einzonungen von bereits überbauten, jedoch teilweise peripher gelegenen Einzelzonen widersprächen dem Ziel, ein kompaktes Siedlungsbild zu erhalten und eine Entwicklung von Innen nach Aussen zu generieren.
- Die innere Entwicklung sei mit gezielt erhöhten Ausnutzungsziffern (AZ) in den Wohnzonen W2 zu fördern. Damit mit einer erhöhten AZ nicht nur der Wohnflächenbedarf pro Kopf gesteigert werde, sondern tatsächlich zusätzlicher Wohnraum entstehe, werde die Gestaltungsplanpflicht für das zentrale Dorfgebiet begrüsst, eine Mindestnutzung und der Ausschluss von Einfamilienhäuser angeregt.
- Brugg Regio begrüsst die Bestrebungen, unüberbaute Bauzonen zu mobilisieren (Gespräche mit Grundeigentümern), empfiehlt aber dringend Massnahmen zur Überbauung innert bestimmter Frist und gegen die Baulandhortung bei allen Einzonungen.

3.1.4 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplan S 1.1; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Die Einschätzung der Gemeinde, dass die Verdichtungsmöglichkeiten in Birrhard beschränkt sind, ist zwar nachvollziehbar, namentlich auch angesichts der Ausgangslage für einzelne Gebiete (Parzellen 455, 113, 126, 136, 110/195). Da sich Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung nicht allein auf die Vorgaben der BNO beschränken, ist die Gemeinde – auch im Sinne der Stellungnahme der Repla – eingeladen, in diesen Gebieten die mittelfristige Überbauung aktiv zu begleiten und weitere Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen.

Unter diesem Aspekt ist die Überlagerung verschiedener Areale, in denen Umnutzungen stattfinden, mit einer Gestaltungsplanpflicht, zielführend. Erfahrungsgemäss sind Gestaltungspläne ein zweckmässiges Instrument, welches auch für das Grundeigentum zusätzliche Vorteile bringen kann (Abweichungen von der Regelbauweise).

Zusammenfassend weist die Revision einige Ansätze zur Stärkung der inneren Siedlungsentwicklung auf. Aufgrund der Lage (ländliche Gemeinde) und der Situation insbesondere bezüglich der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs werden die Anforderungen von § 13 BauG und § 4 BauV erfüllt.

3.1.5 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die nebst der Reuss und dem Reussufer vorhandenen Naturwerte werden durch die vorliegende Planung erfasst und entsprechend geschützt.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft gemäss der §§ 39 und 40 BauG.

3.1.6 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Ortsbild von Birrhard nicht aufgenommen. Trotzdem stellt die Qualität der bestehenden Ortsbildsituation und deren Pflege einen wichtigen und nicht zu unterschätzenden Standortfaktor dar (vgl. auch Stellungnahme von Brugg Regio).

Im Rahmen der Revision wurde das ehemalige Kurzinventar überprüft und das neue Bauinventar erstellt. Sämtliche Bauten des Bauinventars sind zur Orientierung in den Bauzonenplan aufgenommen worden. Soweit diese Bauten die Dorfzone betreffen, ist der notwendige Schutz durch das grundsätzliche Abbruchverbot in § 8 Abs. 3 BNO gegeben. Die Ausnahmemöglichkeit für den Gemeinderat beschränkt sich auf Gebäude, die für das Ortsbild unwichtig sind oder wenn der Erhalt eines Gebäudes unzumutbar wäre.

Die drei Gebäude des Bauinventars ausserhalb der Dorfzone befinden sich im Weiler Innlauf. Diese werden als kommunale Substanzschutzobjekte festgesetzt und gesichert.

Die Bestimmungen der Dorfzone sind zweckmässig und erfüllen die Ziele der grundsätzlichen Erhaltung der Bauten und die Vorgaben zur Einpassung. Die weitergehende Stärkung des Dorfkerns innerhalb des lang gezogenen Bauzonenbanns unterstützt die Siedlungsqualität. Dem Ortsbild förderlich ist die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die grössere, noch unüberbaute Dorfzone.

Die in der Wohnzone W2 (ehemalige Wohnzonen W2A und W2B) erhöhte Dichte ist für das Ortsbild unter Umständen kritisch: Die Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) auf 0,45 führt ohne Anrechnung von Dach- und Untergeschossen zu einer möglichen Dichte von 0,65. Solche möglichen Verdichtungen ohne zusätzliche Qualitätskriterien könnten vor allem in empfindlichen Bereichen das bestehende Quartierbild beeinträchtigen, insbesondere bei grösseren Erneuerungen/Neuüberbauungen. Aufgrund der minimalen Erhöhung

der Ausnutzungsziffer von 0,4 auf 0,45 sowie der bisherigen Erfahrung erachtet die Gemeinde das Risiko hinsichtlich einer Beeinträchtigung des bestehenden Ortsbilds als vernachlässigbar. Der Beschluss liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.1.7 Grösse der Bauzone (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG])

Die gesetzlich geforderte Abstimmung Siedlung und Verkehr gründet auf der Erkenntnis, dass die bisherige, vor allem an peripheren Lagen erfolgte Siedlungsentwicklung die Verkehrsproblematik überproportional verschärft (vgl. hierzu auch die Agglomerationsprogramme). Neueinzonungen sind daher möglichst auf attraktive, mit dem öffentlichen Verkehr gut bis sehr gut erschlossene Gebiete zu konzentrieren. Dies bedeutet nicht einen Verzicht auf ein massvolles Wachstum in den ländlichen Gemeinden, die Entwicklung soll sich jedoch an den bestehenden Standortvorteilen (attraktive Naherholungsgebiete, ländlicher Charakter) orientieren (vgl. Richtplan Kapitel Siedlung).

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 30,10 ha (inklusive Grünzone) auf. Davon sind ca. 23,50 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 6,35 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,96 ha Wohn- und Mischzonen sowie knapp 1,40 ha Arbeitsplatzzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt nach Berechnung der Gemeinde ca. 900 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Diese Berechnung geht davon aus, dass die noch unüberbauten Gebiete mit einem Ausbaugrad von lediglich 80 % (effektive Nutzung gegenüber dem rechtlich Möglichen) überbaut werden. Dies ist unter dem Aspekt der haushälterischen Nutzung des Bodens zwar nicht optimal, dürfte aber für eine Landgemeinde wie Birrhard durchaus realistisch sein.

Die auf das Raumkonzept Aargau (Richtplan Kapitel R 1) abgestützte kantonale Bevölkerungsprognose für Birrhard als ländliche Gemeinde geht von knapp 700 Einwohnern (E) im Jahr 2027 aus (heute rund 640 E.). Die Bevölkerungsstatistik der letzten 10 Jahre zeigt einen Bevölkerungsrückgang von 65 E (10 %). Bei einer Entwicklung wie in den letzten 20 Jahren (+ 18 %) wären es im Jahr 2030 rund 750 E. Die Bevölkerungsumfrage in Birrhard hat gezeigt, dass zusätzlicher Wohnraum vor allem innerhalb der Bauzonen geschaffen werden soll.

Rechnerisch liegt die Bauzonenkapazität damit über dem Bedarf für die Planungsperiode von 15 Jahren. Sie ermöglicht ein Wachstum von rund 260 E. Die noch unüberbauten Flächen liegen bezüglich Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr nicht ideal. Demgegenüber werden keine neuen Bauzonen ausgeschieden, welche die Einwohnerkapazität entscheidend erhöhen. Die wesentlichen Entwicklungsreserven bestehen in den bereits heute rechtskräftigen Bauzonen. Die peripheren Einzonungen im "Risi" und im "Innlauf" weisen faktisch keine zusätzlichen Kapazitäten auf, sondern dienen der zonenkonformen Nutzung von Freiräumen. Bei den anderen Einzonungen (Wohnzone) handelt es sich im Wesentlichen um die Zuweisung bereits überbauter oder genutzter Parzellen(teile) zum Baugebiet. Gleichzeitig werden einzelne Massnahmen zur inneren Entwicklung getroffen.

Insgesamt erweisen sich die ausgeschiedenen Wohn- und Mischzonen unter den hier vorliegenden Umständen als mit Art. 15 RPG vereinbar. Arbeitsplatzzonen: Siehe Kapitel 3.10.

3.1.8 Vergrößerung der Arbeitsplatzzone im Gebiet "Hinterrai/Wase"

Aus übergeordneter und regionaler Sicht (vgl. Kapitel 3.2.2) besteht kein Bedarf, hier zusätzliches Gewerbeland zu schaffen. Die Lage und die Auswirkungen der Erschliessung der Arbeitsplatzzone "Hinterrai" sind zudem nicht ideal. Mit dem beschränkten Ausbau der Länggasse konnte zwar eine gewisse Verbesserung für die Erschliessungssituation erreicht werden.

Die Vergrößerung der Arbeitsplatzzone wird mit dem Ausbau des ansässigen Werkhofs der Firma Erne AG Bauunternehmung begründet. Es ist nachvollziehbar, dass die Gemeinde einen Spielraum zur Erweiterung von ansässigem Gewerbe wünscht.

Gestützt auf § 10 Abs. 11 BNO erfolgt die Einzonung dieser Fläche bedingt gemäss § 15a BauG. Erfolgt der Baubeginn für die Überbauung nicht spätestens fünf Jahre nach in Rechtskraft der Umzonung, gelten ab diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Frist wird entsprechend erstreckt, wenn der Baubeginn infolge Einwendungen und Beschwerden verzögert wird.

Die Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen I und II in § 10 BNO bezüglich Nutzung, Einpassung, Grünflächenziffer usw. sind sachgerecht. Sie berücksichtigen auch die bestehende Lärmproblematik sowie die Auswirkungen der Freileitung entlang der Autobahn.

3.1.9 Abstimmung Siedlung und Verkehr

§ 13 Abs. 2^{bis} BauG fordert die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Insbesondere Neueinzonungen sollten nur in Lagen vorgenommen werden, welche durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind. Die realisierten Massnahmen gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) K 400 (Dorfstrasse) leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Einpassung der Kantonsstrasse ins Ortsbild.

Die zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Neueinzonung der Arbeitszone (1 ha) bewegen sich bei rund 20 Lastwagen pro Tag. Die Lage der Arbeitszone ist sowohl kommunal wie auch regional betrachtet nicht optimal. Da die Einzonung jedoch der Erweiterung eines bestehenden Betriebs dient, liegt die getroffene Lösung im Ermessen der Gemeinde.

In den nachfolgenden Verfahren ist mit dem Gestaltungsplan für die noch unüberbaute Dorfzone namentlich die Fusswegerschliessung an die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs entsprechend zu sichern und attraktiv auszugestalten.

3.1.10 Waldgrenzenplan/Waldnaturschutz/Waldränder

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG).

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

Im Kulturlandplan sind die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald dargestellt und in § 15 BNO umschrieben. In Birrhard gibt es drei Verträge über einen Nutzungsverzicht im Wald (Altholzinseln). Diese Waldgebiete weisen spezielle und langfristig

gesicherte Naturwerte auf und sind im Kulturlandplan separat ausgewiesen beziehungsweise enthalten spezielle Vorschriften in der BNO (§ 15 BNO).

Im Gebiet "Tannholz" ist ein Waldrand aufgewertet worden. Zweckmässigerweise hat die Gemeinde diesen Waldrand als geschützten Waldrand in die Zonenplanung aufgenommen.

3.1.11 Lärm

Mit der Neugestaltung der Dorfstrasse wurde bezüglich Umwelt/Lärm eine deutliche Qualitätssteigerung für die benachbarten Wohngebiete erreicht. Hauptproblematik bezüglich Lärm bleibt die nahe Autobahn.

Nach Art. 24 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) und Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Planungswerte der LSV eingehalten werden können.

Das Gutachten der Grolimund + Partner AG vom 27. Mai 2008, in welchem ein mögliches Bauprojekt lärmtechnisch beurteilt wird, zeigt auf, dass die Planungswerte im Gebiet "Unterdorf" eingehalten werden können. Da diese neue Bauzone einer Gestaltungsplanpflicht unterliegt, können beziehungsweise müssen die lärmrechtlichen Aspekte in das Gestaltungsplanverfahren einfließen (vgl. Art. 24 Abs. 1 LSV). Um dies rechtlich sicherzustellen, empfehlen wir, die BNO in § 4 Abs. 2 entsprechend zu ergänzen. Die Sondernutzungsvorschriften müssen Baukonzepte sichern, die den Annahmen des vorliegenden Lärmgutachtens entsprechen, ohne dass im Baubewilligungsverfahren Lärmnachweise oder Lärmgutachten nötig werden.

3.1.12 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser Unteres Reusstal liegt vor und zeigt für die Gemeinde Birrhard keine Gefährdungen durch Hochwasser auf. Die Aargauische Gebäudeversicherung vermeldet jedoch Schäden durch Oberflächenwasser (Hangwasser). Vor allem in den Hanggebieten und an den Zonengrenzen liegen vereinzelte Schäden vor. Dies betrifft das Schulhaus. Die Problematik konnte mit gezielten Massnahmen zwischenzeitlich gelöst werden. Weiterer Handlungsbedarf ist nicht ersichtlich.

3.1.13 Landwirtschaftszonen/Landschaftsschutz

Die Ausscheidung und Abgrenzung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Gestützt auf die aktuellen Betriebsdatenerhebungen erkennen wir keinen Bedarf für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone.

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss kantonalem Richtplan sind im Kulturlandplan sachgerecht umgesetzt.

3.1.14 Weiler Innlauf

Im Kulturlandplan ist der Weiler korrekt aufgenommen. Die Abgrenzung der Weilers ist situationsgerecht.

3.1.15 Verkaufsnutzungen

Kapitel S 3.1 des Richtplans legt fest, welche Verkaufsnutzungen wo zugelassen sind/zugelassen werden können. Da der Richtplan nicht grundeigentümerverbindlich ist, sind im Interesse der Rechtssicherheit die zulässigen Ladennutzungen (Nettoladenflächen) in den Zonenvorschriften festzulegen. Mit den §§ 22 und 24 BNO wird dies erfüllt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) der Gemeinde Birrhard vom 23. November 2012 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, Dorfstrasse 39, 5244 Birrhard
- 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.