

Sitzung: 14. Oktober 2009

Nr. 2009-001519

Gemeinde Gansingen; Gesamtrevision Nutzungsplanung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	9. März 2009
Vorprüfungsbericht	5. November 2008
Öffentliche Auflage	14. April 2009 bis 13. Mai 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	19. Juni 2009
Eingereicht zur Genehmigung	14. August 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	2. September 2009

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 § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

1.4 Koordination mit der Nutzungsplanung Sulz

Die Ausscheidung der gemeindeübergreifenden Weilerzone "Schlatt" erfolgte in den Gemeinden Sulz und Gansingen gleichzeitig. Die beiden Vorlagen werden daher gleichzeitig zur Genehmigung beantragt (Koordination gemäss Art. 25a Abs. 4 Raumplanungsgesetz, RPG).

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

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

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeinde hat eine Gesamtrevision der vom Grossen Rat am 8. November 1988 genehmigten Nutzungsplanung vorgenommen. Die Aktualisierung war angesichts der fast 20 Jahre zurückliegenden letztmaligen Planung angezeigt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 5. November 2008 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonenplan sind diverse Umzonungen und Einzonungen vorgesehen. Der Kulturlandplan wird der aktuellen rechtlichen und tatsächlichen Situation angepasst (zum Beispiel kantonaler Richtplan 1996; Baugesetz; mehrfach revidiertes Raumplanungsgesetz). Insbesondere wird die Abgrenzung der Landschafts- und Naturschutzgebiete überprüft.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wird dem übergeordneten Recht angepasst. Basis bildet die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Spezifisch kommunal sind namentlich die Reduktion der Regelungsdichte und der Verzicht auf die Ausnützungsziffer.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

a) Umfang des Siedlungsgebiets

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab.

Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a): Die Gemeinde zont insgesamt 4,8 Hektaren ein (vor allem Gebiete "Münsch" 0,47 Hektaren, "Gramet/Chileacher" 0,62 Hektaren, "Bützacher" 0,22 Hektaren und der Bachbereich "Ressmatt/Mühliweg" 1,1 Hektaren). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 1,5 Hektaren. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 Hektaren pro 10 Jahre.
- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 4.1, lit. b): 0,07 Hektaren (Gebiete "Kirchgarte" und "Spirracher").

- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c): 1,86 Hektaren (Erschliessungsstrassen und Arrondierungen).
- Einzonung unzonierter Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Richtplan: 1,37 Hektaren (Bachbereich "Ressmatt/Mühliweg").

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 1,5 Hektaren (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). 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.

b) Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die verschiedenen Einzonungen gehen zulasten von ca. 1,0 Hektaren FFF sowie ca. 0,3 Hektaren übrigem Landwirtschaftsgebiet. Die Planung erfordert keine Richtplananpassung bezüglich FFF. Der Verlust an FFF ist durch die planerischen Massnahmen der Gemeinde begründet, welchen gestützt auf die erfolgte und überprüfte Interessenabwägung nichts entgegen steht.

3.1.3 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern und die inneren Reserven zu nutzen (§ 46 BauG; Richtplan Kapitel 3.1; raumentwicklungAARGAU, Strategien A.1 und A.5).

In § 3 BNO sieht die Gemeinde eine Rechtsgrundlage für kommunale Richtpläne und Konzepte vor. In den §§ 46–49 sind Einpassungsvorgaben für Bauvorhaben formuliert. Mit diesen Vorgaben kann hinsichtlich Siedlungserneuerung, Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität viel erreicht werden. Entscheidend ist die praktische Umsetzung. Der eingeschlagene Weg unterstützt wichtige Anliegen gemäss Baugesetz (§ 42), kantonalem Richtplan (Kapitel Siedlung) und raumentwicklungAARGAU.

3.1.4 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

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

Die Landschaftsschutzzone wird entsprechend den Richtplanvorgaben angepasst. Die Anpassungen der Landschaftsschutzzone "Laubberg" entsprechen den betrieblichen Bedürfnissen des ansässigen Hirschhaltungsbetriebs. Der wertvollen Landschaft entsprechend werden verschiedene Naturobjekte und Naturschutzzonen ausgeschieden. Dies entspricht dem Richtplanauftrag.

3.1.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde Gansingen ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Jene von Büren und Galten haben regionale Bedeutung. Die im Kurzinventar enthaltenen Bauten werden vollumfänglich in die Planung umgesetzt. Durch die spezielle Erhaltungsvorgabe für die Dorfteile Büren und Galten werden diese Ortsteile ihrer Bedeutung entsprechend sachgerecht geschützt. Die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel Siedlung) und § 42 BauG werden damit angemessen umgesetzt.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 43 Hektaren auf. Davon sind ca. 3,4 Hektaren mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 6,3 Hektaren unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,23 Hektaren Wohn- und Mischzonen und 0,77 Hektaren Arbeitsplazzonen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 1'160 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2023 rechnet mit rund 1'070 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung um rund 2 Hektaren zu gross.

In der Interessenabwägung gleichzeitig zu berücksichtigen ist nebst der quantitativen Berechnung die ländliche Lage, die Charakteristik der Siedlung und die gewachsene Dorfstruktur. Grosse Teile der Wohn- und Mischzonen werden als historisch gewachsene Obst- und Gemüsegärten oder auch als Weideflächen für die Hobbytierhaltung genutzt. Sie prägen demgegenüber das Erscheinungsbild und die durchgrünte, typische Siedlungsstruktur der Gemeinde und sind eine wesentliche Ursache für die nur beschränkte Verfügbarkeit der Bauzonenreserven.

Im Weiteren führten die kommunalen Bemühungen und eine aktive Baulandpolitik in den letzten Jahren zu einem Wachstumsschub und damit verbunden zu einem stärkeren Rückgang an verfügbarem Bauland. In den letzten fünf Jahren wurden über 20 Liegenschaften erstellt. Im Licht der kommunalen Ausgangssituation ist die Zielprognose der Gemeinde von rund 1'100 E nachvollziehbar. Davon ausgehend bietet die Bauzone rechnerisch nur rund 40 E mehr Platz, als innerhalb des Planungshorizonts von der Gemeinde erwartet werden. Diese Differenz liegt im Ermessensspielraum, welcher gemäss Art. 15 RPG und kantonaler Beurteilungspraxis zur Verfügung steht.

Im Ergebnis erweist sich die Grösse der Bauzone als vertretbar. Die Grösse der Bauzone entspricht den Anforderungen von Art. 15 RPG.

3.1.7 Hochwasserschutz

In § 35 der BNO ist neu eine Bestimmung aufgenommen, welche gewährleistet, dass Bauvorhaben gestützt auf die aktuellen Grundlagen zum Hochwasserschutz bearbeitet und überprüft werden. Diese Bestimmung entspricht dem derzeitigen Stand des übergeordneten Hochwasserschutzes und den Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan (Beschlüsse L 5.1). Die Gefahrenkarte wird erst um 2010 vorliegen, so dass es richtig und zweckmässig ist, die in § 35 BNO aufgeführten Vorschriften für hochwassergefährdete Gebiete aufzunehmen.

3.1.8 Landwirtschaftszonen

Die Gemeinde scheidet gezielt nur eine Landwirtschaftszone aus. Gemäss ihrer Einschätzung besteht kein Bedarf für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone. Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Bestimmte Landwirtschaftsbetriebe produzieren im Rahmen der inneren Aufstockung zonenkonform. Konkrete Projekte für die erhebliche Aufstockung der Tierbestände sind nicht bekannt.

3.1.9 Weiler "Schlatt"

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein, der Weiler "Schlatt" ist darin festgesetzt. Die überlagernde Zonierung des Weilers und die Bezeichnung der volumengeschützten Bauten sind sachgerecht.

Im Rahmen der Planung in Gansingen wurden gesamthaft drei Weilerbauten als Volumenschutzobjekte ausgeschieden, davon befinden sich zwei Bauten auf der Gansinger Seite und eines auf der Sulzer Seite. Diese Objekte werden nun sachgerecht im ausgeschiedenen Weilerperimeter bezeichnet.

Die Ausscheidung als Weiler erfolgt gemeinsam mit der Gemeinde Sulz. Die Vorlagen beider Gemeinden sind beschlossen und liegen gleichzeitig zur Genehmigung vor.

3.2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO und ist den kommunalen Bedürfnissen entsprechend angepasst. Insgesamt ist das neue Regelwerk sachgerecht und rechtskonform.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Gansingen vom 19. Juni 2009 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 Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. 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, Hinterdorfstrasse 1, 5272 Gansingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.