

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 23. März 2016

Versand: 29. März 2016

Regierungsratsbeschluss Nr. 2016-000329

Gemeinde Fahrwangen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "kommunale Schutzobjekte", Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Extensiv genutzte Wiese", Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Extensiv genutzte Wiese und kommunale Schutzobjekte"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	16. März 2015
Mitwirkung und öffentliche Auflage	7. April 2015 bis 6. Mai 2015
Beschluss Gemeindeversammlung	26. November 2015
Eingereicht zur Genehmigung	13. Januar 2016
Ablauf der Beschwerdefrist	8. Februar 2016

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 liegt die von der Gemeindeversammlung Fahrwangen am 26. November 2015 beschlossene Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Kommunale Schutzobjekte", Massstab 1:2'500
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Extensiv genutzte Wiese", Massstab 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Extensiv genutzte Wiesen und kommunale Schutzobjekte"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom Dezember 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeindeversammlung Fahrwangen hat am 18. September 2013 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland beschlossen. Dabei hat sie die Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz sowie die Schutzzonen "Extensiv genutzte Wiesen" zur Überprüfung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Mit vorliegender Teiländerung der Nutzungsplanung werden diese Bereiche überarbeitet.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 16. März 2015 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Mit der Teiländerung "Kommunale Schutzobjekte" werden Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz bezeichnet und ein Ortsbildperimeter festgelegt.

Mit der Teiländerung "Extensiv genutzte Wiese" werden in den Gebieten Aescherweid und Tannacher/Bettwilerstrasse "extensive genutzte Wiese" festgelegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Extensiv genutzte Wiesen und kommunale Schutzobjekte" beinhaltet die Bestimmungen zum neu eingeführten Ortsbildperimeter (§ 24a BNO), Ergänzungen und Präzisierungen der Bestimmungen zu den Gebäuden mit Substanz- oder Volumenschutz (§ 26 BNO) sowie die überarbeitete Liste der Substanz- und Volumenschutzobjekte (Anhang 1 BNO).

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

3.1.3 Regionale Abstimmung

Aufgrund der geringen regionalen Bedeutung der Vorlage ist keine regionale Abstimmung gemäss § 13 Abs. 1 BauG erforderlich.

3.2 Extensiv genutzte Wiesen (Planungsbericht Ziffer 5)

Von den achtzehn "extensiv genutzten Wiesen", welche die Gemeindeversammlung 2013 zurückgewiesen hat, werden lediglich noch drei geschützt. Die übrigen sind Vertragsobjekte des Beitragsprogramms naturnahe Landwirtschaft gemäss Direktzahlungsverordnung und basieren auf dem Prinzip der Freiwilligkeit. Die drei als "extensiv genutzten Wiesen" bezeichneten Flächen werden im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises extensiv bewirtschaftet. Die Änderungen sind bezüglich Ge-

lände, Vernetzungselemente, Eigentumsverhältnisse und heutiger Nutzung nachvollziehbar. In den Gebieten "Tannacher" und "Aescherweid" sind teilweise bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen betroffen. Durch die Unterschutzstellung entsteht kein Interessenskonflikt.

3.3 Ortsbildperimeter, Ortsanalyse (Planungsbericht Ziffer 6.1)

Die Gemeinde hat mit Begleitung der Fachstelle Ortsbild, Siedlung und Städtebau eine ortsbildbezogene Ortsanalyse erarbeitet. Gestützt auf die Planung ist ein Ortsbildperimeter festgelegt und in der Nutzungsplanung umgesetzt worden. Die Ortsanalyse ist ein wichtiges Arbeitsinstrument der Gemeinde bei der Beurteilung künftiger Entwicklungen innerhalb des Ortsbilds von Fahrwangen.

3.4 Kommunale Schutzobjekte (Planungsbericht Ziffer 7.1.2)

Nach der Rückweisung der Volumen- und Substanzobjekte durch die Gemeindeversammlung im 2013 haben unterdessen Augenscheine der Substanzschutz- und Volumenschutzobjekte stattgefunden. Die nun vorgesehenen Schutzobjekte sind sachgerecht festgelegt.

Verschiedene Objekte konnten nicht geschützt werden: Das Alte Zollhaus, Bärenplatz 3, Objekt 911, ist aufgrund des nachweislich schlechten Zustands nicht schutzfähig. Im Innern ist kaum mehr schutzwürdige Struktur oder Substanz vorhanden. Das letzte Hochstudhaus in Fahrwangen, Schongaustrasse 10, Objekt 907, ist ebenfalls nicht schutzfähig. Die Substanz ist in derart schlechtem Zustand, sodass die Instandsetzung unverhältnismässig wäre. Das Objekt 909 wurde bereits im Rahmen der Gesamtrevision geprüft und abgelehnt. Aus fachlicher Sicht wird dies bedauert, da infolge der Abbrüche diverser landwirtschaftlicher Bauten und nach dem Brandfall des Bauernhauses Alte Bettwilerstrasse 5, Objekt 905, vom 8. Januar 2015 die letzten historischen Zeitzeugen dieser einst vorherrschenden Baukultur aus Fahrwangen verschwunden sind. Die Entscheide liegen jedoch in der Kompetenz der Gemeinde und erweisen sich als angemessen.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die Änderungen der BNO sind sachgerecht und begründet.

Die Gemeinde Fahrwangen hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Sie wird eine solche Anpassung später vornehmen. Solange die Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der Bauverordnung (BauV) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

3.6 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland umfassend Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "kommunale Schutzobjekte", Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Extensiv genutzte Wiese" und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Extensiv genutzte Wiese und kommunale Schutzobjekte", beschlossen von der Gemeindeversammlung Fahrwangen am 26. November 2015, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Aescherstrasse 2, 5615 Fahrwangen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- 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. 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.