

Sitzung: 14. Oktober 2009

Nr. 2009-001517

Gemeinde Auw; Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	9. Januar 2009
Vorprüfungsbericht	24. März 2009
Öffentliche Auflage	7. April 2009 bis 6. Mai 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	3. Juni 2009
Eingereicht zur Genehmigung	21. August 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	26. August 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.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerungen Bauzonen- und Kulturlandplan
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan wurde 1996 und die Bau- und Nutzungsordnung 2002 von den zuständigen kantonalen Behörden genehmigt.

Die Gemeinde hat ein Leitbild erarbeitet und Leitziele formuliert. Gestützt auf diese Grundlagen sah sie sich veranlasst, die anstehenden ortsplanerischen Probleme mittels der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zu lösen.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 1. April 2009 ohne Vorbehalte.

Versand: 22. Oktober 2009

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde verfügt aufgrund ihrer Baulandreserven nur noch über beschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Sie erweitert daher die Bauzonen an zwei Stellen um rund 2 Hektaren. Am nördlichen Bauzonenrand wird die Erweiterung eines bestehenden Reitbetriebs mittels einer Spezialzone ermöglicht. Nebst der Aufnahme der Substanz- und Volumenschutzobjekte in die Nutzungsplanung erfolgen weitere geringfügige Anpassungen am Bauzonen- und Kulturlandplan.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wird im Wesentlichen mit Bestimmungen zur neu ausgeschiedenen Spezialzone "Reitsport", zu baulichen Schutzobjekten und zum Hochwasserschutz ergänzt.

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

Gemäss Planungsbericht der Gemeinde werden 2,1 Hektaren Kulturland in die Bauzonen eingezont (Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Richtplanbeschluss S 2.1/4.1 a). Der Verbrauch an Fruchtfolgeflächen beträgt rund 2,4 Hektaren (1,8 Hektaren Einzonungen und 0,6 Hektaren Spezialzone "Reitsport"). Gemäss den Richtplanbeschlüssen S 2.1/4.1 und L 1.1/1.4 ist im vorliegenden Fall keine Anpassung des Richtplans erforderlich. Er wird in den erwähnten Punkten fortgeschrieben.

3.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 48,1 Hektaren auf. Davon sind 39,8 Hektaren mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 8,3 Hektaren unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung.

Die unüberbauten Flächen umfassen neu rund 5,7 Hektaren Wohn- und Mischzonen (inklusive 2,1 Hektaren Neueinzonungen), 2,2 Hektaren Gewerbezone und 0,4 Hektaren Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Gemeinde zählt heute rund 1'580 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die Reserven an Wohn- und Mischzonen entsprechen einer Kapazität von 260–350 E. Der Kanton rechnet bis zum Jahr 2023 mit einer Zunahme um 240 E auf 1'820 E.

Die heute noch vorhandenen unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 3,5 Hektaren sind trotz vorhandenem Verdichtungspotenzial in der Dorfzone für eine gemäss Strategiebericht raumentwicklungAARGAU anzustrebende moderate Entwicklung der Gemeinde knapp bemessen. Die vorgeschlagenen Neueinzonungen von 2,1 Hektaren gehen gestützt auf die kantonalen Prognosen nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes

(RPG) leicht über die gesetzlich möglichen Reserven hinaus. Aufgrund der vorliegenden Begründungen, insbesondere der Massnahmen im Sinne einer aktiven Bodenpolitik durch die Gemeinde, ist die vorgeschlagene Vergrösserung der Bauzonen vertretbar. Aus raumplanerischer Sicht ist damit der Bedarf an Baulandreserven längerfristig gedeckt.

3.3 Änderungen am Bauzonenplan

3.3.1 Einzonung Bergstrasse/Oberdorf

Die 0,43 Hektaren grosse Fläche wurde im Rahmen der Nutzungsplanung in den 90er-Jahren infolge der zu grossen Baulandreserven der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es handelt sich um eine allseitig umbaute Restfläche eines grösseren Gewanns. Betroffen sind gute Fruchtfolgeflächen, deren Erhaltung jedoch aufgrund der Grösse und Lage im Siedlungsgebiet im vorliegenden Fall nicht von überwiegendem landwirtschaftlichem Interesse ist. Der benachbarte Landwirtschaftsbetrieb erfährt durch die Einzonung keine zusätzlichen Einschränkungen. Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Einzonung raumplanerisch nachvollziehbar.

3.3.2 Einzonung "Bergstrasse/Bööl"

Im Planungsbericht wird erwähnt, dass die Gemeinde aus ortsplanerischen Überlegungen beabsichtigte, eine zentraler gelegene Fläche einzuzonen. Solche standen jedoch zu den von der Gemeinde gestellten Randbedingungen nicht für eine Einzonung zur Verfügung.

Die zur Einzonung vorgesehene Fläche im Westen der Gemeinde fällt gegen den Ortskern ab und dreht topografisch – bedingt durch das Bachtobel – von Nord auf Ost. Angesichts dieser Gegebenheiten kann eine ruhige, sich gut in die Landschaft eingepasste Bebauung über geeignete Bebauungsstudien erreicht werden. Eine stark heterogene Einfamilienhaus-Bebauung würde sich als störender Hintergrund auf das Ortsbild von Auw auswirken. Die Einzonung ist daher mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt; in § 4 Abs. 3 BNO sind dessen Zielsetzungen in Bezug auf die Einpassung, Gesamtwirkung und so weiter festgelegt.

Vorabklärungen durch die Gemeinde haben gezeigt, dass die vier Landwirtschaftsbetriebe im näheren Umfeld durch die Einzonung im Fortbestand in der heutigen Form nicht beeinträchtigt werden. Die entlang dem Fuchshaldenbach im Zusammenhang mit der Einzonung ausgeschiedene Uferschutzzone ist sachgerecht.

Insgesamt erweist sich die Einzonung als raumplanerisch vertretbar (Nähe zu den Agglomerationen Zug und Zürich, Lage der Gemeinde auf der Bünztalachse zwischen den Regionalzentren Muri und Sins, Fahrraddistanz zur Station Mühlau).

3.3.3 Kommunal geschützte Gebäude

Das Ortsbild von Auw ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler und dasjenige von Rüstenschwil von lokaler Bedeutung. Demnach ist die Gemeinde nach Richtplan gehalten, einen angemessenen Schutz vorzusehen.

Bei der vorliegenden Aufnahme von Kulturobjekten in den Zonenplan handelt es sich lediglich um eine formelle Anpassung, weil die nun in die Nutzungsplanung übertragenen Schutzobjekte bereits früher in rechtskräftigen Gestaltungsplänen geschützt wurden. Die Gemeinde hält im Planungsbericht nach Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) fest, dass eine materielle Überprüfung der Schutzobjekte im Rahmen der nächsten Gesamtrevision erfolgen wird.

3.4 Änderungen am Kulturlandplan

3.4.1 Anpassungsbedarf am Kulturlandplan

Die vorliegende Planung beinhaltet den aus Sicht der Gemeinde kurzfristig erforderlichen ortsplanerischen Handlungsbedarf in Form von Teiländerungen an der Nutzungsplanung. Es wird darauf hingewiesen, dass weiterer Anpassungsbedarf an der Nutzungsplanung Kulturland besteht, unter anderem die Umsetzung der Vorgaben aus dem Richtplan (zum Beispiel Landschaften von kantonaler Bedeutung), verschiedene Anpassungen im Bereich der landwirtschaftlichen Spezialzonen und so weiter. Die Anpassung dieser Bereiche der Nutzungsplanung ist gemäss Planungsbericht der Gemeinde Gegenstand der nächsten Gesamtrevision.

3.4.2 Spezialzone Reitsport

Die Ausscheidung der Spezialzone Reitsport stützt sich auf ein detailliertes Betriebskonzept. Gestützt auf die Ausführungen der Gemeinde ist die Ausscheidung der vorgesehenen Spezialzone nach Art. 18 RPG vorliegend aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich sachgerecht. Die Zone umfasst eine Fläche von 6,5 Hektaren. Im südwestlichen Teil der Spezialzone wird ein Bereich festgelegt, wo Hochbauten realisiert werden können. Dieser Bereich schliesst unmittelbar an die bestehenden Bauzonen an und folgt damit dem Grundsatz der klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Die übrige, grössere Fläche bleibt unüberbaut und in die landwirtschaftliche Nutzung rückführbar. Die Zone wird im Sinne einer bedingten Einzonung ausgeschieden (Aufhebung bei Nichtrealisierung der Anlage).

In der Bau- und Nutzungsordnung und im Zonenplan sind somit alle wesentlichen raumrelevanten Belange dieser neuen Zone geregelt (unter anderem die Rückführbarkeit der Fruchtfolgeflächen, die Umgebungsgestaltung, Fragen des Ortsbildschutzes, die zeitliche Befristung und so weiter).

3.5 Archäologie

Es erfolgt keine Neueinzonung, die eine lokalisierte aktenkundige archäologische Fundstelle erfasst.

3.6 Waldgrenzen

Das Waldfeststellungsverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§ 3 ff. der Verordnung zum Waldgesetz). Die Nachführung der Waldfeststellung durch das Kreisforstamt ist erfolgt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die im Zusammenhang mit den Änderungen am Bauzonen- respektive Kulturlandplan stehenden Anpassungen an der Bau- und Nutzungsordnung sind sachgerecht. Im Wesentlichen werden Bestimmungen für die neu geschaffene Spezialzone "Reitsport" in die BNO aufgenommen, der Hochwasserschutz wird den Vorgaben des kantonalen Richtplans (L 5.1) und der aktuellen Situation entsprechend verankert und die Bestimmungen zu den Kulturobjekten werden ergänzt. Die Bestimmungen erweisen sich als planerisch richtig und sind mit den übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar.

3.8 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Auw vom 3. 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, Bergstrasse 2, Postfach 90, 5644 Auw
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt

- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung 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.