

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. Februar 2014

Versand: 4. März 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000176

Gemeinde Birrhard; Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Spezialzone Lohnunternehmen "Stöckacher"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	22. Juli 2013
Öffentliche Auflage	14. August 2013 bis 12. September 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	29. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	13. Januar 2014
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Februar 2014

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:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Stöckacker"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone Lohnunternehmen

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Mit der Umsiedlung des Lohnunternehmens aus dem Dorfkern von Birrhard sollen die bestehenden grossen Konflikte (Lärm, Nacharbeit) eines grossen Lohnunternehmens im Ortskern, der einen sehr hohen Wohnanteil aufweist, beseitigt werden. Die geplante Umsiedlung erfordert die Ausscheidung einer Bauzone (Spezialzone).

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 22. Juli 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird neu im Gebiet "Stöckacker" eine knapp 1ha grosse Spezialzone Lohnunternehmen ausgeschieden. Die neu ausgeschiedene Spezialzone wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In § 11a der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Zone festgelegt. Die Nutzung beschränkt sich auf die Führung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sowie aller dafür notwendigen Tätigkeiten wie Parkierung, Unterhalt, Zwischenlagerung von Erntegütern usw. Bauten und Anlagen, die nicht einer landwirtschaftlichen Tätigkeit dienen, müssen nach Betriebsaufgabe zurückgebaut werden. Nach einer allfälligen Betriebsaufgabe gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Für die Gestaltung der Bauten werden hohe Anforderungen bezüglich Architektur und Eingliederung gestellt.

Bei der Einzonung handelt es sich um eine bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG und nach § 10 Abs. 11 BNO

Der § 4 der BNO wird mit einem § 4a ergänzt, welcher die konkreten Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan festlegt.

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

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Birrhard ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die neuen Bauzonengrenzen weichen davon ab. Gesamthaft soll eine Fläche von 0,99 ha neu der Bauzone zugewiesen werden. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von höchstens 1 ha pro zusammenhängende Fläche oder 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets pro 10 Jahre (Beschluss 1.4 lit. a des Richtplankapitels S 1.2). Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.1.3 Bedarfsnachweis/Regionale Abstimmung

Lohnunternehmen gehören planungsrechtlich in eine Bauzone. Neueinzonungen sind nur bei ausgewiesenem Bedarf möglich. Der Betrieb eines Lohnunternehmens ist nicht zwingend auf einen Standort in einer Gemeinde angewiesen. Das Einzugs- beziehungsweise Bearbeitungsgebiet erstreckt sich über eine ganze Region. Die in § 13 Abs. 1 BauG festgelegte regionale Abstimmung ist deshalb für einen solchen Betrieb wesentlich.

Es liegt eine Standortevaluation vor. Die Abklärungen haben gezeigt, dass es in Birr, Lupfig und Meligen keinen zweckmässigen Standort innerhalb der Arbeitsplatzzonen gibt, welcher auch zur Verfügung steht. Insbesondere sollen die Arbeitsplatzzonen des Birrfelds aus kantonaler Sicht in erster Linie für Hightechfirmen (Hightech-Region) zur Verfügung stehen. Eine Lohnunternehmung passt nicht in diese angestrebte Struktur. Auch auf kommunaler Ebene zeigen sich keine zweckmässigen Alternativen.

Der Bedarfsnachweis konnte mit den vorliegenden Abklärungen nachvollziehbar erbracht werden. Die Einzonung ist jedoch nur für die Verlagerung dieses Betriebs möglich und sachgerecht und muss demzufolge auch planungsrechtlich so festgelegt werden. Die vorgesehene Ausscheidung einer Spezialzone Lohnunternehmen als bedingte Einzonung/Bauzone gemäss § 15a BauG entspricht dieser Anforderung und berücksichtigt auch die Interessen des Regionalplanungsverbands Brugg Regio.

Der Planungsverband Brugg Regio nimmt mit Schreiben vom 28. Mai 2013 positiv zur geplanten Einzonung Stöckacher Stellung. Brugg Regio empfiehlt, für das Lohnunternehmen eine auf die konkrete Nutzung zugeschnittene Spezialzone. Sie bekräftigt, dass das Gebiet aus regionaler Sicht keinesfalls zu einem späteren Zeitpunkt für andere Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen oder den Ausgangspunkt für weitere räumlich weiter gefasste Arbeitsplatzzonen und weitere Einzonungen darstellen darf.

3.1.4 Grösse und Abgrenzung der geplanten Spezialzone

Das erarbeitete Raumkonzept zeigt die verschiedenen Nutzbereiche, die Verkehrsflächen sowie die Raumaufteilung in den zwei Hauptbauten glaubwürdig auf. Eine landschonendere Anordnung der verschiedenen Bereiche/Bauten ist ohne mehrgeschossige Konzeption kaum möglich. Das ganze Areal soll eingezäunt werden. Dies trägt dazu bei, dass ein schleichendes Ausufernd allfälliger Abstellflächen über die Peripherie des Geländes hinaus verhindert wird. Die Grösse der Spezialzone ist auf das Betriebskonzept abgestimmt. Detailregelungen erfolgen im Rahmen des geforderten Gestaltungsplans.

3.1.5 Ortsbild

Mit der Verlagerung des Betriebs kann der jetzige bestehende Standort im Ortskern städtebaulich deutlich aufgewertet werden.

Das Vorprojekt zeigt die geplante zukünftige Ausgestaltung des Betriebs im Gebiet Stöckacher. Nahezu die gesamte Fläche soll einerseits mit einem grossen Betriebsgebäude (ca. 2'300 m²) sowie mit Abstell- und Verkehrsflächen belegt werden. Die betroffene, bisher unüberbaute Landschaftskammer wird im Norden durch die Kantonsstrasse mit lockerer Bebauung, im Westen durch die Autobahn, im Süden durch den Wald und im Osten durch die Landschaftskammer zur Reuss begrenzt. Aus ortsbaulicher Sicht ist der Standort nicht ideal; die Landschaftskammer wird zerschnitten (Restfläche im Westen zur Autobahn), das Gewerbe grenzt direkt an die bestehenden Einfamilienhäuser und den bestehenden ehemaligen Bauernhof und liegt auch optisch im Eingangsbereich zum eigentlichen Dorf. Das Areal wurde daher mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die BNO enthält die wesentlichen Randbedingungen für den Gestaltungsplan, die eine situationsgerechte Umsetzung und Einpassung sichern. Die Vorgaben für den Gestaltungsplan in § 4a BNO sind zielgerichtet und sachgerecht.

3.1.6 Wildtierkorridor

Südlich des geplanten Einzonungsstandorts stockt Wald. Die Distanz zum Waldareal beträgt ca. 100 m.

Der geplante Standort liegt am Rand eines Wildtierkorridors von kantonaler Bedeutung (AG R 16, Birrhard). Der auf der Westseite der Parzelle verlaufende Weg (Militärstrasse) führt unter der Autobahn hindurch. Diese Unterführung ist die einzige Möglichkeit für die Wildtiere, im Bereich dieses Korridors die Autobahn zu queren. Die geplante Einzonung lässt zwischen dem Wald respektive der Unterführung und der neuen Zonengrenze einen etwa 100 m breiten Streifen Landwirtschaftsland übrig. Dies ist für das Funktionieren des Korridors ausreichend, sofern ökologische Ausgleichsmassnahmen getroffen werden. Zur Sicherstellung eines funktionierenden Wildtierkorridors sollte das Gebiet zwischen der eingezonten Fläche und dem südlich angrenzenden Wald als ökologische Ausgleichsfläche eingerichtet werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil dieses Einzonungsverfahrens.

3.1.7 Waldfeststellung

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Bundesgesetz über den Wald [WaG]).

Von der geplanten Einzonung ist kein Wald betroffen. Der Feststellungsbericht wurde zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt.

3.1.8 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Der § 4 Abs. 21 der Bauverordnung [BauV] verlangt eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem verkehrlichen Auswirkungen einer planerischen Massnahme. Im Planungsbericht ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen thematisiert. Der Mehrverkehr im Bereich der Einmündung Militärstrasse – K 269 beträgt rund 45 Fahrzeuge pro Tag oder 0,6 %. Zudem wird mit der Verlagerung die sanierte Dorfstrasse entlastet. Dies ist höher zu bewerten als die geringe Mehrbelastung bei der Abzweigung Militärstrasse.

3.1.9 Umweltschutz/Lärm

Die Ausführungen im Planungsbericht zum Lärm sind plausibel und nachvollziehbar. Die Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung können eingehalten werden.

3.1.10 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Einzonung beansprucht 1 ha gute FFF. Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit

- höher gestellten Interessen dient
- auf landwirtschaftliche weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann
- durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Im Planungsverfahren wurden verschiedene Alternativstandorte geprüft (vgl. Kapitel 3.1.3), die aber allesamt verworfen werden mussten. Es muss festgestellt werden, dass die Aussiedlung des Lohnunternehmens aus der Dorfzone aufgrund der Emissionen zweckmässig und mit der Anforderung der Anpassung an das Dorfbild im Zentrum verträglich ist.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Spezialzone Lohnunternehmen "Stöckacher", der Gemeinde Birrhard vom 29. November 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Dorfstrasse 39, 5244 Birrhard
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.