

Sitzung: 09. September 2009

Nr. 2009-001375

Gemeinde Schlossrued; Bauzonenplan, Teilrevision Kulturlandplan, Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	22. Juli 2008
Vorprüfungsbericht	26. September 2008
Öffentliche Auflage	10. Oktober 2008 bis 11. November 2008
Beschluss der Gemeindeversammlung	28. November 2008
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Februar 2009
Eingereicht zur Genehmigung	26. Juni 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:

- Bauzonenplan 2008; Mst. 1:2'500
- Teilrevision Kulturlandplan; Mst. 1:5'000
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Erarbeitung der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte Ende der 80er-Jahre, also vor ca. 20 Jahren. Bei der Genehmigung der Nutzungsplanung verblieben einige Differenzen, die bereinigte Vorlage genehmigte der Regierungsrat am 21. Juni 2000.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland hat sich grundsätzlich bewährt. Seit der letzten Revision der Nutzungsplanung erfolgte die Neuvermessung innerhalb des Baugebiets. Diese aktuellen Daten dienen als Plangrundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Die Zonengrenzen werden gesamthaft überprüft und auf die neuen

Parzellengrenzen abgestimmt. Mit der Revision erfolgen verschiedene Änderungen auch innerhalb der Bauzone. Die Nutzungsplanung wird gleichzeitig auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde am 26. September 2008 ohne Vorbehalte abgeschlossen.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die neu einzuzonende Fläche (öffentliche Bauten und Anlagen, OeBA) "Breite" grenzt direkt an die bestehenden Sportanlagen an. Sie wurde von der Gemeinde bereits erworben und soll primär als Ausweichplatz für Sportanlagen etc. dienen.

Die Erweiterung der Gewerbezone dient für zwei bestehende Betriebe. Diese zweckgebundene Einzonung hat die Gemeinde vertraglich an die vorgebrachten Einzonungsgründe gebunden.

Im Gebiet "Längetel" wird das Hofareal eines stillgelegten Landwirtschaftsbetriebs einzont. Die Zonenabgrenzung ist auf eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung ausgerichtet und schliesst an die bestehende Bauzone an.

Im Gebiet "Gasthaus zum Storchen"/"alte Mühle" wird die Bauzone erweitert. Für dieses Gebiet ist eine Gesamtkonzeption erforderlich, dies in Bezug auf Erschliessung, Volumenordnung, Freiraumgestaltung sowie Eingliederung in die Topografie. Im Moment verzichtet der Gemeinderat auf die Gestaltungsplanpflicht, lässt es jedoch offen, diese zu einem späteren Zeitpunkt zu verlangen.

Im Ortsteil Kirchrüed werden zwei grössere Flächen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wird in einzelnen Paragraphen ergänzt. Unter anderem werden in § 4 ergänzende Bestimmungen für die nachfolgende Sondernutzungsplanung aufgenommen. In der Gewerbezone wird die maximal zugelassene Nettoladenfläche auf 800 m² begrenzt, ergänzt wird die Bau- und Nutzungsordnung mit dem neuen § 51a Hochwassergefahrenzonen.

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

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 2,95 ha ein (ca. 1,2 ha Gewerbezonen, ca. 1,05 ha Mischzonen, ca. 0,45 ha OeBA-Zone und ca. 0,25 ha Erschliessungsflächen). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 1,9 ha. Die Einzonungen sind kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha pro 10 Jahre.
- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 4.1, lit. b):
In den Gebieten "Längetel", "Storchen", "alte Mühle" und "Kirchrud" werden ca. 0,8 ha neu der Wohn- und Mischzone zugewiesen. Im Gegenzug werden in den Gebieten "Hübel", "Langacker" und "Behlimatte" ca. 0,8 ha in die Landwirtschaftszone umgezont.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Insgesamt ca. 0,25 ha (Erschliessungsflächen).

3.1.3 Fruchtfolgeflächen

Die verschiedenen Einzonungen gehen zulasten von ca. 2 ha Fruchtfolgeflächen (FFF). Durch die Auszonung von ackerfähigen Flächen der Qualität FFF2 im Gebiet "Behlimatte" reduziert sich der Verlust an FFF auf ca. 1,6 ha. Der Verlust von ca. 1,6 ha FFF erfordert keine vorgängige Anpassung des Richtplans, da der massgebende Grenzwert von 3 ha nicht überschritten wird (Kapitel L 1.1, Beschluss 1.4).

3.2 Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung

3.2.1 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz, RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 31,0 ha auf. Davon sind ca. 23,65 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 7,35 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,40 ha Wohn- und Mischzonen, 1,5 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,45 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen bleiben weitgehend gleich und sind zu zwei Dritteln erschlossen. Die Einwohnerkapazität bleibt unverändert. Die ausgeschiedenen Bauzonen berücksichtigen ein angemessenes Wachstum der Bevölkerung für die nächsten 15 Jahre sowie die für die Gewerbebetriebe notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort.

3.2.2 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die neu abgegrenzte Bauzone im Zonenplan ist begründet und nachvollziehbar. Dabei werden soweit möglich die Parzellen- und Bauzonengrenzen zusammengelegt.

3.2.3 Erschliessung

Die Gewerbezonenerweiterung soll den bestehenden Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Ob mit den Betriebserweiterungen eine Mehrbeanspruchung der Anschlüsse zur Kantonsstrasse entsteht, welche Ausbauten der Zufahrten erfordern, ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu prüfen. Auf Stufe der Nutzungsplanung stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

3.2.4 Waldfeststellung

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 Waldfeststellung ist am 7. August 2009 in Rechtskraft erwachsen.

3.2.5 Umweltschutz/Lärm

Bei der Wohn- und Gewerbezone "Längetel" handelt es sich um eine neue Bauzone. In § 4 Abs. 2 der geänderten BNO werden konkrete Vorgaben zu den Lärmschutzanforderungen gemäss Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) für die nachfolgende Sondernutzungsplanung rechtlich sichergestellt.

Im Bereich der Gewerbezone Neueinzonung "Neumatt" ist keine Sondernutzungsplanung vorgesehen. Die Planungswerte können in einem Abstand von ca. 30 m ab Kantonsstrasse für lärmintensive Nutzungen nicht eingehalten werden. Durch Anordnung möglicher lärmempfindlicher Nutzungen im überwiegenden Teil der neu eingezonten Parzelle können die Voraussetzungen von Art. 29 LSV jedoch eingehalten werden. Die lärmschutzrechtlichen Anforderungen an die Einzonung sind damit erfüllt.

3.2.6 Gefahrenkarte

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht ein Handlungsbedarf. Die Bau- und Nutzungsordnung wurde entsprechend ergänzt mit einem neuen § 51a zu den neu ausgeschiedenen Hochwassergefahrenzonen. Neu sind die Gebiete der Hochwassergefahrenzone 1 im Bauzonenplan bezeichnet. Damit wird grundeigentümergebunden aufgezeigt, welche Massnahmen bei Bauvorhaben zu treffen sind. Die getroffene Lösung folgt der kantonalen Empfehlung. Die Resultate werden aus fachlicher Sicht als nachvollziehbar beurteilt. Die Vorgabe des kantonalen Richtplans ist damit erfüllt.

3.2.7 Naturschutzzone/Naturobjekte

Mit der Revision der Nutzungsplanung im Kulturland ist die Umsetzung der Naturschutzobjekte von kantonalen Bedeutung gemäss Richtplan zu überprüfen. Der Kulturlandplan wird nur im Bereich der Bauzonen angepasst. Bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung Kulturland, soll die planerische Festlegung für die vertraglich gesicherten Altholzinseln Rinderst und Kröscherhölzli sowie die aufgewerteten Waldränder Grossacker und Stelzacker überprüft beziehungsweise angepasst werden.

3.2.8 Weitere Planungsabsichten

Der Gemeinderat hat im Planungsverfahren mit allen Gewerbebetrieben Kontakt aufgenommen, um deren Strategie und die damit verbundenen Bedürfnisse in Erfahrung zu bringen. Die Bolliger Söhne AG meldete damals keine zusätzlichen Begehren an. Infolge der dynamischen Marktentwicklung und der firmeninternen Neuausrichtung stellen sich neue Vorgaben. Mit dem Entscheid zugunsten des Standorts Schlossrued will die Firma Bolliger Söhne AG den neuen Herausforderungen begegnen. Der Gemeinderat hat gleichzeitig mit der vorliegenden Genehmigungseingabe das Begehren auf Einzonung der Parzelle 341 (ca. 0,7 ha) gestellt. Dieser Antrag auf Einzonung soll nach erfolgter Vorprüfung und öffentlicher Auflage der Gemeindeversammlung im November 2009 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonenplan, die Teilrevision des Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schlossrued vom 28. November 2008 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, Hauptstrasse 87, 5044 Schlossrued
- 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.