

Sitzung: 03. März 2010

Nr. 2010-000347

Gemeinde Schlossrued; Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	26. August 2009
Öffentliche Auflage	8. September 2009 bis 7. Oktober 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	27. November 2009
Eingereicht zur Genehmigung	5. Januar 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	6. Januar 2010

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
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2009

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland wurde vom Regierungsrat am 9. September 2009 genehmigt.

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ist in der unvorhersehbaren Dynamik in der Firmengruppe der Dolma Holding begründet, zu der die Bolliger Söhne AG gehört. Der zusätzliche Bedarf an Gewerbeland zeichnete sich erst im Mai 2009 ab. Die Einwohnergemeindeversammlung vom 22. Juni 2009 ist über die Planungsabsicht in Kenntnis gesetzt worden.

Mit der beabsichtigten Teiländerung der Nutzungsplanung soll die Grundlage für eine Betriebserweiterung geschaffen werden. Ziel ist die Stärkung des Standorts Schlossrued mit gleichzeitigem Erhalt der Arbeitsplätze. Die Einzonung ist ausschliesslich auf das vorgebrachte Projekt ausgerichtet und befristet.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 26. August 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Einzonung ist vorgesehen aufgrund einer vorliegenden Projektstudie der Firma Bolliger Söhne AG. Mit der Einzonung sollen Produktions-, Lager- und Logistikflächen zusammengelegt werden. Betriebsabläufe können somit optimiert werden, auf Transporte zwischen bestehenden Standorten kann verzichtet werden.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen zur Gewerbezone werden ergänzt mit Höhenbegrenzungen der zukünftigen Gebäude. Gemäss § 8 Abs. 6 BNO (neu) ist die Einzonung ausschliesslich für die bauliche Erweiterung der "Bolliger Söhne AG" reserviert, es handelt sich um eine bedingte Einzonung gemäss § 15a des Baugesetzes (BauG). Neu aufgenommen werden Bestimmungen zur neugeschaffenen Uferschutzzone.

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 neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Dies betrifft Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a) von insgesamt 0,68 Hektaren (ha). Die Gemeinde hat das Siedlungsgebiet in den Jahren 2000 und 2009 gesamthaft um rund 1,96 ha vergrössert. Unter Berücksichtigung dieser Einzonungen hat die Gemeinde das Siedlungsgebiet seit dem Inkrafttreten des Richtplans am 17. Dezember 1996 damit um total 2,64 ha vergrössert. Die Einzonungen sind kleiner als der für einen Richtplanabschluss massgebende Grenzwert von drei Hektaren pro zehn Jahre.

3.1.3 Landwirtschaftsgebiet/Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Werden FFF

um mehr als drei Hektaren reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4).

Die bisherigen Einzonungen sowie die Neueinzonung beanspruchen 2,28 ha FFF. Diese Fläche liegt unter dem Grenzwert von 3 ha. Die geplante Einzonung erfordert keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Die Einzonung mit Verlust von FFF stützt sich auf ein konkretes Projekt ab und ist planerisch begründet.

3.2 Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung

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

Die neu einzuzonende Fläche von gesamthaft 0,68 ha wird der Gewerbezone zugewiesen. Die für die Bevölkerungsentwicklung massgebende bebaubare Grösse der Bauzone wird durch die Einzonungsfläche nicht verändert. Die Abgrenzung ist aufgrund der ausgewiesenen Bedarfsabklärung vertretbar. Sie entspricht den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG).

3.2.2 Erschliessung

Das Betriebsareal verfügt über einen Direktanschluss an die Kantonsstrasse K 330. Die Direkterschliessung ist auch für den erweiterten Betrieb ohne Strassenerweiterung möglich, die Verkehrssicherheit muss im Rahmen der Detailprojektierung sichergestellt werden. Die Bushaltestelle liegt in der Nähe des Betriebs der Firma Bolliger Söhne AG. Die Firma verfügt damit über die öffentliche Verkehrsmittel-Erschliessungsgüte D.

3.2.3 Gefahrenkarte Hochwasser

Der bestehende Betrieb der Firma Bolliger (Parzellen 343/983) und die einzuzonende Parzelle 341 liegen gemäss Gefahrenkarte in der Hochwassergefahrenzone 1. Das Hochwasserereignis vom 26. Juni 2009 bestätigt die Grundaussagen der Gefahrenkarte. Die überfliessende Ruederchen floss via Kantonsstrasse über die Parzelle 343 der Firma Bolliger Söhne AG und im Bereich der Parzellengrenzen 341/198 wieder zurück zur Ruederchen. Um die Parzelle 341 vollständig zu schützen, wäre ein Schutzwall entlang der K 330 auf der Parzelle 843 denkbar, eventuell in Verbindung mit der Erstellung von Parkplätzen. Die verbindlichen, konkreten Massnahmen sowie die rechtliche Sicherung – Anforderung gemäss § 52 BauG – kann nach fachlicher Beurteilung stufengerecht und projektbezogen im Baubewilligungsverfahren erfolgen (Hinweis: gleiche Eigentümer). Im Zonenplan und in der BNO sind die hierzu notwendigen eigentümerverbindlichen Vorgaben enthalten.

3.2.4 Umweltschutz/Lärm

Gemäss dem Leitungskataster der AEW Energie AG wird die südöstliche Parzellengrenze von einer 16 kV-Hochspannungsleitung überspannt. Die bestehende Freileitung wird gemäss Absprache mit der AEW Energie AG im Bereich der neuen Bauzone in den Boden verlegt.

Gemäss Art. 16 der Verordnung über nichtionisierende Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten Anlagen – wie beispielsweise Hochspannungsleitungen – eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Dieser Anlagegrenzwert wird bei einer erdverlegten 16 kV-Leitung bereits in einem Abstand von ca. 2 m eingehalten. Mit der Erdverlegung können die Grenzwerte eingehalten werden.

In unmittelbarer Nähe zur Parzelle 341 befindet sich die 300 Meter-Schiessanlage Schlossrued. Der Schiessbetrieb auf dieser Anlage wurde im Jahr 2001 zusammen mit dem Gemeinderat Schlossrued unter Anwendung der kantonalen Praxis festgelegt. Die Planungsgrenzwerte können eingehalten werden. Das geplante Bauvorhaben kann jedoch Auswirkungen auf benachbarte Wohngebäude haben, dies ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die Materialisierung der Fassade zwecks Eindämmung der Schallwirkung ist in diesem Verfahren festzulegen.

3.2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen § 8 der BNO wurden ergänzt mit spezifischen Festlegungen auf den Parzellen 341 und 983. Die Festlegung der Gebäude- und Firsthöhen nimmt Rücksicht auf die angrenzende Bebauung und die Topografie. Die Einzonung der Parzelle 341 dient ausschliesslich der baulichen Erweiterung der "Bolliger Söhne AG" und ist befristet auf fünf Jahre.

Die getroffene Lösung liegt im Ermessen der Gemeinde und nimmt analog der bereits bestehenden Regelung (§ 8 Abs. 4 BNO) Rücksicht auf die nördlich gelegene Wohnzone und ist mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans sowie die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schlossrued vom 27. November 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, 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 and a small upward flick.