

Sitzung: 26. Mai 2004

Art. Nr. 2004-000761

Gemeinde Kaiseraugst; Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung Kulturlandplan (Legende); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	Juni 1999
Vorprüfungsbericht	3. April 2001
Öffentliche Auflage	17. Mai bis 17. Juni 2002
Beschluss der Gemeindeversammlung	2. April 2003
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Juni 2003
Eingereicht zur Genehmigung	10. Juli 2003

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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt über einen rechtskräftigen Bauzonenplan von 1979/87 sowie einen Kulturlandplan und eine Nutzungsordnung von 1989/92. Die Bauordnung wurde ebenfalls an der Gemeindeversammlung von 1979 beschlossen. Zahlreiche Vorschriften werden durch das neue Baurecht (Baugesetz, allgemeine Verordnung zum Baugesetz) ersatzlos aufgehoben. Diverse neuere kantonale Bestimmungen legten eine Anpassung der BNO nahe.

Die Änderungen am Bauzonenplan beschränken sich auf Anpassungen zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse im "Junkholz" und in der "Rinau".

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 23. Juni 1999). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 3. April 2001 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Das Baugebiet wird nicht vergrössert. Die äussere Abgrenzung des Bauzonenplans von 1979/87 wird unverändert übernommen.

Die heutige Zone für öffentliche Bauten an der Landstrasse im Gebiet "Guggeregge" wird soweit sie noch nicht überbaut ist der Zentrumszone zugewiesen. Diese Massnahme dient der Verknüpfung des ursprünglichen Ortsteils (Ortskernzone) mit den neuen Baugebieten südlich der Landstrasse. Die benachbarte Wohnzone W 0.5 wird der Wohnzone W 0.45 zugewiesen.

Die bestehende Gewerbezone "Jungholz" wird neu einer Spezialzone zugewiesen, welche Wohn- und Geschäftsbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe zulassen. Ebenfalls zugelassen werden Fachmärkte und Einkaufszentren bis max. 10'000 m² Nettoladenfläche.

Das Gebiet "Rinau" wird von der Wohnzone W 0.5 in eine Wohnzone W 0.45 umgezont. Dies entspricht eher der tatsächlichen Situation.

Das Areal der heutigen Kiesgrube "Im Sager", welches gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der der Industriezone liegt, wird neu einer Mischzone für Wohnen und Arbeiten zugewiesen. Voraussetzung für die Überbauung des Gebiets ist ein Gestaltungsplan (Gestaltungsplanpflicht).

Weitere Änderungen betreffen die Erweiterung der Grünzone in der "Winkelmatt" und "Auf der Wacht" auf Kosten der Wohnzone sowie die Umzonung von der Kernzone in die OeBA-Zone im Bereich des Gasthofs Löwen für die geplante Schulhauserweiterung. Die lärmvorbelasteten Gebiete entlang der Hauptstrasse und der Bahnlinie werden im Plan bezeichnet und der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Ebenfalls im Bauzonenplan aufgenommen sind die kommunalen Schutzobjekte (Gebäude, Kulturobjekte, Hecken).

2.4 Kulturlandplan

Die Anpassung des Kulturlandplans beschränkt sich auf eine formelle Anpassung der Legende an die neue Bau- und Nutzungsordnung.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde vollständig überarbeitet. Neben der formellen Anpassung an das übergeordnete Gesetz sind im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Überarbeitung der Zonenvorschriften;
- Vorschriften zu den kommunalen Schutzobjekten;
- Anpassungen aufgrund der veränderten kantonalen Definitionen;
- Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen.

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 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kaiseraugst ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Vorlage führt zu keiner Änderung des Siedlungsbiets.

Gemäss kantonalem Richtplan ist Kaiseraugst eine Agglomerationsgemeinde, welche sich gemäss ihrer heutigen Funktion entwickeln soll. An der Nutzung des Industrie- und Gewerbestandorts von regionaler Bedeutung besteht ein kantonales Interesse, ebenso an der wirtschaftlichen Entwicklung des Bahnhofgebiets. Die in der Vorlage getroffenen Festlegungen erfüllen diese Anforderungen.

Das Bahnhofsgebiet ist der Zentrumszone zugeordnet, welche eine hohe Dichte und gemischte Nutzungen zulässt. Gemäss § 7 Abs. 6 BNO ist insbesondere der Bahnhofbereich attraktiv zu gestalten.

Neu hat die Gemeinde die ehemaligen Industrie- und Gewerbebezonen in Arbeitsplazzonen umgewandelt. Hier sind Bauten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, wobei Sport- und Freizeitanlagen mit grossem Verkehrsaufkommen, reine Verkaufsgeschäfte, Lagerhäuser und Verteilzentren nicht zulässig sind. Damit berücksichtigt die Gemeinde die prekäre Verkehrssituation auf der einzigen durchgehenden Kantonsstrasse K 292.

Im Gebiet "Junkholz" sind zusätzlich Einkaufszentren und Fachmärkte zugelassen. Da die Bau- und Nutzungsordnung keine obere Begrenzung der Fläche enthält, gilt gemäss Beschluss 1.1 b) des Richtplanabschnitts S 4.3 eine Nettoladenfläche von max. 10'000 m² (Agglomerationsgemeinde) als Limite. Bei über 10'000 m² Nettoladenfläche müsste vorgängig eine Standortfestsetzung im Richtplan vorgenommen werden.

Dieser Standort ist bereits heute mit einem Fachmarkt und einem Einkaufszentrum belegt. Mögliche Auswirkungen allfälliger Erweiterungsbauten bis zur Limite von 10'000 m² Nettoladenfläche auf die Strassenkapazität und die Umwelt müssten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden.

Zusammenfassend erweist sich die Vorlage als mit dem Richtplan vereinbar.

3.1.3 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die bessere Nutzung des Baugebiets (z.B. durch Verdichtung) und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die Gemeinde schafft die wichtigsten planerischen Voraussetzungen zur Siedlungsverdichtung und Förderung der Siedlungsqualität, so namentlich mit der Einführung der Arealüberbauung und entsprechendem Bonus bei der Ausnutzungsziffer sowie mit der Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände.

Das grosse, noch unüberbaute Gebiet der ehemaligen Kiesgrube "Im Sager" hat die Gemeinde der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Diese Mischnutzung und die benachbarten Lärmquellen (Landstrasse, Arbeitszone) stellen hohe Anforderungen an eine Überbauung. Diesen Erfordernissen wird im Rahmen des zwingend zu erarbeitenden Gestaltungsplans (Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan) nachgekommen.

Zur Unterstützung einer Siedlungserneuerung oder Verdichtung kann die Gemeinde bei Bedarf jederzeit weitere Gestaltungspläne erlassen (§ 21 BauG).

3.1.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Im Beschluss 1.2 des Richtplanabschnitts S 3.2 sind die Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung verpflichtet, mit planerischen Instrumenten für die Umsetzung der Ziele des ISOS zu sorgen.

Die Zonenplanung erfüllt die Anforderungen des kantonalen Richtplans sowie von § 40 Abs. 1 lit. f BauG: Die Ortskernzone umfasst die für das Ortsbild städtebaulich wertvollen Ortsteile. Die Bestimmungen enthalten die Rechtsgrundlage für einen dem ISOS angemessenen Umgang mit dem Ortsbild. Zudem hat die Gemeinde gestützt auf das Kurzinventar insgesamt 12 Gebäude sowie 6 weitere Objekte (Brunnen, Wegkreuze) unter kommunalen Schutz gestellt. Drei weitere Gebäude stehen unter kantonalem Denkmalschutz.

3.1.5 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 176 ha auf. Davon sind ca. 127 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 49 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 21 ha Wohn- und Mischzonen, 28 ha Arbeitsplatzzonen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inkl. der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 5'800 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2017 rechnet mit rund 5'250 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen um rund 8 ha zu gross dimensioniert.

Die Gemeinde hat in den letzten 15 Jahren eine Bevölkerungszunahme von 37 % zu verzeichnen. Dies liegt weit über dem kantonalen Durchschnitt. Die gute Lage von Kaiseraugst dürfte für die laufende Planungsperiode eine ähnliche Entwicklung begünstigen. Die grosszügig ausgeschiedenen Arbeitsplatzzonen entsprechen der räumlichen Lage und der guten Erreichbarkeit von Kaiseraugst (u.a. neuer Autobahnzubringer, Gemeinde der Agglomeration Basel) und der Bezeichnung als Industrie- und Gewerbestandort von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan. Konkrete Vorhaben grösseren Ausmasses sind zudem bereits im Gange (z.B. Projekt "Forschungscampus" Kaiseraugst). Im Rahmen der laufenden Revision hat die Gemeinde zudem keine Änderung an der Bauzonenabgrenzung vorgenommen.

Aufgrund der Gesamtinteressenabwägung erweist sich die Grösse der Bauzone als vertretbar. Sie entspricht den Anforderungen von Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan, die Teiländerung des Kulturlandplans sowie Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kaiseraugst vom 2. April 2003 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. 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, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug

- Gemeinderat, Dorfstrasse 17, 4303 Kaiseraugst
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement

- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatschreiber:

i.V.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, wavy lines that form a stylized, somewhat abstract shape.