

Sitzung: 05. November 2008

Nr. 2008-001502

Gemeinde Brittnau; Teiländerung Bauzonenplan, Revision Kulturlandplan, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	17. Juli 2007
Vorprüfungsbericht	30. August 2007
Öffentliche Auflage	4. September 2007 bis 3. Oktober 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung	23. November 2007
Eingereicht zur Genehmigung	9. Juni 2008
Ablauf der Beschwerdefrist	7. Juli 2008

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:

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

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Grosse Rat genehmigte am 15. Juni 1999 die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland. Verschiedene Planungsfragen wurden damals nicht behandelt und auf eine nachfolgende Revision verschoben. Insbesondere hat der Regierungsrat in seiner Botschaft an den Grossen Rat festgehalten, dass noch Differenzen zum übergeordneten Recht bestehen (Beispiel: fehlende Ausscheidung von Naturschutzgebieten von kantonalen Bedeutung im Wald, Abweichung der Landschaftsschutzzone zu den Landschaften von kantonalen Bedeutung gemäss Richtplan, altrechtliche Weilervorschriften).

Im jetzigen Verfahren werden die anstehenden Planungsfragen aus der damaligen Revision geklärt und umgesetzt. Gleichzeitig hat die Gemeinde die Gelegenheit genutzt, um weitere Anliegen aus der Praxis in die Vorlage aufzunehmen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2007). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 30. August 2007 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Mit der vorliegenden Teiländerung des Bauzonenplans werden verschiedene Teilflächen am Bauzonenrand (Erschliessungsstrassen, teilweise überbaute Parzellen) sowie unüberbaute Parzellen im Gebiet Weihermatte und Wächter-Areal neu der Bauzone zugewiesen. Die Einzonungen neu überbaubarer Flächen umfassen rund 1.35 ha. Innerhalb der Bauzone erfolgen geringfügige Anpassungen der Zonenfestlegungen. Neu werden drei Teilflächen mit der Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

Der Kulturlandplan wurde gesamthaft überarbeitet, insbesondere wurden die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (Naturschutzgebiete von kantonomer Bedeutung, Landschaften von kantonomer Bedeutung) umgesetzt. Basierend auf dem überarbeiteten Natur- und Landschaftsinventar werden im Kulturlandplan Schutzzonen sowie Natur- und Kulturobjekte bezeichnet und geschützt.

Die Abgrenzung der Weilerzone wird geringfügig erweitert, aufgenommen wird ein bestehendes Gebäude im Gebiet Grod.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird in verschiedenen Punkten angepasst. Sie lehnt sich weitgehend an die Muster-BNO an. Wichtige Änderungen betreffen:

- Erschliessungsplanpflicht für klar definierte Gebiete (§ 5);
- Verkaufsflächenbeschränkung für Güter des täglichen Bedarfs in der G-Zone (§ 13);
- Einführung Grünflächenziffer Gewerbe-/Arbeitsplatzzone (§ 13 und § 14);
- Neuaufnahme der überlagerten Schutzzone "Naturschutzzone Wald" (§ 25);
- Anpassung der Vorschriften der Weilerzone ans übergeordnete Recht (§ 29).

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

Siedlungsgebiet

Die Gemeinde zont insgesamt ca. 1.95 ha ein (Gebiet Weihermatt, Wächter-Areal, Strassenflächen; Richtplan Beschluss 4.1, lit. a). Darin enthalten sind gesamthaft ca. 0.6 ha weitgehend überbautes Gebiet (Wächter-Areal teilweise, Strassenflächen; Richtplan Beschluss 4.1, lit. c).

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt somit ca. 1.35 ha (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Fruchttfolgeflächen (FFF)

Die Einzonungen beanspruchen insgesamt ca. 1.3 ha FFF. Diese Fläche liegt unter dem im Richtplan festgesetzten Wert von 3 ha, der eine Anpassung des Richtplans erfordert. Unter Berücksichtigung der Interessen der Gemeinde, der Lage und des Bezugs zum bestehenden Siedlungsgebiet sowie der Vereinbarkeit mit Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) (Ziff. 3.4.1 unten) ist die Vorlage vertretbar.

3.1.3 Ortsbildschutz, Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Bei der letzten Planungsrevision wurden 28 Bauten als kommunale Substanzschutzobjekte bezeichnet. Weitere 16 Objekte sind gemäss fachlicher Beurteilung schutzwürdig, wurden in der Nutzungsplanung aber noch nicht weiter bearbeitet. Die Überprüfung dieser 16 Objekte sowie die Ausscheidung allfälliger Volumenschutzobjekte bleiben damit pendent. Da die Umsetzung der kommunalen Schutzobjekte Sache der Gemeinde ist und vorliegend keine unmittelbaren kantonalen Interessen oder Aufgaben betroffen sind, liegt keine Ermessensüberschreitung vor, die zu korrigieren wäre. Die Gemeinde ist jedoch eingeladen, sich bei der nächsten Gelegenheit dieser Aufgabe anzunehmen.

3.1.4 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 110.9 ha auf. Davon sind ca. 91.4 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 19.5 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 14.3 ha Wohn- und Mischzonen und 5.2 ha Arbeitsplatzzonen. Die kantonale Prognose für das Jahr 2020 rechnet mit rund 3'870 Einwohnerinnen und Einwohnern (E), das heisst mit einem Wachstum von ca. 200 E. Bei einem gleichbleibenden Wachstum entspricht die unüberbaute Bauzone dem Bedarf von rund 15 Jahren. Der Umfang der Bauzonen ist damit mit Art. 15 RPG vereinbar.

3.1.5 Waldfeststellung

Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen. In den neu eingezonten Gebieten wurde kein Wald festgestellt. Beim Kreisforstamt sind innerhalb der Auflagefrist keine Einsprachen eingegangen. Die verfügbaren Waldgrenzen sind somit rechtskräftig.

3.1.6 Speziallandwirtschaftszone

Die beiden bodenunabhängig produzierenden Betriebe (Gärtnerei Scheuermeyer und Haller AG Baumschule) werden neu der Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG zugewiesen. Dabei wird die Abgrenzung im Bereich der Baumschule der aktuellen Situation angepasst. Speziell bezeichnet werden wie bisher Bereiche, wo Bauten und Anlagen zulässig sind sowie der Bereich Baumschule.

3.1.7 Hochwasserschutz

Die Gemeinde hat in § 55 BNO eine neue Vorschrift aufgenommen, wonach Bauvorhaben auf ihre Hochwassersicherheit zu prüfen sind. Diese Vorschrift entspricht dem aktuellen Stand der Gefahrenkarte und gewährleistet im Sinne des Richtplans, dass bei der Projektierung und Bewilligung von Neu- und Umbauten der Gefahrensituation ausreichend Rechnung getragen wird.

3.1.8 Trinkwasserfassungen/Grundwasserschutzzonen

Bereits heute ist im Gebiet "Altachen" eine Spezialzone Schrebergarten (Bauzone) ausgedehnt. Diese Zone liegt teilweise in den Grundwasserschutzzonen S2 und S3 der Trinkwasserfassung "Altachen" der Städtischen Werke Zofingen und war aufgrund des Schutzzonenreglements vom 7. März 1985 zulässig. Im Hinblick auf die Konzessionserneuerung (spätestens im Jahr 2009) wurde die Abgrenzung der Grundwasserschutzzonen überprüft. Die Abgrenzung der Schutzzonen bleibt unverändert. Nach der Begleitung Grundwasserschutz des Bundesamts für Umwelt vom Oktober 2004 sind Familiengartenanlagen in der Grundwasserschutzzone S2 nicht mehr zulässig. Die Abgrenzung der Schrebergartenzone wurde angepasst, die Flächen der Grundwasserschutzzone S2 werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.1.9 Weilerzone

Die Vorschriften zur Weilerzone wurden weitgehend an die Musterbestimmungen des Kantons angepasst. Die Abgrenzung wurde geringfügig korrigiert (Aufnahme einer bestehenden Baute). Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Bestimmungen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen gemäss § 15 BauG.

3.1.10 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In der BNO tragen neue oder inhaltlich geänderte Bestimmungen dazu bei, im Baugebiet und ausserhalb der Bauzonen bestimmte qualitative Elemente zu sichern. In der Gewerbezone betrifft dies beispielsweise eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Bezeichnung der höchstzulässigen Verkaufsflächen (§ 13 BNO) und in der Weilerzone präzisierende Einpassungsbestimmungen (§ 29 BNO). Verschiedene weitere Bestimmungen wurden sprachlich oder redaktionell überarbeitet. Die Änderung erweist sich als rechtmässig.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Brittnau vom 23. November 2007 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

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

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt einen Tag nach 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 Entscheids 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Vordere Breite 1, 4805 Brittnau
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

