

Sitzung: 28. April 2010

Nr. 2010-000621

Gemeinde Schmiedrued; Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	10. September 2009
Öffentliche Auflage	22. September 2009 bis 21. Oktober 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. November 2009
Eingereicht zur Genehmigung	15. Januar 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Februar 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:

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

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Zonenplanung der Gemeinde Schmiedrued stammt von 1989/93. Als Plangrundlage für den Bauzonenplan wurde die Katastergrundlage digitalisiert. Dies erhöht die Rechtssicherheit. Die grundsätzlichen Ziele der Revision sind im Planungsbericht nachvollziehbar dargestellt und sind das Resultat einer umfassenden Analyse. Die vorliegende Gesamtrevision zeigt für den Zeithorizont von rund 15 Jahren die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde auf.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 10. September 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Mit der vorliegenden Zonenplanrevision werden diverse kleinere Anpassungen am Bauzonenrand vorgenommen. Dies betrifft zum Beispiel auch die konsequente Zuweisung der Erschliessungsstrassen zum Baugebiet.

Umzonungen Kerngebiete

Neu wird sowohl im Dorfteil Schmiedrued wie auch im Dorfteil Walde eine Dorfkernzone ausgedehnt. Damit kann dem Anliegen der Ortsbilderhaltung (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS) besser nachgekommen werden.

Umzonungen mit Zuweisung zur Landwirtschaftszone

Verschiedene Parzellen werden neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies erfolgt aufgrund fehlender Bauabsichten und als Kompensation zu den beabsichtigten Einzonungen. Sie kommen den wichtigen raumplanerischen Anliegen entgegen, nur jenes Gebiet der Bauzone zuzuweisen, das auch tatsächlich überbaut werden soll und dafür geeignet ist.

Einzonungen in den Gebieten "Höhenweg" und "Rain"

Die Zielsetzung der Gemeinde, den Dorfteil Walde zu stärken, ist nachvollziehbar. Die geplanten Einzonungen betreffen keine Fruchtfolgeflächen. Die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die geplante Einzonung in ihrer absehbaren Entwicklung nicht beeinträchtigt. Diese beiden Einzonungen werden mit den oben erwähnten Umzonungen zur Landwirtschaftszone weitgehend kompensiert. Die Gemeinde beabsichtigt, die Einzonungsflächen zu erwerben und so eine aktive Bodenpolitik zu betreiben beziehungsweise vorhandenen Interessenten Bauland zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung zu stellen. Auch diese Schritte kommen einer zielgerichteten und zweckmässigen Siedlungsentwicklung entgegen.

Ferientsiedlung

Die Zone "Ferientsiedlung" ist weitgehend überbaut und bleibt unverändert in der Bauzone. Die Gemeinde formuliert aufgrund divergierender Anforderungen zwischen bisheriger BNO und den tatsächlichen Bedürfnissen die Vorgaben für Bauten und Anlagen in dieser Zone klarer aus. Die Rechtssicherheit wird damit verbessert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an. Die BNO ist sachgerecht und unterstützt die getroffenen Zielsetzungen der Gemeinde. In der Gewerbezone werden die Verkaufsflächen auf 500 m² begrenzt.

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

Siedlungsgebiet (Richtplan Kapitel S 2.1)

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schmiedrued ist im kantonalen Richtplan festgesetzt.

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 3,47 Hektaren (ha) ein. Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 0,3 ha. Dies ist 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): Insgesamt ca. 1,3 ha.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet und/oder Strassenflächen (Beschluss 4.1, lit. c): Insgesamt ca. 1,87 ha.

Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets ist mit dem Richtplan vereinbar. Der Regierungsrat wird das Siedlungsgebiet nach der Genehmigung fortschreiben.

Fruchtfolgeflächen (Richtplan Kapitel L 1.1)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt Fruchtfolgeflächen mit der Nutzungsplanung (Richtplanbeschluss 1.2). Bei der Verminderung der Fruchtfolgeflächen durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Werden Fruchtfolgeflächen um mehr als 3 ha dauernd reduziert, ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4).

In der Bilanz der verschiedenen Ein- und Auszonungen werden die Fruchtfolgeflächen um 0,7 ha vergrössert und das Landwirtschaftsgebiet um 0,9 ha reduziert. Die Interessen der Gemeinde sind nachvollziehbar dargelegt. Die geplanten Umzonungen sind mit den Beschlüssen des Richtplans vereinbar und erfordern keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Das Interesse der Erhaltung der Fruchtfolgeflächen ist angemessen berücksichtigt.

Weiler (Richtplan Kapitel S 3.2)

Alle der im Kulturlandplan bezeichneten Weilerzonen der Gemeinde Schmiedrued sind im kantonalen Richtplan als Weilerstandorte festgesetzt (Richtplan Kapitel S 3.2). Die Gemeinde hat mit der Nutzungsplanung (genehmigt vom Grossen Rat am 30. März 1993) bereits rechtskräftig Weilerzonen ausgeschieden. Der weitgehend unveränderten Beibehaltung der Weilerzonen ist somit nichts entgegen zu setzen.

Im Grundsatz sind nur Bauten und Nutzungen zugelassen, die auch in der Landwirtschaftszone erlaubt sind. Weitergehende Nutzungen sind bei den geschützten und im Kulturlandplan farblich (rot oder violett) dargestellten Gebäuden oder mittels einem Gestaltungsplan unter Einhaltung von § 27 Abs. 4–6 möglich. Die Ausscheidung der Weilerzonen ist mit Art. 33 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vereinbar und entspricht dem Richtplan (S 2.3, Beschluss 1.1).

3.2 Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung

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

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 35,4 ha auf. Davon sind ca. 27,3 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 8,1 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,4 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 0,7 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 1'430 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde strebt dieses Wachstum mit der Begründung an, die heutigen Infrastrukturanlagen aufrecht erhalten zu können.

Die unüberbauten Bauzonen werden nur unwesentlich vergrössert (ca. 0,2 ha). Die Grösse der Wohn- und Mischzonen bleibt somit weitgehend unverändert. Die Gemeinde ist bestrebt, ihre gesetzten Ziele der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen. Mit Ausnahme eines bereits erschlossenen Gebiets (0,6 ha) werden nicht verfügbare Gebiete (Eggswil, Bodenmatt, Niederacher) ausgezont. Für die beiden neu einzuzonenden Flächen im Gebiet Rain und Höhenweg hat die Gemeinde bereits eine vertragliche Regelung getroffen. Dies unterstützt das Anliegen, die ausgeschiedenen Bauzonen ihrem Zweck zuzuführen und der Baulandhortung entgegenzuwirken.

Die Neuabgrenzung der Bauzonen stimmt mit den Zielsetzungen der Gemeinde überein. Weitere Reduktionen des Baugebiets sind unter den gegebenen Umständen nicht realistisch. Der Verzicht auf die Erweiterung der Bauzonen ist mit Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vereinbar.

3.2.2 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern und die inneren Reserven zu nutzen (§ 46 BauG; Richtplan Kapitel 3.1; raumentwicklungAARGAU, Strategien A.1 und A.5). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte in der Bauzone von Schmiedrued beträgt gemäss Planungsbericht 25,7 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare. Dies liegt deutlich unter dem kantonalen Schnitt von Landgemeinden. Im Planungsbericht wird zur qualitativen Verdichtung ausgeführt, wie die Reserven haushälterisch genutzt werden sollen. Zudem erstellt der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete. Diese Bestrebungen kommen den genannten Anliegen entgegen und werden unterstützt.

3.2.3 Umweltschutz/Lärm

Lärm

Neue Bauzonen setzen voraus, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (vgl. Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG). Die Kantonsstrasse K 330 ist in Schmiedruef mit ca. 2'500 Mfz./Tag (DTV-Wert) vergleichsweise schwach frequentiert. Im Planungsbericht wird aufgezeigt, dass die Planungswerte eingehalten werden können.

3.2.4 Natur- und Landschaftsschutz

Naturschutzzone/Naturschutzzonen im Wald/Schutzobjekte

Die Gemeinde hat die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung sachgerecht umgesetzt. Sämtliche Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss Richtplan (NkBW-Objekte) wurden als Naturschutzzonen im Wald in den Nutzungsplan übernommen. Für die NkBW-Objekte sind in der Bau- und Nutzungsordnung spezifische Ziele definiert (§ 22 BNO). Diese entsprechen den Anliegen gemäss kantonalem Richtplan.

Landschaftsschutzzone

Die im Richtplan bezeichneten Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind mit nachstehender Ausnahme im Kulturlandplan mit Landschaftsschutzzonen umgesetzt. Die Zonenbestimmungen zu den Landschaftsschutzzonen erfüllen die Anforderungen des kantonalen Richtplans (Kapitel L 4.1), wonach die als LkB festgesetzten Gebiete von Bauten freizuhalten sind.

Landschaftsschutz "Chänelmatt"

Der Gemeinderat hat eine mittels Einsprache beantragte neue Arbeitszone von 1,65 ha im bisher weitgehend unverbauten Gebiet "Chänelmatt" zurückgestellt (Talboden an der nördlichen Gemeindegrenze, Parzellen 282/283; vgl. Planungsbericht S. 8). Er beabsichtigt deren Weiterbehandlung als separate Vorlage im Anschluss an die vorliegende Gesamtrevision. Anlass zu dieser Entscheidung waren verschiedene noch klärungsbedürftige Fragen, so namentlich, dass vor einer Einzonung die im kantonalen Richtplan festgesetzte LkB aufzuheben wäre und überwiegende Interessen zur Reduktion der Fruchtfolgeflächen erforderlich sind. Die Gemeinde hat das Gebiet vorliegend zwar in der Landwirtschaftszone belassen, gleichzeitig aber auf die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone verzichtet.

Im Ergebnis steht die vorliegend ausgeschiedene Landwirtschaftszone dem kantonalen Richtplan nicht entgegen, bedarf aber zur Umsetzung der LkB gemäss Richtplan noch ergänzender Bestimmungen. Gleichzeitig bestehen auf kommunaler Ebene anderweitige Ansprüche an das Gebiet "Chänelmatt". Die hierzu notwendige vollständige Interessenabwägung und der abschliessende Entscheid über die Zonierung im Gebiet "Chänelmatt" sind noch offen und werden im ordentlichen Verfahren in einer separaten Vorlage erfolgen müssen. Weil damit bis auf Weiteres der unveränderte Rechtszustand gilt (grundeigentumsverbindliche Landwirtschaftszone, behördenverbindliche LkB), sind keine Präjudizien absehbar. Unter dieser Voraussetzung ist vorliegend keine Korrektur der Vorlage der Gemeinde angezeigt.

3.2.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Dorfkernzone

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde Schmiedrued ein Ortsbild von regionaler, jenes von Walde von lokaler Bedeutung. Die Gemeinden sind angehalten, ihre Ortsbilder angemessen zu schützen (§ 40 Abs. 1 lit. f BauG und Beschluss 2.1 des Richtplanabschnitts S 3.2).

In den Dorfteilen Schmiedrued und Walde sind neu je eine Dorfzone vorgesehen, welche den Werten der bestehenden Siedlungsstrukturen und Bauformen Rechnung tragen. Die Zonierung ist mit § 40 BauG vereinbar und unterstützt die Erhaltung wichtiger dörflicher Strukturen.

Kulturobjekte

Die im Kurzinventar zu den Kulturobjekten von kommunaler Bedeutung aufgenommenen und inventarisierten Bauten werden mehrheitlich als Substanzschutzobjekte umgesetzt. Die Vorschriften unter § 26 BNO für die Substanzschutzobjekte entsprechen der Muster-BNO. Dies ist sachgerecht.

Historische Verkehrswege

Die Gemeinde hat die Teilstrecken von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung in den Orientierungsinhalt aufgenommen. Damit wird die Information in Bezug auf diese historischen Kulturgüter gefördert. Interessenkonflikte können damit frühzeitig erkannt und Bauvorhaben aufeinander abgestimmt werden. Dies kommt § 42 BauG entgegen.

3.2.6 Waldfeststellung

Die Waldgrenzenpläne wurden im laufenden Verfahren ergänzt und die Waldausscheidung den aktuellen Verhältnissen angepasst. Die Auflage der Waldgrenzenpläne und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage der Waldgrenzenpläne sind keine Einsprachen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind mit der korrekten Darstellung im Bauzonenplan und der Abgrenzung der Bauzonen damit erfüllt.

3.2.7 Speziallandwirtschaftszone

Die Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Nütziweid ist sachgerecht. Im Kulturlandplan wird eine eng begrenzte Zone für die Erweiterung einer Geflügelmastanlage ausgeschieden, was planerisch zweckmässig ist und die berührten Interessen der Raumplanungsgesetzgebung angemessen berücksichtigt (zum Beispiel haushälterischer Umgang mit dem Boden). Die Interessen der angrenzend Betroffenen sind berücksichtigt. Die Interessenabwägung ist nachvollziehbar und der Bedarf ist ausgewiesen.

3.2.8 Hochwasserschutz

In der Gefahrenkarte Hochwasser Suhrental sind, vorab entlang der Ruederchen, einzelne schmale Streifen mit Schutzdefiziten bezeichnet, die zumeist in einem Uferschutzstreifen mit einem Bauverbot liegen. Gemäss der Massnahmenplanung der Gefahrenkarte Suhrental sind in Schmiedrued keine besonderen Massnahmen vorgesehen. Die Hochwassersituation wird im Planungsbericht behandelt. Die fachlichen Grundlagen sowie die Vorgaben des Richtplans (Kapitel L 5.1, Beschluss 3.1) sind sachgerecht umgesetzt.

3.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde gesamthaft revidiert. Als Grundlage diente die Muster-BNO. Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und erweisen sich als rechtmässig.

3.4 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Schmiedrued vom 20. 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, Postfach 16, 5046 Schmiedrued
- 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.