

Sitzung: 15. Februar 2012

Nr. 2012-000166

Gemeinde Mumpf; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	2. August 2010
Öffentliche Auflage	14. März 2011 bis 12. April 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung	17. Juni 2011
Eingereicht zur Genehmigung	24. November 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	20. Dezember 2011

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
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Nutzungsplanung Mumpf ist teilweise über 20-jährig und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Rechtsvorgaben. Mit der Gesamtrevision sollen aktuelle und angepasste Planungsgrundlagen für die Entwicklung der Gemeinde geschaffen werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung/Mitwirkung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 2. August 2010 ohne Vorbehalte. Im Rahmen der Mitwirkung wurde auf ursprünglich vorgesehene Umzonungen von ca. 0,4 ha Wohnzonen in Grünzonen und Auszonungen im Umfang von ca. 0,9 ha Wohn- und Mischzonen verzichtet. Des Weiteren erfolgten Anpassungen von Magerwiesen und Uferschutzstreifen im Kulturlandplan.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonenplan erfolgen nur wenige Änderungen. So werden die Dorfkernbereiche auf die Bereiche mit historischen Bauten fokussiert und die kommunalen Kulturobjekte unter Schutz gestellt. Die bestehenden Strassen werden den angrenzenden Bauzonen konkret zugewiesen. Es erfolgen keine Einzonungen selbstständig neu überbaubarer Gebiete oder Parzellen.

Im Kulturlandplan werden gestützt auf den kommunalen Landschaftsinventarplan und die kantonalen Vorgaben Natur- und Landschaftsschutzzonen ausgeschieden oder deren Abgrenzungen aktualisiert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO wurde nach dem kantonalen Muster 2009 erarbeitet und auf die spezifischen Bedürfnisse der Gemeinde angepasst. Aufgrund des Zeitpunkts der Revision konnten die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) noch nicht berücksichtigt werden.

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 Vorlage stimmt mit dem vorliegend massgebenden Richtplan 1996 überein. Es erfolgt keine Vergrösserung des Siedlungsgebiets. Eine halbe Hektare wird um den abseits gelegenen Bahnhof ausgezont. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Die regionalen Interessen sind im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG) und die Revision der Nutzungsplanung ist regional abzustimmen (§ 13 Abs. 1 BauG). Der Fricktal Regio Planungsverband erachtet die Vorlage als mit den Grundzügen, Strategien und Zielsetzungen der Region vereinbar.

3.1.4 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplan S 1.1; § 4 Bauverordnung [BauV]). 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.

Im Planungsbericht zeigt die Gemeinde auf, welche Bestrebungen zur inneren Siedlungsentwicklung und zur Erhaltung der Siedlungsqualität unternommen werden. Nebst der strukturellen Anpassung der Zonenabgrenzungen sucht sie insbesondere den Weg über den Kontakt mit den Grundeigentümern. Gespräche und Informationsveranstaltungen haben zu einer merkbar stärkeren Bautätigkeit geführt. Durch Beratungen der Baukommission wird versucht, Bauvorhaben besser in die bestehende Situation einzufügen. Der Dorfkern – als Strassendorf ist dies der Bereich entlang der Kantonsstrasse – wurde mittels Betriebs- und Gestaltungskonzept analysiert und die aufgezeigten Verbesserungen werden derzeit baulich umgesetzt. Insgesamt kommen die von der Gemeinde getroffenen Massnahmen in Anbetracht der tatsächlichen Situation den genannten Anliegen angemessen entgegen.

3.1.5 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG ist mit der Planung die Abstimmung auf das Verkehrsnetz aufzuzeigen. Mit den vorgesehenen Umzonungen wird insbesondere auf die verkehrlichen Belange reagiert. Verkehrsverursachende Nutzungen werden auf die gut erschlossenen Bereiche konzentriert. Da keine Einzonung vorgesehen ist, wird sich die heute gute Verkehrssituation insgesamt nicht wesentlich verändern.

3.1.6 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG weitgehend.

Durch Mitwirkungsentscheid wurde der Schutz als Magerwiese auf den Parzellen 296, 297, 298 und 383 aufgehoben, obschon die Schutzwürdigkeit im Landschaftsinventarplan 2008 ausgewiesen wird.

Das Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 (NLD) besagt, dass Gemeinden den Schutz von Elementen, welche die Landschaft prägen und Bestandteil der natürlichen Eigenart sind, über die Nutzungsplanungen zu regeln haben. Auch wenn es sich nicht um Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung nach Richtplan handelt, hat die Gemeinde den Auftrag, schützenswerte Biotope (mit geschützten Arten oder Kennarten nach Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [NHV]) in erster Linie durch entsprechende Zonenvorschriften zu erhalten (§ 4 NLD). Eine Landwirtschaftszone garantiert den Erhalt der Magerwiese nicht. Jedoch könnte beispielsweise mittels Bewirtschaftungsvertrag eine temporäre Weide durchaus auch in einer Magerwiesenzone eingerichtet werden. Im Mitwirkungsverfahren wurde durch die Eigentümer geltend gemacht, dass die ökologisch wertvollen Elemente auch ohne Schutzbestimmungen erhalten würden. Entsprechend den rechtlichen Rahmenbedingungen (§§ 4 und 9 ff. NLD; § 40 BauG) ist es nun an der Gemeinde, diese Zusicherungen mittels Bewirtschaftungsvertrag sicherzustellen. Da die Gemeinde im Übrigen umfassend diejenigen Elemente schützt, welche die Landschaft prägen und Bestandteil der natürlichen Eigenart sind, ist dieses Vorgehen die logische Fortsetzung der getroffene Mitwirkungsentscheide.

3.1.7 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die reduzierte Grösse der Dorfkernzone entspricht den Festlegungen im ISOS und ist sachgerecht.

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

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 47,2 ha auf. Davon sind ca. 37 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt; ca. 10 ha Wohn- und Mischzonen sind unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 1'870 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2025 rechnet mit rund 1'560 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung um rund 5 ha zu gross.

Mit der vorliegenden Planung war die Gemeinde bestrebt, wo sinnvoll möglich die Bauzone zu reduzieren, um dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und den bundesrechtlichen Vorgaben besser zu entsprechen. Weitere planerisch sinnvolle, die Einwohnerkapazität der Bauzone reduzierende Massnahmen wären nur noch im Gebiet "Rifeld" möglich, dessen unüberbaute Fläche rund 3 ha beträgt (Wohnzone W2). Wie im Planungsbericht beschrieben, bestehen jedoch gerade in diesem Gebiet konkrete Planungsabsichten. Die Gemeinde hat den kantonalen Fachstellen bereits Entwürfe über die Erschliessung und Gestaltung des Gebiets unterbreitet. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstands sowie aus weiteren planungsrechtlichen Überlegungen müsste eine Auszonung dieses Gebiets als unrealistisch beurteilt werden.

Mit kleineren Auszonungsabsichten hat die Gemeinde an drei Stellen versucht, die Bauzone weiter zu reduzieren. Im Mitwirkungsverfahren wurden jedoch auch für diese Gebiete Überbauungsabsichten und entsprechende Realersatzforderungen geltend gemacht, die zum Verzicht auf diese Auszonungen führten. Dieser Verzicht steht insbesondere bei den Parzellen 77 und 652 den planerischen Grundanliegen entgegen. Für die Sicherung des Nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs Berghof am heutigen Standort wäre die Auszonung dieser W2-Flächen von grossem Vorteil gewesen (zum Beispiel Immissionen, Erweiterungsmöglichkeiten). Da es sich aber um heute rechtskräftig ausgeschiedenes Bauland handelt, ist der kommunale Mitwirkungsentscheid nicht zu beanstanden.

Aufgrund des Entscheids im Mitwirkungsverfahren wird auch die Parzelle 375 nicht ausgezont. Deren Eignung als Bauland ist wie bisher nur bedingt gegeben: Aufgrund der Baulinien A3 und den gesetzlichen Abständen ab der Kantonsstrasse sind die baulichen Möglichkeiten massiv eingeschränkt. Ein Direktanschluss an die Kantonsstrasse ist kaum realistisch. Die bestehenden Lärmimmissionen schränken die Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein. Da es sich aber um eine landwirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Restfläche zwischen Autobahn und Kantonsstrasse handelt, ist ein Verbleib in der Bauzone vertretbar. Die verschiedenen Fragestellungen sind entsprechend in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

Das Baugebiet der Gemeinde ist insgesamt gut arrondiert und bietet keine wesentlichen Möglichkeiten, die Bauzone zu reduzieren. Aufgrund der Gesamtinteressenabwägung beurteilt die kantonale Verwaltung die Grösse der Bauzone als vertretbar. Die Grösse der Bauzone entspricht den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG).

3.1.9 Hochwasserschutz

Zum Zeitpunkt der Revision lag erst ein Entwurf der Gefahrenkarte für die Gemeinde Mumpf vor. Da zu diesem Zeitpunkt die Überflutungsflächen vereinzelt noch angepasst werden mussten, war die massgebliche Ausgangslage für die Hochwasserschutzmassnahmen noch nicht abschliessend klar. Daher ist das "Vorschriftenmodell" (Ausscheidung fest abgegrenzter Hochwasser-Gefahrenzonen mit zugehörigen Bauvorschriften) zum Zeitpunkt der Revision noch nicht zielführend. Das "Delegationsmodell", wie es in der BNO umgesetzt wurde und den objektweisen Schutz vor Hochwasser im Baubewilligungsverfahren vorschreibt, ist bei dieser Ausgangslage zweckmässig.

3.1.10 Waldfeststellung

Die aktualisierte Waldausscheidung wurde korrekt übernommen. Naturschutzanliegen im Wald sind im Kulturlandplan und in der BNO umgesetzt worden. Da keine Änderungen an den Bauzonenabgrenzungen erfolgen ist auch keine Anpassung des Waldgrenzenplans erforderlich. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.1.11 Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) werden sachgerecht durch grosszügige Landschaftsschutzzonen umgesetzt.

Für den Landwirtschaftsbetrieb "Berghof" sind zur Existenzsicherung weitere planerische Festlegungen erforderlich. Die dafür notwendige Interessenabwägung konnte im Rahmen des vorliegenden Verfahrens noch nicht abgeschlossen werden, weshalb sie in einem separaten Planungsverfahren fortgeführt wird. Die vorliegenden Pläne präjudizieren die allenfalls für den Betrieb nötigen Festlegungen nicht.

3.1.12 Weitere Zonen

Der Campingplatz wird sachgerecht einer Zone nach Art. 18 RPG im Kulturland zugewiesen.

3.1.13 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO 2010 und ist den kommunalen Bedürfnissen entsprechend angepasst. Die Änderungen durch die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind in der Vorlage aufgrund des bereits 2010 im Wesentlichen abgeschlossenen Planungsverfahrens der Gemeinde noch nicht berücksichtigt. Gemäss den Übergangsbestimmungen in § 63 BauV steht den Gemeinden eine Frist von 10 Jahren für die entsprechenden Anpassungen zu. Der vorliegenden Planung steht diesbezüglich rechtlich nichts entgegen. Die Gemeinde ist indessen gut beraten, die Umsetzung der IVHB rechtzeitig an die Hand zu nehmen. Insgesamt erweist sich das neue Regelwerk als sachgerecht und rechtskonform.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mumpf vom 17. Juni 2011 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 siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. 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, Schulgasse 1, 4322 Mumpf
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

