

Sitzung: 18. September 2013

Nr. 2013-001172

**Gemeinde Hägglingen; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland;
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	23. Januar 2013
Öffentliche Auflage	18. Februar 2013 bis 19. März 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	5. Juni 2013
Eingereicht zur Genehmigung	8. August 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	19. August 2013

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

Der rechtskräftige Kulturlandplan wurde 1995, der Bauzonenplan und die BNO wurden 1997 vom Grossen Rat genehmigt. In der Zwischenzeit sind einzelne Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen worden.

Im Jahr 2008 begann der Gemeinderat mit den Vorarbeiten zur vorliegenden Gesamtrevision. Eine Bevölkerungsumfrage zur weiteren Entwicklung der Gemeinde und Erhebungen bei Eigentümern von Problemparzellen bezüglich Aktualisierung des Erschliessungsstands bilden unter anderem Grundlagen für die vorliegende Gesamtrevision. Anschliessend folgten die eigentlichen Planungsarbeiten.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 23. Januar 2013 ohne Vorbehalte.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Bauzonengrenzen weichen im Bereich der von der Gemeinde vorgeschlagenen Einzonungen respektive Auszonungen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Gemäss den Planunterlagen beträgt die richtplanrelevante Vergrösserung des Siedlungsgebiets 1,2 ha. Die Vergrösserung des Siedlungsgebiets ist somit kleiner als der für einen Richtplanbeschluss (S 2.1/1.4) massgebende Grenzwert von 3 ha und keine der Einzonungen ist grösser als 1 ha. Eine vorgängige Anpassung des Siedlungsgebiets im Richtplan ist somit nicht erforderlich.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die durch die Einzonung vorgesehene Reduktion der Fruchtfolgeflächen beträgt 1,8 ha (inklusive Einzonung Grünzone). Eine vorgängige Richtplananpassung ist nicht erforderlich (L 3.1/2.2).

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 11 Abs. 1 BauG sorgen die Regionalplanungsverbände dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen. Die Stellungnahme des Regionalplanungsverbands "Unteres Bünztal" datiert vom 31. März 2011. Es wird festgestellt, dass die vorgesehenen Änderungen des Bauzonenplans und das damit verbundene Verkehrsaufkommen keinen bedeutenden Einfluss auf die regionale Verkehrssituation haben dürften. Die Einzonungen der teilweise überbauten Flächen und die Umzonungen werden als sachgerecht beurteilt.

3.4 Bauzonenplan

3.4.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzonen

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 70,5 ha auf (ohne 1,2 ha Grün- und Uferschutzzonen). Davon sind 63,8 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 6,7 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Bei den 6,7 ha unüberbauten Flächen handelt es sich um Wohn- und Mischzonen.

Die berechnete Kapazität der Bauzonen beträgt gemäss Planungsbericht ca. 2'660 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2025 rechnet für diesen Zeitraum mit rund 2'560 E.

Die Gemeinde beabsichtigt, von heute 2'340 E auf 2'700 E im Jahr 2025 zu wachsen. Das Wachstumsziel der Gemeinde beträgt mit diesem angestrebten Bevölkerungswachstum rund 15,3 %. Es ist damit etwas grösser als die kantonale Prognose.

Als Fazit ergibt sich, dass die von der Gemeinde angestrebte Zielsetzung von 2'700 E bis ins Jahr 2025, gemessen an der kantonalen Prognose, als eher hoch beurteilt wird. Bei den vorgenommenen Einzonungen handelt es sich mit Ausnahme des Gebiets "Im Bühl" (rund 0,5 ha) um Flächen, die bereits heute grossenteils überbaut sind. Gestützt auf diese Ausgangslage ist die Grösse der Bauzonen mit den Vorgaben von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vereinbar.

3.4.2 Einzonungen

3.4.2.1 Eggental

Von der rund 0,8 ha grossen Einzonung ist ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb betroffen. Der Betrieb wurde 2006 stillgelegt. Die Schweinestallungen werden jedoch seit Jahren verpachtet. Mit der Einzonung sowie vertraglichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern beabsichtigt die Gemeinde die Stilllegung dieses Stalls, sowie die Überbauung des Areals zu Wohnzwecken sicherzustellen.

Das Begehren der Gemeinde ist nachvollziehbar. Aufgrund der im Planungsbericht dargelegten Ausgangslage ist die Einzonung raumplanerisch sachgerecht.

Gemäss Planungsbericht ist der Moosbach in diesem Bereich offenzulegen. Es wird empfohlen, im Rahmen der erforderlichen Gestaltungsplanung eine Landumlegung mit den Restflächen der Parzellen 282 und 284 zur Schaffung einer Gewässerparzelle ausserhalb Baugebiet zu prüfen. Andernfalls sind diese Teilflächen mit dem nördlich angrenzenden Grundstück in der Landwirtschaftszone zu vereinigen.

3.4.2.2 Huematten/Eichgasse

Die rund 1 ha grosse Fläche an der Geissmann-Ackermann-Strasse wird der Grünzone zugeteilt. Sie soll der Siedlungsdurchgrünung, Freizeitnutzungen und Festen dienen. Gemäss § 12 Abs. 2 BNO ist die Grünzone von allen Bauten freizuhalten.

In Anbetracht des Bedarfs eines Areals für die erwähnten Nutzungen entspricht die Schaffung der Grünzone an dieser Stelle den raumplanerischen Anforderungen. Die zuständige Fachstelle weist darauf hin, dass die Böden bei Nutzungen, wie sie hier vorgesehen sind, nicht weiter als Fruchtfolgeflächen anerkannt werden können.

Die Einzonung der vereinzelter Liegenschaften entlang der Eichgasse ist sachgerecht. Es handelt sich um weitgehend überbaute Flächen.

3.4.2.3 Im Bühl

Im ersten zur Vorprüfung eingereichten Entwurf des Bauzonenplans sah die Gemeinde eine Einzonung von 1,66 ha im Gebiet "Im Bühl" für die Erweiterung der "Wohnzone Hang" vor. Verschiedene entgegenstehende planungsrechtliche Anforderungen (unter anderem Bauzonenreserven, periphere Lage, Fruchtfolgeflächen, landschaftliche Belange) führten dazu, dass die Gemeinde die Vorlage in diesem Punkt nochmals überprüft und überarbeitet hat. Die Gemeinde hält zwar weiterhin daran fest, an dieser attraktiven Wohnlage eine kleinere Anzahl von Bauparzellen zur Überbauung bereitzustellen. Die

Erweiterung wurde gegenüber der ursprünglich zur Einzonung vorgesehenen Fläche aber richtigerweise namhaft reduziert. Zur Erschliessung der neuen Bauzone ist lediglich eine Verlängerung der bestehenden Pilatusstrasse um ca. 75 m erforderlich. Die Distanz zur nächst gelegenen Bushaltestelle beträgt rund 300 m.

Die Überprüfung ergibt, dass die nun vorgesehene Einzonung aus raumplanerischer Sicht für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren zwar gemessen am ausgewiesenen Bedarf nicht zwingend erforderlich ist. Die Umstände, dass die Einzonung wesentlich reduziert wurde, in der vorliegenden Form eine zweckmässige Abrundung des bestehenden Baugebiets darstellt und unter Würdigung der erwünschten Gesamtentwicklung der Gemeinde einem offensichtlichen kommunalen Bedürfnis entspricht, führen demgegenüber zum Schluss, dass die Einzonung mit Blick auf die Vorgaben von Art. 15 RPG als vertretbar beurteilt werden kann.

3.4.2.4 Friedhof/Fussballplatz

Für die Erweiterung der knapp bemessenen Parkierungsfläche beim Friedhof soll das rund 0,2 ha grosse, gemeindeeigene Grundstück bei den bestehenden Anlagen eingezont werden. Es sind gute Fruchtfolgeflächen (FFF1) betroffen. Im Hinblick auf eine Verbesserung der Parkplatzsituation beim Friedhof ist die Erweiterung der OeBA-Zone vertretbar.

3.4.3 Schutzobjekte

Die geschützten Gebäude und Kulturobjekte sind im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt ausgeschieden. Die Gemeinde verzichtet auf die Unterschutzstellung des Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Dottikerstrasse 8, da im Zug des Kantonsstrassenausbaus ein wichtiges Element (doppelläufige Steintreppe) entfernt werden musste.

3.5 Kulturlandplan

3.5.1 Landwirtschaftszonen

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Auf die Darstellung der Fruchtfolgeflächen (Orientierungsinhalt; Richtplan L 3.1, Beschluss 2.3) wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Leserlichkeit des Kulturlandplans verzichtet.

Der Kulturlandplan weist drei Betriebsstandorte einer Speziallandwirtschaftszone zu. Dabei handelt es sich um zwei produzierende Gärtnereien sowie um ein Produktionsareal für Rosen auf dem Gemeindegebiet von Hägglingen. Diese Zonierungen sind mit den übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar.

3.5.2 Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind im Kulturlandplan gemäss den Beschlüssen im Richtplankapitel L 2.3 als Landschaftsschutzzonen umgesetzt.

3.5.3 Naturschutzzonen

Die Umsetzung der im Richtplan festgesetzten Naturschutzgebiete in die Nutzungsplanung berücksichtigt die Vorgaben der entsprechenden Vorgaben des Richtplans.

3.5.4 Hochstamm-Baumbestand

Die wesentlichen Hochstamm-Baumbestände werden im Kulturlandplan ausgeschieden. Gemäss den kommunalen Nutzungsbestimmungen soll der Bestand mit Hochstamm-Obstbäumen nach Möglichkeit erhalten bleiben. In § 24 Abs. 3 BNO ist geregelt, dass die Gemeinde Ersatz- und Neupflanzungen unterstützt.

3.6 Weilerzonen

Die Weilerzonen in den Kleinsiedlungen "Igelweid" und "Rüti" werden unverändert übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Weilerzonen um Nichtbauzonen handelt (vgl. Richtplan S 1.6).

3.7 Öffentliche Gewässer

An verschiedenen Stellen werden neu Uferschutzzonen ausgeschieden. Diese Festlegungen entsprechen den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, im Rahmen von Sondernutzungsplanungen oder Überbauungsprojekten situationsgerecht Lösungen für den Umgang mit den öffentlichen Gewässern sicherzustellen.

Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Vollzugsverordnung zur Gewässerschutzverordnung des Bundes (VV GSchV) ist bezüglich der öffentlichen Gewässer direkt anwendbar.

3.8 Hochwasserschutz

Die vorliegende Gesamtrevision Nutzungsplanung berücksichtigt den Hochwasserschutz angemessen. Auf dem Bauzonenplan und bei der Speziallandwirtschaftszone im Gebiet "Bünste" werden Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden und in der BNO werden in § 14 entsprechende Vorschriften festgelegt. Die Gefährdung durch Hangwasser wird in § 15 BNO speziell geregelt.

3.9 Wald

3.9.1 Waldgrenzenplan direkt angrenzend an das Baugebiet

Eine der vorliegend vorgesehenen Einzonungen grenzt an Wald (Lenzmatte). Ein entsprechender Waldgrenzenplan wurde ausgearbeitet. Die übrigen Einzonungen betreffen keinen Wald. Das Waldfeststellungsverfahren wurde vorschriftsgemäss durchgeführt.

3.9.2 Naturschutz im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden vollständig als Naturschutzzonen im Wald in den Kulturlandplan übernommen. Zusätzlich wird die vorhandene Inventarfläche der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) als Naturschutzzonen im Wald in den Kulturlandplan eingetragen. Die entsprechenden Festsetzungen im Richtplan sind sachgerecht in der Nutzungsplanung umgesetzt.

3.9.3 Wertvolle Waldränder

Die im Kulturlandplan festgelegten und in § 24 Abs. 3 BNO geregelten wertvollen Waldränder tragen neben ihrer ökologischen Bedeutung ebenfalls zur Aufwertung des Landschaftsbilds bei. Die Ausscheidungen entsprechen den übergeordneten Vorgaben.

3.10 Kantonsarchäologie

Die vorliegende Planung enthält keine Änderungen im Bereich lokalisierter, aktenkundiger archäologischer Fundstellen. Die archäologischen Fundstellen gemäss den Grundlagen der Kantonsarchäologie vom 23. Mai 2008 sind korrekt in der Planung verarbeitet.

3.11 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die neue kantonale Bauverordnung vom 1. September 2011, welche unter anderem die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen beinhaltet (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB]), wird umgesetzt.

Es werden an der BNO diverse Anpassungen und Ergänzungen aufgrund veränderter übergeordneter Vorgaben vorgenommen. Weitere Änderungen sind die Folge der für diese Revision formulierten spezifischen Planungsziele. Eine Übersicht der Änderungen ist im Planungsbericht der Gemeinde enthalten.

Die Anpassungen an der BNO berücksichtigen die übergeordneten gesetzlichen Anforderungen.

3.12 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Hägglingen vom 5. Juni 2013 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, Oberdorfstrasse 1, 5607 Hägglingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.