



Gemeinde Oberentfelden; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung mit Auflage; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht	Januar 2001
Vorprüfungsbericht	28. Januar 2000
Öffentliche Auflage	14. Februar – 14. März 2000
Beschluss der Gemeindeversammlung	29. November 2000
Eingereicht zur Genehmigung	29. Januar 2001
Ablauf der Beschwerdefrist	6. Februar 2001

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- a) Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit "R" bezeichnet ist;
- b) Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- c) Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung anstehende Vorlage fällt nicht unter diese Ausnahmen; das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die erste Kulturlandplanung der Gemeinde ist rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Oberentfelden ist in mehreren Schritten erlassen und teilweise geändert worden: Der Bauzonenplan und die Bauordnung datiert vom 11. März 1977 (GR: 31. Oktober 1978). Sie wurden mehrere Male revidiert. Die letzte Korrektur erfolgte am 14. Dezember 1991 (GR: 30. Juni 1992). Der Kulturlandplan

und die Nutzungsordnung wurden am 8. Dezember 1989 beschlossen (GR: 5. März 1991).

Die Gemeinde will mit der Revision im Wesentlichen folgende Ziele erreichen:

- Massvolles Wachstum bezüglich Einwohner und Arbeitsplätze
- Keine grundlegenden Änderungen des Baugebiets, sondern nur anpassen wo nötig
- Fördern sinnvoller Neubauformen und Nachverdichtung, sichern der Wohnqualität
- Angemessene Erweiterung der Industriezone für die Ansiedlung neuer Betriebe
- Angemessener Schutz der Natur- und Kulturobjekte
- Erweiterung der Golfanlage von neun auf 18 Löcher
- Anpassung der Vorschriften an das neue Baugesetz

2.2 Planungsablauf / Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in mehreren Durchgängen. Die abschliessende Vorprüfung datiert vom 28. Januar 2000 enthält keine Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die wesentlichsten Änderungen des Bauzonenplans betreffen die Reduktion der Zentrumszone von 12 auf 4 ha, die Aufteilung der Wohn- und Mischzonen in die Zonen WG3 und WG4, die neue Zonierung im Bereich des Golfplatzes, sowie die Erweiterung der Industriezone im Gebiet Oberfeld.

Die wesentlichsten Änderungen des Kulturlandplans betreffen die neue Zone für den Golfplatz, die Erweiterung der Landschaftsschutzzone im Gebiet "am Berg" und die Zonierung der Flächen, die bisher im "übrigen Gemeindegebiet" lagen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bauordnung und die Nutzungsordnung werden zu einer Bau- und Nutzungsordnung zusammengefasst und dem neuen Recht angepasst. Die bisherigen Vorschriften werden teilweise auch materiell geändert. So werden in der Industriezone an der Köllicherstrasse Fachmärkte bis 10'000 m² zugelassen.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Golfplatz

Die geplante Erweiterung der Golfanlagen von neun auf 18 Löcher bedarf einer Festsetzung des Standorts im Richtplan (Richtplan Kapitel L4.2, Beschluss 3.1). Die Richtplananpassung ist gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage Nutzungsplanung zur Mitwirkung freigegeben worden. Die Botschaft zur Anpassung des Richtplans durch den Grossen Rat liegt gleichzeitig mit der vorliegenden Planung zur Gutheissung vor (vgl. Ziffer 3.2).

Siedlungsgebiet

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Sie gehen jedoch 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 (Richtplan Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies betrifft folgende Flächen:

- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 4.1, lit. b)
Die Einzonung von insgesamt ca. 5 ha Industriezone im Gebiet Oberfeld wird kompensiert mit einer flächengleichen Auszonung der Industriezone im Gebiet der bestehenden Golfanlage.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c)
Die Gemeinde weist die Pflanzgärten (2.1 ha), das Areal des Bahnhofs (ca. 0.5 ha) und eine Parzelle zwischen Suhrerstrasse und SBB-Linie (ca. 0.1 ha) der Bauzone zu. Alle diese Flächen zählen im Sinne des Richtplanbeschlusses 4.1, lit. c zum weitgehend überbauten Gebiet.
- Einzonung von Waldabstandsflächen (Beschluss 4.1, lit. e)
Die Gemeinde zont in den Gebieten Dünkelbrüggli, Brunnmatt und an der Suhre die Waldabstandsflächen ein. Dies betrifft eine Fläche von insgesamt ca. 0.8 ha.

Fruchtfolgeflächen

Durch die Umzonungen ändert sich die Bilanz der Fruchtfolgeflächen wie folgt:

– Einzonung Industriezone Oberfeld:	Verlust	ca. 3.9 ha
– Einzonung Golfplatzerweiterung:	Verlust	ca. 3.0 ha (Nettoverlust)
– Umzonung I-Zone in Golfplatz	Zuwachs	ca. 5.7 ha
– Bilanz FFF	Verlust	ca. 1.2 ha

Der massgebende Grenzwert von 3 ha (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.4) wird nicht überschritten. Es ist daher keine Änderung des Richtplans erforderlich.

3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 206.5 ha auf. Davon sind 172.8 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und 33.7 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Von den unüberbauten Flächen sind 19.4 ha Wohn- und Mischzonen, 12.6 ha Arbeitsplatzzonen und 1.7 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Bauzonen umfassen eine Wohnraumkapazität für 7'800 Personen. Die kantonale Prognose für das Jahr 2015 rechnet mit rund 6'920 Einwohnerinnen und Einwohnern (E).

Die Wohn- und Mischzonen sind aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität um rund 11.8 bis 13.7 ha zu gross. Die 19.4 ha nicht überbauten Wohn- und Mischzonen setzen sich meist aus vielen kleinen Flächen innerhalb des Siedlungsge-

biets zusammen. Eine vollständige Ausnützung dieser kleinen Flächen ist erfahrungsgemäss nicht möglich. Die Flächen sind grösstenteils erschlossen. In den wenigen grösseren unüberbauten Flächen, insbesondere im Gebiet Tanngassmatte, sind nach Angaben der Gemeinde bereits wesentliche Vorleistungen zur Erschliessung getätigt worden. Über einem Teil des Gebiets Tanngassmatte besteht zudem ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Ein Teil der rechnerischen Übergrösse dürfte ferner im Laufe der nächsten Planungsperiode konsumiert werden, weil die Belegungsdichte (E pro Wohnung) tendenziell abnimmt und der Komfortanspruch (Bruttogeschossfläche pro E) zunimmt. Im Ergebnis ist eine Auszonung der nicht überbauten Flächen daher weder faktisch möglich noch vertretbar.

Die Grösse der Industriezonen ist aus raumplanerischer Sicht sachgerecht. Der Einzonung im Gebiet Obermatt steht eine flächengleiche Auszonung im Bereich der heutigen Golfanlage gegenüber. Die Industriezone liegt bezüglich Verkehrserschliessung ideal und zählt gemäss Richtplan zu den regionalen Industriestandorten. Die unüberbaute Fläche von ca. 12.6 ha ist im Verhältnis zur Gesamtfläche der Industriezone der Gemeinde von ca. 41.1 ha angemessen.

Der Regierungsrat hat das Fassungsvermögen des Bauzonenplans in seiner Botschaft vom 3. Dezember 1990 als richtig dimensioniert beurteilt. Der Grosse Rat genehmigte am 5. März 1991 die Nutzungsplanung ohne Vorbehalte und akzeptierte damit die Grösse der Bauzone.

Die Grösse der Bauzonen und insbesondere die rechnerische Übergrösse der Wohn- und Mischzonen sind daher begründet.

3.1.4 Einkaufszentren, Fachmärkte

In der Industriezone an der Köllikerstrasse ist für Güter des aperiodischen Bedarfs ein Fachmarkt bis zu 10'000 m² zugelassen (§ 10 BNO). Eine vorgängige Standortfestsetzung im Richtplan ist nicht erforderlich, da der Schwellenwert von 10'000 m² für Agglomerationen der kantonalen Hauptzentren nicht überschritten wird (Richtplan Beschluss S 4.3, Ziffer 1.1).

3.1.5 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die Förderung der verdichteten Bauweise und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die vorliegende Nutzungsplanung ist auf die anzustrebende Siedlungserneuerung und Verdichtung ausgerichtet, insbesondere durch die Einführung einer Zone WG4, der Vergrösserung der Zone WG3, der Streichung der AZ in der Zentrumszone und der Reduktion der Grenzabstände. Der Gemeinderat wird zudem ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter Gebiete erstellen (§ 4 BNO).

3.1.6 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinn der §§ 39 und 40 BauG. Den Nutzungszonen werden neu die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet und die Flächen festgelegt, in denen infolge der Lärmvorbelastung die ES III statt ES II gilt (Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung). Die Zuordnungen sind sachgerecht.

3.1.7 Ortsbildschutz / Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt Oberentfelden ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Inventar ist in der Planung insbesondere mit der neuen Abgrenzung der Zentrumszone sachgerecht berücksichtigt.

Das Kurzinventar über die Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung wird mit der Unterschutzstellung von 18 Bauten umgesetzt. Die Schutzbestimmungen (§ 22) sind sachgerecht.

3.1.8 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Zwei Landwirtschaftsbetriebe waren bisher in der Wohnzone zonenfremd. Sie werden in die Zone WG3 umgezont. In dieser Zone sind Landwirtschaftsbetriebe als zulässige Nutzung bezeichnet. Die Betriebe werden damit zonenkonform.

3.1.9 Waldfeststellung

Das Waldfeststellungsverfahren ist rechtskräftig abgeschlossen und die Waldgrenzen sind im Bauzonenplan eingetragen.

3.2 Beurteilung zum Antrag

Golfplatz

Die bestehende neun Loch Golfanlage soll auf 18 Löcher erweitert werden. Dies erfordert eine Anpassung des Richtplans (vgl. Ziffer 3.1.2). Eine entsprechende Botschaft wird dem Grossen Rat gleichzeitig mit dem vorliegenden Beschluss zur Genehmigung unterbreitet. Der Zeitpunkt des entsprechenden Beschlusses des Grossen Rats ist noch nicht bestimmt. Andererseits drängt die Gemeinde auf eine rasche Genehmigung ihrer Nutzungsplanung, da grössere Bauvorhaben anstehen.

Die Golfanlage ist aufgrund der kantonalen Vorprüfung und des abgeschlossenen Mitwirkungsverfahrens materiell und formell unbestritten. Für den Fall, dass der Grosse Rat den Richtplan nicht anpasst, wäre die neue Golfzone trotzdem sachgerecht: Die bestehende Anlage ist sehr kompakt gebaut. Sie könnte theoretisch, ohne die Anzahl der Löcher zu vergrössern, zu einer Golfanlage mit den üblichen Abmessungen erweitert werden.

Die bestehende neun Loch Golfanlage kann nur aufgrund eines Gestaltungsplans erweitert werden (§ 15 Abs. 1 BNO). Dieser Gestaltungsplan darf erst genehmigt werden, wenn der Grosse Rat den Standort der Golfanlage im Richtplan festgesetzt hat. Mit einer entsprechenden Auflage kann verhindert werden, dass sich die Genehmigung der Nutzungsplanung unnötig verzögert und dass die Golfanlage vor dem Beschluss des Grossen Rats über die Anpassung des Richtplans erweitert wird.

Die Genehmigung der Nutzungsplanung ist daher mit folgender Auflage zu ergänzen:

Der Gestaltungsplan für die Erweiterung des bestehenden Golfplatzes (§ 15 Abs. 1 BNO) darf erst genehmigt werden, nachdem der Grosse Rat den Standort der Golfanlage im Richtplan festgesetzt hat (Richtplan L 4.2, Beschluss 4.1).

3.3 Gesamtbeurteilung

Abgesehen von der genannten Einschränkung erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberentfelden vom 29. November 2000 werden mit folgender Auflage genehmigt:

Der Gestaltungsplan für die Erweiterung des bestehenden Golfplatzes (§ 15 Abs. 1 BNO) darf erst genehmigt werden, nachdem der Grosse Rat den Standort der Golfanlage im Richtplan festgesetzt hat (Richtplan L 4.2, Beschluss 4.1).

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 muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und 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, 5036 Oberentfelden
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: