

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 21. Februar 2018

Versand: 22. Februar 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-000160

Gemeinde Fisibach; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan "Alter Spielplatz"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. September 2017
Mitwirkung und öffentliche Auflage	5. Oktober 2017 bis 3. November 2017
Beschluss Gemeindeversammlung	1. Dezember 2017
Eingereicht zur Genehmigung	31. Januar 2018
Ablauf der Beschwerdefrist	4. Januar 2018

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Fisibach am 1. Dezember 2017 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Alter Spielplatz", Situationsplan 1:1'000 vom 29. Juni 2017

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 11. Januar 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]). Weitere Grundlagen sind:

- Protokollauszug des Gemeinderats (Protokollauszug mit Ergänzungen nach Vorprüfung) vom 6. März 2017 sowie vom 2. Oktober 2017
- Störfallgutachten von Basler & Hofmann AG vom 21. Juni 2017

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Gebiet "Alter Spielplatz" befindet sich mitten in der Dorfzone von Fisibach. Der überbaute Teil der Parzelle 59 (Schulhaus Belchen) sowie die Parzelle 60 sind der Dorfzone zugeordnet. Der unüberbaute Teil (Spielplatz) liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Aufgrund des heute, wie auch in absehbarer Zukunft, fehlenden Bedarfs (Schulstandort von Fisibach wurde aufgehoben, neuer Schulstandort Weiach), sollen das Schulhaus Belchen (Teilfläche Parzelle 59) und die Parzelle 60 verkauft werden. Der Gemeinderat beabsichtigt dadurch, das Zentrum zu revitalisieren und weiterzuentwickeln. An dieser zentralen Lage sollen Mehrfamilienhäuser mit bis zu 18 Wohnungen entstehen (Planungsbericht Kapitel 2.2.6). Die Parzelle 60 weist lediglich eine Bautiefe von ca. 20 m auf. Damit eine optimale Nutzung innerhalb der Dorfzone (Mehrfamilienhäuser) ermöglicht werden kann, soll nebst des nördlichen Teils der Parzelle 59 zusätzlich ein Streifen von ca. 6 m von der OeBA-Zone in die Dorfzone umgezont werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. September 2017 mit einem Vorbehalt abgeschlossen worden. Die notwendigen Anpassungen im Zusammenhang der Störfallvorsorge werden mit dem Protokollauszug vom 2. Oktober 2017 sowie mit den Ergänzungen im Planungsbericht umgesetzt.

2.3 Nutzungsplanung Siedlung

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle 59 wird im Umfang von 1'030 m² in die Dorfzone umgezont.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung erfährt keine Änderung.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

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 kantonalen Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss §§ 11 und 13 BauG ist gefordert, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen. Die Umzonung hat keine Auswirkungen, die eine regionale Beurteilung erfordern.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Fisibach wurde am 22. März 2004 genehmigt. Die Gemeinde beabsichtigt, ihre Nutzungsplanung zu überarbeiten (siehe BVURO.16.147 Grundlagen-erhebung vom 16. Januar 2017).

3.4.1 Bauzonengrösse und Innenentwicklung

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 23,2 ha auf. Davon sind ca. 19 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 4,2 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 1,5 ha Wohn- und Mischzonen, 2,1 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,6 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 31. Dezember 2016).

Gemäss Kapitel 2.2.2 des Planungsberichts liegen für wesentliche Teile der Bauzonenreserven, insbesondere in Wohn- und Mischzonen Bauprojekte vor oder die Flächen sind inzwischen überbaut. Die gemäss Richtplan für das Jahr 2040 prognostizierte Bevölkerungszahl für Fisibach wird schätzungsweise bereits 2019 erreicht.

Fisibach weist mit rund 28 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) eine tiefe Einwohnerdichte auf. Gemäss Richtplan ist bis ins Jahr 2040 im überbauten Gebiet eine Einwohnerdichte von 40 E/ha zu erreichen. Die unüberbauten Flächen sind mit durchschnittlich 60 E/ha zu entwickeln. Mit der Umzonung einer Fläche von 1'030 m² von der OeBA-Zone in die Dorfzone beziehungsweise mit der Überbauung mit Mehrfamilienhäusern auf der neu abgegrenzten Parzelle 60 (ca. 3'000 m²) kann eine Einwohnerdichte bis 145 E/ha erreicht werden. Für die Planungsbehörde handelt es sich vorliegend um ein zentral gelegenes Schlüsselgebiet, welches sich für eine dichte und qualitätsvolle Überbauung eignet. Dieses Gebiet trägt massgeblich zur Gemeindeentwicklung bei.

In der Gesamtbetrachtung kann auf das Begehren eingetreten werden, da es sich um ein Gebiet in ausgesprochen zentraler Lage handelt und sich mit der Entwicklung künftige sozialräumliche Herausforderungen meistern lassen.

3.4.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, neben der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnützung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Die Planungsbehörde verzichtet auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie verweist auf die detaillierten Bestimmungen der Dorfzone (§ 8 BNO) sowie die Schutzvorschriften betreffend das Ortsbild (§ 40 BNO). Sie nimmt jedoch mit folgenden Vorgaben im Kaufvertrag direkt Einfluss auf die gewünschte Entwicklung (siehe Protokollauszug vom 6. März 2017) gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG:

- Es muss ein Gesamtkonzept für die Bebauung und den Freiraum erstellt werden.
- Es werden Aussagen zum gewünschten Nutzungsmix (Eigentumsverhältnisse, altersgerechte Wohnungen) gemacht.

Es liegt im Ermessen der Planungsbehörde, die gewünschte Entwicklung im Dorfkern mit Vorgaben im Kaufvertrag zu beeinflussen.

3.4.3 Bedarf OeBA-Zone

Die vorhandenen OeBA-Zonen reichen für den Bedarf an Gemeindeinfrastruktur aus (Kapitel 2.2.5 und 4 Planungsbericht). Für den von der vorliegenden Planung betroffenen, unüberbauten Teil der Parzelle 59 besteht gemäss Planungsbericht kein Bedarf für Bauten im öffentlichen Interesse. Die

Planungsbehörde rechnet nicht damit, dass die Gemeindeinfrastruktur in Zukunft ausgebaut werden muss.

3.4.4 Erschliessung

Die Erschliessung der Parzelle 60 erfolgt wie bisher über die Schulhausstrasse. Beim Bachweg handelt es sich um einen Fuss- und Radweg. Einer späteren Zufahrt über den Bachweg verbunden mit einer Mehrbeanspruchung des Kantonsstrassenanschlusses kann keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Die öffentliche Verkehrsverbindung (Bushaltestelle) führt ebenfalls über die Schulhausstrasse.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Auf der Westseite der betroffenen OeBA-Zone liegt der Fisibach. Gemäss Fachkarte Gewässerraum ist im Bereich der Teiländerung mit einem Gewässerraum von 15 m Breite zu rechnen. Im Situationsplan ist eine mögliche Abgrenzung zur Information eingetragen. Der mutmassliche Gewässerraum tangiert die Umzonungsfläche auf der Parzelle 59 (zukünftig Parzelle 60) nicht. Der Gewässerraum zum Fisibach ist mit der nächsten Revision der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen.

3.5.2 Hochwasserschutz

Für die betroffene Umzonungsfläche besteht eine Restgefährdung durch Hochwasser. Es sind keine Massnahmen und Festlegungen notwendig.

3.5.3 Störfallvorsorge

Die beantragte Umzonungsfläche befindet sich gemäss der Planungshilfe des Bundes "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013 im Konsultationsbereich (= 100 m) der Ziegelei Fisibach. Im vorliegenden Fall ist eine vertiefte Risikoabklärung vorzunehmen. Diese Untersuchung liegt vor (Störfallgutachten von Basler & Hofmann AG vom 21. Juni 2017).

Als Grundlage für das Störfallgutachten von Basler & Hofmann AG diente die aktualisierte Risikoermittlung vom 18. September 2015, die im Rahmen des Kontroll- und Beurteilungsverfahrens nach Störfallverordnung der Ziegelei Fisibach erstellt wurde. Zusätzlich berücksichtigt wurden die zusätzlichen 40 Personen (potenzielle Einwohnerzahl der Überbauung) auf der Parzelle 60.¹

Seit der Umstellung auf Erdgas 2008 beträgt die durchschnittliche Füllmenge des Propangastanks 20–30 t. Für das Störfallgutachten wurde aus pragmatischen Gründen von einem vollen Füllstand von 65 t ausgegangen. Wird die Parzelle 60 wie vorgesehen überbaut, bleibt die Risikosituation praktisch identisch.²

Im Rahmen ihres allgemeinen Auftrags hat die Planungsbehörde die Pflicht, für empfindliche Nutzungen die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen (Kapitel 3.7 der Planungshilfe des Bundes "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013). Mit Protokollauszug vom 2. Oktober 2017 wird auf die speziellen Anforderungen betreffend Standortwahl für einen neuen Spielplatz eingegangen. Der Gemeinderat nimmt sich in die Pflicht, die entsprechenden Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzusetzen. Der Planungsbericht wurde in Bezug auf die Vorgaben der Störfallvorsorge ergänzt (Kapitel 2.1).

¹ Auf der anderen Parzelle (Kataster Nr. 59) wird kein zusätzliches Personenaufkommen erwartet.

² Bei der Berücksichtigung eines niedrigeren Füllstandes von 20–30 t würde sich das Risiko leicht reduzieren.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan "Alter Spielplatz", beschlossen von der Gemeindeversammlung Fisibach am 1. Dezember 2017, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Dorfstrasse 165, 5467 Fisibach (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Gesundheit und Soziales
- Amt für Verbraucherschutz DGS
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist 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(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien 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 Beschwerdeschrift 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.