

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 4. November 2015

Versand: 6. November 2015

Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-001271

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

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	16. Dezember 2014
Mitwirkung I	6. Januar 2014 bis 7. Februar 2014
Mitwirkung II	20. Oktober 2014 bis 21. November 2014
Öffentliche Auflage	26. Januar 2015 bis 27. Februar 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung	7. Mai 2015
Eingereicht zur Genehmigung	21. Juli 2015
Ablauf der Beschwerdefrist	27. Juli 2015

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 zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Berikon am 7. Mai 2015 beschlossenen Vorlage vor:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 7. Mai 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die BNO wurden 1994 genehmigt. In der Zwischenzeit erfolgten verschiedene Teilanpassungen an den Planungsinstrumenten. 2009/10 erarbeitete der Gemeinderat unter Mitwirkung der Bevölkerung ein Leitbild, das seinerseits 2011 zu einem Räumlichen Entwicklungsleitbild vertieft wurde. Die kommunalen Planungsziele der Revision sind auf Seite 6 des Planungsberichts aufgeführt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 16. Dezember 2014 ohne Vorbehalte, jedoch verschiedentlich mit Hinweisen zur künftigen, richtplankonformen Umsetzung im Bereich der sondernutzungsplanpflichtigen, unüberbauten Bauzonenflächen.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die bisherigen Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan haben sich weitgehend bewährt. Wichtige Änderungen der Zonenabgrenzungen werden nachfolgend unter Ziffer 3.1.5 umschrieben und beurteilt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen, welche die Definition und Messweisen der Baugesetzgebung vereinheitlicht. Die IVHB ist rechtskräftig und in der Bauverordnung (BauV) kantonal umgesetzt.

Die revidierte BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an. Die Revision richtet sich bereits nach der neuen BauV, einschliesslich Einführung der IVHB (§§ 16 ff. BauV vom 25. Mai 2011).

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

Der Grosse Rat hat am 20. September 2011 die Gesamtrevision Richtplan sowie am 24. März 2015 Anpassungen zum Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2) beschlossen. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Berikon wurde vor dem Beschluss des Grossen Rats am 24. März 2015 abschliessend vorgeprüft, die Vorgaben aus der Gesamtrevision Richtplan vom 20. September 2011 sind umgesetzt.

Die Gemeinde Berikon liegt in einem urbanen Entwicklungsraum. Urbane Entwicklungsräume umfassen nebst den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Dabei sind die Funktionsfähigkeit zu erhalten und die räumliche Entwicklung auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss ans übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Gemeinde ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und verfügt über alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Siedlungsgebiet (Richtplan S 1.2)

Die Gemeinde Berikon beabsichtigte, zu Beginn der Planungsarbeit verschiedene Änderungen am Bauzonenplan (Ein- und Auszonungen) vorzunehmen. Das neue Bundesrecht lässt dies zwischenzeitlich nicht zu, ausser bei wertgleicher (flächen- und wesensgleich) Kompensation (am 1. Mai 2014 in Kraft getretenes revidiertes Bundesgesetz über die Raumplanung, [Raumplanungsgesetz, RPG]/Übereinstimmung Art. 38a Abs. 2 RPG mit zugehöriger Verordnung [Art. 52 RPV]). Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung beschränkt sich daher richtigerweise auf die derzeit nach Bundesrecht zulässigen Änderungen des Bauzonenplans. Verschiedene beabsichtigte Einzonungen wurden aus dem laufenden Verfahren ausgekoppelt und sollen in einem späteren Zeitpunkt neu beurteilt werden. Im vorliegenden Planungsbericht sind zu diesen Flächen entsprechend Aussagen enthalten.

Hinsichtlich der jüngst beschlossenen richtplanerischen Anforderungen zur Innenentwicklung ist festzustellen, dass – wenn auch verständlicherweise noch nicht vollständig systematisch und umfassend – bereits wirkungsvolle Massnahmen zur Steigerung der Einwohnerdichte in der rechtskräftigen Bauzone vorgesehen sind. Mit der Gestaltungsplanpflicht "Welschloh" zur Umsetzung der absehbaren Vorgaben des bereits vorläufig beurteilten regionalen Sachplans "Zentrumsentwicklung Mutschellen" und den drei Sondernutzungsplan-Pflichten "Büelfeld", "Riedacher" und "Oberdorfstrasse/Gubelstrasse" werden weiterführende Planungsschritte ausbedungen, die insgesamt eine konforme Entwicklung gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 im Grundsatz ermöglichen (gesamthaft 90 E/ha). Gestützt auf § 4 Abs. 2 BNO werden zur gesamthaften Erfüllung der nämlichen Richtplananforderungen bei den sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten zugunsten einer konzeptionell sinnvollen Gesamtplanung und zur Gewährleistung angemessener Einwohnerdichten jeweils Gestaltungspläne einzufordern sein. Unter diesen Bedingungen kann vorliegend von einem ersten, folgerichtigen Umsetzungsschritt der neuen Richtplananforderungen gemäss Kapitel S 1.2 ausgegangen werden.

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Richtplan L 3.1)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Im Kulturlandplan sind die FFF korrekt zur Orientierung dargestellt (Beschluss 2.3).

Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Richtplan S 3.1)

Berikon gehört zum urbanen Entwicklungsraum. Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen sind innerhalb der Kernzone generell zulässig (Richtplan S 3.1, Beschluss 3.2). Die Gemeinde sieht nebst Verkaufsnutzungen in der Kernzone auch solche in den Wohnzonen (maximal 100 m² Nettoladenfläche), beziehungsweise in der Wohn- und Gewerbezone sowie der Dorfzone (maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Verkaufsgeschäft) vor. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Regionaler Sachplan Mutschellenknoten

Die Gemeinden Berikon, Widen und Rudolfstetten-Friedlisberg bearbeiten seit längerer Zeit gemeinsam den Bereich des Mutschellenknotens, der als zentraler Siedlungsteil und als Verkehrsdrehscheibe an Bedeutung gewinnen wird (Nutzungs- und Bebauungsstudie "Mutschellenknoten"). Wesentliche Ziele sind die städtebauliche Aufwertung (inklusive Freiräumen), die Nutzung der hohen Standortgunst (hervorragende Erreichbarkeit), die Entlastung von verkehrsseitigen Emissionen, die Entflechtung von Verkehrsachsen, die Förderung zentrumsbildender Funktionen usw. Beabsichtigt ist die gemeindeübergreifende Umsetzung mittels behördenverbindlichem, regionalem Sachplan "Zentrumsentwicklung Mutschellen". Der regionale Sachplan soll als Grundlage zur Harmonisierung der BNO der Gemeinden dienen und die Entwicklungsabsichten gemeindeübergreifend in Einklang bringen (funktionaler Raum).

Hierzu wurde eine der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgezogene Teiländerung des Bauzonenplans vorgenommen und die ehemalige Zone Gewerbe mit Wohnen Mutschellen in die Kernzone umgezont. Im Gebiet "Welschloh" wird gestützt auf den vorläufig beurteilten Entwurf des regionalen Sachplans "Zentrumsentwicklung Mutschellen" eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Wichtige Grundsätze und Ziele sind in § 4 Abs. 4–6 BNO definiert. Mit dieser Festlegung können in einem nachfolgenden Verfahren stufengerecht die behördenverbindlichen Vorgaben des regionalen Sachplans umgesetzt werden. Unabhängig einer Festlegung im Bauzonenplan kann die Gemeinde jederzeit einen Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG verlangen. Auf diese Weise kann die Abstimmung der Planungen frühzeitig und in Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgen. Auch für Bauwillige ergibt sich so eine angemessene Rechtssicherheit für die Projektierung ihrer Vorhaben.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Die nach § 11 BauG erforderliche regionale Stellungnahme liegt vor (2. Oktober 2014). Der Regionalplanungsverband begrüsst zusammenfassend die Fokussierung auf die innere Entwicklung, beurteilt die Aufgabe von Gewerbeflächen zugunsten der reinen Wohnnutzung auch im Zusammenhang mit dem Wohnschwerpunkt (WSP) Mutschellen als zweckmässig. Der Verband verweist auf die 2008 erarbeitete regionale Entwicklungsstrategie für das Gewerbe im Raum Mutschellen (Studie Wirtschaftsstandort REPLA Mutschellen–Reusstal–Kelleramt vom 21. Februar 2008). Diese beabsichtigt eine gezielte Konzentration des produzierenden Gewerbes im Raum obere Ebene in Bremgarten und die Schaffung von Mischzonen zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe in Wohnsiedlungen.

3.1.4 Grösse der Bauzone

Bauzonenfläche

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 99,3 ha auf. Davon sind 88,4 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 10,9 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Bei den unüberbauten Flächen handelt es sich ausschliesslich um Wohn- und Mischzonen.

Fassungsvermögen

Die Gemeinde Berikon weist in den überbauten Bauzonen eine Einwohnerdichte von 56 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) pro ha auf, was im Bereich der durchschnittlichen Dichte der Gemeinden im urbanen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept liegt (Richtplan R 1). Dies lässt ein inneres Entwicklungspotenzial in den bereits heute überbauten Wohn- und Mischzonen vermuten, was in einem nächsten Planungsschritt umfassend zu erheben ist.

Der Gemeinde Berikon wird empfohlen – in Vorbereitung eines nächsten Planungsschritts und nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung Mutschellen gemäss regionalem Sachplan sowie dem längerfristig zu aktivierenden Wohnschwerpunkt Mutschellen – aktiv ein Handlungsprogramm Innenentwicklung auszuarbeiten. Die bisher unternommenen Anstrengungen lassen sich

so bündeln und aufeinander abstimmen. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal noch nicht abschliessend definiert. Darunter ist in etwa Folgendes zu verstehen: Die gemäss jüngst revidiertem RPG und kantonalem Richtplan geforderte (kommunale) Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die (zeitlich und inhaltlich) über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen. Die Aufgabe der hochwertigen Innenentwicklung, gestützt auf den kantonalen Richtplan, ist als Prozess zu verstehen und lässt sich nicht von heute auf morgen "erledigen". Dieser Prozess der Siedlungsentwicklung nach innen ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften. Nur so lässt sich letztlich die richtplanerisch geforderte Wirkung in Sachen Innenentwicklung auch tatsächlich erzielen und gewährleisten (wichtiges Beurteilungskriterium im Rahmen der Genehmigung nach § 27 Abs. 2 BauG). Selbstverständlich kann beziehungsweise soll das Handlungsprogramm Innenentwicklung auch organisatorische und programmatische Massnahmen zugunsten der Innenentwicklung enthalten (Innenentwicklung als Prozess gestalten, führen und bewirtschaften sowie Sensibilisierung und Information der Bevölkerung und Grundeigentümer). Letztlich soll es darlegen, wie in der Gemeinde und entsprechend der jeweiligen Ausgangslage der gesetzlich geforderte und richtplanerisch konkretisierte Innenentwicklungspfad bis 2040 gewährleistet werden kann (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2). Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist als solches auch in der BNO zu verankern (zum Beispiel als wichtige Grundlage der strategischen Gemeindeentwicklung im Zusammenhang mit dem räumlichen Entwicklungskonzept; Auftrag zuhänden Gemeinderat).

Aus kantonomer Sicht wird gemäss neuester Bevölkerungsprognose mit einer Einwohnerzahl von ca. 6'500 E im Jahr 2040 gerechnet. Daraus ergibt sich bis 2025 (in der Eingabe angenommener Planungshorizont) ein Plus von ca. 800 E beziehungsweise rund 5'300 E. Die Gemeinde rechnet bis 2025 mit einem Bevölkerungswachstum auf rund 5'000 E (lineare Fortschreibung der letzten 15 Jahre). Dieses Wachstum liegt geringfügig tiefer als das prognostizierte Wachstum des Kantons. Nach Beurteilung der Gemeinde kann das angestrebte Wachstum vollumfänglich in den bereits rechtskräftigen Bauzonen realisiert werden.

3.1.5 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die Zulässigkeit von Einzonungen ohne wertgleiche (flächen- und wesensgleich) Kompensation ist mit der Änderung des RPG vom 3. März 2013 nicht mehr gegeben. Die Gemeinde verzichtet daher im laufenden Verfahren auf verschiedene vorgesehene Änderungen.

Wichtige Änderungen aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan werden nachfolgend erläutert:

Kindergarten Stalden (Oberdorf)

Die Fläche von 56 m² gehört zur Kindergartenparzelle, die Zuweisung ist sachgerecht.

Oberwilerstrasse (K 411), Bereich Parzellen 689–696 sowie Parzelle 712

Mit der Umzonung entfallen in diesem für das Ortsbild und für den Strassenraum wichtigen und recht grossen Bereich die höheren Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung von Um- und Neubauten. Aufgrund der fehlenden Gestaltungsvorgaben in der BNO wird somit erst im Baubewilligungsverfahren überprüfbar sein, ob das Vorhaben mit dem Ortsbild und dem Umgebungsschutz gemäss den §§ 31 und 32 des Kulturgesetzes (KG) vereinbar ist. Diese Regelung kann zwar einem effizienteren und rechtssicheren Baubewilligungsverfahren entgegenstehen, liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde und ist im Sinne der Rechtmässigkeit mit dem Baugesetz vereinbar.

Schumel, Parzellen 584, 586, 587, 1265 und 1266

Die Vereinbarkeit der Umzonung (bisher D-Zone) mit den Anliegen der bergseitig angrenzenden Schutzobjekte (unter anderem "Grünebode"; weiterhin in der Dorfzone) kann zu Qualitätsverlusten führen, da für W2-konforme Vorhaben keine besonderen gestalterischen Anforderungen gelten. Im Planungsbericht wird die Umzonung begründet aufgrund der bereits bestehenden Bauten, die sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Die Änderung liegt im Ermessen der Gemeinde.

Roosmis, Parzelle 572

Begründet wird die Umzonung mit einer Erweiterung der Schulnutzung. Einer Umzonung steht gemäss kantonalen Vorgaben kein überwiegendes Interesse entgegen.

Alte Bremgartenstrasse/Gartenweg, Parzellen 93, 94 107, 108 und 109

Diese Aufzonung von der W2 in die W3 trägt zur inneren Entwicklung und besseren Nutzung der vorhandenen Potenziale bei. Aus fachlicher Sicht und im Hinblick auf eine zusammenhängende Konzeption einer Neuüberbauung wäre eine Planung mittels Gestaltungsplan von Vorteil. Die Gemeinde kann dies jedoch auch ohne Festlegung im Bauzonenplan jederzeit verlangen (§ 21 BauG).

Areal "Büelfeld", Parzelle 335

Die Mobilisierung dieser Landreserve ist aus fachlicher Sicht zweckmässig. Der richtigerweise vorgesehene Sondernutzungsplan (SNP) ist im Hinblick auf die notwendige "konzeptionell sinnvolle Gesamtplanung" (vgl. Planungsbericht) und auf eine angemessen erhöhte bauliche Dichte jedenfalls angezeigt und wird mittels Gestaltungsplan umzusetzen sein (vgl. Ziffer 3.1.2). Die öffentliche Hand ist im Besitz der gesamten Fläche. Eine qualitätsvolle innere Entwicklung und optimale Nutzung dieser Fläche kann daher auch explizit ohne Festlegung der Gestaltungsplanpflicht gewährleistet werden.

Areal "Riedacher", diverse Parzellen

Die vorgesehene Aufzonung (bisher GW, neu W3 mit Sondernutzungsplanpflicht) kommt den Zielen des kantonalen Richtplans entgegen (Nutzung der vorhandenen Reserven, innere Entwicklung). Eine Umsetzung mittels Gestaltungsplan ist wiederum angezeigt (vgl. Ziffer 3.1.2).

Die Gemeinde hat das Nutzungspotenzial des Areals anhand einer separaten ortsbaulichen Studie geprüft (Planungsbericht Seite 42), sie will die weiteren Schritte der Arealentwicklung unter eigener Federführung mit enger Beteiligung aller Landbesitzer einleiten. Grosse Teile dieses Gebiets gehören heute der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde. Eine qualitätsvolle Entwicklung und optimale Nutzung dieser Fläche kann daher auch ohne explizite Festlegung der Gestaltungsplanpflicht erreicht werden.

Oberdorfstrasse/Gubelstrasse, Parzellen 844, 845 und 848

Die Beibehaltung der zweigeschossigen Zone ist aus fachlicher Sicht an diesem Standort angemessen. Mit einem Gestaltungsplan ist nebst einer qualitätsvollen Gestaltung auch ein attraktiver Abschluss des Siedlungsrandes zur offenen Landschaft planungsrechtlich zu sichern (vgl. Ziffer 3.1.2).

Kernzone "Welschloh"

Die Kernzone "Welschloh" wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, diese dient der Sicherstellung der Zielsetzungen, die im Rahmen der Nutzungs- und Bebauungsstudie "Mutschellenknoten" bisher entwickelt wurden. Das Areal bildet einen zentralen Siedlungsteil mit überkommunalem Entwicklungspotenzial. In der BNO (§ 4 Abs. 4–6 BNO) sind stufengerecht wichtige Grundsätze und Ziele zur Umsetzung des künftigen regionalen Sachplans "Zentrumsentwicklung Mutschellen" mittels Gestaltungsplan ausformuliert.

Landwirtschaftszone/Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist grundsätzlich sachgerecht. Die Fruchtfolgeflächen (FFF) sind gemäss Richtplankapitel L 3.1, Beschluss 2.3, im Kulturlandplan korrekt orientierend dargestellt. Die Landwirtschaftszone 2 wird mit vorliegender Genehmigung jedoch lediglich bis auf Weiteres toleriert (vgl. Ausführungen unter "Gartenbaubetriebe").

Landschaftsschutzzone

Die Gemeinde übernimmt im Wesentlichen die Bezeichnung der Landschaftsschutzzone vom rechtskräftigen Kulturlandplan. Die Festlegungen entsprechen den Landschaften von kantonaler Bedeutung sowie dem Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan.

Speziallandwirtschaftszone "Selacher"

Der Schweinezuchtbetrieb im Gebiet "Selacher" wird einer Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG zugeteilt. Dies ist, gestützt auf die heutigen Verhältnisse sowie im Hinblick auf die Fortführung des Betriebs durch den Sohn des heutigen Betriebsinhabers und da der Hof lediglich am Rand der Landschaft von kantonaler Bedeutung (Richtplan L 2.3) liegt, vertretbar. Die Abgrenzung ist grosszügig, stimmt aber mit den Grundstücksgrenzen überein.

Die Speziallandwirtschaftszone lässt die Tierhaltung und die Pflanzenproduktion beziehungsweise die bodenunabhängige Produktion über die Möglichkeiten der inneren Aufstockung zu, soweit die umweltrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können (zum Beispiel Mindestabstände zu bewohnten Bauten). Die Festlegung und Abgrenzung der Speziallandwirtschaftszone ist sachgerecht.

Landwirtschaftsbetrieb "Loostud"

Das Betriebszentrum "Loostud" bleibt der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Entwicklung im Bereich der Rindviehhaltung wie auch die Realisierung einer Biogasanlage sind im Rahmen der geltenden Vorgaben in der Landwirtschaftszone möglich.

Im Rahmen der Zukunftsvision zum Landwirtschaftsbetrieb Loostud hat der Gesuchsteller die Betriebsentwicklung für die nächsten Jahre aufgezeigt. In den nächsten zwei Jahren soll eine Biogasanlage sowie ein Legehennenstall für 18'000 Tiere gebaut werden. Die Realisierung des Legehennenstalls setzt die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG voraus. Entsprechend dem ausgewiesenen Bedarf wird die Speziallandwirtschaftszone eng abgegrenzt. Die Bezeichnung und Abgrenzung der Speziallandwirtschaftszonen sowie die Bestimmung in § 16 BNO sind sachgerecht.

Gartenbaubetriebe

Zwei seit Jahren ansässige Gartenbaubetriebe sollten gemäss erstem Revisionsentwurf von der bisherigen Landwirtschaftszone 2 in die Gartenbauzone gemäss Art. 18 RPG umgezont werden. Aus den Abklärungen und Verfahren ergab sich, dass eine Lösung, die den betrieblichen Bedürfnissen und den planungsrechtlichen Anforderungen gleichermassen entspricht, weiterführenden Überlegungen bedarf. Anzustreben ist zum Beispiel eine Lösung innerhalb des Baugebiets oder ein neuer, regionaler Standort.

Damit der Abschluss der Gesamtrevision durch die diesbezüglich noch notwendigen Abklärungen zu keiner Verzögerungen führt, wird die Standortfrage und die künftige Zonierung der Gartenbaubetriebe in einem separaten Verfahren unter engem Einbezug der Betroffenen weitergeführt und zum Abschluss gebracht. Die heutige Zonierung der Landwirtschaftszone 2 wird daher mit der laufenden Revision lediglich bestätigt, das heisst lediglich bis zur Beschlussfassung und Genehmigung der separaten, von der Gesamtrevision abgekoppelten Teilrevision unverändert belassen (Besitzstand).

3.1.6 Innenentwicklung, Siedlungserneuerung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen 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 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen samt Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Die BNO enthält verschiedene Vorschriften zur Sicherung der Qualität von Überbauungen und zur Gestaltung der zugehörigen Aussenräume (zum Beispiel §§ 2, 3, 7, 9, 21, 44 BNO). Deren Umsetzung erfolgt punktuell im jeweiligen Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren. Konzeptionelle Überlegungen und Massnahmen auf gesamtkommunaler Ebene (vgl. Richtplan S 1.1, Beschluss 1.1) werden im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung im Bereich "Mutschellenknoten" ohnehin weiter bearbeitet und zu vertiefen sein (vgl. auch Hinweis zum Handlungsprogramm Innenentwicklung gemäss Ziffer 3.1.4).

3.1.7 Ortsbild, Schutzobjekte

Sämtliche Bauinventarobjekte werden in vorbildlicher Weise als kommunale Substanzschutzobjekte beziehungsweise Volumenschutzobjekte umgesetzt. Ausserdem werden einige ortsbildrelevante Bauten in der Dorfzone als Volumenschutzobjekte gesichert. Die Schutzobjekte sind im Anhang der BNO aufgeführt.

3.1.8 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Gemäss Ausführungen im Planungsbericht sind aufgrund der Neufestlegungen im Bauzonenplan keine substanziellen verkehrsrelevanten Änderungen innerhalb des Baugebiets vorgesehen. Das Siedlungsgebiet ist mit der BDWM-Bahn zumindest im Nahbereich gut erschlossen. Dies gilt auch für den Langsamverkehr. Durch das Siedlungsgebiet führt eine kantonale Radroute, der Anschluss ist über das kommunale Strassennetz sichergestellt.

Die grösste Herausforderung stellt die zukünftige Gestaltung des Verkehrsnadelöhrs "Mutschellenknoten" mit seinen verschiedenen Verkehrsträgern (Bahn, Bus, Motorisierter Individualverkehr, Langsamverkehr) dar. In einer separaten, raumübergreifenden Studie wird geprüft, wie die verkehrs- und die ortsbauliche Situation am Mutschellenknoten insgesamt und überkommunal verbessert werden kann. Mit dieser parallel laufenden Planung wird aus kantonaler Sicht die prioritäre Herausforderung zur besseren Abstimmung von Siedlung und Verkehr aktiv bearbeitet. Die direkt umsetzbaren Ergebnisse und jene gemäss der im regionalen Sachplan "Zentrumsentwicklung Mutschellen" in Aussicht genommenen Folgeplanungen werden arealbezogen und fallweise sowie stufengerecht in die grundeigentümerverbindliche (Sonder-) Nutzungsplanung einfließen müssen.

3.1.9 Hochwasserschutz

Die Vorschriften zum Hochwasserschutz wurden korrekt in die BNO aufgenommen, ebenso die Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Im Bauzonenplan wurde die Hochwassergefahrenzone (HWZ) sachgerecht ausgeschieden.

3.1.10 Gewässerraum

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Das Verwaltungsgericht hat die Bestimmungen in den §§ 3–6 der kantonalen Vollzugsverordnung vom 27. Februar 2012 aufgehoben. Die Breite des festzulegenden Gewässerrands richtet sich nach Art. 41a GSchV, die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Gewässer dargestellt. In der Legende wird auf die bundes- und kantonalrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage ist dies zweckmässig. Nach Vorliegen der kantonalen Umsetzungsbestimmungen ist in einem nächstmöglichen, allenfalls separaten Verfahren der Gewässerraum kommunal zu prüfen und festzulegen. Bis dahin sind die Abstände und Nutzung gemäss GSchV im Einzelfall zu prüfen.

3.1.11 Waldgrenzenplan

Die Nachführung des Waldgrenzenplans gemäss § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist koordiniert im Rahmen der Nutzungsplanänderung erfolgt.

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Berikon am 7. Mai 2015, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Bahnhofstrasse 69, 8965 Berikon
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.