

Sitzung: 14. März 2007

Art. Nr. 2007-000299

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

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	31. Oktober 2005/10. April 2006
Vorprüfungsbericht	12. Juli 2006
Öffentliche Auflage	18. September – 18. Oktober 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung	7. Dezember 2006
Eingereicht zur Genehmigung	23. Januar 2007
Ablauf der Beschwerdefrist	5. Februar 2007

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 § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung wurde 1986, die Nutzungsplanung Kulturland 1994 vom Grossen Rat genehmigt. Vor rund zwei Jahren leitete der Gemeinderat eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein. Mittels einer Umfrage bei der Bevölkerung hat der Gemeinderat ein Leitbild erarbeitet und gestützt darauf verschiedene Ziele für die Revision der Nutzungsplanung formuliert, unter anderem Erhaltung der Dorfkernzone, Förderung und Ausbau des Gewerbes zur Nahversorgung (Einkauf, Arzt, Erholung), Verlagerung von Freizeit und Sport aus dem Dorfkern mit gleichzeitiger Sicherung des Ausbaus sowie Verzicht auf Festlegung reiner Wohnzonen entlang der Haupteerschliessungsstrassen.

2.2 Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 17. August 2005). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 12. Juli 2006 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan (BNO)

Am Bauzonenplan werden nur geringfügige Erweiterungen vorgenommen. Es handelt sich im Wesentlichen um die Einzonung einer Restfläche von 0.4 ha zwischen der bestehenden Gewerbezone und einer Strasse im Norden der Gemeinde sowie um die Einzonung des Waldabstands von 0.2 ha bei der Wohnzone im Nordosten der Gemeinde. Die Einwohnerkapazität wird durch diese Massnahmen nicht erhöht.

Im Interesse der heutigen Bebauungsstruktur und der künftigen erwünschten Entwicklung der Gemeinde werden an verschiedenen Stellen Umzonungen innerhalb des rechtskräftigen Baugebiets vorgenommen.

Die meisten Flächen im Kulturland werden der Landwirtschaftszone zugeordnet. Im Gebiet Bodenacher erfolgt die Ausscheidung einer Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau (ca. 1.2 ha).

Die bestehende Golf-Übungsanlage, die Materialabbau- und Rekultivierungszone, die Kompostieranlage sowie die Zone für militärische Anlagen werden Spezialzonen gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG) zugeordnet.

Die Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen basiert auf den im Richtplan festgesetzten Landschaften von kantonalen Bedeutung. Dazu werden weitere Schutzzonen und Schutzobjekte festgelegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung wird den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde und den übergeordneten gesetzlichen Anforderungen angepasst. Sie richtet sich weitgehend nach der kantonalen Muster-BNO.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar. Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 0.4 ha (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Im Richtplan ist der Ausbau der Verbindungslinie Brunegg-Mägenwil (V 3.5/3.1) als Vororientierung enthalten. Der dazu notwendige Korridor wird in Abstimmung mit den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) keiner Zone zugeteilt.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 88.0 ha auf. Davon sind gemäss Stand Erschliessung vom 31. Dezember 2005 ca. 63.4 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 24.6 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung.

Die unüberbauten Flächen umfassen rund 12.3 ha Wohn- und Mischzonen, 11.1 ha Gewerbebezonen und ca. 1.2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Reserven an Wohn- und Mischzonen entsprechen einer Kapazität von 600 bis 750 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aus kantonaler Sicht wird für die nächsten 15 Jahre mit einer Zunahme von ca. 450 E gerechnet.

Mit den vorhandenen unüberbauten Wohn- und Mischzonen sowie einigem Verdichtungspotenzial in der Dorfzone sind damit die bereits heute rechtskräftigen Reserven für Wohnnutzung nach Massgabe der kantonalen Prognosen und gestützt auf Art. 15 RPG für die nächsten 15 Jahre rein rechnerisch zu gross bemessen. Die wesentlichen unüberbauten Flächen liegen jedoch zentral innerhalb des Siedlungsgebiets, sind gut erschlossen, befinden sich nahe bei der Schule, haben eine günstige Lage bezüglich öffentlichem Verkehr und sind daher prädestiniert für eine innere Siedlungsentwicklung. Aufgrund dieser Ausgangslage sind die ausgeschiedenen Bauzonen angemessen. Weitergehende Einzonungen sind unter den gegebenen Umständen richtigerweise nicht vorgesehen.

3.1.4 Zonenzuordnung

Die vorgenommenen Umzonungen sind situationsgerecht. Die getroffenen Massnahmen und Festlegungen unterstützen eine massvolle Verdichtung und die haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine gute gestalterische Gesamtwirkung. Die Vorlage schafft somit die planerischen Voraussetzungen für eine gute Siedlungsqualität und Verdichtung.

3.1.5 Ortsbild

Das Ortsbild von Mägenwil ist gemäss ISOS von regionaler Bedeutung. In den vorliegenden Unterlagen werden die ausgeschiedenen Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung, insbesondere die Substanzschutzobjekte gemäss Kurzinventar, umgesetzt.

3.1.6 Landwirtschaftszone/Fruchtfolgeflächen

Der Grossteil des Kulturlands wird der Landwirtschaftszone zugeordnet. Im Gebiet Bodenacher wird aufgrund eines begründeten Bedarfs eine Speziallandwirtschaftszone für einen bestehenden Betrieb des produzierenden Pflanzen- und Gartenbaus festgelegt. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben von Art. 16a des Raumplanungsgesetzes und ist mit dem kantonalen Richtplan vereinbar.

Die Fruchtfolgeflächen werden aufgrund der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung um ca. 1.2 ha verkleinert (0.4 ha Einzonungen, 0.8 ha der Spezialzone Golfübungsanlage, südlicher Teil). Die Golfübungsanlage besteht bereits. Bei den Einzonungen ins Baugebiet handelt es sich um kleinflächige, raumplanerisch vertretbare Arrondierungen.

3.1.7 Landschaftsschutzzonen

Die Umsetzung der Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) in die Landschaftsschutzzonen ist mit dem Richtplan vereinbar. Die landschaftliche Bedeutung von Mägenwil kommt darin zum Ausdruck, dass landschaftlich bedeutende Kammern des Kulturlands mit einer Landschaftsschutzzone überlagert werden.

3.1.8 Schutzzonen und Schutzobjekte

Die Schutzzonen und die Schutzobjekte werden gemäss Richtplan sowie gestützt auf kommunale Vorgaben (zum Beispiel Landschaftsinventar) ausgeschieden. Die Anliegen des Naturschutzes sind insgesamt angemessen berücksichtigt.

3.1.9 Wald

Die übergeordneten rechtlichen Vorgaben betreffend Wald sind in der Vorlage korrekt berücksichtigt.

3.2 Bau- und Nutzungsordnung

Die vorgenommenen Anpassungen an der Bau- und Nutzungsordnung werden den Bedürfnissen der Gemeinde und den übergeordneten gesetzlichen Anforderungen gerecht.

Es wurden keine erheblichen materiellen Änderungen vorgenommen. Kleinere Anpassungen oder Ergänzungen erfolgten unter anderem bei einzelnen Baumassen.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Mägenwil vom 7. Dezember 2006 wird genehmigt.

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 einen Tag nach der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. 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, 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, Schulweg 3, 5506 Mägenwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'L' shape with a small dot above it.