

Sitzung: 31. März 2004

Art. Nr. 2004-000486

Gemeinde Dottikon; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Publikation; Genehmigung; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	Februar/April 2003
Vorprüfungsbericht	23. Mai 2003
Öffentliche Auflage	26. Mai – 25. Juni 2003
Beschluss der Gemeindeversammlung	14. November 2003
Eingereicht zur Genehmigung	9. Januar 2004
Ablauf der Beschwerdefrist	11. Januar 2004

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

Der Bauzonenplan und die Bauordnung der Gemeinde Dottikon stammen aus dem Jahr 1987, der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung aus dem Jahr 1994. Aufgrund der anstehenden Fragen aus der Praxis und der in der Zwischenzeit erfolgten Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung wurde die Nutzungsplanung überarbeitet.

Die Gemeinde überprüfte die Nutzungsplanung an Hand der Erfahrungen aus dem praktischen Vollzug und anhand der Frage, in welcher Art sich die Gemeinde quantitativ und qualitativ weiter entwickeln soll.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2003). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 23. Mai 2003 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Die Bauzonenflächen werden weitgehend entsprechend dem bisherigen Bauzonenplan belassen. Eine Ausnahme bildet die arealinterne Erweiterung der Arbeitszone im Bereich der Ems-Produktionsanlagen. Die bisherige Industriezone wird in eine Arbeitszone 1 (max. Gebäudehöhe 14 m, Empfindlichkeitsstufe III) und in eine Arbeitszone 2 (max. Gebäudehöhe 16 m, Empfindlichkeitsstufe IV) unterteilt.

Die bisherigen W1-Zonen werden der W2-Zone zugeteilt. Nur gerade an exponierten Hanglagen wird die W1-Zone belassen (reduzierte Ausnützungsziffer, höhere Anforderungen an Umgebungsgestaltung).

An verschiedenen Stellen werden kleinere, den lokalen Verhältnissen entsprechende Anpassungen vorgenommen (z.B. Einzonung einer Parzelle am nordwestlichen Dorfeingang). Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzes und der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung werden die kommunalen Schutzobjekte in die Nutzungsplanung aufgenommen.

2.4 Kulturlandplan

Die wesentlichen Grundlagen für die Überarbeitung des Kulturlandplans bilden der kantonale Richtplan, das Landschaftsinventar, die landwirtschaftliche Eignungskarte und der Waldausscheidungsplan. Beim Grossteil des Kulturlands handelt es sich um Fruchtfolgeflächen (ca. 132 ha). Entsprechend der bestehenden Situation und der betrieblichen Bedürfnissen werden an zwei Stellen Intensiv-Landwirtschaftszonen ausgeschieden.

Die Gesamtfläche an kommunal geschützten Magerwiesen und Nassstandorten beträgt 1.5 ha. Daneben werden mehrere Natur- und Kulturobjekte geschützt.

Im südlichen Teil der Gemeinde werden entlang der Bünz und dem Leihofbach Bereiche für Aufforstungen ausgeschieden. Es handelt sich um die Ersatzflächen für die im Areal der EMS-Dottikon AG auf Kosten des Waldes neu den Arbeitszonen zugeteilten Flächen.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung wird den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde und den übergeordneten gesetzlichen Anforderungen angepasst. Es werden keine grundlegenden Änderungen vorgenommen. Verschiedene Paragraphen werden ergänzt. Namentlich die neu definierten Arbeitszonen, Intensiv-Landwirtschaftszone und Freihaltegebiete im Bereich der Landwirtschaftszonen erfordern entsprechende Bestimmungen.

2.6 Waldrodung

Die im Areal der EMS-Dottikon AG vorgesehene Einzonung von Wald setzt eine Rodungsbewilligung für die betroffenen Flächen voraus. Damit der Rodungsentscheid in Koordination mit der Genehmigung der vorliegenden allgemeinen Nutzungsplanung und dem Gestaltungsplan "Ems-Dottikon AG" durch den Regierungsrat gleichzeitig erfolgen kann, wurde das entsprechende Rodungsgesuch ausgearbeitet und öffentlich aufgelegt. Das Rodungsgesuch, die allgemeine Nutzungsplanung und der Gestaltungsplan sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Die Rodungsbewilligung ist in den Genehmigungs-Beschluss des Gestaltungsplanes "Ems-Dottikon AG" integriert; der Gestaltungsplan liegt gleichzeitig mit dieser Vorlage zur Genehmigung vor.

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 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Bilanz der neu eingezonten und anrechenbaren Flächen beträgt 1.9 ha (Richtplanbeschluss S 4.1, lit. a). Es handelt sich hauptsächlich um die Einzonungen in den Gebieten Ems-Areal (Arbeitszone 2) und Hinterdorf (WG-Zone). Diese Flächen sind kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha, pro 10 Jahre.

Nicht anzurechnen sind folgende Einzonungen:

- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet im Ems-Areal (Beschluss 4.1, lit. c).
- Einzonung von Waldabstandsflächen (Beschluss 4.1, lit. e).

Im Übrigen ist die Vorlage mit dem Richtplan vereinbar.

3.1.3 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 Gemeinde schafft die wichtigsten planerischen Voraussetzungen zur Siedlungsverdichtung und Förderung der Siedlungsqualität, indem sie beispielsweise die grösseren unüberbauten Gebiete der Sondernutzungsplanpflicht unterstellt und in der Arbeitszone A1 Verteil- und Logistikzentren mit hohem Schwerverkehrsaufkommen unterbindet.

3.1.4 Umwelt, Natur- und Landschaftschutz

Die Naturschutzzonen und die Naturobjekte werden gemäss den Vorgaben des Richtplans und der übrigen übergeordneten gesetzlichen Grundlagen ausgeschieden. Im Bereich der Bünz und des Leihhofbachs werden die Voraussetzungen für die Ersatzmassnahmen der vorgesehenen Rodung im Ems-Areal geschaffen.

Die Freihaltung der Siedlungstrenngürtel wird mittels § 13 Abs. 5 BNO umgesetzt. Die zugehörigen Bereiche sind im Kulturlandplan mit einer die Landwirtschaftszone überlagernden Signatur bezeichnet.

3.1.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Die Vorgabe des kantonalen Richtplans, wonach Gemeinden mit einem Ortsbild von regionaler Bedeutung für einen angemessenen Schutz ihres Kulturguts zu sorgen haben, wird mit dieser Planungsvorlage erfüllt. Die Gemeinde weist die für das Ortsbild wichtigen Gebiete der Zentrumszone zu, welche höhere Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Freiräume stellt. Mehrere Gebäude werden unter Substanz- oder Volumenschutz gestellt.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 118.4 ha auf. Davon sind ca. 96.4 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 22.0 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 12.7 ha Wohn- und Mischzonen, 7.4 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1.9 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Ende 2002 betrug die Einwohnerzahl in Dottikon 3'100 E. Die kantonale Prognose für das Jahr 2017 rechnet mit rund 3'400 Einwohnerinnen und Einwohnern. Rein rechnerisch sind die Wohn- und Mischzonen um ca. 5 ha zu gross dimensioniert.

Auf Grund der nahezu unverändert übernommenen Bauzonengrösse (rund 0.3 ha zusätzliche W- und WG-Zone) und da sich keine am Bauzonenrand gelegenen Flächen zur Auszonung eignen (im Gebiet Egelmoos besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, die anderen Gebiete sind erschlossen) ist die Grösse der Bauzonen mit den Anforderungen von Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vereinbar.

3.1.7 Koordination mit dem Gestaltungsplan "Ems-Dottikon AG" und der Rodungsbewilligung

Die Einzonung von Waldflächen im Areal der EMS-Dottikon AG erfordert eine Rodungsbewilligung nach Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991. Diesem Erfordernis sowie dem Koordinationsgebot nach Art. 25a RPG wird mit der gleichzeitigen Genehmigung des Gestaltungsplanes "Ems-Dottikon AG" und der darin integrierten Rodungsbewilligung nachgekommen.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Dottikon vom 14. November 2003 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt zusammen mit dem Beschluss über den Gestaltungsplan "Ems-Dottikon AG" 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 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, Bahnhofstrasse 23, 5605 Dottikon
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Abteilung Landschaft und Gewässer BD
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Abteilung Wald FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

i.V.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a final downward stroke.