

Sitzung: 13. Januar 2010

Nr. 2010-000036

Gemeinde Dottikon; Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderungen "Wohlerstrasse" und "Egelmoos", Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerungen; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	14. November 2008
Öffentliche Auflage	9. Januar 2009 bis 9. Februar 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	19. Juni 2009
Eingereicht zur Genehmigung	30. Oktober 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	19. November 2009

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

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderungen "Wohlerstrasse" und "Egelmoos", Mst. 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerungen

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Nutzungsplanung von Dottikon ist von der Gemeindeversammlung am 14. November 2003 beschlossen und am 31. März 2004 vom Regierungsrat genehmigt worden. Sie hat sich insgesamt bewährt. Aufgrund geänderter Randbedingungen in der Arbeitszone A2 an der Wohlerstrasse und im Gebiet "Egelmoos", der neuen Gefahrenkarte und einzelner Probleme bei der praktischen Anwendung der BNO wird die Nutzungsplanung teilweise geändert.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 14. November 2008 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderungen

Die Arbeitszone A2 an der Wohlerstrasse ist vollständig überbaut. Für Verkehrs- und Lagerflächen wird die Zone aufgrund dringender betrieblicher Bedürfnisse nach Süden um 0,5 Hektaren (ha) erweitert. Hochbauten sind ausgeschlossen.

Im Gebiet "Egelmoos" will ein bestehender Betrieb erweitern. Daher wird projektspezifisch eine Fläche von 0,2 ha von der W2- in eine WG2-Zone umgezont.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerungen

Die Teiländerungen der BNO betreffen § 10 Arbeitszone A2, § 22 Naturobjekte, § 26 Ausnützung, § 29 Gebäudeabstand und § 40 a Hochwasserschutz.

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

Siedlungstrenngürtel (Kapitel S 2.2)

Die Erweiterung des Siedlungsgebiets an der Wohlerstrasse tangiert den Siedlungstrenngürtel zwischen Dottikon, Villmergen und Wohlen/Anglikon. Die Beeinträchtigung steht den Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Freihaltung der Flächen jedoch nicht grundsätzlich entgegen, da auf dem neu eingezonten Areal Hochbauten ausgeschlossen sind (§ 10 Abs. 6 BNO). Die getroffene Abgrenzung liegt im Anordnungsspielraum für die Umsetzung der Siedlungstrenngürtel in der Nutzungsplanung.

Siedlungsgebiet (Kapitel S 2.1)

Die Vergrösserung des Siedlungsgebiets beträgt 0,5 ha. Sie ist damit kleiner als der Grenzwert für Dottikon von 3,6 ha (3 % des Baugebiets, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1 lit. a), der einen Richtplanbeschluss voraussetzen würde. Der Regierungsrat schreibt daher das Siedlungsgebiet entsprechend der neuen Bauzonenabgrenzung fort.

Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 1.1)

Von der Einzonung sind 0,5 ha gute und sehr gute Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert. Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Unter Berücksichtigung der sehr engen Platzverhältnisse und der ge-

troffenen Massnahmen (minimierte Einzonungsfläche, Verzicht auf Hochbauten, Gestaltung Siedlungsrand) liegt die hier vorgesehene Inanspruchnahme von FFF im Ermessen der Gemeinde.

Die Vorlage ist im Übrigen mit dem Richtplan vereinbar.

3.2 Einzonung A2-Zone Wohlerstrasse mit Ergänzung § 10 Abs. 6 BNO

3.2.1 Allgemeines

Die rechtskräftige Arbeitszone A2 an der Wohlerstrasse hat minimale Frei-, Zirkulations- und Abstellflächen, zudem ist die Erschliessung mit erheblichen Nachteilen verbunden. Mit der Einzonung, die sich auf die verbesserte Erschliessung beschränkt, können die nötigen Aussenflächen geschaffen werden ohne die Bauzonenkapazität zu erhöhen. Hochbauten sind ausgeschlossen (§ 10 Abs. 6 BNO). Als Grundlage für die Einzonung ist ein Erschliessungskonzept für die ganze Arbeitszone erarbeitet worden. Die Erschliessung erfolgt über einen neuen Anschluss an die Kantonsstrasse (Verursacherknoten).

Unter den gegebenen Umständen ist die Erweiterung der A2-Zone an der Wohlerstrasse raumplanerisch sachgerecht und auf die konkreten Projekte ausgerichtet.

3.2.2 Ökologische Vernetzung

Durch die Einzonung wird die bestehende Vernetzungsfunktion im Siedlungstrenngürtel eingeschränkt. Als Kompensation ist am südlichen Bauzonenrand eine Hecke vorgesehen. Zudem sollen mit geeigneten Auflagen im Baubewilligungsverfahren die Möglichkeiten naturfreundlicher Projektgestaltungen ausgeschöpft werden (vergleiche auch Planungsbericht S. 6 ff.).

3.2.3 Wald

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Die Einzonung grenzt an Wald. Der Waldgrenzenplan ist gleichzeitig mit der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt worden. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Waldgrenzenplan wird mit der Genehmigung der Einzonung rechtskräftig.

3.2.4 Archäologie

Die Erweiterung der Arbeitszone A2 Wohlerstrasse erfasst eine lokalisierte archäologische Fundstelle (möglicherweise Gräber vom 2. Villmergerkrieg), die bei Bauten angegraben und gestört werden könnte. Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie in Brugg frühzeitig zu melden, damit sie archäologisch begleitet werden können.

3.2.5 Hinweis zu Entwässerungsanlagen

Im Bereich der Einzonung bestehen Entwässerungsanlagen einer Melioration, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind.

3.3 Umzonung "Egelmoos"

Ein bestehender Gewerbebetrieb benötigt längerfristig mehr Fläche für Betriebserweiterungen. Daher ist eine Umzonung von 0,2 ha von der W2- in die WG2-Zone erforderlich. Das Areal unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Der rechtskräftige Gestaltungsplan ist in einem separaten Verfahren entsprechend anzupassen. Die Umzonung tangiert keine

überwiegenden entgegenstehenden kantonalen Interessen. Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Umzonung.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerungen

Die Teiländerungen der BNO betreffen folgende Bereiche:

§ 22 Naturobjekte

Die Anwendung von § 22 Abs. 3 BNO, wonach die bezeichneten Einzelbäume nicht gefällt werden dürfen, entspricht nicht der ursprünglichen Planungsabsicht. Die Bestimmung wird daher klarer formuliert, ohne den Schutz der Naturobjekte aufzugeben.

§ 26 Ausnützung

Dach- und Untergeschosse werden neu bis maximal 40 % nicht zur Ausnützung gerechnet. Zudem wird präzisiert, dass der Ausnützungszuschlag für Gebäudeteile zur passiven Nutzung der Sonnenenergie von 20 m² pro Wohneinheit gilt. Damit werden die Grundlagen für eine massvolle Verdichtung der Bauzonen geschaffen.

§ 29 Gebäudeabstand

Stehen auf Nachbargrundstücken rechtmässig erstellte Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, gelten neue Bestimmungen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen.

§ 40a Hochwasserschutz

Teile der Bauzone werden bei einem massgebenden 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) überflutet. Die Fliesstiefen sind zum Teil beträchtlich. In den betroffenen Bauzonen sind von der Bauherrschaft Vorkehrungen zu treffen, um das Schadenpotential bei Hochwasser möglichst klein zu halten. In der BNO sind die betroffenen Flächen bezeichnet. Die Massnahmen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Da die betroffenen Flächen bereits überbaut sind, oder in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen, ist dieses Vorgehen sachgerecht.

Die vorgenommenen Änderungen der BNO sind sachgerecht.

3.5 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderungen "Wohlerstrasse" und "Egelmoos" sowie die Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerungen, der Gemeinde Dottikon vom 19. Juni 2009 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie steht still vom Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise 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, 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 Beschwerde 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Bahnhofstrasse 23, 5605 Dottikon
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

