

Sitzung: 10. November 2010

Nr. 2010-001613

Gemeinde Mandach; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Trottenmatt"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	16. Dezember 2009
Öffentliche Auflage	8. Februar 2010 bis 9. März 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	24. Juni 2010
Eingereicht zur Genehmigung	17. September 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	12. Oktober 2010

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 keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung "Trottenmatt"

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Bauzonenreserven der Gemeinde Mandach sind gemäss Beurteilung des Gemeinderats für die weitere Entwicklung knapp bemessen. Insbesondere stehen die unüberbauten Baulandflächen aufgrund der bestehenden und beabsichtigten Nutzung (Umgebungsflächen von eingezonten Landwirtschaftsbetrieben, Gebiet "Pfrundmatt" der Kirchgemeinde) aus nachvollziehbaren Gründen nicht zur Verfügung. Mit der Einzonung von rund 0,27 Hektaren (ha) weitgehend erschlossenem, gemeindeeigenem Land in die Wohnzone 2 (W2) soll ein bescheidenes Wachstum der Gemeinde ermöglicht werden. Parallel zum vorliegenden Einzonungsverfahren soll in Zusammenarbeit mit kantonalen Fachstellen mittels einer Studie das Verdichtungspotenzial in der Dorfzone näher untersucht werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 16. Dezember 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die eingezonten Flächen der Wohnzone W2 im Gebiet "Trottenmatt" sind erschlossen und weitgehend überbaut. Damit das Ziel eines bescheidenen Wachstums erreicht werden kann, wird eine Bautiefe entlang der ausgebauten Erschliessungsstrasse "Trottenmatt" eingezont (rund 0,27 ha). Dies ermöglicht auch eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturanlagen.

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

a) Erweiterung Siedlungsgebiet

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Gemeinde zont insgesamt ca. 0,27 ha ein. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha pro zehn Jahre (Beschluss 4.1, lit. a), der eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordert.

b) Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan, Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Werden FFF um mehr als 3 ha reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4). Von der Einzonung sind rund 0,2 ha bedingt geeignete FFF betroffen. Dies erfordert keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Die Einzonung mit Verlust von bedingt geeigneten FFF stützt sich auf den ausgewiesenen Bedarf der Gemeinde ab und ist planerisch begründet.

c) Richtplanbeschluss vom 22. Juni 2010, Paket "Umsetzung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung"

Die Gemeinde liegt gemäss Richtplanbeschluss in einem ländlichen Entwicklungsraum und in einem Kernraum Landschaftsentwicklung. In diesen Gebieten ist die Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben, der ländliche Charakter soll erhalten bleiben. Die langfristige Erhaltung der FFF und des Landschafts- und Erholungswerts haben Priorität. Mittels einer Studie wird zurzeit das Verdichtungspotenzial in der Dorfzone näher untersucht mit dem Ziel, die zukünftige Entwicklung nach Innen auszurichten.

3.1.3 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplan, Kapitel R 1.1 Raumkonzept Aargau). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Die Gemeinde Mandach weist eine vergleichsweise geringe Siedlungsdichte aus. In ländlichen Gemeinden ist dies grundsätzlich nicht unüblich und prägt das typische ländliche Ortsbild. Dennoch ist von einem grossen Einwohnerpotenzial in der Verdichtung auszugehen. Der zukünftig benötigte Wohnraum soll primär innerhalb der bestehenden Dorfstruktur in Baulücken oder in bestehenden nicht optimal ausgenutzten Bauten realisiert werden. Das Potenzial lässt sich ferner auch aus der Bevölkerungsstatistik aufzeigen. Die Einwohnerzahl von Mandach stagniert mehr oder weniger seit dem Jahr 1930, die Siedlungs- respektive die bebaute Fläche hat in dieser Zeit jedoch fast um ein Drittel zugenommen. Mittels einer Studie wird daher zurzeit das Verdichtungspotenzial in der Dorfzone näher untersucht. Erwartetes Ergebnis sind Vorschläge zur Verdichtung von Teilgebieten, welche auch anderen Gemeinden zur Verfügung gestellt werden können.

3.1.4 Lärm

Die Anforderungen des Lärmschutzrechts (vgl. Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz, USG) an neue Bauzonen sind erfüllt.

3.1.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, welches gemäss Richtplan, Kapitel S 3.2, Beschlüsse 1.1–1.3, im Sinne des ISOS zu erhalten ist. Wie im Planungsbericht richtigerweise erwähnt wird, erfordert eine neue Einzonung grosse Zurückhaltung und sorgfältige Abstimmung auf das noch sehr gut erhaltene Ortsbild. Der gewählte Standort für eine Neueinzonung ist aus Sicht Ortsbildpflege eine vertretbare Möglichkeit. Dabei ist es aber von grosser Bedeutung, dass sich diese Bauten gut in die Landschaft einpassen. Diese Zielsetzung kann mit den bestehenden Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung erreicht werden.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz, RPG)

Die Bauzonen weisen insgesamt eine Fläche von total 13,7 ha auf. Davon sind ca. 12,1 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 1,6 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Per Ende 2009 waren in Mandach 307 Einwohnerinnen und Einwohner (E) wohnhaft.

Von den ca. 1,6 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen befindet sich eine ca. 0,5 ha grosse Fläche im Besitz der Kirchgemeinde, welche einen Eigenbedarf in Form einer kircheninternen Nutzung angemeldet hat. In einem nächsten Planungsverfahren ist die Zonierung zu überprüfen und die Fläche einer entsprechenden Zone zuzuweisen. Bei den übrigen unüberbauten Flächen handelt es sich ausschliesslich um Wohn- und Mischzonen. Davon werden im Gebiet "Spittel" ca. 0,2 ha als hofnahe Flächen landwirtschaftlich genutzt oder umfassen Gartenanlagen bei bestehenden Bauten. Effektiv verbleiben ca. 0,9 ha als bebaubar. Das prognostizierte Wachstum auf rund 330 E könnte zwar quantitativ gesehen innerhalb der unüberbauten Flächen knapp aufgefangen werden, ist jedoch nicht so genau bezifferbar, als dass die zusätzlich geschaffene Kapazität von ma-

ximal ca. 20 E als zu gross bezeichnet werden müsste. Zudem ermittelt die Gemeinde derzeit mittels einer Studie das Verdichtungspotenzial in der Dorfzone und wird mögliche Vorgehensvorschläge zur Nutzung der inneren Reserven aufzeigen. Die Einzonung ist daher, angesichts der effektiv noch vorhandenen Reserven und auch aufgrund der bereits weitgehend vorhandenen Erschliessung, vertretbar und mit den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vereinbar.

3.1.7 Waldgrenzenplan

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung "Trottenmatt" (Feststellung, dass in und angrenzend der Einzonung "Trottenmatt" kein Wald stockt) und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einsprachen 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, Teiländerung "Trottenmatt" der Gemeinde Mandach vom 24. Juni 2010 wird 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, Hauptstrasse, 5318 Mandach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

