

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 22. März 2017

Versand: 28. März 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000282

Gemeinde Suhr; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2013; Genehmigung mit teilweiser Sistierung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	8. Januar 2015
Mitwirkung	10. Februar 2014 bis 11. März 2014
Öffentliche Auflage	19. Januar 2015 bis 17. Februar 2015
Beschluss Gemeindeversammlung	18. Juni 2015
Eingereicht zur Genehmigung	30. Juli 2015
Ablauf der Beschwerdefrist	14. September 2015

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergibt sich folgendes: Die Einzonung der Teilparzelle 1093, Alter Badiweg, wird von der Genehmigung ausgenommen bis zur rechtskräftigen Anpassung des kantonalen Richtplans. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Suhr am 18. Juni 2015 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2013

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 3. August 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die letzte, gesamthaft revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2007 beschlossen und vom Regierungsrat am 24. September 2008 genehmigt worden. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung beinhaltet in erster Linie eine Anpassung der Begriffe und Messweisen ans übergeordnete Recht (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB]). Im Bauzonenplan werden einige kleinflächige Umzonungen vorgenommen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 8. Januar 2015 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Die wesentlichen Änderungen des Bauzonenplans betreffen folgende Bereiche: Festlegen der Hochwassergefahrenzonen, verschiedene kleinflächige Umzonungen von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und umgekehrt, Umzonung der Wohn- und Arbeitszone an der Mittleren Dorfstrasse in die Kernzone K4, Belegung verschiedener Areale mit Gestaltungsplanpflicht und Umzonung eines Teils der Gleisanlagen im Areal des Gestaltungsplans Bahnhof Süd von der Verkehrsfläche in eine Kernzone K3.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die wesentlichen Inhalte der BNO-Revision betreffen die Übernahme der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB. Zudem werden Bestimmungen ergänzt mit dem Ziel, eine qualitativ hochwertige innere Siedlungsentwicklung sowie eine massvolle Innenentwicklung und Siedlungsqualität zu fördern.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen, eigenen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Massnahmen zur Förderung der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen (Planungsbericht Ziffer 4.2.1) entsprechen den Planungsgrundsätzen und Planungsanweisungen des Richtplan Kapitels S 1.1 und S 1.2.

3.3 Regionale Abstimmung

Die Vorlage hat keine regionalen Auswirkungen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Einzonung Teilparzelle 1093, Änderung Nr. 15 (Sistierung)

Die Gemeinde beabsichtigt, eine Teilfläche der Parzelle 1093, Alter Badiweg, einzuzonen. Einzonungen ohne entsprechende Kompensationen durch Auszonungen sind bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat nicht zulässig. Die Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, wird gestützt auf den Beschwerdeentscheid des Regierungsrats bis zur Genehmigung der Richtplanrevision zum Siedlungsgebiet durch den Bundesrat einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Suhr wird eingeladen, zu gegebener Zeit das Vorhaben unter Einreichung des nötigen Waldfeststellungsberichts erneut zu beantragen.

3.4.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzone (Planungsbericht Kapitel 3.5)

Die Grösse der Bauzone wird ohne die Einzonung der Parzelle 1093 nicht verändert. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen bleibt ungefähr gleich.

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 243,7 ha auf. Davon sind 219,3 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 24,4 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 13,8 ha Wohn- und Mischzonen, 7,9 ha Arbeitsplatzzonen und 2,6 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Bei der Genehmigung des Bauzonenplans hat die Bauzonengrösse den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) entsprochen (Beschluss Regierungsrat vom 24. September 2008). Diese Beurteilung gilt heute noch.

3.4.3 Innere Siedlungsentwicklung

Im Siedlungsgebiet besteht eine Dichte von 63 E/ha auf (Planungsbericht Kapitel 3.5). Wird gemäss aktuellen Überlegungen im Zusammenhang mit dem RPG (Richtplanentwurf) für das Jahr 2040 von einer Dichte von 70 E/ha ausgegangen, sind in den überbauten Flächen Massnahmen zur Innenentwicklung erforderlich. Mit Blick auf 2030 ist erkennbar, dass die Anforderungen von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.2, Ziffer 1 erfüllt sind. Die Analysen und die Ermittlung der Potenziale (Planungsbericht Seite 10) sind nachvollziehbar dargelegt. Positiv hervorzuheben sind die Streichung des bisherigen § 4 Abs. 2 BNO, wonach die Gebäudehöhe in der W2 westlich der Bachstrasse nicht erhöht werden darf und die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der W2, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (§ 5 BNO, Fussnote 10).

3.4.4 Siedlungsqualität, Freiräume

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 S 1.1; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre hat das Ortsbild stark geprägt und verändert. Daher ist es wichtig, die Qualitäten des Bestehenden zu erhalten und zu stärken und in den neuen Quartieren die Grundlage zu schaffen, dass eine hohe Siedlungsqualität entstehen kann. Die neuen BNO-Bestimmungen fördern die qualitative Entwicklung nach innen und die Siedlungserneuerung. Die Ziele (Planungsbericht Kapitel 3.3) und Massnahmen (Planungsbericht Kapitel 4.2.1) werden unterstützt.

Als wichtige Grundlage ist ein Freiraumkonzept entwickelt worden (Planungsbericht Kapitel 3.4). Die Aufnahme der Erkenntnisse aus dem Freiraumkonzept (FRK 2012) wird begrüsst. Ein gut gestalteter öffentlicher Raum trägt wesentlich zur Steigerung der Lebensqualität sowie zur besseren Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde bei.

3.4.5 Ortsbildschutz

Das Ortsbild von Suhr ist von regionaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.2). Viele Substanzschutzobjekte sind im ISOS mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz) aufgeführt. Die rechtskräftige Schutzordnung über die Kulturobjekte erhält mit § 26 Abs. 3 BNO eine klare rechtliche Grundlage. Sie wird teilweise revidiert. So werden die Voraussetzungen für baulichen Veränderungen oder einen ausnahmsweisen Abbruch geregelt, zwei nicht mehr bestehende Objekte von der Liste der Schutzobjekte gestrichen und das neue Denkmalschutzobjekt im Orientierungsinhalt ergänzt (Planungsbericht Kapitel 4.5).

3.4.6 Hochwasserschutz (Planungsbericht Kapitel 4.2.3)

Teile der Gemeinde Suhr sind von Hochwasser gefährdet. Der Hochwasserschutz wird mit Hochwassergefahrenzonen in § 24a BNO sachgerecht umgesetzt. Im Richtplan 2011 ist das Freihaltegebiet Hochwasser festgesetzt worden (Richtplankapitel L 1.2 Beschluss 3). Diese Gebiete ausserhalb der Bauzone können von Hochwasser betroffen sein. Die Schutzmassnahmen werden in der Nutzungsplanung korrekt umgesetzt (§ 24b BNO).

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (Planungsbericht Kapitel 4.4)

In der BNO werden die Begriffe und Messweise der IVHB übernommen. Damit finden die Bestimmungen der BauV inklusive von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung. Die weiteren Anpassungen der BNO ergeben sich aus den Grundsätzen und Zielen der Änderung und den Beschlüssen des Richtplans (Beispielsweise S 3.1 Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen, L1.2 Gewässer und Hochwassermanagement).

3.6 Pendenzen und zurückgestellte Anpassungen (Planungsbericht Kapitel 4.5)

Umsetzung der Gewässerräume

Die erforderlichen Gewässerräume sind noch umzusetzen. Da die rechtlichen Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung im kantonalen Recht zurzeit der Vorprüfung weder hinreichend klar noch rechtskräftig waren, konnten die Gewässerräume noch nicht in der vorliegenden Änderung umgesetzt werden. Die Umsetzung muss in einer nächsten Teiländerung erfolgen. Bis zur Umsetzung des Gewässerraums gelten für den Gewässerabstand die Regelungen gemäss § 127 BauG samt dessen Übergangsbestimmungen.

4. Ergebnis

Abgesehen von der vorgenannten Einschränkung und Ausnahme erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2013, beschlossen von der Gemeindeversammlung Suhr am 18. Juni 2015, wird, unter Vorbehalt von Dispositiv 2, genehmigt.

2.

Die Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, wird gestützt auf den Beschwerdeentscheid des Regierungsrats bis zur Genehmigung der Richtplanrevision zum Siedlungsgebiet durch den Bundesrat einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Suhr wird eingeladen, zu gegebener Zeit das Vorhaben unter Einreichung des nötigen Waldfeststellungsberichts erneut zu beantragen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vorgängig anzufordernden Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- (3) Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt, Seefeldstrasse 9A, 8630 Rüti (für sich und zuhanden WWF Schweiz, Postfach, 8010 Zürich-Mülligen, und WWF Aargau, Pfrundweg 14, 5000 Aarau; A-Post Plus)
- (2) Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden (für sich und zuhanden Gemeinderat, Postfach 128, 5034 Suhr; A-Post Plus)
- (2) Dr. iur. Peter Gysi, Rechtsanwalt, Postfach 3704, 5001 Aarau (für sich und zuhanden Fritz Hächler, Chilacher-Hof 1, 5603 Staufen; A-Post Plus)
- Stadtrat, Rathausgasse 1, 5000 Aarau (Orientierungskopie)
- 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.