

Sitzung: 29. September 2010

Nr. 2010-001420

Gemeinde Buttwil; Revision Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	24. August 2009
Öffentliche Auflage	14. September 2009 bis 14. Oktober 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	28. Mai 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	20. August 2010
Eingereicht zur Genehmigung	24. August 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:

- Bauzonenplan, Mst. 1:2'500
- Kulturlandplan, Mst. 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (Teiländerungen)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Kulturlandplan wurde 1992, der Bauzonenplan 1993 und die Bau- und Nutzungsordnung 1999 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Vor rund zweieinhalb Jahren hat der Gemeinderat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeleitet. Die vom Gemeinderat eingesetzte Planungskommission hat in einem ersten Schritt mit Beteiligung der Bevölkerung eine raumplanerische Analyse erarbeitet und anschliessend die entsprechenden Zielsetzungen zu den wesentlichen ortsplanerischen Themen formuliert.

Bei der vorliegenden Revision stehen die Überarbeitung des Bauzonen- und Kulturlandplans im Vordergrund, die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird in einzelnen Bereichen den heutigen Anforderungen angepasst.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 24. August 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonenplan erfährt keine grösseren Veränderungen. Im Gebiet "Flamm" erfolgt eine Einzonung einer W2-Zone von 0,4 Hektaren. Daneben werden am Bauzonenplan einzelne kleinere Umzonungen und geringfügige Änderungen vorgenommen.

Die Abgrenzung der Dorfzone bleibt unverändert. Gestützt auf das Kulturgesetz wird im Bereich der St. Jakobskapelle auf der Nachbarparzelle ein Umgebungsschutzgebiet festgelegt.

Auf Basis der Gefahrenkarte wird eine Hochwassergefahrenzone ausgeschieden, deren Anforderungen in § 32a BNO geregelt werden.

Im Kulturlandplan werden an zwei Stellen bestehende Intensivlandwirtschaftszonen, die nicht mehr als solche benötigt werden, der gängigen Landwirtschaftszone zugeteilt.

Die Landschaftsschutzzonen werden den Vorgaben des Richtplans angepasst. Im Gebiet "Gingeli" wird nach Absprache mit den betroffenen kantonalen Fachstellen eine Aussparung in der Landschaftsschutzzone für einen geplanten Mutterkuhstall festgelegt.

Die Naturschutzzonen im Wald und die Natur- und Kulturobjekte wurden gesamthaft überprüft und soweit erforderlich angepasst.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

An der BNO werden lediglich marginale Änderungen/Ergänzungen vorgenommen, die grossenteils aus den Erfahrungen in der Praxis resultieren (Dorfzonenvorschriften, Regelungen W2- und WG2-Zonen, Naturschutzzonen im Wald, Abstand gegenüber dem Kulturland usw.).

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

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar. Das Siedlungsgebiet wird um 0,4 Hektaren vergrössert, die Reduktion der Fruchtfolgeflächen beträgt ebenfalls 0,4 Hektaren. Der Richtplan wird im Umfang dieser Änderungen fortgeschrieben.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen gemäss Planungsbericht der Gemeinde neu eine Fläche von total 35,6 Hektaren auf. Davon sind ca. 31,3 Hektaren mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 4,3 Hektaren unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung.

Bei den unüberbauten Flächen von rund 4,3 Hektaren handelt es sich um Wohn- und Mischzonen; diese entsprechen einer Kapazität von etwa 200 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Die kantonale Prognose sieht für die nächsten 15 Jahre ein Wachstum von heute 1'180 E auf 1'290 E vor (Zunahme: 110 E oder rund 9 %). Mit den vorhandenen unüberbauten Wohn- und Mischzonen sowie dem Verdichtungspotenzial in der Dorfzone sind nach Massgabe der kantonalen Vorgaben für die Entwicklung in den nächsten 15 Jahren rechnerisch zu grosse Reserven vorhanden.

Demgegenüber umfasst die Einzonung neuen Baugebiets lediglich 0,4 Hektaren. Aufgrund der relativ kleinen Gemeindegrösse wirkt sich dies merklich auf die Flächenberechnung aus. Auf weitere, ursprünglich in Erwägung gezogene Einzonungen verzichtet die Gemeinde. Die Abgrenzung des Baugebiets erweist sich als kompakt und raumplanerisch sinnvoll.

Die Erweiterung des Baugebiets besteht im Wesentlichen aus der Einzonung "Flamm", welche 0,4 Hektaren umfasst (Zone W2). Die Gemeinde begründet die vorgesehene Einzonung konkret mit der guten Wohnlage. Weiter befindet sich die einzuzonende Fläche im Besitz der Gemeinde. Im Planungsbericht der Gemeinde ist aufgeführt, dass die Erhaltung der Dorfschule ein wesentlicher Faktor für die Einzonung darstellt und dass in diesem Zusammenhang bereits verschiedene Familien mit Kindern ihr Interesse an einer Baulandparzelle im Gebiet "Flamm" angemeldet haben. Die Einzonung befindet sich im Einzugsbereich einer Bushaltestelle. Um die Qualität einer künftigen Überbauung zu gewährleisten, wird die Fläche einer Sondernutzungsplanpflicht unterstellt, deren Hauptzielsetzungen in § 3 Abs. 3 BNO festgelegt sind.

Gegen die Einzonung spricht nebst der in Abschnitt 3.2.1 erwähnten leichten Übergrösse der Bauzonenreserven der Verbrauch von 0,4 Hektaren guter Fruchtfolgeflächen. Gemäss Richtplanbeschluss L 1.1/1.3 ist bei der Verminderung von Fruchtfolgeflächen durch Einzonungen grosse Zurückhaltung geboten.

Gestützt auf diese Ausgangslage kann die Einzonung, trotz der gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) leichten rechnerischen Übergrösse aufgrund der im Planungsbericht der Gemeinde aufgeführten Begründungen und der moderaten Grösse (6 bis 10 Parzellen), nicht als rechtswidrig bezeichnet werden. Sie ist insbesondere im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Grundeigentümerin des Grundstücks ist und zur Erhaltung der Dorfschule die Ansiedlung von Familien mit Kindern fördern will, vertretbar.

3.1.4 Weitere Anpassungen am Bauzonenplan

Die weiteren geringfügigen Anpassungen am Bauzonenplan, erläutert im Abschnitt 5.3 des Planungsberichts der Gemeinde sind sachgerecht. Bezüglich Hochwasserschutz wird im Bauzonenplan gestützt auf die Gefahrenkarte eine überlagernde Zone ausgeschieden,

die in § 32a BNO geregelt ist. Diese Massnahme entspricht den kantonalen Vorgaben (§ 13 BauG; Richtplan Kapitel L 5.1).

3.1.5 Ortsbildpflege/Denkmalschutz

Die Dorfzonen-Bestimmungen werden weitgehend von der rechtskräftigen BNO übernommen. Die Schutzobjekte werden neu klassifiziert (Volumen- und Substanzschutzobjekte) und aktualisiert. Die Änderungen entsprechen den übergeordneten Anforderungen (§ 40 BauG; Richtplan Kapitel S 3.2).

Die Aufnahme eines BNO-Artikels zum Umgebungsschutz der St. Jakobskapelle, mit differenzierten Mindestabständen, stützt sich auf die Anforderungen gemäss Kulturgesetz.

3.2 Kulturlandplan

3.2.1 Landwirtschaftszone

Die Gemeinde weist zwei Flächen von der heute rechtskräftigen "Landwirtschaftszone 2" beziehungsweise von der "Zone für die bodenunabhängige Produktion" (Speziallandwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG) der Landwirtschaftszone zu. Sie begründet dies damit, dass spezielle Zonierungen für die Hirschezucht respektive die Weidenutzung infolge Zonenkonformität nicht erforderlich sind. Aus raumplanerischer Sicht ist dieser Anpassung nichts entgegenzusetzen.

3.2.2 Landschaftsschutzzone

Die Umsetzung der Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) vom Richtplan in Landschaftsschutzzonen (LSZ) in der Nutzungsplanung ist sachgerecht, inklusive die symbolischen Aussparungen bei bestehenden Höfen. Diese ermöglichen eine zonenkonforme und bedürfnisgerechte Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe.

Im Gebiet "Gingeli" wird eine Aussparung in der Landschaftsschutzzone für den Bau eines Mutterkuhstalls ausgeschieden. Die unter raumplanerischen und betrieblichen Gesichtspunkten evaluierte Aussparung befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im randlichen Bereich einer Landschaft von kantonalen Bedeutung. Der vorgeschlagene Standort liegt in einer topografischen Vertiefung und ist somit kaum einsehbar. Er wurde im Rahmen der Vorprüfung von den zuständigen kantonalen Fachstellen als vertetbar beurteilt. Eine wesentliche Rolle spielen die betrieblichen Abläufe (unter anderem Weideflächen). Der Feinstandort ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

3.3 Waldgrenzen

Das Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§ 3 ff. der Verordnung zum Waldgesetz). Die Nachführung der Waldfeststellung durch das Kreisforstamt ist erfolgt und in der Nutzungsplanung korrekt umgesetzt.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO der Gemeinde Buttwil wurde im Jahr 1999 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Die an der BNO vorgenommenen Teiländerungen beinhalten im Wesentlichen geringfügige Anpassungen an einzelnen Zonenvorschriften, die sich aufgrund der Baubewilligungspraxis ergeben haben. Sie sind aus raumplanerischer Sicht angemessen.

3.5 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Revision des Bauzonen- und Kulturlandplans sowie die Teiländerungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Buttwil vom 28. Mai 2010 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, Dorfstrasse 8, 5632 Buttwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)

- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.