

Sitzung: 06. April 2011

Nr. 2011-000552

Gemeinde Hunzenschwil; Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung mit Ausnahme; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	2. September 2009
Öffentliche Auflage	21. September 2009 bis 21. Oktober 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. November 2009
Eingereicht zur Genehmigung	18. März 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	31. Dezember 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 § 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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonenplan stammt von 1984, der Kulturlandplan und die BNO von 1996. Sie sind inzwischen in 16 Bereichen geändert worden. Während der Planung sind weitere Änderungen beschlossen worden (Zentrumszone 2006/07, Gewerbezone "Ziegelmatte" 2007/08, Gewerbezone "Unterfeld" 2008/09). Die Gesamtrevision basiert auf den Leitsätzen der Gemeinde zu Siedlung, Infrastruktur/Verkehr und Umwelt/Natur/Landschaft. Die wesentlichste Änderung der Nutzungsplanung betrifft die Einzonung von 3 ha im Gebiet "Hübelacher/Stägacher" in die Gewerbezone.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung ist am 2. September 2009 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan werden in einen Plan zusammengefasst. Die wesentlichsten Änderungen an den äusseren Abgrenzungen der Bauzonen betreffen die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone im Gebiet "Stägacher, Usserer Hübelacher" (3,1 ha), eine Auszonung von der Industriezone in die Landwirtschaftszone beim Autobahnanschluss im Gebiet "Ägerte" (0,8 ha), eine Einzonung von Landwirtschaftszone in Grünzone im Gebiet "Ussere Ischlag" (0,4 ha) und verschiedenen Anpassungen im Bereich der Autobahn und der Bahnlinie. Innerhalb der Bauzonen werden insbesondere beim Bahnhof, im Mitteldorf, an der Oberdorfstrasse und am Sonnenrain Umzonungen vorgenommen.

Die wichtigsten Änderungen im Kulturlandplan betreffen die Landschaftsschutzzone im Gebiet "Bändli" (7,8 ha) und die Umzonung der "Landwirtschaftszone II" in eine "normale" Landwirtschaftszone im Bereich des Autobahnanschlusses.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO ist nur punktuell geändert worden.

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).

3.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

3.2.1 Siedlungsgebiet

Die neuen Bauzonen weichen vom Siedlungsgebiet gemäss Richtplan ab. Es sind Einzonungen von 3,5 ha und Auszonungen von 0,8 ha vorgesehen. Die Bilanz der Abweichungen liegt unter dem für Hunzenschwil massgebenden Grenzwert von 3,8 ha (3 % des Baugebiets innert zehn Jahren, Richtplan Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Eine vorgängige Richtplananpassung ist daher nicht notwendig. Der Regierungsrat wird das Siedlungsgebiet nach der Genehmigung fortschreiben.

3.2.2 Fruchtfolgeflächen

Die Einzonungen betreffen 3 ha sehr gute Fruchtfolgeflächen (FFF1, beste Kategorie), an deren Erhaltung ein besonderes Interesse besteht. Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, ist bundesrechtlich gefordert und in der Nutzungsplanung umzusetzen (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der Fruchtfolgeflächen durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Be-

schluss 1.3). Werden Fruchtfolgeflächen um mehr als 3 ha durch Einzonung dauernd reduziert, ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4). Die Einzonung überschreitet diesen Grenzwert nicht. Daher ist keine Richtplananpassung erforderlich.

3.2.3 Siedlungstrenngürtel

Im Gebiet "Bändli/Weihermatte/Rüteli" wird der festgesetzte Siedlungstrenngürtel zwischen Hunzenschwil und Suhr mit einer Landschaftsschutzzone gesichert. Im Gebiet "Rüteli" bleibt die Parzelle Nr. 685 ohne Überlagerung. Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone liegt in dieser Form im Anordnungsspielraum der Gemeinde gemäss Richtplan. Bei einer allfälligen späteren Erweiterung der Gewerbezone, wie sie im Planungsbericht erwähnt wird, ist eine Richtplananpassung des Siedlungstrenngürtels zu prüfen.

3.2.4 Abbaugelände

Im Richtplan sind die Industriezonen "Neuland" (Nummer 4) und "Aegerte" (Nummer 5) als Abbaugelände festgesetzt. An der Nutzung der Kiesreserven besteht ein kantonales Interesse (Richtplan Kapitel E 4.1, Beschluss 2.1). Im Norden des Gebiets "Aegerte" wird Kies abgebaut. Das übrige Gebiet ist überbaut oder dient als Grünfläche und als Parkplatz. Ein Kiesabbau ist dort nicht mehr realisierbar. Das Gebiet "Neuland" weist eine bis 8 m mächtige Deckschicht auf. Ein Kiesabbau ist daher und aufgrund der bestehenden Bebauung, unrealistisch. In der Nutzungsplanung sind daher sachgerecht keine Massnahmen zum Kiesabbau festgelegt worden.

3.2.5 Grösse der Bauzone

Die neuen Bauzonen weisen eine Fläche von total 128,1 ha auf. Davon sind 108,1 ha mehrheitlich überbaut oder zonenkonform genutzt und 20 ha unüberbaut und stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen 7 ha Wohn- und Mischzonen, 9,9 ha Arbeitsplatzzonen und 0,4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen beträgt 3'620 Einwohnerinnen und Einwohner (E), unter der Annahme, dass sich die Dichte in den überbauten Bauzonen nicht ändert. Die angestrebte Verdichtung der Zentrumszone ist dabei nicht eingerechnet. Die kantonale Prognose für 2023 rechnet mit rund 3'600 E. Die Grösse der Wohn- und Mischzonen entspricht damit den Anforderungen gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700).

3.2.6 Gewerbezone "Hübelacher/Stägacher"

Im Gebiet "Hübelacher/Stägacher" wird eine 3,1 ha grosse Fläche von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone eingezont. Die Gemeinde begründet die neue Gewerbezone im Wesentlichen mit dem Bereitstellen von Gewerbeflächen zur Ansiedlung neuer Betriebe, einer angestrebten gesunden wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde, einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten und dem Schutz der bestehenden Wohnzonen vor dem Autobahnlärm.

Die neue Gewerbezone zählt nicht zu den Entwicklungsschwerpunkten (ESP) von regionaler oder kantonaler Bedeutung (Richtplan Kapitel S 1.2 Beschluss 2.1). Der Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung liegt auf der Ostseite von Hunzenschwil beim Autobahnzubringer. In der Gemeinde bestehen heute 18,5 ha überbaute und 2 ha unüberbaute Gewerbezone, die auf verschiedene Flächen verteilt sind. Die Gemeinde errechnet für die nächsten 15 Jahre einen kommunalen Bedarf von 3,2 ha. Die Grösse der Einzonung von 3 ha ist unter Berücksichtigung einer gewissen Landreserve, begründet. Mit der Einzonung erhöht sich die unüberbaute Fläche an Gewerbezone auf 5 ha.

Die Erschliessung der neuen Gewerbezone Richtung Autobahn A1 führt durchs Dorf, was die Siedlung zusätzlich belastet. Um das Verkehrsaufkommen in der neuen Gewerbezone zu begrenzen, sind keine verkehrsintensiven Nutzungen und Verteilzentren zugelassen und der Verkauf wird auf Fabrikläden bis 500 m² beschränkt (§ 16 BNO). Um eine Baulandhortung zu verhindern, hat die Gemeinde von den Grundeigentümern eine schriftliche Bereitschaft zur Überbauung bestätigen lassen. Die Finanzierung der Erschliessung ist über eine Erschliessungsgemeinschaft vorgesehen. Mit der Überbauung der neuen Gewerbezone soll die angrenzende Wohnzone vor dem Lärm der Autobahn geschützt werden. Um den Lärmschutz sicherzustellen, wird die Gewerbezone der Gestaltungsplanpflicht unterstellt und die Bebauung ist von Norden her vorgeschrieben. Im Gestaltungsplan werden entlang der A1 der eingedolte Weiergraben, die EDI-Baulinie und die bestehende Starkstromleitung zu berücksichtigen sein.

Die Einzonung ist mit den genannten Massnahmen und Nachweisen raumplanerisch begründet.

3.2.7 Siedlungserneuerung, Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern und die inneren Reserven zu nutzen (§ 46 BauG; Richtplan Kapitel 3.1). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Strassenräumen und zur Förderung der verdichteten Bauweise. Mit der Zentrumszone und der angestrebten neuen Gestaltung der Kantonsstrasse sind wichtige Schritte zur Siedlungserneuerung eingeleitet worden. So ist insbesondere das Bahnhofareal neu der Zentrumszone zugewiesen und mit Gestaltungsplanpflicht belegt worden (§ 10 Abs. 3 BNO).

3.2.8 Ortsbildschutz

Das Ortsbild ist vom Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) keiner Kategorie zugewiesen worden. Das ursprüngliche Dorf ist nur noch im Bereich Junkerngasse/Oberdorfstrasse sichtbar. Entlang dieser Strassen werden die markanten Gebäude mit Volumenschutz belegt. Dies stärkt die Identität des Ortsbilds. Die vorgesehenen Umzonungen im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz sind sachgerecht.

3.2.9 Ökologie im Siedlungsraum

In den Zentrums-, Gewerbe- und Industriezonen gelten Bestimmungen für Grünflächen und ökologischen Ausgleich. Entlang dem Dorfbach bestehen Grünzonen und Uferstreifen. Die Massnahmen werten den Siedlungsraum ökologisch auf.

3.2.10 Kulturobjekte

Von den bisher geschützten Kulturobjekten sind zwei zerstört worden. Das Gebäude Hauptstrasse 38 wird nicht mehr geschützt, da es mit der neuen Zentrumszone in Konflikt steht. Damit geht ein weiterer Zeuge der Geschichte des Orts verloren. Die Begründung der Gemeinde ist jedoch nachvollziehbar und rechtlich nicht zu beanstanden.

3.2.11 Erschliessung/Etappierung

Die Gemeinde hat ein Erschliessungsprogramm erarbeitet und die Sondernutzungsplanpflicht überarbeitet. Zwei Gebiete ("Hübel" und "Liebegger") werden von der Sondernutzungsplanpflicht befreit. Die neue Gewerbezone wird mit Gestaltungsplanpflicht belegt.

3.2.12 Waldfeststellung

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich der neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind die Waldgrenzen festgestellt worden (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Die Einzonungen betreffen keinen Wald. Das Waldfeststellungsverfahren ist rechtskräftig abgeschlossen.

3.2.13 Lärm

Gestützt auf den aktuellen Strassenlärmkataster werden einzelne Aufstufungen der Empfindlichkeitsstufen (ES) II in III geändert. Die Änderungen sind begründet.

3.2.14 Gewässer, Hochwasserschutz

Die Gewässer sind stark verbaut oder eingedolt. Zurzeit besteht für Hunzenschwil noch keine Gefahrenkarte. Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser werden für das Gebiet "Hooschwerzi" im noch zu erstellenden Sondernutzungsplan festgelegt. Im Übrigen gelten die neuen Schutzvorschriften gemäss § 58 BNO.

3.2.15 Spezialzone Unterholzstrasse

Die "Landwirtschaftszone II" wird in eine Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG für bodenunabhängige Tierhaltung umgezont (§ 23 BNO). Dies ist korrekt.

3.2.16 Naturobjekte

Die wenigen schützenswerten Naturobjekte werden angemessen geschützt (§ 25 ff BNO).

3.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die bisherige BNO wird geringfügig geändert und dem kantonalen Muster angepasst. Sie widerspricht nicht dem BauG vom 19. Januar 1993.

Am 22. Juni 2010 hat der Grosse Rat den kantonalen Richtplan bezüglich der Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (früher Einkaufszentren und Fachmärkte) geändert. Entgegen dem Antrag der Gemeinde Hunzenschwil hat er im Gebiet "Rüteli" die Fläche für Fachmärkte auf maximal 10'000 m² Nettoladenfläche festgesetzt (Kapitel S 4.3, Beschluss 2.2). § 17 der revidierten BNO lässt im Gebiet "Rüteli" (entsprechend dem bisherigen Richtplan) unverändert 20'000 m² Fachmärkte zu, davon ein Viertel Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. § 17 BNO steht heute im Widerspruch zur genannten Änderung des Richtplans. Der Richtplan ist zwar nicht eigentumsverbindlich, aufgrund der Behördenverbindlichkeit des Richtplans dürfen entgegenstehende Projekte jedoch nicht durch die zuständigen Behörden (Gemeinderat und Kanton) bewilligt werden. Nötigenfalls muss eine Planungszone (§ 29 BauG) erlassen werden bis der Richtplanbeschluss in der Nutzungsplanung umgesetzt ist. Für die nun anstehende Genehmigung bedeutet dies, dass die Bestimmung von § 17 BNO nicht zur Genehmigung beantragt werden kann. Der Gemeinderat hat daher den Antrag zur Genehmigung von § 17 BNO mit Protokollauszug vom 14. Februar 2011 einstweilen zurückgezogen. Somit ist § 17 BNO nicht mehr Teil der Vorlage. Die Anpassung der Bestimmung an den Richtplan wird in einer separaten Vorlage nochmals behandelt.

Nach dem Rückzug von § 17 BNO durch den Gemeinderat ist die Vorlage, mit den betroffenen übergeordneten Vorgaben vereinbar.

3.4 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hunzenschwil vom 20. November 2009 werden genehmigt, mit Ausnahme des einstweilen zurückgezogenen § 17 der Bau- und Nutzungsordnung.

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 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 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, Schulgasse 2, 5502 Hunzenschwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU

- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- 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.