

Sitzung: 29. September 2010

Nr. 2010-001426

Gemeinde Oberhof; Gesamtrevision Nutzungsplanung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	8. Juli 2009
Öffentliche Auflage	18. August 2009 bis 16. September 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2009
Eingereicht zur Genehmigung	2. März 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	24. Februar 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

In den Gebieten Oberhof/Dorfstrasse/Mooracher (Teile der Parzellen 181 und 183) wurden Änderungsanträge, wonach auf Einzonungen oder zumindest auf Hochbauten zu verzichten sei, im Beschwerdeverfahren abgewiesen. Aus dem Beschwerdeentscheid ergeben sich keine Änderungen an der Vorlage.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Oberhof ist rund 14 Jahre alt und erreicht somit bald den Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Aufgrund diverser Einzelforderungen und den gemäss den Einschätzungen des Gemeinderats knapp werdenden Baulandreserven hat sich die Gemeinde für eine Gesamtrevision des Bauzonenplans entschieden. Zwecks Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft, zwecks ausstehenden Umsetzungen der Richtplanaufträge

sowie im Interesse der gesamtheitlichen Planung wird zugleich auch die Kulturlandplanung revidiert.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 8. Juli 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonenplan werden die Strassen und Plätze konkreten Bauzonen zugeordnet, Entwicklungsflächen für zwei Gewerbebetriebe geschaffen, wenige Bauplätze für Wohnen eingezont und diverse Arrondierungen vorgenommen. Im Kulturlandplan werden die Landschaftsschutz- und Naturschutz zonen den Gegebenheiten angepasst und wesentlich erweitert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird dem kantonalen Muster (M-BNO) entsprechend den neuen Nutzungsplänen angepasst und aktualisiert.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

Das teilrevidierte Baugesetz (BauG) vom 27. September 2009 und die entsprechende Revision der Allgemeinen Bauverordnung (ABauV) sind am 1. Januar 2010 in Kraft getreten. Verschiedene der neuen Bestimmungen wirken sich auf die Nutzungsplanungen aus. Gemäss Übergangsbestimmung in § 48 ABauV werden vor dem 1. Januar 2010 abschliessend vorgeprüfte und bis Ende Februar 2010 für die öffentliche Auflage publizierte Nutzungsplanentwürfe (Amtsblatt) nach bisherigem Recht beurteilt. Da die Vorlage noch im vergangenen Jahr vorgeprüft, öffentlich aufgelegt und von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, ist sie gemäss Übergangsbestimmung nach altem Recht zu beurteilen.

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 neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a):
Die Gemeinde zont insgesamt 1,23 Hektaren (ha) ein (vor allem die Gebiete "Ob Moos", "Hinterbüel" und "Chilchmet"). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 0,88 ha. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha pro 10 Jahre.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Insgesamt ca. 0,35 ha (Gebiete "Okert" und "Chilchmet").

Bei der im Planungsbericht ebenfalls als Einzonungen bezeichneten Zonierung der Gemeindestrassen (2,01 Hektaren) handelt es sich lediglich um die konkrete Zonenzuweisung der gemäss altem Kulturland der Bauzone zuzurechnenden Strassenflächen.

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt somit 0,88 ha (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

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 3.1). 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 Oberhof weist ausser im alten Dorfkern eine vergleichsweise geringe Siedlungsdichte aus. In ländlichen Gemeinden ist dies grundsätzlich nicht unüblich, vorliegend jedoch ist die Dichte auch für eine ländliche Gemeinde vergleichsweise niedrig. So liegt dann auch ein grosses Potenzial in der Verdichtung. Durch Einführung der Sondernutzungsplanungspflicht an der Schulhausstrasse werden gute Voraussetzungen hierfür geschaffen.

3.1.4 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG. Der wertvollen Landschaft entsprechend werden diverse Naturobjekte und Naturschutzzonen ausgeschieden. Dies entspricht dem Richtplanauftrag L 3.2 ff. und ist sachgerecht.

3.1.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Bei der letzten Planungsrevision wurden die im Kurzinventar über die Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommenen Bauten als kommunale Substanzschutzobjekte bereits umgesetzt. Diese Umsetzung ist in der vorliegenden revidierten Nutzungsplanung sachgerecht beibehalten. Im Übrigen ist die Frage nach dem Ortsbild kommunal zu beurteilen.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 20,23 ha auf. Davon sind ca. 17,6 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 2,63 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen ausschliesslich Wohn- und Mischzonen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 690 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2023 rechnet mit rund 650 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen um rund 0,8 ha zu gross. Aufgrund der relativ geringen Grösse der Gemeinde Oberhof führen bereits kleinere Veränderungen der Bauzonengrösse zu grösseren Schwankungen bei der Berechnung der Reserven. Auch ist die Bauzone von Oberhof insgesamt gut arrondiert.

Aufgrund der Gesamtinteressenabwägung beurteilt die kantonale Verwaltung die Grösse der Bauzone als richtig. Die Grösse der Bauzone entspricht den Anforderungen von Art. 15 RPG.

3.1.7 Gewässer/Hochwasserschutz

Sämtliche Bäche – auch die eingedolten – sind sachgerecht als Orientierungsinhalt der Nutzungspläne dargestellt.

Die Hochwassergefahrenkarte liegt für Oberhof vor. Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.5) wird kurz auf die Hochwassergefahr eingegangen. Da sich rund ein Drittel der Bauzonenfläche im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung befindet und in den Jahren 1999 und 2007 Schäden aufgetreten sind, ist eine Berücksichtigung der Hochwassergefahr in der BNO angezeigt. Für die hochwassergefährdeten Flächen wird folgerichtig das "Delegationsmodell" der kantonalen Muster-BNO in die revidierte BNO aufgenommen, welche zur objektweisen Prüfung der Hochwassersicherheit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verpflichtet.

3.1.8 Landwirtschaftszonen

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die am 18. Februar 2003 vom Regierungsrat genehmigte spezielle Zone eines Legehennenbetriebs verbleibt sachgerecht in einer Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG.

Mangels weiterer konkreter Vorhaben sieht die Gemeinde richtigerweise von der Ausscheidung weiterer Speziallandwirtschaftszonen oder hierzu vorbestimmter Standorte ab. Gemessen an den massgeblichen planungsrechtlichen Anforderungen zur Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen ist dieser Entscheid richtig.

Die ausgeschiedene Rebbauzone stimmt mit den heute bestockten Flächen überein, die auch im Rebbaukataster ausgewiesen sind.

3.1.9 Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzone wird entsprechend den Richtplanvorgaben sachgerecht angepasst. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe sind mit einem sogenannten "Siedlungsei" gekennzeichnet und von den Bestimmungen der Landschaftsschutzzone ausgenommen. Dies entspricht den Richtplanvorgaben gemäss Kapitel L 4.1. Damit wird gewährleistet, dass betriebsnotwendige landwirtschaftliche Erweiterungsbauten an den Betriebsstandorten zugelassen werden können.

3.1.10 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO und ist den kommunalen Bedürfnissen entsprechend angepasst. Das neue Regelwerk ist sachgerecht und mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Oberhof vom 26. November 2009 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, Dorfplatz 354, 5062 Oberhof
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung 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 small dot.