

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. März 2019

Versand: 12. März 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-000216

Gemeinde Oberlunkhofen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	8. Januar 2018
Mitwirkung	17. Oktober 2016 bis 15. November 2016
Öffentliche Auflage	23. April 2018 bis 22. Mai 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	23. November 2018
Eingereicht zur Genehmigung	25. Januar 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	11. Februar 2019

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 sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Oberlunkhofen am 23. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan, Situationsplan 1:2'500 vom 26. November 2018
- Kulturlandplan, Situationsplan 1:5'000 vom 26. November 2018
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 26. November 2018

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde (Stand Genehmigung, undatiert) erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Bauzonenplan und die Bauordnung (BO) wurden am 27. Oktober 1998, der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung (NO) am 26. August 2003 genehmigt. Aufgrund der geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der Bedürfnisse der Bevölkerung hinsichtlich Wohnen, Arbeiten und Mobilität hat sich eine Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung aufgedrängt. Die kommunalen Planungsinstrumente wurden inhaltlich und formal überprüft sowie dem übergeordneten Recht angepasst.

Der Gemeinderat hat als Grundlage für die Überarbeitung der Nutzungsplanung eine gesamtheitliche Entwicklungsstrategie "Masterplanung Oberlunkhofen" erarbeitet und am 8. März 2010 verabschiedet. Im Zentrum des Interesses stehen eine Verbesserung der Ausstrahlkraft und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und des Dorfkerns sowie die Sicherstellung einer ansprechenden, gut in das Landschafts- und Dorfbild integrierten Baukultur sowie eines ausgewogenen und zeitgemässen Wohnangebots mit Folgeinfrastruktur.

Zur Mobilisierung der inneren Baulandreserven im historischen Ortskern, zur Verbesserung der ortsbaulichen Situation und zur Steigerung der Qualität des Wohnumfelds entlang der Zürcherstrasse wurde die Planungsstudie "Aufwertung Ortsdurchfahrt Zürcherstrasse" in Zusammenarbeit mit dem Kanton erarbeitet und am 12. November 2012 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Diese Studie dient als räumliches Leitbild sowohl für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung als auch für künftige Sondernutzungsplanungen und Konkurrenzverfahren.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 8. Januar 2018 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die beanstandeten Punkte wurden vor der öffentlichen Auflage sowohl im Kulturlandplan als auch in der BNO sachgerecht bereinigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Gemeinde Oberlunkhofen hat sich im Rahmen der vorbereitenden konzeptionellen Untersuchungen (Masterplanung, Aufwertung Ortsdurchfahrt Zürcherstrasse) intensiv mit den neuen Vorgaben des Richtplans, insbesondere mit dem Thema der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen, auseinandergesetzt und entsprechend differenzierte planerische Massnahmen entworfen. Verschiedene Areale im Ortszentrum werden im Interesse der angestrebten Entwicklung von der Dorfzone in die Wohn- und Gewerbezone 3 umgezont. Das am östlichen Dorfeingang gelegene Areal "Griesacher" wird von der Wohn- und Gewerbezone 2 in die Gewerbezone und Wohnzone umgezont. Die Wohnzone wird zudem der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Auf die Festlegung von Gebäuden mit Volumenschutz wird verzichtet.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die übergeordneten Freihalteinteressen (Landschaft von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel und Wildtierkorridor) sowie der Gewässerraum werden umgesetzt. Die Festlegung von Naturschutzobjekten wird gestützt auf das aktualisierte Landschaftsinventar angepasst.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde gemäss den Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) überarbeitet.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 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 kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2.1 Regionale Abstimmung

Gestützt auf §§ 11 und 13 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt hat mit Schreiben vom 6. Dezember 2016 positiv zur vorliegenden Planungsvorlage Stellung genommen. Es wurden keine Widersprüche zu regionalen Interessen festgestellt.

3.3 Nutzungsplan Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 50,5 ha auf (davon 45,1 ha Wohn- und Mischzonen). Davon sind ca. 43,1 ha mehrheitlich überbaut und ca. 7,4 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6,5 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 0,9 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Vorlage umfasst keine Ein- und Auszonungen.

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen

Gemäss Richtplan zeigen die Gemeinden auf, wie die Minstdichten bis 2040 erreicht werden können. Für Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum sind bis 2040 innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen 40 Einwohnerinnen/Einwohner pro Hektare (E/ha) zu erreichen. In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 48,5 E/ha.

Gemeinden, in welchen die geforderte Minstdichte erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Innenentwicklung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung. Für die Gemeinde Oberlunkhofen wird ein Vergleichswert per 2040 von 56 E/ha zu Grunde gelegt (Richtplangenehmigung; Anhang zum Erläuterungsbericht).

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts

sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor (Planungsbericht, Kapitel 3.2.5).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde das Siedlungsgebiet quartierspezifisch analysiert. Im Dokument "Innenentwicklungspfad" vom 26. Dezember 2018 sind die Ergebnisse der Quartieranalyse sowie der Innenentwicklungsbeitrag mit entsprechenden Annahmen bezüglich des Realisierungsgrads sowie der allfällig notwendige Handlungsbedarf seitens des Gemeinderats schlüssig dargelegt.

Die Mobilisierung des Einwohnerpotenzials bis 2030 (Reserven in unüberbauten Bauzonen sowie Innenentwicklungspotenzial) wird, gestützt auf die quartierspezifische Analyse, auf rund 400 Personen geschätzt. Damit kann bis 2030 eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 48,5 E/ha auf rund 51 E/ha erreicht werden. Bis 2040 wird mit einem weiteren Einwohnerpotenzial von rund 310 Personen gerechnet; dies entspricht rund 58 E/ha.

Das Fassungsvermögen der festgelegten Bauzonen beträgt nach der Berechnung durch die Gemeinde rund 2'630 E und liegt damit auch über dem Planwert 2040 gemäss kantonalen Prognose von 2'530 E.

Der Gemeinderat beurteilt das mutmassliche Bevölkerungswachstum im Hinblick auf die technischen Anlagen, die Bildungs- und Kulturinfrastrukturen, die Finanzen und das soziale Gefüge als verträglich. Allfällige notwendige Erweiterungen oder Ausbauten an den öffentlichen Bauten und Anlagen können gewährleistet werden (Innenentwicklungspfad, Kapitel G / Fazit).

Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Oberlunkhofen ist stimmig zu den Richtplangvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen. Die Grösse der festgelegten Bauzonen wird als grosszügig, jedoch unter Berücksichtigung des Innenentwicklungspfads als vertretbar beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen

Zwischen 1991 und 2012 ist die Anzahl Beschäftigter um 169 angestiegen. Dieses Wachstum liegt deutlich über dem Durchschnittswert der Teilregion Kelleramt. Die Gewerbezone "im Letten" wird unverändert in die überarbeitete Planung übernommen. Mit den vorgesehenen Auf- und Umzonungen von Wohn- in Mischzonen sowie mit der Schaffung von neuen Arbeitsstätten (zum Beispiel Pflegeheim Casa "Andermatt") strebt die Gemeinde eine gleichbleibende Beschäftigtenentwicklung an (Planungsbericht, Kapitel 3.2.6).

3.3.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

Aufgrund des kurzfristigen Bedarfs für die Realisierung einer Doppelturnhalle sowie weiterer Infrastrukturanlagen bei der Schulanlage "Breite" wurde eine Teiländerung der Nutzungsplanung der Gesamtrevision als Sofortmassnahme vorgezogen und am 26. Februar 2014 genehmigt. In diesem Rahmen wurden gestützt auf einen Bedarfsnachweis ca. 0,9 ha ÖBA sowie überbaute Flächen im Umfang von 0,46 ha entlang der Kantonsstrasse sowie Strassenareale eingezont.

3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Mit verschiedenen Umzonungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Entwicklung festgelegt. Die wichtigen Gebiete "Andermatt Areal" sowie "Griesacher" werden der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Für diese Areale werden gebietsspezifische Zielvorgaben festgelegt (§ 4 Abs. 3 und 4 BNO). Die Änderungen sind fundiert begründet und sachgerecht.

3.3.6 Mehrwertausgleich

Die Gemeinde sieht keinen Handlungsbedarf, die durch die vorliegende Planung resultierenden Planungsmehrwerte vertraglich auszugleichen (Planungsbericht, Kapitel 3.5.1).

3.3.7 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Im Rahmen der Masterplanung Oberlunkhofen wurden die zukünftige kommunale Entwicklung skizziert sowie Schwerpunktgebiete definiert. Für die drei Schwerpunktgebiete der Innenentwicklung "Dorfkern", "Wohnen im Dorf" sowie "Wohnen im Naherholungsgebiet" wurden Leitsätze formuliert, woraus Massnahmen für die Ortsplanung abgeleitet wurden. Mit den differenzierten Planungsgrundsätzen gemäss § 3 BNO bekräftigt die Planungsbehörde den Willen zugunsten einer hochwertigen Innenentwicklung.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Die Gemeinde verzichtet auf die Bezeichnung der Volumenschutzobjekte, wie sie im rechtskräftigen Bauzonenplan aufgeführt sind. § 8 Abs. 3 BNO regelt neu, unter welchen Voraussetzungen Ersatzmassnahmen zulässig sind, beziehungsweise die Bauten um-, ausgebaut oder neu erstellt werden können. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn unter anderem eine Verbesserung des Ortsbilds und der architektonischen Qualitäten der Bauten erreicht werden kann (§ 8 Abs. 4 BNO). Der Gemeinderat beurteilt die verlangte Einordnung der Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 40 BNO. Er kann bei Baugesuchen verschiedene Massnahmen ergreifen zur Wahrung seiner Interessen, beziehungsweise um die notwendigen Qualitäten zu sichern. Auf die Festlegung von Gestaltungsplanperimetern entlang der Kantonsstrasse wird bewusst verzichtet.

Der Verzicht auf die Bezeichnung von Volumenschutzobjekten wird aus fachlicher Sicht unterstützt. Volumenschutzobjekte, vor allem kleinere, sind mit den modernen Grundrisslösungen kaum mehr zeitgemäss ausbaubar und führen oftmals zu keinen qualitativen Erfolgen.

Der gewählte Ansatz, mittels Zonenbestimmungen die zum Ziel gesetzte Erhaltung der Identität der Dorfteile, Pflege des Ortsbildes sowie der Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität durchzusetzen, ist sehr anspruchsvoll und bedingt die konsequente Anwendung der Vorgaben in den nachgelagerten Verfahren.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind in der BNO, Anhang 1.3, korrekt aufgelistet sowie in den Nutzungsplänen im Orientierungsinhalt dargestellt.

Das aktualisierte Bauinventar 2014 wird bis auf das bäuerliche Wohnhaus, Gehrenweg 2 (Bauinventarnummern OLU908) und den bäuerlichen Vielzweckbau, Bannweg 2 (OLU909) mit der Festlegung kommunaler Substanzschutzobjekte sachgerecht umgesetzt. Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung dieser Objekte und begründet dies mit dem allgemein sehr schlechten Zustand beziehungsweise mit dem durch Umbauten stark veränderten ursprünglichen Verhältnissen (siehe Bericht zum Mitwirkungsverfahren). Die Interessenabwägungen sind nachvollziehbar.

3.3.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Oberlunkhofen verzichtet im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision darauf, einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) zu erstellen. Die verschiedenen Anpassungen am Bauzonenplan wurden hinsichtlich deren verkehrlichen Auswirkungen untersucht und beurteilt. Dabei wurden keine signifikanten Sicherheitsmängel oder Erschliessungsdefizite festgestellt (Planungsbericht,

Kapitel 3.9). Die Gemeinde verzichtet ebenfalls auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms gemäss § 33 BauG. Dies ist vorliegend vertretbar.

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung wird die Grundlage für eine massvolle Siedlungsentwicklung nach innen in Abstimmung mit den Richtplanzielen geschaffen. Der daraus resultierende Mehrverkehr hat keine relevanten Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz beziehungsweise auf die Kapazität der Kantonsstrassen.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist zweckmässig. Die bodenunabhängige Produktion ist im Rahmen der inneren Aufstockung grundsätzlich zulässig (Art. 16a Abs. 2 RPG).

Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Im Rahmen der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung der vorliegenden Planung wurde der Gemeinderat angewiesen "Für alle Betriebe, die das möchten, sind Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL) auszuscheiden". Der Umgang mit den ESL ist im Richtplankapitel L 3.2 definiert. Der Gemeinderat behandelt den Überweisungsantrag differenziert und richtigerweise im Rahmen einer separaten Planung.

3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Das Landschaftsinventar (Grundlagenplan Natur und Kultur) wurde sorgfältig erarbeitet. Die Umsetzung in die Nutzungspläne ist sachgerecht. Ein Trockenstandort (T19) wird aufgrund einer Einwendung aus dem Landschaftsinventar entlassen und folglich im Kulturlandplan nicht mehr als Schutzzone festgelegt. Die Änderung gegenüber der abschliessend vorgeprüften Vorlage liegt im Ermessen des Gemeinderats. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft gemäss §§ 40 und 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht).

3.4.3 Landschaften von kantonaler Bedeutung und Siedlungstrenngürtel

Die Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung sowie des Siedlungstrenngürtels mittels der Landschaftsschutzzone ist sachgerecht.

Sämtliche von der Schutzüberlagerung betroffenen, aktiven Landwirtschaftsbetriebe werden mittels einer symbolhaften Aussparung ("Siedlungsei") bedacht. Mit der symbolhaften Aussparung aus der Landschaftsschutzzone werden die Standorte bezeichnet, wo Betriebsentwicklungen stattfinden können. Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben das Schutzziel übermässig beeinträchtigt (§ 17 Abs. 4 BNO), erfolgt im nachgelagerten Baugesuchsverfahren.

3.4.4 Wildtierkorridore

Der Wildtierkorridor AG 15 von nationaler Bedeutung wird im Kulturlandplan als überlagerte Schutzzone festgelegt (§ 17 Abs. 5 BNO). Aufgrund einer Einwendung wurden die Bestimmungen zum Wildtierkorridor § 17 Abs. 5 BNO bezüglich einfacher Weidezäune (maximal 1,5 m hoch und maximal zwei horizontale Drähte und Bänder) geändert. Die Anpassung erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Fachstellen. Die Änderung ist sachgerecht.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Gewässerraum

Der Gewässerraum wird mittels der Festlegung einer Gewässerraumzone, welche die Grundnutzungszone überlagert, auf sämtlichen Bachabschnitten sachgerecht umgesetzt. An der Alten Jonen wird der Gewässerraum je nach Abschnitt mit einer Breite von 11 m (§ 18 Abs. 5 BNO) oder breiter gemäss Festlegung im Kulturlandplan (§ 18 Abs. 3 BNO) umgesetzt.

Am Dorfbach wird der Gewässerraum ausserhalb des Siedlungsgebiets an den offenen Bachabschnitten und ausserhalb des Walds gemäss der Fachkarte Gewässerraum festgelegt (12,5 m).

Innerhalb der Bauzone ist im Bereich der Parzelle 654 die Ausdehnung des Gewässerraums aufgrund dicht überbauten Gebiets den Verhältnissen entsprechend angepasst beziehungsweise reduziert worden.

Hochwassergefahren

Die Festlegungen zum Thema Hochwasserschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen sachgerecht umgesetzt.

3.5.2 Wald

Waldgrenzenplan

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Im vorliegenden Fall handelt es sich um Änderungen innerhalb der bestehenden Bauzonen. Einzonungen einer Nichtbauzone in eine Bauzone oder Auszonungen sind nicht vorhanden. Auf eine formelle Nachführung des Waldgrenzenplans kann verzichtet werden.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkBW) im Wald werden im Kulturlandplan festgelegt. Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung der Naturschutzzone Wald für den Weiher "Matteried". Dies liegt in ihrem Ermessen.

Waldränder

In der Gemeinde Oberlunkhofen wurden mehrere Waldränder ökologisch aufgewertet. Diese sind grösstenteils im Kulturlandplan als ökologisch wertvolle Waldränder umgesetzt. Der Waldrand im Gebiet Mühlegg wurde aufgrund der kantonalen Empfehlung als Schutzobjekt/Schutzgebiet "Waldränder" festgelegt. Aufgrund eines Einwendungsentscheids wurde auf einem bestimmten Abschnitt im Gebiet "Mühlegg" die Schutzbezeichnung wieder aufgehoben. Dieser Entscheid liegt im Ermessen des Gemeinderats.

3.5.3 Umweltschutz

Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Bei sämtlichen geplanten Umzonungen bleibt entweder die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) bestehen oder sie erhöht sich von ES II auf ES III (Wohnzone in Wohn- und Gewerbezone). Gestützt auf Art. 30 und 31 LSV ergeben sich für die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen keine zusätzlichen Erschwernisse im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Energie

Die übergeordneten Vorgaben legen eine nachhaltige Energieversorgung und Energieanwendung fest. Die öffentliche Hand muss dabei eine Vorbildfunktion einnehmen. Die Gemeinde legt in der BNO die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger als Ziel fest.

3.5.4 Archäologie

Die Festlegungen zu den archäologischen Fundstellen sind sachgerecht. Es ist möglich, dass durch die bauliche Entwicklung in der Zentrums- und Dorfkernzone noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zu Tage treten können; beispielsweise auf dem "Andermatt-Areal". Allfällige archäologische Reste sind gemäss Kulturgesetz zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden.

3.5.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Festlegungen zu den historischen Verkehrswegen, Fuss- und Wanderwege sind sachgerecht.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Oberlunkhofen am 23. November 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Zugerstrasse 20, 8917 Oberlunkhofen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.