

Sitzung: 06. April 2011

Nr. 2011-000550

Gemeinde Beinwil (Freiamt); Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	25. November 2009
Öffentliche Auflage	15. Februar 2010 bis 16. März 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	16. Februar 2011
Eingereicht zur Genehmigung	21. März 2011

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:

- Teiländerungen Bauzonenplan
- Teiländerungen Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonenplan wurde am 30. April 1993, der Kulturlandplan sowie die BNO wurden am 12. Mai 1998 vom Grossen Rat genehmigt. In der Zwischenzeit sind einzelne Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen worden. Vor rund drei Jahren begann der Gemeinderat mit den Arbeiten der vorliegenden Revision. Laut Planungsbericht wurden sinngemäss folgende Ziele formuliert:

- Bevölkerungswachstum auf 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner in den nächsten 15 Jahren
- Erhaltung des Dorfcharakters

- Erhaltung der Eigenständigkeit
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sinnvolle Nutzung von bestehenden Gebäuden

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 25. November 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde verfügt nur über wenig unbebaute Wohn- und Mischzonenreserven (gemäss dem Stand der Erschliessung vom 31. Dezember 2010 sind es noch 0,5 ha. Im Rahmen der vorliegenden Planung beschloss die Gemeinde, die Reserven mittels Einzonung von 2,6 ha Landwirtschaftsland zu vergrössern. Die wesentliche Erweiterung erfolgt im Süden des Dorfs. Aufgrund der Aufgabe von zwei Landwirtschaftsbetrieben erfolgt eine Erweiterung der Dorfzone im Gebiet "Steinmatt". Weiter werden die kommunalen Schutzobjekte festgelegt.

Im Kulturlandplan werden die vier landschaftsprägenden Weiler überarbeitet. Dabei werden einzelne kommunale Schutzobjekte neu klassiert. Die Landschaftsschutzzonen werden entsprechend den Vorgaben des Richtplans erweitert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die heute rechtskräftige BNO hat sich grundsätzlich bewährt. Es werden verschiedene kleinere materielle und formelle Anpassungen vorgenommen. Die BNO richtet sich nach dem kantonalen Muster.

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 Gemeinde beschloss eine Erweiterung des Siedlungsgebiets durch Einzonungen von rund 3,2 ha. Von den Neueinzonungen umfassen 0,6 ha Bauzonenzuweisungen von weitgehend überbauten Arealen und Strassenflächen. Diese Flächen werden gemäss Richtplan nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets angerechnet (Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1 c). Somit beträgt die richtplanrelevante Vergrösserung des Siedlungsgebiets 2,6 ha.

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Die

Einzonungen gehen insgesamt zu Lasten von 1,8 ha guten Fruchtfolgeflächen (FFF1) und ca. 0,8 ha übrigem, unverbautem Landwirtschaftsgebiet.

3.2 Bauzonenplan

3.2.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 22,3 ha auf. Davon sind 18,8 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 3,5 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung.

Die unüberbauten Flächen umfassen neu rund 3,2 ha Wohn- und Mischzonen (inklusive 2,6 ha Neueinzonungen) sowie 0,3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Gemeinde zählt rund 1'030 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Zielsetzung der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre beträgt 1'200 E, der Kanton rechnet mit einer Zunahme auf 1'170 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Reserven an Wohn- und Mischzonen entsprechen einer Kapazität von 150–200 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die heute noch vorhandenen unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 0,5 ha sind wegen beschränktem Verdichtungspotenzial in der Dorfzone (unter anderem durch das Ortsbild) für eine gemäss dem im Richtplan festgesetzten Raumkonzept Aargau anzustrebende moderate Entwicklung der Gemeinde nicht ausreichend. Aufgrund dieser Ausgangslage und der von der Gemeinde aufgeführten Begründungen ist die vorgeschlagene Vergrösserung der Bauzonen unter Berücksichtigung von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und der übrigen berührten Interessen vertretbar. Aus raumplanerischer Sicht ist damit der Bedarf an Baulandreserven längerfristig gedeckt.

3.2.2 Einzonung Steinmatt

Die Gemeinde prüfte verschiedene Möglichkeiten zur künftigen Dorfentwicklung. Die Stilllegung von zwei Landwirtschaftsbetrieben am südlichen Dorfrand sowie die Möglichkeit, mit einer Bachöffnung auch eine landschaftliche Aufwertung erreichen zu können, führte dazu, dass die Dorfzone im Gebiet "Steinmatt" erweitert wurde. Der künftige Bachlauf bildet in wesentlichen Teilen die neue Bauzonenabgrenzung.

Die einzuzonende Fläche ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die zugehörigen Dorfzonenvorschriften sind detailliert abgefasst, auf gebietsspezifische Zielsetzungen kann daher verzichtet werden.

3.2.3 Ortsbildschutz

Das Ortsbild von Beinwil (Freiamt) hat nach dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) regionale Bedeutung. Demzufolge ist die Gemeinde nach kantonalem Richtplan (Beschluss S 3.2/2.1) sowie § 40 BauG gehalten, das Ortsbild und das damit verbundene gebaute Kulturgut angemessen zu schützen.

Im Baugebiet waren bis anhin nur Kreuze und Brunnen als Kulturobjekte geschützt. Das Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege führt innerhalb der Bauzone Beinwil mehrere kommunal schützenswerte, ortsbildprägende Bauten auf. Gestützt auf Ortsbegehungen und Gespräche mit Grundeigentümern werden einige Gebäude neu als Substanzschutzobjekte in die Nutzungsplanung aufgenommen, während die Aufnahme der Gebäude mit den Inventarnummern 903, 905, 906, 907, 909 und 920 in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle auf die nächste Revision der Nutzungsplanung verschoben wird.

3.3 Kulturlandplan

3.3.1 Weiler/Weitere Schutzobjekte

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind die vier Weiler "Winterschwil", "Wallenschwil", "Brunnwil" und "Wiggwil" festgelegt. Bei sämtlichen Weilern handelt es sich um Kleinsiedlungen, die nach wie vor wesentlich von der Landwirtschaft geprägt sind. Die Erfahrungen bei der Anwendung der rechtskräftigen Weilerzonenbestimmungen haben in den letzten Jahren gezeigt, dass eine Überarbeitung der Weiler-Regelungen erforderlich ist. Die vorgesehene Ausscheidung der Weilerzonen entspricht den Vorgaben gemäss Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie dem kantonalen Richtplan (Kapitel S 2.3).

Nebst der Festlegung der Schutzobjekte in den Weilern werden auch das Restaurant auf dem Horben sowie Gebäude in den Gebieten "Eichmühle", "Hinter Grüt" und "Chirchfeld" ausserhalb Baugebiet unter Substanzschutz gestellt.

3.3.2 Speziallandwirtschaftszonen

Zwei Betriebe in der Zone für die bodenunabhängige Produktion (Schweinezucht, Gärtnerei) werden neu der Speziallandwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugewiesen (bisher Spezialzonen nach Art. 18 RPG). Diese Änderung ist sachgerecht. Speziallandwirtschaftszonen bei drei weiteren Betrieben sind bereits rechtskräftig und sind daher nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung.

3.3.3 Landschaftsschutzzonen

Die Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen wird an die Festlegung der Landschaften von kantonalen Bedeutung gemäss Richtplan angepasst.

Die Landwirtschaftsbetriebe werden von der überlagernden Schutzzone ausgenommen, die Landschaftsschutzzonen werden im Bereich der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe symbolisch abgegrenzt.

3.4 Waldgrenzen

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). Dieses Verfahren nach § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann.

Die von der Gemeinde vorgeschlagenen Einzonungen betreffen keinen Wald. Der Waldfeststellungsbericht der Abteilung Wald wurde gemäss Planungsbericht der Gemeinde koordiniert mit der Nutzungsplanungsrevision öffentlich aufgelegt.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

An der BNO werden keine wesentlichen materiellen Änderungen vorgenommen, sie beinhalten Anpassungen an einzelnen Zonen-, Bau- und Schutzvorschriften. Die Änderungen sind sachgerecht und rechtmässig.

3.6 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Beinwil (Freiamt) vom 26. November 2010 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 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, Kirchfeld 5, 5637 Beinwil (Freiamt)
- 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.