

Sitzung: 13. Juni 2007

Art. Nr. 2007-000786

Gemeinde Wettingen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Teiländerung "Obere Geisswies/Wettingen Ost"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	23. Mai 2006
Vorprüfungsbericht	3. August 2006
Öffentliche Auflage	12. September – 11. Oktober 2006
Beschluss des Einwohnerrats	1. März 2007
Ablauf der Beschwerdefrist	20. Mai 2007
Eingereicht zur Genehmigung	22. Mai 2007

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 § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Das Verwaltungsgericht hat am 27. August 2003 festgestellt, dass die Parzellen Nrn. 891 und 3'364 als weitgehend überbaut gelten und daher im ordentlichen Verfahren einer Bauzone zuzuweisen sind. Die Gemeinde ist angehalten worden, die definitive Zonierung des Gebiets im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung im ordentlichen Verfahren zu beschliessen. Mit der vorliegenden Teiländerung wird dieser Auftrag umgesetzt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 7. Februar 2006). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 3. August 2006 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde weist die Parzellen Nrn. 891, 3'364 (teilweise) und 3'404 (teilweise) der Wohn- und Gewerbezone (WG3) mit Sondernutzungsplanpflicht zu. Die Sondernutzungsplanpflicht umfasst auch die bereits bisher der WG3-Zone zugewiesenen Parzellen Nrn. 3'403 und 5'937.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wird mit einem § 14^{bis} ergänzt, welcher insbesondere die Ziele der Sondernutzungsplanpflicht umschreibt. Dies sind im Wesentlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung (LSV), die Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie die Sicherstellung der qualitativen Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten (Begutachtung durch Ortsbildschutzkommission). Verkehrsintensive Nutzungen sind im ganzen Planungsgebiet ausgeschlossen.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die vorliegende, aufgrund der Vorlage notwendige Änderung des Siedlungsgebiets ist das Resultat eines Gerichtsentscheids. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzone fort (Beschluss 3.1 lit. c des Richtplanabschnitts S 2.1).

3.1.3 Raumplanerische Beurteilung

Mit der geplanten Einzonung wird die Bauzone um knapp 1.2 ha vergrössert. Dies erhöht die Kapazität der Bauzone um rund 100 bis 135 Einwohner. Quantitativ ist ein Bedarf aufgrund der rechnerischen Beurteilung der Bauzonenkapazität nicht offensichtlich. Die Erweiterung um rund 1.2 ha liegt jedoch im üblichen Ermessensspielraum für eine Zentrums-gemeinde. Zudem ist die Frage des Bedarfs aufgrund der Beurteilung des Verwaltungsgerichts vom 27. August 2003, dass es sich im vorliegenden Fall um mehrheitlich überbautes Gebiet handelt, von untergeordneter Bedeutung.

Von der geplanten Einzonung sind das Eigenland beziehungsweise die Hofgrundstücke von drei Landwirtschaftsbetrieben betroffen. Mit der Einzonung werden zwar die Mindestabstände nach FAT voraussichtlich noch knapp eingehalten, die Einzonung schränkt jedoch den Entwicklungsspielraum der Landwirtschaftsbetriebe teilweise zusätzlich ein. Im Rahmen des Verfahrens wurden jedoch keine Rechtsmittel zur Wahrung der landwirtschaftlichen Interessen ergriffen. Die Gewichtung der landwirtschaftlichen Interessen und der getroffene Entscheid liegen im Ermessen der Gemeinde.

Laut Art. 24 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) dürfen Bauzonen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte nach Lärmschutzverordnung eingehalten sind oder mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen möglich sind. Die Planungswerte sind im vorliegenden Fall deutlich überschritten. Da es sich um eine Mischzone handelt, ist es grundsätzlich ohne weiteres möglich, mit entsprechenden Massnahmen im Rahmen der Sondernutzungsplanung die Einhaltung der Planungswerte zu sichern. Mit der entsprechenden Vorgabe in § 14^{bis} werden die Anforderungen gemäss USG für die Stufe sichergestellt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Teiländerung des Bauzonenplans und des Kulturlandplans "Obere Geisswies" sowie der Bau- und Nutzungsordnung (§ 14^{bis}) der Gemeinde Wettingen vom 1. März 2007 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt einen Tag nach der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. 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, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug

- Gemeinderat, Albrich Zwyssig-Strasse 76, 5430 Wettingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung 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 and a small upward flick.