

Sitzung: 22. Dezember 2010

Nr. 2010-001949

Gemeinde Tägerig; Revision Nutzungsplanung Siedlung, Änderung Kulturlandplan; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	22. April 2010
Öffentliche Auflage	27. April 2010 bis 27. Mai 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	8. Juni 2010
Eingereicht zur Genehmigung	19. August 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	25. August 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

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Diese wird abgewiesen. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich somit keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan-Änderung
- Änderungen Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeinde hat die Nutzungsplanung Kulturland parallel zur Modernen Melioration überarbeitet. Die Vorlage wurde am 6. Dezember 2006 vom Regierungsrat genehmigt. In einem zweiten Schritt hat die Gemeinde nun die Nutzungsplanung Siedlung revidiert.

Gemäss dem Planungsbericht der Gemeinde hat die Revision der Nutzungsplanung Siedlung zum Ziel, den bestehenden Dorfcharakter und die heute gut funktionierende Siedlungsentwicklung zu erhalten. Die Siedlungsqualität soll gesteigert werden. In jedem Fall sei ein gesundes und massvolles Bevölkerungswachstum zu gewährleisten.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 21. April 2010 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde verfügt aufgrund ihrer Baulandreserven nur noch über beschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Sie erweitert daher die Wohnzonen um rund 2 ha. Am südöstlichen Bauzonenrand wird die Vergrösserung des bestehenden Fussballplatzes mittels einer Erweiterung der OeBA-Zone um 0,6 ha ermöglicht; im Gegenzug werden 0,2 ha OeBA-Zone, die nicht mehr für eine Friedhoferweiterung benötigt werden, in die Landwirtschaftszone umgezont. Der Schutz des Ortsbilds wird durch eine Erweiterung der Dorfzone entlang der Mellingerstrasse respektive der Niederwilerstrasse verbessert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die bestehende Bauordnung hat sich in der Praxis weitgehend bewährt. Es werden einzelne materielle Änderungen vorgenommen, namentlich bezüglich einer möglichen Verdichtung bei Siedlungserneuerungen, der Zulassung von Flachdächern usw. Für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan im neu eingezonten Gebiet "Floss- und Stockacker" werden die entsprechenden Zielsetzungen formuliert.

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 plant verschiedene Einzonungen sowie Umzonungen innerhalb der Bauzonen. Insgesamt wird damit das Siedlungsgebiet um 2,7 ha erweitert. Von den Neueinzonungen sind 0,3 ha Bauzonenzuweisungen von weitgehend überbauten Arealen und Strassenflächen. Diese Flächen werden gemäss Richtplan nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets angerechnet (Richtplanbeschlüsse S 2.1 und 4.1 c).

Die übrigen Einzonungen hingegen entsprechen einer Erweiterung des Siedlungsgebiets im Sinne des Richtplans. Gemäss dem Entwurf des Bauzonenplans betragen die richtplanrelevanten Einzonungen rund 2,4 ha, dabei handelt es sich um 2,0 ha W2-Zonen und 0,4 ha OeBA-Zonen (Einzonung 0,6 ha, Auszonung 0,2 ha). Der Fruchtfolgeflächenverbrauch beträgt 2,4 ha. Gemäss den Richtplanbeschlüssen S 2.1 und 4.1 sowie L 1.1 und 1.4 ist im vorliegenden Fall keine Anpassung des Richtplans erforderlich. Er wird in den erwähnten Punkten fortgeschrieben.

3.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 36,9 ha auf (inklusive die vorgeschlagenen Neueinzonungen von 2,7 ha). Davon sind ca. 30,6 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 6,3 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung.

Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,9 ha Wohn- und Mischzonen, 0,5 ha Gewerbezone und 0,9 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Gemeinde zählt heute rund 1'390 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die Reserven an Wohn- und Mischzonen entsprechen einer Kapazität von 250–320 E. Der Kanton rechnet bis zum Jahr 2024 mit einer Zunahme um 240 E auf 1'630 E, die Gemeinde rechnet mit einer Zunahme von 260 E auf 1'650 E.

Die kantonalen und kommunalen Entwicklungserwartungen sind somit vergleichbar. Gemäss den bereits heute vorhandenen unüberbauten Wohn- und Mischzonen sowie dem Verdichtungspotenzial in der Dorfzone können die Reserven für Wohnnutzung nach Massgabe der kantonalen Vorgaben moderat vergrössert werden. Die ausgeschiedenen Bauzonenreserven sind gemäss der vorhandenen Kapazität für die Deckung einer Bevölkerungszunahme mit den kantonalen Prognosen vereinbar. Aufgrund der im Planungsbericht aufgeführten Erläuterungen zum Wachstum der Gemeinde sind die ausgeschiedenen Reserven mit Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vereinbar.

3.3 Änderungen am Bauzonenplan

3.3.1 Einzonung "Floss- und Stockacker"

Im Gebiet "Floss- und Stockacker" wird eine Einzonung einer 1,97 ha grossen Fläche in die Wohnzone 2 vorgenommen. Diese Fläche wurde im Rahmen der letzten Revision der Nutzungsplanung Siedlung von 1993 vom Grossen Rat nicht genehmigt. Die Gemeinde wies dieses Gebiet in der Folge der Landwirtschaftszone zu.

Die Gemeinde nimmt nun diese Fläche wieder in die Bauzonen auf. Folgende Gründe sprechen aus raumplanerischer Sicht für die vorgesehene Einzonung:

- Bauzonenreserven gemäss Art. 15 RPG: Die vorgesehene Einzonung entspricht den Anforderungen an Bauzonenreserven gemäss Art. 15 RPG, um das vom Kanton prognostizierte Wachstum aufnehmen zu können.
- Zentrumsnähe: Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt in der Nähe des Zentrums und der öV-Erschliessung.
- Gestaltungsplanpflicht: Ein Gestaltungsplan im Bereich der vorgenommenen Einzonung stellt eine gute Wohn- und Siedlungsqualität sicher, auch im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.
- Richtprojekt: Gemäss § 8 Abs. 4 BNO ist vorgängig zur Überbauung zwecks Erreichen einer optimalen Wohn- und Siedlungsqualität ein Richtprojekt erforderlich.

Von der Einzonung sind gute Fruchtfolgeflächen betroffen. An ihrer dauernden Erhaltung besteht ein besonderes Interesse und für ihre Verminderung ist bundesrechtlich sowie gestützt auf die Richtplanbeschlüsse L 1.1 und 1.3 grosse Zurückhaltung geboten. Insgesamt überwiegen jedoch aus raumplanerischer Sicht die Gründe für die Erweiterung des Baugebiets an dieser Stelle.

3.3.2 Einzonung "Neeser"

Die Gemeinde begründet den Bedarf an der Vergrösserung der OeBA-Zone im Gebiet "Neeser" damit, dass der ortsansässige Fussballclub seinen Spielbetrieb nur auf einem Feld mit den offiziellen Massen weiter durchführen kann. Es ist eine Erweiterung der OeBA-Zone von ca. 0,6 ha erforderlich, um den Fussballplatz normengerecht vergrössern zu können.

Von der Einzonung im Gebiet "Neeser" sind gute Fruchtfolgeflächen betroffen. Es überwiegen jedoch die öffentlichen Interessen aufgrund eines konkreten Bedarfs für die Vergrösserung der OeBA-Zone an dieser Stelle. Aus raumplanerischer Sicht ist die Einzonung sachgerecht.

3.3.3 Auszonung OeBA-Zone, Änderung Kulturlandplan

Die 0,21 ha grosse OeBA-Zone, welche nicht für die Friedhoferweiterung gebraucht wird, wird ausgezont. Sie wird im Rahmen einer Änderung des Kulturlandplans der Landwirtschaftszone zugeteilt.

3.3.4 Weitere Änderungen am Bauzonenplan

Die übrigen vorgenommenen, kleinflächigen Einzonungen und Umzonungen sind sachgerecht.

3.4 Ortsbildschutz

Dem Ortsbild von Tägerig wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) regionale Bedeutung attestiert. Gemäss Richtplan-Beschlüssen zu den Ortsbildern und historischen Verkehrswegen sorgen die Gemeinden für den angemessenen Schutz der im ISOS als von regionaler Bedeutung eingestuften Ortsbilder. Die vorgenommenen Erweiterungen der Dorfzone entlang der Mellingerstrasse und der Niederwilerstrasse sind situationsgerecht.

3.5 Waldgrenzen

Das Waldfeststellungsverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§ 3 ff. der Verordnung zum Waldgesetz). Die erforderliche Nachführung der Waldfeststellung durch das Kreisforstamt ist erfolgt. Die Waldgrenzen sind zur Orientierung im Bauzonenplan eingetragen.

3.6 Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenhinweiskarte Hochwasser liegt ein Teil des Baugebiets in einem gefährdeten Bereich. Diese Gefährdung hat ihren Ursprung in der Eindolung des Dorfbachs. Die Gemeinde nimmt das sogenannte Delegationsmodell in die BNO auf (§ 53), wonach verbindlich der Nachweis der Hochwassersicherheit im Baubewilligungsverfahren verlangt wird. Dies ist angesichts des bisherigen Stands der Gefahrenkarte sachgerecht. Nachdem zwischenzeitlich die Gefahrenkarte fertig gestellt worden ist, sind konkrete planerische Massnahmen umzusetzen. Die Gemeinde ist eingeladen, diese Aufgabe bei der nächstmöglichen Gelegenheit an die Hand zu nehmen.

3.7 Kantonsarchäologie

Es ist keine lokalisierte, aktenkundige archäologische Fundstelle von einer Neueinzonung betroffen.

3.8 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die im Zusammenhang mit den Änderungen am Bauzonen- respektive Kulturlandplan stehenden Anpassungen an der BNO sind sachgerecht. Die Gemeinde verwendet für die Ausarbeitung der BNO die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung. Der Teil Nutzungsordnung wurde am 6. Dezember 2006 genehmigt und dient lediglich der Orientierung. Im Wesentlichen werden neu Bestimmungen bezüglich einer möglichen Verdichtung bei Siedlungserneuerungen, der Zulassung von Flachdächern usw. in die BNO aufgenommen.

3.9 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung sowie die Änderung des Kulturlandplans der Gemeinde Tägerig vom 8. Juni 2010 werden 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.

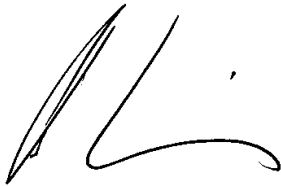
5.

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, Alte Poststrasse 6, 5522 Tägerig
- 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 'L' shape with a small dot above it.