

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 12. März 2014

Versand: 18. März 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000268

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

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	17. Juni 2013
Öffentliche Auflage	5. August 2013 bis 3. September 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	15. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	12. Februar 2014
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Februar 2014

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:

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

Die Vorlage ist im Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der Gemeinde vom Dezember 2013 eingehend erläutert.

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonen- und der Kulturlandplan wurden 1994, die Bau- und Nutzungsordnung 1996 genehmigt. In der Zwischenzeit erfolgten verschiedene Teilanpassungen an der Nutzungsplanung. 2010 begann der Gemeinderat mit den Vorarbeiten zu deren Gesamtrevision. Zusammenfassend wurden folgende Ziele formuliert:

- Abgrenzung der Bauzonen gegenüber Kulturland/Nichtbauzonen prüfen
- Dorfkernplanung/Ortsbildschutz: Aufzeigen der gewünschten Entwicklung im charakteristischen Ortskern, Abgrenzung der Dorfkernzone partiell prüfen
- Einzonungsmöglichkeiten von zusätzlichen Gewerbeflächen prüfen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 17. Juni 2013 ohne Vorbehalte.

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 Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar. Das Siedlungsgebiet bleibt unverändert.

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss § 11 Abs. 1 BauG sorgen die Regionalplanungsverbände dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen. Die Stellungnahmen der Regionalplanungsverbände "Unteres Bünztal" und "Lenzburg-Seetal" (Othmarsingen ist Doppelmitglied) liegen vor. Sie setzen sich insbesondere mit den ursprünglich von der Gemeinde vorgesehenen Einzonungen auseinander. Da nun die Gemeinde auf die Einzonungen verzichtet, erübrigen sich entsprechende Ausführungen. Unabhängig davon kann die zur Genehmigung eingereichte Vorlage als regional abgestimmt bewertet werden.

3.3 Grösse der Bauzonen

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 84,3 ha auf. Es werden keine Einzonungen vorgenommen. 76,7 ha sind mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 7,5 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Letztere gliedern sich in 6,3 ha Wohn- und Mischzonen, 0,6 ha Arbeitszonen und 0,6 ha öffentliche Zonen (Oe).

Gemäss Planungsbericht rechnet die Gemeinde mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 300 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) in den nächsten 15 Jahren. Die Gemeinde kommt in ihrer Einschätzung zum Schluss, dass die heutigen Baulandreserven ausreichen um die erwartete Anzahl Personen aufzunehmen. In Anbetracht der vorhandenen 6,3 ha Wohn- und Mischzonenreserven ist dieser Schluss plausibel, es wird darauf hingewiesen, dass auch in bereits überbauten Zonen noch ein erhebliches bauliches Entwicklungspotenzial bestehen dürfte (siehe Ziffer 3.4), da dies einer Einwohnerdichte von rund 50 E/ha entspricht.

Die Gemeinde hält fest, dass sie die Ausscheidung von Arbeitszonen zu einem späteren Zeitpunkt nach wie vor ins Auge fasst.

3.4 Siedlungsentwicklung nach Innen

Die zuständigen Fachstellen begrüßen die Schaffung des Ortsbildschutzperimeters entlang der Hauptverkehrsachsen im Ortskern. Er bildet eine wichtige Grundlage für die weitere, qualitätsvolle Entwicklung des Ortskerns. Der Strassenraum mit seinen charakteristischen Eigenschaften wird insbesondere durch die ortsbildrelevanten Fassadenfluchten geprägt.

Verdichtungspotenzial liegt in den Zonen W2 und WG, aber auch in der Kernzone. Die im Planungsbericht erwähnten Bestrebungen, das Thema Entwicklung nach Innen weiter zu behandeln und in Gebieten mit Veränderungscharakter frühzeitig Konzepte oder dergleichen zu erarbeiten, entspricht den übergeordneten raumplanerischen Anforderungen (Richtplan Kapitel S 1.1 ff.).

3.5 Umzonungen

Die vorgesehenen Umzonungen innerhalb des rechtskräftigen Baugebiets sind aus raumplanerischer Sicht sachgerecht. Sie unterstützen im Wesentlichen eine lagegerechtere, den heutigen Anforderungen besser entsprechende Ausnützung des Bodens. Zudem tragen sie zur Verbesserung der Siedlungsqualität bei.

3.6 Kommunale Schutzobjekte im Baugebiet

Die Gebäude aus dem Kurzinventar der Kulturgüter werden fast vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben von Richtplan und Kulturgesetz angemessen. Offen ist der Entscheid über das Kurzinventarobjekt 902, Alte Turnhalle, ein Heimatstilbau von 1912. Die beiden Heimatstilbauten Alte Turnhalle als Nordflanke und das Alte Schulhaus (901) als Westflanke definieren zusammen den Schulhausplatz und bilden eine erhaltenswerte Baugruppe. Sie sollte aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege als Einheit in dieser zeittypischen Architekturformulierung kommunal geschützt und erhalten werden. Die Aufnahme des Gebäudes Alte Turnhalle (902) zum kommunalen Substanzschutzobjekt bleibt pendent.

3.7 Kulturlandplan

3.7.1 Landwirtschaftszonen

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Aufgrund der Abklärungen der Gemeinde besteht kein Bedarf für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen. Gemäss Richtplan, Planungsanweisung L 3.1/2.3, sind die Fruchtfolgeflächen (FFF) im Kulturlandplan zur Orientierung darzustellen. Diese redaktionelle Lücke kann bei der Drucklegung von Plankopien behoben werden und ist im Rahmen der nächsten Planrevision auszubessern.

3.7.2 Obstgärten

Auf die Ausscheidung von Obstgärten als verbindliche Festlegung verzichtet die Gemeinde. Da keine speziellen Förderungs- und Unterstützungsmassnahmen beabsichtigt sind, ist dies nachvollziehbar. Es besteht kein Mangel, der gemäss übergeordnetem Recht zu beheben wäre.

3.7.3 Landschaftsschutz

Mit der Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen werden die Landschaften von kantonalen Bedeutung und die Siedlungstrenngürtel entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplans situationgerecht in der Nutzungsplanung umgesetzt.

3.7.4 Naturschutzzonen

Die Beibehaltung respektive Neufestsetzung der Naturschutzzonen zwischen den SBB-Geleisen sowie in den Gebieten Bändliwiese und Mattenbach kommen den übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben entgegen. Sie übernehmen unter anderem wichtige Vernetzungsfunktionen.

3.8 Wald

3.8.1 Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung ist Teil des Orientierungsinhalts im Kulturlandplan. Eine Nachführung dieser Plangrundlage wurde gestützt auf die Daten der Abteilung Wald durchgeführt und korrekt in die Vorlage übernommen.

3.8.2 Naturschutz im Wald

Das vertraglich gesicherte Eichenwaldreservat im Wald der Ortsbürgergemeinde Othmarsingen wurde im Kulturlandplan als Naturschutzzone im Wald festgehalten. Diesem überlagert wurden zusätzlich eine Felsflur/Schutthalde und zwei Feucht- und Nassstandorte eingetragen. Die entsprechenden Nutzungsvorschriften in der BNO sind sachgerecht.

Im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald wurden in Othmarsingen mehrere Eingriffe zur ökologischen Aufwertung von Waldrändern ausgeführt. Die entsprechenden Waldränder wurden zusammen mit weiteren als "geschützte Waldränder" in den Kulturlandplan eingetragen. Die entsprechenden Nutzungsvorschriften in der BNO entsprechen den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben.

3.9 Hochwasserschutz

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt den Hochwasserschutz angemessen. Entsprechend der künftig möglicherweise weiterhin andauernden Gefährdungssituation (zum Beispiel in Folge wasserbaulicher Massnahmen) wird das Delegationsmodell mittels den Bestimmungen in den §§ 19 und 20 BNO festgelegt, wonach die Hochwassersituation im Einzelfall zu prüfen ist und die notwendigen Massnahmen konkret und verbindlich festzulegen sind.

3.10 Öffentliche Gewässer

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Das Verwaltungsgericht hat die Bestimmungen in den §§ 3–6 der kantonalen Vollzugsverordnung vom 27. Februar 2012 aufgehoben. Die Breite des auszuscheidenden Gewässerraums richtet sich nach Art. 41a GSchV, die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird einstweilen auf die Darstellung einer Uferschutzzone beziehungsweise eines Uferschutzstreifens verzichtet. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage, wonach die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV anzuwenden sind, und da noch keine kantonalen Ausführungsbestimmungen vorliegen, ist dies vertretbar. Diese aktuelle Situation steht der einzelfallweisen Überprüfung von Ausnahmen in Sondernutzungsplänen und in Baugesuchen nicht entgegen.

Nach Vorliegen der kantonalen Umsetzungsbestimmungen ist in einem nächstmöglichen, allenfalls separaten Verfahren der Gewässerraum kommunal zu prüfen und soweit notwendig zu präzisieren. Bis dahin sind die Abstände und Nutzung gemäss GSchV im Einzelfall zu prüfen.

3.11 Kantonsarchäologie

Die Grundlagen der Kantonsarchäologie vom 7. Juni 2010 sind in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung korrekt verarbeitet.

3.12 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird an die geänderten übergeordneten Vorgaben angepasst, im Wesentlichen an die Bauverordnung (BauV), welche aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) 2011 revidiert worden ist. Der überarbeiteten BNO liegt das kantonale Muster zugrunde.

Es werden verschiedene materielle Änderungen vorgenommenen. Diese sind im Planungsbericht der Gemeinde detailliert aufgeführt und begründet.

Die revidierte BNO von Othmarsingen richtet sich insgesamt nach den aktuellen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Insgesamt stellt sie eine sachgerechte und zweckmässige rechtliche Grundlage dar, welche die Regelung und Steuerung einer zeitgemässen Entwicklung der Gemeinde ermöglicht.

3.13 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Othmarsingen vom 15. November 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Kirchrain 1, 5504 Othmarsingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.