

Sitzung: 19. Oktober 2011

Nr. 2011-001510

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

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	12. April 2011
Öffentliche Auflage	20. April 2011 bis zum 19. Mai 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung	17. Juni 2011
Eingereicht zur Genehmigung	9. August 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	1. September 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:

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

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Kallern wurde 1995, die Bau- und Nutzungsordnung im Jahr 2000 genehmigt. In der Zwischenzeit sind einzelne Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen worden. 2008 begann der Gemeinderat mit den Vorarbeiten zur vorliegenden Gesamtrevision.

Folgende generelle Zielsetzungen für die Revision sind im Planungsbericht der Gemeinde aufgeführt: Besserer Schutz und Aufwertung der Landschaft; angemessene Entwicklung der Landwirtschaft; moderate Erweiterung des Baugebiets.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 12. April 2011 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

Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde hat eine Einzonung von 1,4 Hektaren (ha) im Gebiet Langmatt beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Neueinzonung von 1,2 ha unüberbauter Fläche gemäss Richtplanbeschluss S 2.1/4.1a und 0,2 ha weitgehend überbauter Fläche gemäss S 2.1/4.1c. Im Jahr 2002 hat die Gemeinde 1,5 ha neue Bauzonen ausgeschieden. Die Summe der beiden Einzonungen liegt unter der für Kallern gemäss Richtplan massgeblichen Richtgrösse. Die vorliegende Siedlungsgebietsvergrösserung erfordert keine Richtplananpassung. Der Richtplan wird entsprechend der vorliegenden Genehmigung fortgeschrieben.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

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/öffentliche Bauten und Anlagen ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Werden FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4). Vorliegend sind 1,0 ha Fruchtfolgeflächen von Einzonungen betroffen. Diese Fläche liegt unter dem erwähnten Grenzwert von 3 ha und erfordert somit keine vorherige Anpassung des Richtplans. Die Gemeinde gewichtet das Interesse an der Siedlungsentwicklung höher als jenes an der Erhaltung der FFF. Angesichts der hier gegebenen Situation liegt dieser Entscheid im Ermessen der Gemeinde.

3.2 Regionale Abstimmung

In der Stellungnahme vom 29. Mai 2010 äussert sich der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt positiv zur Planungsvorlage. Es wird erwähnt, dass aus regionaler Sicht ein moderates Wachstum erwünscht ist und die durch die Gemeinde vorgesehene Bevölkerungsentwicklung den Vorstellungen des Regionalplanungsverbands entspricht. Die vorgesehene Erschliessung der Einzonung Langmatt mittels Ringstrasse wird als situationsgerecht beurteilt.

Im Bericht wird erwähnt, dass die im Regionalen Entwicklungskonzept postulierten Leitsätze der Siedlungsentwicklung nach Innen und die Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr im vorliegenden Fall nicht erfüllbar seien und dass das offensichtliche Manko hinsichtlich öffentlichem Verkehr auch in Zukunft weiter bestehen wird.

3.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 9,1 ha auf. Davon sind 7,4 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 1,7 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 1,1 ha W2- und 0,6 ha WG2-Zonen.

Aus kantonaler Sicht wird gemäss neuester Bevölkerungsprognose mit einer Zunahme von ca. 40 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) auf 350 E bis im Jahr 2024 gerechnet. Dies entspricht einer Zunahme von zirka 12 %.

Die Reserven der erwähnten 1,7 ha unüberbauter Wohn- und Mischzonen entsprechen bei einer Dichte zwischen 45 und 55 E/ha (aktuelle Dichte: 37 E/ha) einer Kapazität von 70–90 zusätzlichen Einwohnern.

Die ausgeschiedenen Bauzonenreserven sind gestützt auf die vorhandene Kapazität für die Deckung einer Bevölkerungszunahme entsprechend den kantonalen Prognosen etwas zu gross. Gleichzeitig kann die moderate rechnerische Übergrösse durch kurzfristige Schwankungen der Nachfrage aufgebraucht werden. Aufgrund der Begründungen der Gemeinde (nur noch geringe Baulandreserven, Erhaltung der Primarschule, grosse Nachfrage nach Bauland, rationelle Erschliessungsmöglichkeit der Einzonung Langmatt, hohe Wohnqualität) sind die ausgeschiedenen Reserven mit Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vereinbar.

3.4 Änderungen am Bauzonenplan

3.4.1 Einzonung Langmatt

Die geplante Einzonung umfasst 1,2 ha. Sie schliesst nördlich an die bereits überbaute 1. Etappe an (Langmatt I). Entsprechend der kantonalen Konzeption zur Entwicklung der Siedlungsgebiete (Raumkonzept gemäss Richtplan R 1.1/Beschluss 1.1) ist in ländlichen Entwicklungsräumen bei der Erweiterung der Bauzonen Zurückhaltung geboten.

Den in der Vorlage geltend gemachten Gründen für die Einzonung (siehe oben) stehen verschiedene Argumente entgegen: Unzureichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Dorf, landschaftlicher Eingriff wegen der weiträumigen Einsehbarkeit, Verlust von Fruchtfolgeflächen. Aufgrund der in Ziffer 3.3 aufgeführten Begründungen für die Einzonung und nach deren Abwägung mit den Argumenten gegen die Einzonung kann die Erweiterung der Bauzone insgesamt nicht als rechtswidrig beurteilt werden und wird daher als vertretbar erachtet.

3.4.2 Einzonung Reitbetrieb

Um die zonenkonforme Realisierung eines Reitbetriebs zu ermöglichen, wird die Liegenschaft am nordwestlichen Dorfeingang Hinterbühl der Wohn- und Gewerbezone, die Aussenanlagen beziehungsweise die übrige Fläche der Parzelle 134 der Spezialzone "Hinterbühl" gemäss Art. 18 RPG zugeteilt. Für diese Liegenschaft gelten spezielle Nutzungsbestimmungen. Mit der Ein- beziehungsweise Umzonung dieser Bauzonenrandliegenschaft werden die raumplanerischen Grundlagen für einen einfacheren Vollzug im Baubewilligungsverfahren geschaffen.

Die vorgenommene Zonierung sowie die Regelung für die zum Reitbetrieb gehörende Spezialzone Hinterbühl (§ 26 BNO) sind sachgerecht.

3.4.3 Kommunale Schutzobjekte

In der laufenden Revision wurden zu den bestehenden Kulturobjekten auch Substanzschutz- und Volumenschutzobjekte mit den entsprechenden Bestimmungen aufgenommen. Die Festlegungen sind sachgerecht. Die Gemeinde erläutert im Planungsbericht, weshalb das Objekt Nr. 25 (Kurzinventar-Nr. 901) nicht als Substanzschutzobjekt festgelegt wird.

3.5 Änderungen am Kulturlandplan

3.5.1 Weiler

In den Weilern Oberrniesenberg, Unterrniesenberg und Kallern erfolgen, gestützt auf die zwischenzeitlich veränderte Situation, Änderungen am Schutzstatus einzelner Gebäude. Die vorgenommenen Festlegungen sind sachgerecht und nachvollziehbar begründet.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszone

Ein Landwirt beabsichtigt im Gebiet Höhenächer den Ausbau des Schweinemastbetriebs. Die Umsetzung erfordert die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone im Kulturlandplan. Gestützt auf die vorangegangene fachliche Überprüfung und nach Abwägung der berührten Interessen wird festgestellt, dass die ausgeschiedene Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Höhenächer vertretbar ist.

Das Bauvorhaben erfordert eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Der diesbezüglich erforderliche Bericht liegt vor. Zusammenfassend bestehen keine grundlegenden Einwände gegen das Projekt am vorgesehenen Standort. Die abschliessende, projektbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung wird auf Empfehlung der zuständigen Fachstelle und in Übereinstimmung mit § 64 der Verordnung zum Einführungsgesetz Umweltrecht (V EG UWR; SAR 781.211) im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens durchgeführt.

3.5.3 Entwicklungsstandort Landwirtschaft (ESL)

Der revidierte kantonale Richtplan wird den Gemeinden ermöglichen, Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL) zu bezeichnen, welche im Sinne einer Spezialzone nach Art. 16 RPG unter Abwägung aller berührten Interessen die Realisierung eines künftigen Betriebs zulassen. Die Festlegung der Standorte erfolgt in der Nutzungsplanung. Die detaillierten planungsrechtlichen Voraussetzungen werden später im Gestaltungsplanverfahren geschaffen.

Im vorliegenden Kulturlandplan hat die Gemeinde einen Entwicklungsstandort Landwirtschaft gemäss Richtplan-Entwurf L 3.2 beschlossen. Die Entwicklungsfähigkeit des betroffenen Betriebs am heutigen Standort ist aufgrund der Immissionsverhältnisse begrenzt. Die im Planungsbericht der Gemeinde zusammengefasste Untersuchung über die Betriebsverhältnisse sowie die Beurteilung des Standorts auf Raum und Umwelt sind aus raumplanerischer Sicht vollständig und korrekt. Die Ausscheidung dieses ESL ist daher sachgerecht. Die gewählte Lösung ist sowohl mit dem bisherigen Recht wie auch mit den im revidierten kantonalen Richtplan vorgesehenen Regelungen vereinbar und ist Resultat einer fachlich besser abgestützten Standortüberprüfung, als dies nach bisheriger Praxis der Fall war.

3.5.4 Landschaftsschutzzonen/Hochstammobstgärten

Mit dem Einbezug des Gebiets Hertimatte in die Landschaftsschutzzone werden die Vorgaben des Richtplans zur Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung angemessen umgesetzt.

Die Gemeinde misst den verbliebenen Hochstammobstbeständen richtigerweise eine grosse Bedeutung bei. Im Kulturlandplan werden neu an vier verschiedenen Standorten grössere Hochstammobstgärten ausgeschieden und in § 20 BNO grundeigentümergebunden gesichert. Die Gemeinde erachtet das Gebührenreglement als ausreichende Grundlage für die Umsetzung der angestrebten Schutzziele.

3.6 Hochwasserschutz

Innerhalb der Bauzone von Kallern besteht nur am Leutschenbach eine kleine Schutzdefizitfläche. Es betrifft die Parzelle 637. Bereits bei einem dreissigjährigen Ereignis (HQ30) kann der südliche Teil der Parzelle bis maximal 25 cm überflutet werden. Bei der Austrittsstelle handelt es sich um das Quellgebiet des Bachs, das Wasser breitet sich bei hohem Wasseranfall hangabwärts aus. Aus Sicht der zuständigen Fachstelle kann davon abgesehen werden, diese Fläche im Bauzonenplan zu bezeichnen. Das Schutzdefizit kann mit einfachen, objektbezogenen lokalen Massnahmen behoben werden, ohne dass hierzu planungsrechtliche Massnahmen notwendig wären.

3.7 Waldgrenzenplan im und direkt angrenzend an das Baugebiet

Gemäss den vorliegenden Plänen sind keine Einzonungen vorgesehen, die Wald betreffen. Die Gemeinde hat das gemäss §§ 3 ff der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) erforderliche Waldgrenzenplanverfahren durchgeführt.

3.8 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die überarbeitete BNO erfährt keine grundlegenden Änderungen. Sie ist nach der zum Zeitpunkt der kantonalen Vorprüfung geltenden kantonalen Muster-BNO aufgebaut. Die Anpassungen sind sachgerecht.

Die Änderungen beinhalten hauptsächlich die Aufnahme von Regelungen zu den Zielsetzungen des Gestaltungsplans Langmatte II, zur Spezialzone Hinterbühl, zur Speziallandwirtschaftszone Höhenächer, zum Entwicklungsstandort Landwirtschaft, zu den Hochstammobstgärten und zu den erneuerbaren Energien.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der gemäss Bauverordnung (seit 1.°September 2011 in Kraft) massgebenden Baubegriffen und Messweisen eine erneute Anpassung der BNO erfordern wird, die innert 10 Jahren durchzuführen ist.

3.9 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Kallern vom 17. Juni 2011 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, Schulstrasse 10, 5625 Kallern
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU

Staatsschreiber:

