

Sitzung: 26. September 2012

Nr. 2012-001317

Gemeinde Stein; Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	15. Februar 2011
Öffentliche Auflage	12. April 2011 bis 12. Mai 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung	2. Dezember 2011
Eingereicht zur Genehmigung	29. Februar 2012
Ablauf der Beschwerdefrist	22. Februar 2012

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. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung, bestehend aus:
 - Bauzonenplan
 - Kulturlandplan
 - Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die bisher rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 11. Dezember 1992 von der Gemeinde beschlossen und am 18. Januar 1994 vom Grossen Rat genehmigt. Die rege Bautätigkeit in der Gemeinde hat zu einem Überarbeitungsbedarf geführt. Auch ist die Planung hinsichtlich Planungshorizont von 15 Jahren (vgl. Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG) revisionsbedürftig. Die Gemeinde hat Entwicklungsziele erarbeitet und die gesamte Planung entsprechend überarbeitet.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 15. Februar 2011 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonenplan wird nebst kleineren Arrondierungen eine zentrumsnahe Fläche von 5,7 ha eingezont (Gebiet Neumatt). Bei den weiteren Einzonungen handelt es sich um weitgehend überbaute Gebiete (Strassen) respektive Bereiche, die aufgrund der früheren Praxis in den Plandarstellungen nicht koloriert waren (Bahnhofareal). Mit einigen siedlungsinternen Umzonungen sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle innere Entwicklung verbessert werden.

Insbesondere die Naturschutzwerte werden im Kulturlandplan aktualisiert und den heutigen Gegebenheiten angepasst.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Erarbeitung und Vorprüfung der Bau- und Nutzungsordnung erfolgte noch vor Inkrafttreten der neuen Bauverordnung (BauV) und basiert noch auf dem alten Recht. Die Gemeinde hat für Gebiete, die für die Entwicklung von Stein eine besondere Bedeutung aufweisen, spezielle Vorschriften vorgesehen, mit denen sie eine gezielte Aktivierung, Verdichtung und qualitätsvolle Überbauung initiieren will (zum Beispiel Spezialzonen "Bahnhof", "Rheinbrücke" und "Neumatt").

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

Der Grosse Rat hat am 20. September 2011 die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans beschlossen. Für die vorliegende Planung sind unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen gemäss Botschaft des Regierungsrats 11.174 vom 4. Mai 2011 (Beschluss Ziffer 3) und der vor Inkrafttreten des Richtplans 2011 abgeschlossenen Vorprüfung die Beschlüsse und Kriterien des alten Richtplans anzuwenden. Die nachfolgenden Prüfungsergebnisse richten sich daher nach dem Richtplan 1996.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt. Die Einzonungen und der Fruchtfolgeflächenverlust gehen über die im Richtplan festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus (Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1 und Kapitel L 1.1, Beschluss 1.4). Der Grosse Rat hat daher am 15. November 2011 das Siedlungsgebiet und die Fruchtfolgeflächen entsprechend geändert. Damit sind die Voraussetzungen für die vorliegenden Einzonungen gegeben.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Der Fricktal Regio Planungsverband hat mit Schreiben vom 11. August 2010 zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Darin wird festgestellt, dass keine Widersprüche oder Konflikte zwischen den regionalen und den kommunalen Entwicklungszielen bestehen. Die vorgesehenen Änderungen sind in Bezug auf Umfang, Lage und Bedarf als angemessen einzustufen und stimmen mit den regionalen Vorgaben überein. Die Resultate aus den durch den Regionalplanungsverband begleiteten Arbeiten zur Förderung des Entwicklungsschwerpunkts Sisslerfeld sind in der Planung bereits enthalten. Die vorliegende Nutzungsplanung ist dementsprechend als regional abgestimmt zu beurteilen.

3.1.4 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1; § 4 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Die Gemeinde engagierte sich bereits bisher unabhängig von der Nutzungsplanrevision erfolgreich für die innere Verdichtung, Erneuerung und Zentrumsbildung. Mit der Nutzungsplanung sind in einigen Bereichen Umzonungen, teilweise mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen, die diese Bestrebungen weiter unterstützen. Auch wird die Siedlungsqualität in den vorgesehenen neuen Bauzonen entsprechend dieser Vorstellungen mittels Gestaltungsplan gesichert.

3.1.5 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG. Die als Orientierungsinhalt im Plan eingetragene Sperrzone des Rheinuferenschutzdekrets stimmt in Lage und Ausdehnung mit den Dekretsplänen überein.

3.1.6 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Im Rahmen der Planung fanden verschiedene Besprechungen zwischen der Gemeinde und der Fachstelle Ortsbild, Siedlung und Städtebau (OSS) statt.

Das Kurzinventar über die Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung (Substanzschutz) wurde nach einer Begehung mit der Fachstelle OSS in der Planung umgesetzt. Die Nichtaufnahme der Passerelle (Kurzinventar-Objekt Nr. 906) wird im Planungsbericht begründet.

3.1.7 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 119,11 ha auf. Davon sind ca. 93,33 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 25,78 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8,3 ha Wohn- und Mischzonen, 15,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 2,28 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 3'400 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose

für das Jahr 2026 rechnet mit rund 3'450 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung angemessen dimensioniert. Sie entsprechen den Anforderungen von Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Die neu geschaffenen speziellen Bestimmungen der verschiedenen "Spezialzonen" innerhalb des Baugebiets unterstützen die qualitätsvolle innere Entwicklung.

3.1.8 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Der kommunale Strassenrichtplan wurde im Zusammenhang mit dem Strassenreglement erarbeitet (Oktober 2000). Dieses Planwerk bildete unter anderem die Grundlage für die flächendeckende Einführung von Tempo 30-Zonen. Die Umsetzung der bisherigen Planungsunterlagen in einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV; § 54a BauG) wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Für das Industrieareal "Sisslerfeld" wurde im Rahmen einer Teiländerungsplanung in den Gemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein eine eigene Verkehrsstudie erarbeitet und daraus abgeleitete Verkehrsmanagementbestimmungen in die BNO aufgenommen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird mit den entsprechenden Buslinien nach Frick und Laufenburg sowie den Bahnverbindungen Basel–Zürich und Stein–Laufenburg sichergestellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehr überprüft und wo nötig durch Massnahmen sachgerecht ergänzt wurde.

3.1.9 Industriezone Sisslerfeld

Die Industriezone Sisslerfeld (IS) ist Teil des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonomer Bedeutung Sisslerfeld. Die Zonenbestimmungen entsprechen den kantonalen Entwicklungszielen für den ESP. Sie wurden sachgerecht im Rahmen der gemeinsamen Planung über das Industriegebiet Sisslerfeld mit den Gemeinden Sisseln, Münchwilen und Stein koordiniert erarbeitet.

Die vorgesehene Umsetzung des ESP in der Nutzungsplanung entspricht den kantonalen Strategien und dem kantonalen Richtplan und setzt einen Meilenstein in der zielgerichteten Verwendung der grossflächigen Reserve der Arbeitsplatzgebiete im Kanton.

3.1.10 Hochwasserschutz

Mit der Nutzungsplanung wurde die Hochwassersicherheit von Beginn an thematisiert. Da die Gefahrenkarte Hochwasser damals noch nicht vorgelegen hat, hat sich die Gemeinde für das "Delegationsmodell" entschieden, wonach gemäss grundeigentumsverbindlicher Vorgabe in der BNO der Nachweis der Hochwassersicherheit einzelfallweise im Baubewilligungsverfahren zu erbringen ist. Aufgrund verschiedener Umstände dauerte die Planung länger als ursprünglich vorgesehen. Um die Planung nicht noch weiter zu verzögern, verzichtet die Gemeinde zum heutigen Zeitpunkt auf die Umsetzung der erst seit kurzem vorliegenden Gefahrenkarte Hochwasser mittels Hochwassergefahrenzonen ("Vorschriftenmodell"). Das mit der Planung vorgesehene Delegationsmodell (§ 34 BNO) stellt rechtlich den Hochwasserschutz genügend sicher. Der Einführung des "Vorschriftenmodells" zu einem späteren Zeitpunkt steht nichts entgegen.

Die Neueinzonungen sind nicht hochwassergefährdet, weshalb diesbezüglich keine weiteren Massnahmen erforderlich sind

3.1.11 Waldgrenzenplan

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.1.12 Bau- und Nutzungsordnung

Am 1. September 2011 ist die revidierte BauV in Kraft getreten. Gemäss § 63 Abs. 1 lit. b BauV (Übergangsbestimmung) werden kommunale Nutzungsplanentwürfe die die Gemeinde vor Inkrafttreten der Verordnung zur Vorprüfung eingereicht hat – wie vorliegend – nach bisherigem Recht beurteilt.

Die Bau- und Nutzungsordnung ist sachgerecht und rechtskonform.

Gemäss § 64 BauV hat die Gemeinde ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung der BauV an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Stein vom 2. Dezember 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, Brotkorbstrasse 9, 4332 Stein
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.