

Sitzung: 04. November 2009

Nr. 2009-001643

Gemeinde Leibstadt; Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	21. August 2007
Vorprüfungsbericht	25. September 2008
Öffentliche Auflage	18. November 2008 bis 17. Dezember 2008
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. Juni 2009
Eingereicht zur Genehmigung	7. September 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	16. September 2009

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

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan Mst. 1:2'500
- Kulturlandplan Mst. 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeinde Leibstadt verfügt über eine vom Grossen Rat genehmigte Nutzungsplanung Siedlung (15. Juni 1984) und eine genehmigte Nutzungsplanung Kulturland (13. Juni 1995).

Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung bezeichnete die Gemeinde die wichtigsten Schwerpunkte wie folgt:

- Überprüfung der Zonenabgrenzungen in Abhängigkeit vom Stand der Erschliessung
- Überprüfung der Grösse der noch verfügbaren Industrie- und Gewerbezone
- Aktualisierung der Nutzungsvorschriften, insbesondere in den Spezialzonen
- Prüfung der im Kulturland vorhandenen Nutzungszonen, Schutzzonen und Schutzobjekte
- Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 25. September 2008 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Zonenzuweisung im überarbeiteten Bauzonenplan ist begründet und nachvollziehbar. Die neu einzuzonende Fläche (OeBA) im "Bündtemättli" grenzt direkt an die Industriezone und soll ausschliesslich für die Erstellung einer Mountain-Bike-Cross-Piste verwendet werden. Der Veloclub Leibstadt ist ein traditionsreicher, in der Gemeinde stark verankerter Verein mit gesunden Strukturen. Der Verein verfügt über junge Mitglieder, welche in der nationalen Spitze mitfahren. Bei Aufgabe des vorgesehenen Verwendungszwecks ist diese Fläche gemäss BNO zurückzubauen und in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an. Die BNO ist sachgerecht und unterstützt die getroffenen Zielsetzungen der Gemeinde. In der Gewerbezone wird die Bezeichnung "Einkaufszentren und Fachmärkte" aufgenommen, zugelassen ist eine Nettoladenfläche von maximal 500 m².

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

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a):
Die Gemeinde zont insgesamt ca. 3,8 Hektaren ein. Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 1,02 Hektaren. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 Hektaren oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 Hektaren, pro 10 Jahre.

- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 4.1, lit. b):
Insgesamt ca. 1,93 Hektaren (Gebiete "Hofgut Schloss Bernau", "Chirchlibuck/Vogelacher", "Beckenhalde/Neuweltstrasse", "Grube Beckenhalde").
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Insgesamt ca. 0,85 Hektaren (Gebiete "ARA", "Bahnhof", "Vogelmatt", "Mitteldorf", "Mühlehalde", "Pfaffenacher", "Ifang").

3.2 Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung

3.2.1 Grösse der Bauzone (Art. 15 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz, RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 93,1 Hektaren auf. Davon sind ca. 80,9 Hektaren mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 12,2 Hektaren unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 9,3 Hektaren Wohn- und Mischzonen, 2 Hektaren Arbeitsplatzzonen und ca. 0,9 Hektaren Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder Freizeitzone.

Die reinen Wohnzonen werden nur unwesentlich vergrössert und sind begründet mit einer planerisch sinnvollen Abgrenzung von weitgehend überbauten Flächen oder mit einer sachgerechten Erschliessung ans übergeordnete Strassennetz. Die Gemeinde hat bereits grössere unüberbaute Teilflächen innerhalb des Siedlungsgebiets erschlossen. Damit soll ein kontinuierliches Wachstum sichergestellt werden. Aus raumplanerischer Sicht (Nutzung der bestehenden Bauzonen) und im Interesse des häuslichen Umgangs mit dem Boden sind diese Bestrebungen zur Inneren Entwicklung richtig. Die Grösse der Wohn- und Mischzonen bleibt praktisch unverändert.

Aufgrund der Gesamtinteressenabwägung erweist sich die Grösse der Bauzone als vertretbar. Sie entspricht den Anforderungen von Art. 15 RPG.

3.2.2 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die neu einzuzonende Fläche (OeBA) im "Bündtemättli" grenzt direkt an die Industriezone und soll ausschliesslich für die Erstellung einer Mountain-Bike-Cross-Piste verwendet werden. Die ausgeschiedene Zone entspricht einem nachvollziehbar ausgewiesenen Bedürfnis und ist auf den konkreten Nutzungszweck beschränkt (§ 15 Abs. 3 BNO). Sie gilt als öffentliche Zone und ist bei Aufgabe der Nutzung wieder für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten. Die Ausscheidung dieser Zone ist mit § 15 BauG sowie Art. 18 RPG vereinbar und steht keinen überwiegenden Interessen übergeordneter planungsrechtlicher Anforderungen entgegen.

3.2.3 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern und die inneren Reserven zu nutzen (§ 46 BauG; Richtplan Kapitel 3.1; raumentwicklungAARGAU, Strategien A.1 und A.5). 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 verzichtet auf das bewährte Instrument der Ausnutzungsziffer (AZ). Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden beibehalten, neu eingeführt wird eine maximale Gebäudelänge. Der Gemeinderat erachtet die getroffenen Massnahmen als genügend, damit der Charakter, insbesondere die "Korngrösse" der Bebauungsstruktur in den

Quartieren, nicht wesentlich verändert wird. Dieser Einschätzung kann insoweit gefolgt werden, als die Dichte der Überbauung (die ohne AZ massgeblich durch die Parzellengrösse bestimmt wird und somit städtebaulich mit Bedenken verbunden ist) anderweitig gesteuert werden soll. Die getroffene Regelung liegt im Ermessen der Gemeinde und ist rechtlich mit dem Baugesetz vereinbar (§ 50 BauG).

3.2.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Demzufolge ist die Gemeinde Leibstadt nach kantonalem Richtplan gehalten, das Ortsbild und das damit verbundene gebaute Kulturgut unter Abwägung der kommunalen Interessen angemessen zu schützen.

An einer gemeinsamen Begehung (Vertretung Gemeinde, Planer, Ortsbildpflege, Denkmalschutz) wurden die Schutzobjekte gestützt auf das Kurzinventar überprüft. Die Substanzschutz- und Volumenschutzobjekte wurden dabei weitgehend übernommen. Wie der Gemeinderat im Planungsbericht schreibt, verzichtet er unter Abwägung öffentlicher und der berührten privaten Interessen sowie aufgrund der Zonenzuweisung (Dorfzone) auf die Unterschutzstellung weiterer einzelner Gebäude. Diese Festlegung liegt im Ermessen der Gemeinde und ist rechtlich mit dem Baugesetz vereinbar (§ 40 BauG).

3.2.5 Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte Hochwasser liegt vor, gestützt auf diese Unterlagen besteht ein Handlungsbedarf. Die BNO wurde ergänzt mit einem neuen § 21 zu den Hochwassergefahrenzonen. Neu sind die Gebiete der Hochwassergefahrenzone 1 und 2 im Bauzonenplan bezeichnet. Damit wird grundeigentümergebündlich aufgezeigt, welche Massnahmen bei Bauvorhaben zu treffen sind. Die getroffene Lösung folgt weitgehend der kantonalen Empfehlung. Die Resultate werden aus fachlicher Sicht als nachvollziehbar beurteilt. Die Vorgabe des kantonalen Richtplans ist damit erfüllt. Die kantonalen Fachstellen sind an Erfahrungen in der weiteren Umsetzung interessiert.

3.2.6 Umweltschutz/Lärm

Das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) enthält Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen (vergleiche Art. 24 Abs. 1 USG). Für die erweiterte Fläche der Gewerbezone an der K 130 wird die Wohnnutzung ausgeschlossen (§ 10 Abs. 3 BNO). Für das Gebiet "Furlänge" gilt eine Sondernutzungsplanpflicht. In § 3 Abs. 2 BNO werden die Anforderungen für das nachfolgende Planungsverfahren definiert. Dies ist planerisch nachvollziehbar und unterstützt das Anliegen zur Förderung der Siedlungsqualität.

3.2.7 Naturschutzzone/Naturobjekte

Im Gebiet der "Waldflue" besteht gemäss Regierungsratsbeschluss vom 10. Juni 1998 im Staatswald eine Altholzinsel (Nutzungsverzicht über 50 Jahre Dauer). Diese Vertragsfläche ist im Kulturlandplan und der BNO (§ 19) separat bezeichnet.

Im Kulturlandplan werden mehrere Hecken neu geschützt. Dies kommt den Anliegen des Natur- und Heimatschutzes sowie der ökologischen Aufwertung der Landschaft sehr entgegen. Gleichzeitig erfolgen Anpassungen aufgrund der aktuell noch vorhandenen Substanz einzelner Teilflächen (Verzicht auf bestehende Schutzflächen). Es handelt sich dabei nicht um Gebiete von kantonalem Interesse, demzufolge liegt die Anpassung im Ermessen der Gemeinde und ist sachlich begründet.

3.2.8 Waldfeststellung

Die Waldgrenzenpläne wurden im laufenden Verfahren ergänzt, die Waldausscheidung den aktuellen Verhältnissen angepasst. Die Auflage der Waldgrenzenpläne und der Nutzungsplanung ist koordiniert durchzuführen. Nebst den Plänen ist auch ein Bericht des Kreisförsters aufzulegen, dazu gehört auch die Umzonung der Fläche "Chirchlibuck/Vogelacher", wo die dynamischen Waldgrenzen wieder gelten. Die Waldfeststellung ist am 7. April 2009 in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind mit der korrekten Darstellung im Zonenplan und der Abgrenzung der Bauzonen damit erfüllt.

3.2.9 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO ist sachgerecht und unterstützt die getroffenen Zielsetzungen der Gemeinde. Die neuen Bestimmungen erweisen sich als rechtmässig.

3.2.10 Weiterer Planungsbedarf

Einzelne seit längerem baulich genutzte Flächen liegen innerhalb der Sperrzone gemäss kantonalem Dekret über den Schutz des Rheins und seines Ufers (Rheinuferschutzdekret, RhD). Die betroffenen Liegenschaften unterstehen damit der Bestandesgarantie; bauliche Änderungen sind unter Abwägung der berührten Interessen nicht ausgeschlossen. Neue Hochbauten sind innerhalb dieser Flächen jedoch nicht absehbar. Unter dieser Voraussetzung besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Eine gemeindeübergreifende Bearbeitung allfälliger Dekretsanpassungen ist Gegenstand laufender Abklärungen.

In den Gebieten "Hinterrain" und "Bernau" (Rekultivierungszone, § 26 BNO) wurde früher Kies abgebaut. Heute werden sie als Zwischendeponien für sauberes Aushubmaterial verwendet. Die Zielsetzungen von § 26 Abs. 1 BNO wurden bisher nicht umgesetzt. Mit den Grundeigentümern in den Gebieten "Hinterrain" und "Bernau" wurde anlässlich einer Besprechung mit der Gemeinde und dem Kanton vereinbart, die Planung umgehend anzugehen. Die noch festzulegenden Bestimmungen (Zonenabgrenzung/Vorschriften in der BNO) werden in einem nachfolgenden Planungsverfahren (Teiländerung der Nutzungsplanung) umgesetzt.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Leibstadt vom 26. Juni 2009 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 Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. 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, Oberdorfstrasse 222, 5325 Leibstadt
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

