

Sitzung: 28. April 2004

Art. Nr. 2004-000614

Gemeinde Dietwil; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	10. Juni 2003
Vorprüfungsbericht	17. Juni 2003
Öffentliche Auflage	23. Juni – 22. Juli 2003
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. November 2003
Eingereicht zur Genehmigung	12. Januar 2004
Ablauf der Beschwerdefrist	2. Februar 2004

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

2.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde 1989 vom Grossen Rat genehmigt. Aufgrund der nun rund 15 Jahre zurückliegenden letztmaligen Planung und den zwischenzeitlichen Änderungen der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wurde die Nutzungsplanung überarbeitet.

2.2 Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 13. September 2002). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 17. Juni 2003 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe wird im Gebiet Schwetti-Weid die Wohn- und Gewerbezone erweitert. Im Gegenzug wird auf die bestehende Gewerbezone im Gebiet Wannenmatt verzichtet. Diese Fläche wird neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Im Gebiet Hinterdorf-Bachhüsli wird die Wohnzone um ca. 1 ha erweitert, um ein gemässiges Bevölkerungswachstum zu ermöglichen.

An einzelnen Stellen werden kleinere Umzonungen vorgenommen. Dabei werden hauptsächlich ältere Bauten neu der Dorfkernzone zugeordnet. Die beiden abseits des zusammenhängenden Baugebiets liegenden Bauzonenflächen sind bei der letztmaligen Zonenplanrevision aufgrund der bestehenden Überbauung in der Bauzone belassen worden und werden unverändert übernommen.

Im Gebiet Wannematt wird ein bestehender Pflanzenproduktions- und Verkaufsbetrieb einer Gärtnereizone zugewiesen. Der Betrieb liegt teilweise auf Gemeindegebiet von Inwil (Kanton Luzern). Mit dieser Vorlage wird die Zonierung des Betriebs auf die rechtskräftigen Festlegungen der Nachbargemeinde abgestimmt.

Dietwil verfügt gemäss ISOS über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Entsprechend den Vorgaben des Richtplans werden die notwendigen Festlegungen in der Nutzungsplanung vorgenommen (Beschluss S 3.2 / 2).

Beim Grossteil des Kulturlands handelt es sich um Fruchtfolgeflächen (ca. 308 ha). Diese werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen werden an zwei Stellen Intensiv-Landwirtschaftszonen ausgeschieden.

Die Gesamtfläche an kommunal geschützten Magerwiesen und Nassstandorten beträgt 13.3 ha. Daneben werden mehrere Natur- und Kulturobjekte geschützt. Die Gesamtfläche der überlagerten Schutzzonen beträgt rund 75 ha.

Gestützt auf den Richtplan wird der Weiler Eien neu in die Nutzungsplanung aufgenommen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Gemeinde hat die Bau- und Nutzungsordnung aus dem Jahr 1989 überarbeitet. Sie hat sie den aktuellen Bedürfnissen und den Anforderungen des übergeordneten Rechts angepasst (Baugesetz, Umweltschutzgesetzgebung). Die Anpassung der Bau- und Nutzungsbestimmungen umfasst namentlich eine angemessene Erhöhung der Gebäudehöhe in der W2-Zone, den Verzicht auf Mehrlängenzuschläge, die Reduktion der Grenzabstände sowie überarbeitete Bestimmungen zum Erhalt des bestehenden Ortsbilds.

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 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Bilanz der neu eingezonten und anzurechnenden Fläche beträgt 0.9 ha (Vergrößerung des Siedlungsgebiets in den Gebieten Schwetti-Weid und Hinterdorf-Bachhüsli, abzüglich die Reduktion im Gebiet Wannematt). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der

neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Im Einzelnen betrifft dies folgende Flächen:

a) Vergrößerungen des Siedlungsgebiets durch Einzonung:

- Schwetti-Weid	WG3	1.2 ha
- Hinterdorf-Bachhüsli	W2	1.1 ha

b) Reduktion des Siedlungsgebiets durch Auszonung:

- Wannenmatt	Gewerbezone	1.4 ha
--------------	-------------	--------

Im Gebiet Wannenmatt wird eine bestehende Gärtnerei in die Bauzone aufgenommen (Gärtnereizone 1.5 ha). Das Areal ist bereits überbaut und stellt daher keine für die Vergrößerung des Siedlungsgebiets anzurechnende Fläche dar.

3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 32 ha auf. Davon sind ca. 25 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 7 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die berechnete Einwohnerkapazität für die ganze Gemeinde beträgt ca. 1'490 Einwohner, unter Annahme einer Verdichtung von 10 % gegenüber der heutigen Dichte in den überbauten Bauzonen. Die kantonale Prognose für das Jahr 2017 rechnet mit rund 1'300 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Die Bauzonengrösse liegt gemessen an der Einwohnerkapazität über dem rein rechnerisch ermittelten Bedarf an Bauzonen.

Dietwil liegt im Einzugsgebiet von Zug und Luzern. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz ist günstig (naher Anschluss an das Autobahnnetz). Die Bauzonen umfassen durchwegs attraktive Wohnlagen. Mittels Sondernutzungsplänen kann die Entwicklung gesteuert werden. Aufgrund der tendenziell zunehmenden Wohnfläche pro Einwohner ist ferner damit zu rechnen, dass die angenommene Verdichtung nur teilweise erreicht werden kann.

In Anbetracht dieser regionalen und örtlichen Voraussetzungen ist die Grösse der Bauzonen mit Art. 15 RPG vereinbar, wonach Bauzonen Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

3.1.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Die Vorgabe des kantonalen Richtplans, wonach Gemeinden mit einem Ortsbild von regionaler Bedeutung für einen angemessenen Schutz ihres Kulturguts zu sorgen haben, wird mit dieser Planungsvorlage erfüllt. Es werden mehrere Substanzschutz- und Volumenschutzobjekte festgelegt. Die Dorfzonenvorschriften werden im Sinne der Erhaltung des wertvollen Dorfbilds den gegebenen Umständen angepasst.

In Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan wird im Weiler Eien eine Weilerzone ausgeschieden. Die Weilervorschriften sind auf die Erhaltung der Bausubstanz ausgerichtet. Bauliche Veränderungen haben sich in Form und Gestaltung gut in die bestehende Struktur einzupassen (§ 26 BNO). Die Planung schafft damit die Voraussetzungen für eine angemessene Ortsbildpflege.

3.1.5 Umwelt, Natur- und Landschaftschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG. Die im Richtplan festgesetzten Landschaften von kantonalen Bedeutung werden vollständig mit Landschaftsschutzzonen umgesetzt. Entlang der Reuss und im Gebiet Allmend werden kommunale Schutzzonen festgelegt.

3.1.6 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die bessere Nutzung des Baugebiets (z.B. durch Verdichtung) und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die Gemeinde schafft die wichtigsten planerischen Voraussetzungen zur Siedlungsverdichtung und Förderung der Siedlungsqualität namentlich, indem sie grössere unüberbaute Flächen mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Dietwil vom 20. November 2003 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. 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, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug

- Gemeinderat, Vorderdorfstrasse 5, 6042 Dietwil
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

i.V.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a final downward stroke.