

Sitzung: 29. Juni 2011

Nr. 2011-001045

---

## **Gemeinde Kölliken; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

### **Sachverhalt**

#### **1. Verfahren**

##### **1.1 Verfahrensdaten**

|                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Vorprüfungsbericht                | 16. März 2009                      |
| Öffentliche Auflage               | 15. Mai 2009 bis zum 18. Juni 2009 |
| Beschluss der Gemeindeversammlung | 26. November 2010                  |
| Eingereicht zur Genehmigung       | 4. März 2011                       |
| Ablauf der Beschwerdefrist        | 10. Februar 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 zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

#### **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**

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 4. Juni 1993 sowie die Bau- und Nutzungsordnung vom 15. Dezember 1997 haben sich insgesamt bewährt, jedoch den Planungshorizont im Sinne von Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) weitgehend erreicht. Mit der Revision sollen im Wesentlichen folgende Ziele erreicht werden: Gestaltung und Aufwertung des Dorfkerns, Schutz der Kulturobjekte, Präzisierung der Zonenabgrenzungen am Baugebietsrand, Anpassung der Weilerzonen an die kantonale Praxis und Umsetzung des kantonalen Richtplans.

## **2.2 Planungsablauf/Vorprüfung**

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 16. März 2009 ohne Vorbehalte abgeschlossen.

## **2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan**

Die Gemeinde regelt insbesondere den Dorfkern neu bezüglich Zonenzuteilung und Bezeichnung und um den Kernbereich gestalterisch aufzuwerten. Sie stimmt die Zonengrenzen auf die neuen Parzellengrenzen ab und nimmt kleinere Umzonungen vor. Die wesentlichste Einzonung (1 ha) betrifft eine Einzonung für einen Pferdesportbetrieb.

Im Kulturlandplan sind insbesondere die Weiler Ägerten und Hof überarbeitet und neu abgegrenzt, eine neue Landschaftsschonzone festgelegt und im Gebiet "Obermatte" die Landschaftsschutzzone erweitert worden.

## **2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die wesentlichsten Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung betreffen die Bestimmungen der neuen Zonen (Zentrums- und Wohn-/Arbeitszonen WA2 und WA3) und die Anpassungen der Weilervorschriften.

## **2.5 Rückweisungen durch die Gemeindeversammlung**

Die Gemeindeversammlung hat am 26. November 2010 die kommunalen Kulturobjekte mit Substanzschutz zur Überprüfung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Ebenfalls zurückgewiesen worden ist die Umzonung nördlich der Risigasse, beidseits der Bahnlinie bis zur Entfelderstrasse, mit dem Ziel einer Zuweisung zur Zone WA3. Hier gilt weiterhin die bisherige Dorfzone mit § 9 der bisherigen BNO.

## **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 Einzonungen vergrössern das Siedlungsgebiet um 1,3 ha (1 ha Spezialzone Pferdesport und 0,3 ha übrige Einzonungen). Mit den Einzonungen von 1998 und 2001 von 0,4 ha hat das Siedlungsgebiet insgesamt um 1,7 ha zugenommen. Das ist kleiner als der für Kölliken massgebende Grenzwert von 4,8 ha in 10 Jahren, welcher eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern würde. Nach der Genehmigung des Bauzonenplans schreibt daher der Regierungsrat den Richtplan entsprechend fort.

Der Grosse Rat hat am 22. Juni 2010 den Richtplan geändert bezüglich der Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (Personen- und Güterverkehr) und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen. Die Beschlüsse sind in der Nutzungsplanung noch nicht umge-

setzt, da die Vorprüfung vorher abgeschlossen worden ist. Im Baubewilligungsverfahren sind zur Festlegung der Verfahren die Schwellenwerte des Richtplans zu beachten.

Im Übrigen entspricht die Nutzungsplanung dem Richtplan.

## **3.2 Bauzonenplan**

### **3.2.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzone**

Die Grösse der Bauzonen beträgt total 169,2 ha. Davon sind 134,4 ha mehrheitlich überbaut, beziehungsweise zonenkonform genutzt und 34,8 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen 16,4 ha Wohn- und Mischzonen und 18,4 ha Arbeitsplatzzonen. Die Kapazität der Bauzonen, inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung, beträgt 4'960 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2022 rechnet mit rund 4'530 E.

Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung um rund 7,5 ha zu gross. Die Gemeinde rechnet mit 4'650 E in 15 Jahren, woraus eine Übergrösse von 5 ha resultiert.

Die Gemeinde zont daher richtigerweise keine neuen unüberbauten Flächen ein. Bei der Genehmigung der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist die Abgrenzung der Bauzonen fachlich und raumordnungspolitisch intensiv diskutiert worden. So verlangte der Grosse Rat die Ausscheidung einer Übergangszone im Gebiet "Richtergasse". Die Überprüfung zeigte, dass keine namhaften, nicht überbauten Flächen am Rande der Bauzonen vorhanden sind, deren Auszonung aus raumplanerischer Sicht als realistisch und sinnvoll beurteilt werden könnten. Diese Beurteilung gilt auch vorliegend. Die rechnerische Übergrösse ist unter Berücksichtigung der Kriterien wie Lage, Abgrenzung und Stand der Überbauung nicht mehr korrigierbar und daher hinzunehmen.

### **3.2.2 Zentrumszone**

Die bisherige Dorfzone ist von 38 ha auf 14 ha verkleinert und neu als Zentrumszone bezeichnet wird, da der Erhalt der dörflichen Strukturen nicht mehr alleiniges Ziel der Zone ist. Die noch vorhandenen Teile des früheren Dorfkerns bilden keinen kompakten Bereich, sondern sind entlang der Hauptstrasse K 235 in Einzelflächen aufgeteilt. Im Bauzonenplan sind die Bereiche bezeichnet, in denen eine erhöhte Rücksichtnahme auf die historischen Bauten im nahen Umfeld gefordert wird und in denen die reduzierten Richtwerte für die Gebäude- und Firsthöhen gelten. Das angestrebte Ziel, den Dorfkern besser zu gestalten und aufzuwerten, wird damit sachgerecht umgesetzt.

### **3.2.3 Wohn- und Arbeitszonen**

Den neu geschaffenen Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind Areale zugeteilt, die sich für eine gemischte Nutzung eignen. Im Wesentlichen handelt es sich um Flächen der bisherigen Dorfzone. Die neuen Zonen sind sachgerecht festgelegt. Die Zonierung nördlich der Risigasse, beidseits der Bahnlinie bis zur Entfelderstrasse, ist noch nicht festgelegt (Ziffer 2.5). Für diesen Bereich gelten die Zonenbestimmungen der bisherigen Dorfzone.

### **3.2.4 Spezialzone für Pferdesportanlagen**

Der bestehende Pferdesportbetrieb beim ehemaligen Ziegeleiareal ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Er wird in eine spezielle Bauzone eingezont, unterteilt in Bereiche, in denen Hochbauten zugelassen beziehungsweise untersagt sind. Die Zonierung entspricht der heutigen Situation und ist aus raumplanerischer Sicht sachgerecht.

### **3.2.5 Umzonungen**

Die Umzonungen des Feuerwehrraums und des Werkhofs, der katholischen Kirche sowie die übrigen Änderungen des Bauzonenplans sind aus raumplanerischer Sicht begründet.

### **3.2.6 Siedlungserneuerung, Siedlungsverdichtung 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). 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 Ziele werden insbesondere mit der neuen Zentrumszone und der Sondernutzungsplanpflicht für grössere unüberbaute Flächen erreicht. Nachverdichtungen, insbesondere in den grossen Gebieten mit Einfamilienhäusern, sind nicht vorgesehen, da sie primär der Komfort- und nicht der Kapazitätssteigerung dienen und keine wirksame Massnahme darstellen würden.

### **3.2.7 Ortsbildschutz, Schutzobjekte**

Das Ortsbild von Köllikon ist von regionaler Bedeutung (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS). Die Gemeinde hat für den angemessenen Schutz des Ortsbilds zu sorgen (Richtplan, Kapitel S 3.2, Beschluss 2.1). Die Gemeindeversammlung hat die kommunalen Kulturobjekte mit Substanzschutz zur Überprüfung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Die Umsetzung des Richtplanbeschlusses bleibt damit pendent.

### **3.2.8 Hochwassergefahrenzone**

Der Bauzonenplan bezeichnet die Areale, in denen zum Schutz vor Hochwasserschäden Schutzmassnahmen erforderlich sind. In § 51 BNO werden die erforderlichen Schutzmassnahmen sachgerecht festgelegt.

### **3.2.9 Sondernutzungspläne**

Die bisherige Sondernutzungsplanpflicht ist überprüft und reduziert worden, wenn rechtskräftige Erschliessungspläne vorliegen, oder die Areale inzwischen erschlossen wurden. Die an der Bahnlinie und im Einflussbereich der A1 liegende Wohnzone im Gebiet "Obermatte" ist neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, da der erforderliche Lärmschutz in Kombination mit einer guten Wohn- und Siedlungsqualität nur mit einem Gestaltungsplan gesichert werden kann. Zur Unterstützung einer Siedlungserneuerung oder Verdichtung kann die Gemeinde bei Bedarf jederzeit einen Gestaltungsplan erlassen (§ 21 BauG).

### **3.2.10 Waldfeststellung**

Um ein Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Bauzonenplanänderungen die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Das Verfahren nach § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist durchgeführt worden, auch wenn heute kein Wald betroffen ist. So kann in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angren-

zenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) rechtlich kein Wald neu entstehen. Das Waldfeststellungsverfahren ist rechtskräftig abgeschlossen.

### **3.3 Kulturlandplan**

Die beiden Weiler sind grundsätzlich belassen, jedoch sachgerecht neu abgegrenzt worden. Die drei im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungstrenngürtel sind mit einer Landschaftsschonzone im Kulturlandplan umgesetzt. Kleine Bauten bis 100 m<sup>2</sup> und Terrainveränderungen bis 200 m<sup>2</sup> sind zugelassen. Die Umsetzung der Siedlungstrenngürtel ist sachgerecht. Das Gebiet "Obermatte" wird neu mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Die Landschaft von kantonaler Bedeutung wird damit sachgerecht und vollständig umgesetzt.

Das Areal der Sondermülldeponie ist zurzeit keiner Nutzungszone zugeteilt. Für die Dauer der laufenden Sanierung ist dies zweckmässig. Gegen Ende dieser Phase werden die Planungsarbeiten für die Nachnutzung des Areals eingeleitet.

### **3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die BNO wird nur punktuell angepasst. Die Bestimmungen sind aus raumplanerischer Sicht sachgerecht. Die rechtskräftige BNO wird aufgehoben, mit Ausnahme der Bestimmungen bezüglich der Dorfzone (vgl. Ziffer 2.5). Die BNO weist einige formelle Fehler auf (zum Beispiel § 35 Abs. 1 Tabellenkopf, § 10 Abs. 3, erstes Alinea: "... unabhängig von einer allfälligen Verstärkung ...". Der Gemeinde wird empfohlen, beim Neudruck diese offensichtlichen redaktionellen Fehler zu korrigieren, um Missverständnisse bei der Anwendung zu vermeiden.

### **3.5 Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

---

## **Beschluss**

1.

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kölliken vom 26. November 2010 werden 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.

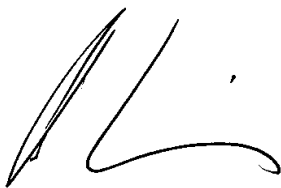
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

---

#### **Verteiler**

- Gemeinderat, Hauptstrasse 38, 5742 Kölliken
- 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 'K' followed by a horizontal line and a small flourish.