



Gemeinde Uerkheim; Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderung "Gewerbezone Oberdorf"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	kein Bericht, da keine Mitwirkungseingaben
Vorprüfungsbericht	25. September 2001
Öffentliche Auflage	8. Oktober bis 8. November 2001
Beschluss der Gemeindeversammlung	30. November 2001
Eingereicht zur Genehmigung	10. Mai 2002
Ablauf der Beschwerdefrist	31. Januar 2002

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- a) Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit "R" bezeichnet ist;
- b) Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- c) Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung anstehende Vorlage fällt nicht unter diese Ausnahmen; das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Eine ansässiger Gewerbebetrieb in der Gewerbezone Oberdorf möchte erweitern. In der Gewerbezone stehen jedoch keine ungenutzten Flächen zur Verfügung. Zudem möchte die Gemeinde mit einer Erweiterung der Gewerbezone auch andern Gewerbebetrieben die Möglichkeit bieten, sich räumlich zu verändern.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 4. Juli 2001). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 25. September 2001 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die bestehende Gewerbezone wird im Nordosten um eine Fläche von 1.3 ha erweitert. Die Landwirtschaftszone wird entsprechend reduziert. Die neu eingezonte Fläche der Gewerbezone untersteht der Gestaltungsplanpflicht.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Sie gehen jedoch nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Die Einzonung im Umfang von 1.3 ha wird jedoch an den 3 ha pro 10 Jahre angerechnet, welche die Gemeinde ohne Richtplananpassung einzonen kann (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1, lit. a). Im Übrigen stimmt die Vorlage mit dem Richtplan überein.

Die Einzonung betrifft bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (FFF2). Eine diesbezügliche Richtplanänderung ist nicht erforderlich, da der Grenzwert von 3 ha nicht überschritten wird.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen von 1991/94 weisen eine Fläche von total 39.5 ha auf. Davon sind ca. 30.2 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 9.3 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Von den unüberbauten Flächen sind 0.4 ha Gewerbezone, 1.1 ha Mischzone, 7.4 ha Wohnzone und 0.4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

In den Gewerbe- und Mischzone sind insgesamt 1.5 ha unbebaut. Diese Flächen stehen jedoch nicht alle zur freien Verfügung, da sie für die Erweiterung bestehender Betriebe vorgesehen sind (0.4 ha in der Gewerbezone) oder es laufen bereits Baugesuche (ca. 0.4 ha in der WG2). Die restlichen unüberbauten Flächen liegen in der Kernzone und bestehen aus drei kleineren Parzellen, die sich aufgrund ihrer Lage, Form und Grösse nicht für die Neuansiedlung von reiner Gewerbebenutzung eignen. Damit besitzt die Gemeinde keine Landreserven mehr für Gewerbebetriebe.

1985 arbeiteten in Uerkheim 310 Beschäftigte, im Jahr 2000 waren es 360 Beschäftigte. 2015 werden nach kantonomer Prognose in Uerkheim 370 Beschäftigte erwartet, wovon 110 im ersten, 100 im zweiten und 160 im dritten Sektor. Prognosen für Arbeitsplätze sind mit grossen Unsicherheiten verbunden, da die Zahl der Beschäftigten je nach Branche und Konjunkturlage stark ändern kann.

Die Gemeinde begründet die Einzonung von 1.3 ha mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs, die eine Fläche von ca. 0.4 ha erfordert sowie mit der Bereitstellung weiterer Reserven für mögliche Neuansiedlungen. Aus raumplanerischer Sicht ist der Bedarfsnachweis für die Einzonung im Sinne von Art. 15 RPG erbracht.

3.1.4 Erschliessung/Etappierung

Aus verkehrstechnischen Gründen können keine Bewilligungen für neue direkte Ein- und Ausfahrten auf die K 317 in Aussicht gestellt werden. Die Erschliessung der neuen Zonen muss mit der Erschliessung der bestehenden Gewerbeflächen koordiniert werden. Die Sondernutzungsplanpflicht für die einzuzonende Fläche ist daher sachgerecht.

3.1.5 Waldfeststellung

Östlich der einzuzonenden Fläche stockt entlang der Uerke Wald. Das ordentliche Waldfeststellungsverfahren gemäss § 2 ff. der kantonalen Verordnung zum Waldgesetz (AWaG) vom 16. Dezember 1998 ist rechtskräftig abgeschlossen worden.

3.1.6 Umweltschutz/Lärm

Die lärmschutzrechtlichen Anforderung an die Ausscheidung neuer Bauzonen sind erfüllt. Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III sind gemäss Angaben der Abteilung Verkehr voraussichtlich eingehalten. Allfällige notwendige planerische Massnahmen können nötigenfalls im Sondernutzungsplan festgelegt werden.

3.1.7 Gewässer

Die neue Gewerbezone wird vom Stelzenbächli durchflossen, einem öffentlichen, im Eigentum des Staates stehenden, teilweise eingedolten Gewässer. Für künftige Bauten ist der gesetzliche Gewässerabstand von 6 m einzuhalten (§ 127 BauG). Fliessgewässer dürfen grundsätzlich nicht überdeckt oder eingedolt werden (Art. 38 GSchG). Die neue Gewerbezone ist nach Angaben der Gemeinde hochwassersicher.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderung "Gewerbezone Oberdorf" der Gemeinde Uerkheim vom 30. November 2001 wird 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 muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und 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, 4813 Uerkheim
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: