

Sitzung: 06. Mai 2009

Nr. 2009-000696

Gemeinde Uerkheim; Bauzonenplan 2007, Teilrevision Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	19. Februar/28. Juli 2008
Vorprüfungsbericht	8. September 2008
Öffentliche Auflage	23. September 2008 bis 22. Oktober 2008
Beschluss der Gemeindeversammlung	28. November 2008
Eingereicht zur Genehmigung	20. Januar 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	11. Februar 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 2007, Mst. 1:2'000
- Teilrevision Kulturlandplan, Mst. 1:5'000
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung 2007

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde vom Grossen Rat am 17. Mai 1994 genehmigt. Der Bereich Siedlung (Bauzone/Bauzonenrand) soll nun gesamthaft überprüft und neu beurteilt werden. Die Bau- und Nutzungsordnung wurde im Jahr 2000 gesamthaft überarbeitet und damals auf die übergeordneten Gesetzgebungen angepasst.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2007). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 8. September ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Zuordnung von Flächen im neu abgegrenzten Bauzonenplan ist begründet und nachvollziehbar. Die neu einzuzonende Fläche (OEBA) der Parzelle 66 grenzt direkt an die als Parkplatz genutzte Fläche und kann als Parkplatz oder für die Realisierung eines neuen Werkhofs/Feuerwehrmagazin verwendet werden. Die eingezonte Fläche der Parzelle 66 ist im Besitz der Gemeinde und aufgrund der angrenzenden, bereits genutzten Fläche der OEBA als Reserve vertretbar.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wird in einzelnen Paragraphen ergänzt. Unter anderem werden im § 4 ergänzende Bestimmungen für die nachfolgende Sondernutzungsplanung aufgenommen, ergänzt wird die Bau- und Nutzungsordnung mit dem neuen § 47a Hochwassergefahrenzone.

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 1.11 ha ein (unter anderem Gebiete Sommerhalde, Schweizermatte, Am Berg, Stelze, Obermatte, Kanalstrasse). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 0.53 ha. Unter Berücksichtigung der früheren Einzonungen hat die Gemeinde das Siedlungsgebiet seit dem Inkrafttreten des Richtplans am 17. Dezember 1996 damit um total 1.83 ha vergrössert. Die Einzonungen sind kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha pro 10 Jahre.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Insgesamt ca. 0.58 ha (Strassen am Bauzonenrand, Gebiet Sommerhalde).

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 43.8 ha auf. Davon sind ca. 33.5 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 10.3 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7.8 ha Wohn- und Mischzonen, 2.2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0.3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

Die Wohnzonen werden nur unwesentlich vergrössert im Zusammenhang mit einer planerisch sinnvollen Abgrenzung von weitgehend überbauten Flächen. In den noch unüberbauten Gebieten war die Erschliessung aufgrund der Eigentumsverhältnisse während Jahren blockiert. Die Gemeinde ist zurzeit an der Erschliessung von Teilflächen der bestehenden, unüberbauten Bauzonen. Damit soll ein kontinuierliches Wachstum sichergestellt werden. Aus raumplanerischer Sicht (Nutzung der bestehenden Bauzonen) und im Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem Boden sind diese Bestrebungen zur inneren Entwicklung richtig. Die Grösse der Wohn- und Mischzonen bleibt weitgehend unverändert.

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

3.2.2 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

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

In der laufenden Revision wird die Liste der kommunalen Schutzobjekte geändert; das Kurzinventar-Objekte 907 wird ergänzt, das 2003 ausgebrannte und abgebrochene Kurzinventar-Objekt 903 wird von der Liste gestrichen. Die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan sind umgesetzt.

3.2.3 Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte Hochwasser liegt vor, gestützt auf diese Unterlagen besteht Handlungsbedarf. Die Bau- und Nutzungsordnung wurde ergänzt mit einem neuen § 47a, Hochwassergefahrenzonen. Neu sind die Gebiete der "Hochwassergefahrenzone 1" im Bauzonenplan bezeichnet. Damit wird grundeigentümerverbindlich aufgezeigt, welche Massnahmen in welchen Gebieten bei Bauvorhaben zu treffen sind. Die getroffene Lösung folgt weitgehend der kantonalen Empfehlung. Die Resultate sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und richtig. Die Vorgabe des kantonalen Richtplans ist damit erfüllt. Die kantonalen Fachstellen sind an Erfahrungen in der weiteren Umsetzung interessiert.

3.2.4 Umweltschutz/Lärm

Bei der Wohn- und Gewerbezone "Obermattenstrasse" handelt es sich um eine neue Bauzone. In § 4 Abs. 3 der geänderten Bau- und Nutzungsordnung werden konkrete Vorgaben für die nachfolgende Sondernutzungsplanung rechtlich sichergestellt, dazu gehören auch die Lärmschutzanforderungen von Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) und Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV).

3.2.5 Waldfeststellungsverfahren

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich der neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Einzonungen die Waldgrenzen festzustellen (§ 6 Abs. 2 Aargauisches Waldgesetz, AWaG; SAR 931.100). Die Waldfeststellung ist am 20. Februar 2009 in Rechtskraft erwachsen.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonenplan 2007, die Teilrevision Kulturplan sowie die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Uerkheim vom 28. November 2008 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 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, Hauptstrasse 25, 4813 Uerkheim
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' followed by a horizontal line that curves upwards at the end.