

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 19. Februar 2014

Versand: 25. Februar 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000143

Gemeinde Lengnau; Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung Kulturlandplan "Degermoos", Revision Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	31. Juli 2013
Öffentliche Auflage	15. August 2013 bis 13. September 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	8. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	20. Dezember 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Januar 2014

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 keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, 1:2'500
- Teiländerung Kulturlandplan "Degermoos", 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeindeversammlung beschloss am 25. März 1994 letztmals eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Diese Planung genehmigte der Grosse Rat am 5. März 1996. Weiter wurde eine teil-revidierte Nutzungsplanung am 19. Juni 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 7. September 2010 vom Regierungsrat genehmigt.

Die Gemeinde hat für die vorliegende Revision folgende wichtige Ziele definiert:

- Kontinuierliche und massvolle Bevölkerungsentwicklung
- festhalten am bisher kompakt ausgeschiedenen Baugebiet
- Entwicklung prioritär an den gut erreichbaren Anschlusspunkten des öffentlichen Verkehrs
- haushälterische Nutzung des Bodens, ohne die vorhandene dörfliche Struktur zu beeinträchtigen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 31. Juli 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die bisherigen Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan haben sich bewährt. Die Gemeinde beschränkt sich daher auf punktuelle Anpassungen. Soweit die Gemeinde Einzonungen vorsieht, passt sie diese den Abgrenzungen der bisherigen Bauzone an (Arrondierungen) und übernimmt die Nutzungsart der benachbarten Gebiete. Der revidierte Bauzonenplan sieht indessen keine Neueinzonungen vor, welche einer grossflächigen Siedlungsentwicklung dienen würden oder ausserhalb des zum engeren Siedlungsbereich von Lengnau gehörenden Gebiets liegen würden. Im Detail sind die Einzonungen im Abschnitt 3.1.5 umschrieben und beurteilt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen, welche die Definition und Messweisen der Baugesetzgebung vereinheitlicht. Die IVHB ist rechtskräftig und in der Bauverordnung (BauV) kantonal umgesetzt.

Die revidierte BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an. die Revision richtet sich bereits nach der neuen Bauverordnung, einschliesslich Einführung der IVHB (§§ 16 ff. BauV vom 25. Mai 2011).

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

Siedlungsgebiet (Richtplan S 2.1)

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

- Neueinzonungen (Beschluss 1.4, lit. a): Die Gemeinde zont insgesamt 1,74 ha ein (Gebiete Steig, Steigstrasse, Dänkelbachweg, Landstrasse, Schniderbüebliweg, Rietwiesenstrasse, Degermoosstrasse). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 1,36 ha. Der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha respektive 1 ha pro zusammenhängende Fläche wird nicht in Anspruch genommen.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 1.4, lit. c): Insgesamt ca. 0,38 ha (Gebiete Steigstrasse, Degermoosstrasse).

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde bereits 0,8 ha neu eingezont. Das Siedlungsgebiet wird daher innerhalb von 10 Jahren um 2,16 ha erweitert. Ein Richtplanbeschluss ist auch diesbezüglich nicht erforderlich.

Fruchtfolgeflächen (Richtplan L 3.1)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert (Art. 26 ff. Raumplanungsverordnung, RPV). Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B).

Die verschiedenen Einzonungen reduzieren die Fruchtfolgeflächen um rund 0,72 ha. Die geplanten Umzonungen sind mit den Beschlüssen des Richtplans vereinbar und erfordern keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Das Interesse der Erhaltung der FFF ist angemessen berücksichtigt.

Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Richtplan S 3.1)

Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen erfordern eine Festlegung in der BNO. Für den bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb in der Wohn- und Gewerbezone wird dies im § 11 BNO explizit geregelt.

In der Dorfzone (§ 9 BNO) und in der Gewerbezone (§ 12 BNO) werden Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude zugelassen. Die Gewerbezone gilt aufgrund der Verkehrserreichung vorliegend als ein Standort (Richtplan S 3.1, Planungsgrundsatz C). Die zulässige Verkaufsfläche in der Gewerbezone wird auf maximal 3'000 m² Nettoladenfläche begrenzt. Die Festlegungen sind mit den Beschlüssen des Richtplans vereinbar.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Zurzibiet hat mit Datum 22. Mai 2013 zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Er zieht das Fazit, dass der vorliegende Entwurf der Nutzungsplanung den regionalen Absichten und der Schwerpunktbildung des Zurzibiets gemäss Vision Zurzibiet entspreche. Die Region unterstützt grundsätzlich eine erhöhte Siedlungstätigkeit in Lengnau, dies aufgrund der im regionalen Vergleich überdurchschnittlichen Lagequalität sowie der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr. Die Teiländerung der Nutzungsplanung ist regional abgestimmt.

3.1.4 Grösse der Bauzone (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG])

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 80,5 ha auf. Davon sind ca. 67,7 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 13,1 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 9,0 ha Wohn- und Mischzonen, ca. 1,9 ha Gewerbezone und ca. 2,2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

oder Freizeitzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 3'070 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2030 rechnet mit rund 3'000 E. Dieser Wert liegt knapp unter der linearen Fortsetzung des langjährigen Trends (480 E in 15 Jahren). Die Gemeinde geht von einem verstärkten Wachstum (3'300 E) bis im Jahr 2030 aus. Dieses Wachstum kann erreicht werden, wenn die unüberbauten Wohn- und Mischzonen von 9,0 ha mit einer Dichte von rund 55 E/ha bebaut werden und gleichzeitig innerhalb der bebauten Flächen Verdichtungen stattfinden.

Die heutige Dichte innerhalb der Wohn- und Mischzonen liegt bei rund 52 E/ha. Wie im Planungsbericht ausgewiesen besteht ein Verdichtungspotential von rund 200 E. Da eine baurechtlich verbindliche Durchsetzung der Nachverdichtung gemäss geltendem Recht kaum möglich ist, ist es richtig, dass die Gemeinde auch in überbauten Gebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, um eine Nachverdichtung in geeigneten Gebieten zu ermöglichen und zu fördern. Die Gemeinde hat bereits früher die Ausnützungsziffer aufgehoben und damit einen Anreiz für eine höhere Dichte geschaffen. Die unüberbauten, neu einzuzonenden Wohnzonen im Gebiet Dänkelbachweg und Landstrasse werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit einem Gestaltungsplan kann eine höhere Nutzung ermöglicht werden, wenn dies siedlungs- und landschaftsgestalterisch zu einem besseren Ergebnis führt. Weitergehenden Festlegungen, wie zum Beispiel Aufzonungen, stehen einerseits das Ortsbild von nationaler Bedeutung mit den Schutzobjekten und andererseits das Erfordernis der Einpassung von Bauten ins Quartierbild entgegen.

Aufgrund der Gesamtinteressenabwägung (Zielprognose der Gemeinde, nur beschränkte Nachverdichtungsmöglichkeiten) ist aus raumplanerischer Sicht die Grösse der Bauzone nachvollziehbar begründet. Die Grösse der neu ausgeschiedenen Bauzone ist unter den hier gegebenen Voraussetzungen mit den Anforderungen von Art. 15 RPG vereinbar.

3.1.5 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die vorgesehenen und nachfolgend im Detail beschriebenen Einzonungen betreffen Restflächen bereits überbauter Parzellen, eine landwirtschaftliche, jedoch nicht mehr als solche genutzte Liegenschaft sowie Baulücken innerhalb des Siedlungsraums, deren Einzonung der inneren Entwicklung dienen. Richtigerweise wird auf weitere ursprünglich geplante Einzonungen verzichtet. Neue Baugebietsgewanne, die nicht bereits zum Siedlungsgebiet gehören, werden nicht angeschnitten. Die Konzentration der Einzonungen auf die vorliegende Arrondierung und die vorgesehenen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung kommen den übergeordneten Zielen der Raumentwicklung entgegen.

Steig E2

Die Einzonung umfasst eine Fläche von 0,1 ha, welche Teil eines Grundstücks in der Zone E2 ist und nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Die Abgrenzung ist nachvollziehbar, es sind keine landwirtschaftlichen Interessen betroffen.

Steigstrasse E2

Die ca. 0,35 ha grosse Einzonung betrifft eine landwirtschaftliche Liegenschaft. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde anno 2008 aufgelöst. Die Einzonung der Gebäude mit der nördlich angrenzenden, zum bisherigen Baugebiet orientierten Freifläche ist sachgerecht; auf diese Weise kann die Liegenschaft beziehungsweise das Bauland einer entsprechenden Nachnutzung zugeführt werden.

Dänkelbachweg (Halt)

Die 0,3 ha grosse Einzonung betrifft rund 0,25 ha landwirtschaftliches Kulturland (keine FFF). Es handelt sich um eine Fläche, die dreiseitig von Baugebiet umgeben ist. Im Gestaltungsplan sind auch die Anliegen aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) entsprechend den Zielvorgaben beim Gestaltungsplan Landstrasse W3 betreffend einer angemessenen ortsbaulichen Reaktion vom alten Dorfteil in die neu geplante Überbauung aufzuzeigen. Von der Schliessung der Baugebietslücke sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Landstrasse W3 (Mülihalde)

Von der 0,59 ha grossen Einzonung sind rund 0,4 ha bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (FFF2) sowie rund 0,1 ha übriges landwirtschaftliches Kulturland betroffen. Diese Fläche liegt zentral inmitten des Siedlungsgebiets und eignet sich für eine dichte Überbauung. Für das Gebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben (§ 4 Abs. 5 BNO).

Landstrasse ÖBA (Mülihalde)

Für die Realisierung von Alterswohnungen wird eine Fläche von 0,33 ha angrenzend an die neue Wohnzone W3 eingezont. Diese Fläche ist mit dem Perimeter der Grundwasserschutzzone 2 abgestimmt. Von der Einzonung sind rund 0,3 ha bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (FFF2) betroffen.

Schniderbüebliweg E2

Die Verbreiterung der Bauzonentiefe um einen 4 m breiten Streifen dient der besseren Überbaubarkeit der einzelnen Grundstücke. Die Einzonung umfasst eine Fläche von rund 4 Aren. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Rietwiesenstrasse W2

Am südlichen Bauzonrand wird ein Streifen von 6 m eingezont, um für das bestehende Wohngebäude einen minimalen Gebäudeumschwung zu ermöglichen. Die Neuabgrenzung liegt im Ermessen der Gemeinde. Von der Einzonung sind bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen betroffen (FFF2).

Volumenschutzfestlegungen im Weiler Degermos (Kulturlandplan)

Zwei ehemalige landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften werden in die Kategorie Volumenschutz aufgenommen. Der Volumenschutz wird auf die ursprüngliche Bausubstanz reduziert. Mit der Unterschutzstellung werden keine landwirtschaftlichen Interessen tangiert.

3.1.6 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe liegen entweder in der Dorfzone oder in der Ein-/Zweifamilienhauszone. Bei letzteren handelt es sich um Kleinstlandwirtschaftsbetriebe. Auf die Zuweisung in eine Mischzone kann daher verzichtet werden.

3.1.7 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1; § 4 BauV). 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.

Im Planungsbericht wird erläutert, mit welchen Massnahmen diese Zielsetzungen umgesetzt werden. Die Bau- und Nutzungsordnung enthält Massnahmen und Vorgaben, welche die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern (zum Beispiel mit Verzicht auf die Ausnützungsziffer oder der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht). Die Gemeinde kommt damit den Forderungen gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG angemessen nach.

3.1.8 Ortsbildschutz

Das Ortsbild der Gemeinde Lengnau ist gemäss dem ISOS als national bedeutend eingestuft. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplanabschnitt S 3.2, Beschluss 1.3).

Die Flächen am "Dänkelbachweg" und an der "Landstrasse" liegen in der Umgebungsrichtung oder der Umgebungszone, die gemäss Zielen des ISOS grundsätzlich freigehalten werden sollten. Diese Flächen liegen jedoch innerhalb des bereits teilweise überbauten Siedlungsgebiets. Es handelt sich um Baulücken, welche im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung genutzt werden sollen, wobei – namentlich aufgrund der Vorgaben des ISOS – auf eine sorgsame Einpassung zu achten ist. Für beide Gebiete legt die Gemeinde daher richtigerweise eine Gestaltungsplanpflicht fest. Bei den Festlegungen im Gestaltungsplan wird dem Auftrag der Einpassung Rechnung zu tragen sein. Die entsprechende Überprüfung wird Gegenstand des nachfolgenden Sondernutzungsplanverfahrens sein.

3.1.9 Schutzobjekte

In der Bau- und Nutzungsordnung werden im Anhang 1 und 2 alle Schutzobjekte korrekt und vollständig aufgeführt. Die Schutzbestimmungen dazu sind in den §§ 18 ff. BNO aufgenommen.

3.1.10 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt Schutzdefizite für die Gemeinde Lengnau auf. Zurzeit werden verschiedene Massnahmen entlang der Surb umgesetzt. Dies erfordert eine Überarbeitung der Gefahrenkarte. Zum heutigen Zeitpunkt ist die Festlegung abschliessender Bestimmungen nicht sinnvoll, welche nach kurzer Zeit wieder obsolet wären. Es soll daher weiterhin das "Delegationsmodell" zur Anwendung kommen, welches die einzelfallweise Überprüfung von Bauvorhaben auf ihre Hochwassersicherheit verlangt. Massgebend dabei ist der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte sowie die Massnahmeplanung (§ 46 BNO).

3.1.11 Gewässerraum

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Das Verwaltungsgericht hat die Bestimmungen in den §§ 3–6 der kantonalen Vollzugsverordnung vom 27. Februar 2012 aufgehoben. Die Breite des auszuscheidenden Gewässerraums richtet sich nach Art. 41a GSchV, die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird einstweilen auf die Darstellung einer Uferschutzzone beziehungsweise eines Uferschutzstreifens verzichtet. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage und da noch keine anwendbaren kantonalen Ausführungsbestimmungen vorliegen, ist dies zweckmässig. Diese aktuelle Situation steht der einzelfallweisen Überprüfung von Ausnahmen in Sondernutzungsplänen und in Baugesuchen nicht entgegen. Die gegenwärtig zu berücksichtigenden Gewässerraumbreiten sind zweckmässigerweise in der Legende des Zonenplans zur Orientierung eingetragen.

Nach Vorliegen der kantonalen Umsetzungsbestimmungen ist in einem nächstmöglichen, allenfalls separaten Verfahren der Gewässerraum kommunal zu prüfen und soweit notwendig zu präzisieren. Bis dahin sind die Abstände und Nutzung gemäss GSchV im Einzelfall zu prüfen.

3.1.12 Waldgrenzenplan

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.1.13 Bau- und Nutzungsordnung

Die revidierte BNO der Gemeinde übernimmt bereits die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss interkantonaler Vereinbarung, die der Regierungsrat mit der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 für den Kanton Aargau umgesetzt hat. Die vorliegende BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an und erweist sich als rechtmässig.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung Kulturlandplan "Degermoos", Revision Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Lengnau vom 8. November 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Zürichstrasse 34, 5426 Lengnau
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist 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(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien 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 Beschwerdeschrift 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.