

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. Dezember 2019

Versand: 23. Dezember 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001551

Gemeinde Fahrwangen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Einzonung Güggenmatt"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	23. Mai 2018
Mitwirkung	14. September bis 15. Oktober 2018
Öffentliche Auflage	10. November bis 10. Dezember 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	19. Juni 2019
Eingereicht zur Genehmigung	16. September 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	21. Oktober 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Fahrwangen am 19. Juni 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung "Gewerbezone Güggenmatt"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 4. September 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Holzbaubetrieb Stadelmann + Stutz AG, Fahrwangen, mit 50 Mitarbeitenden will seine vier bisherigen Sub-Standorte an einem Hauptstandort konzentrieren. Die bestehenden Standorte können nicht ausgebaut werden, sie sind räumlich limitiert und erschweren einen rationellen Betriebsablauf. Im Gebiet "Güggelimmatt" – auf den Parzellen 122, 675, 676 677, 691, 692, 693 und 1476 – soll für die Stadelmann + Stutz AG eine Gewerbezone unter Einbezug vorhandener Bauzonen realisiert werden (insgesamt 1,22 ha, davon rund 0,47 ha durch Einzonung). Die Firma hat die für die Standortverlegung nötigen Parzellen mit Vorverträgen gesichert.

Das Areal grenzt im Westen an die Sarmenstorferstrasse K 252, im Süden an die Wohn- und Gewerbezone (WG3) und die Gewerbezone, im Übrigen an die Landwirtschaftszone (Fruchtfolgeflächen [FFF]). Im Planungsbericht sind die Ausgangslage und die Ziele ausführlich umschrieben.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung erfolgte am 23. Mai 2018 mit Vorbehalten zu den Bereichen Siedlungsqualität (Kriterien Umgebungsplan), Erschliessung (Bestimmung § 15a Abs. 4 BNO), Parkierung, Strassenlärm, Schiesslärm, BNO (§ 15a Ab. 5 BNO) sowie zum Bauzonen- und Kulturlandplan.

Die Vorbehalte konnten durch Anpassungen an den Planungsinstrumenten und durch die Aufnahme hinreichender Begründungen in den Planungsbericht insgesamt ausgeräumt werden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Die über drei Projektphasen im Zeitraum zwischen März 2016 und Januar 2018 optimierte Vorlage zeigt ein aus kantonaler Sicht angemessenes Betriebskonzept, für welches den öffentlichen und privaten Interessen entsprechende Abklärungen in vertretbarer Tiefe auf kommunaler, regionaler und kantonaler Stufe getätigt wurden.

Das vorgeschlagene Konzept überzeugt sowohl aus quantitativer (haushälterische Boden- und Bauzonenreservennutzung, effiziente Nutzung des Baulands) als auch hinsichtlich der zweckmässigen Abgrenzung des Siedlungsgebiets. Die Erschliessung ist zweckmässig lösbar (Verursacheranlage) und der Ortseingang, der Strassenraum sowie der Siedlungsrand können sorgfältig gestaltet werden, so dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet ist.

Mit dem Vorhaben wird die Entwicklungsfähigkeit eines regional verankerten und bedeutsamen, in der Gemeinde bereits ansässigen Betriebs gesichert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Für die neu geschaffene Gewerbezone "Güggelimmatt" wird die BNO mit § 15a BNO ergänzt. Dabei erfolgen ortsspezifische Festlegungen.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (vgl. nachfolgende Kapitel).

3.3 Regionale Abstimmung

Mit Schreiben vom 24. Januar 2018 nimmt die Kerngruppe Regionalplanung von Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) zur Vorlage Stellung. Die Kerngruppe Regionalplanung LLS anerkennt in der Stellungnahme, dass es sich beim Betrieb um einen bedeutenden Arbeitgeber in Fahrwangen beziehungsweise im oberen Seetal handelt. Der Standort in Fahrwangen wird in Bezug auf den Aktionsradius der Firma, die Beschäftigten, die Subunternehmer und die Auftragsliste als zweckmässig beurteilt.

Die Kerngruppe Regionalplanung LLS unterstützt die Gewerbezone "Güggelimatt". Die Vorlage gilt damit als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Etablierung der Gewerbezone "Güggelimatt" im Ausmass von insgesamt 1,22 ha führt zu einer Erweiterung des Siedlungsgebiets und der Gewerbezone von rund 0,47 ha. Die bisherigen Flächen der Sub-Standorte der Stadelmann + Stutz AG werden je nach betrieblichem Bedarf wieder dem Markt zugeführt. Die Bauzonendimensionierung ist aufgrund des vorliegenden Vorhabens sachgerecht.

Ein- und Umzonungen

Für die kommunale Arbeitszone im Gebiet "Güggelimatt" (insgesamt 1,22 ha), die dem bereits in Fahrwangen ansässigen Betrieb dient, zont die Gemeinde insgesamt 0,47 ha ein. Die Einzonung liegt innerhalb des im Richtplan räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2 (siehe dazu RRB Nr. 2018-000510 vom 9. Mai 2018). Weiter werden rund 0,74 ha bestehende Bauzonen (Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [OeBA], Wohnzone [W2b]) in die Gewerbezone "Güggelimatt" umgezont. Die Ein- sowie die Umzonungen sind rechtmässig.

3.4.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die massgeblichen Vorgaben zur Siedlungsqualität ergeben sich aus § 15a Abs. 3 und 6 BNO. Einerseits wird die zulässige Gebäudekubatur, ausgehend von den betrieblichen Bedürfnissen, bestmöglich auf die Umgebung abgestimmt (14 m Gesamthöhe in der Gewerbezone "Güggelimatt" vs. 11 m Gebäudehöhe und 16 m Firsthöhe in der bisherigen Gewerbezone) und andererseits sind sowohl eine Grünflächenziffer von 10 % als auch gestalterische Anforderungen betreffend Volumetrie, Farb- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung vorgesehen (Strassenraum und Siedlungsrand). Dies ist sachgerecht.

3.4.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Fahrwangen verfügt über einen genehmigten Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KVG) (Beschluss Departementsvorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 9. Mai 2014). Gemäss Kapitel 5.3 des Planungsberichts ergeben sich kleine Handlungserfordernisse.

3.4.4 Erschliessung

Das Gebiet soll neu direkt an die K 252 angeschlossen werden. Die rückwärtige Erschliessung der Gewerbezone "Güggelimmatt" wird als unverhältnismässig beurteilt. Das Ausbauprojekt der Kantonsstrasse ist jedoch nicht Bestandteil der Nutzungsplanungsänderung. Die Festlegung und Realisierung von erforderlichen baulichen Massnahmen an der Kantonsstrasse erfolgt in einem separaten Verfahren durch den Kanton.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Das Vorhaben wurde mehrfach optimiert und der Verbrauch von FFF gegenüber den ersten Bestrebungen deutlich reduziert. Mit der Festsetzung des zusätzlichen Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2 (siehe dazu RRB Nr. 2018-000510 vom 9. Mai 2018) wurden die nötigen Interessenabwägungen im Bereich FFF vorgenommen. Die Einzonung wird in der vorliegenden Form als sachgerecht beurteilt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Waldgrenzenplan

Um das Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Bauzonenplanänderungen die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Neue Bestockungen ausserhalb der Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Bundesgesetz über den Wald [Waldgesetz, WaG]). Die vorliegende Einzonung betrifft keinen Wald. Der Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts wurde zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt (§§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]).

3.6.2 Lärm

Bei Einzonungen sind die Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten. Art. 29 LSV legt fest, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten festgelegt werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Mit der Festlegung von Dämpfungswerten (§ 15a BNO) werden die Anforderungen von Art. 29 LSV sichergestellt.

3.6.3 Archäologie

Im betrachteten Gebiet sind keine archäologischen Fundstellen aktenkundig.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 122
- Parzelle 675
- Parzelle 677
- Parzelle 1476

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Raumentwicklung) leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). Die Einzonung erfolgt auf 10 Jahre bedingt (Art. 15a Abs. 5 BNO).

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Einzonung Güggenmatt", beschlossen von der Gemeindeversammlung Fahrwangen am 19. Juni 2019, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Aescherstrasse 2, 5615 Fahrwangen (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.