

Sitzung: 07. März 2012

Nr. 2012-000302

Gemeinde Wohlenschwil; Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	13. April 2011
Öffentliche Auflage	9. Mai 2011 bis 7. Juni 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung	18. November 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	24. Januar 2012
Eingereicht zur Genehmigung	6. Februar 2012

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:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonenplan und der Kulturlandplan wurden 1992, die Bau- und Nutzungsordnung 1997 vom Grossen Rat genehmigt. In der Zwischenzeit sind einzelne Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen worden. 2008 begann der Gemeinderat mit den Vorarbeiten zur Gesamtrevision. Im Vorfeld zur Revision wurden die Zielsetzungen für die drei Bereiche "Generelle Ziele", "Siedlung und Verkehr" sowie "Landschaft, Erholung, Natur und Umwelt" formuliert (siehe Anhang I des Planungsberichts der Gemeinde).

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 13. April 2011 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Eine wesentliche Änderung des Bauzonen- und Kulturlandplans stellt die Einzonung von 1,9 ha in die W2-Zone im Gebiet Grossfeld/Nüeltsche dar. Die Gemeinde beabsichtigt damit, die Wohnbauentwicklung hauptsächlich in diesem Gebiet in den nächsten 15 Jahren zu fördern.

Die weiteren Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan sind unter Ziffer 3.2.2 ff. aufgeführt und erläutert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO basiert auf dem kantonalen Muster. Gestützt auf übergeordnete gesetzliche Anpassungen und auf die heutige Baubewilligungspraxis, werden verschiedene Änderungen/Anpassungen an der BNO vorgenommen. Davon betroffen sind nebst verschiedener Anpassungen an Zonenvorschriften unter anderem die Aufnahme einer Mehrwertabgabe bei Einzonungen, die Zielsetzungen für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete, die Regelungen bezüglich dem Hochwasserschutz usw.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

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 Regionale Beurteilung

In der Stellungnahme vom 22. Dezember 2009 an den Gemeinderat äussert sich der Regionalplanungsverband Rohrdorferberg-Reusstal positiv zur Planungsvorlage. Es wird erwähnt, dass die Gemeinde eine Entwicklungsstrategie verfolge, die den Planungsgrundlagen der Region entspreche. Der Regionalplanungsverband empfiehlt, die Einzonung im Gebiet Grossfeld/Nüeltsche auf das Areal östlich des Hasenwegs zu beschränken. Die Gemeinde hat die Vorlage diesbezüglich nachträglich angepasst.

Weiter schlägt er vor, mit den Grundeigentümern von Neueinzonungen Verträge abzuschliessen, welche die Erschliessung und die Etappierung neu einzonzoner Flächen regeln und zu prüfen, ob Neueinzonungen automatisch wieder der Landwirtschaftszone zuzuteilen sind, falls die in den Verträgen vereinbarten Abmachungen nicht eingehalten werden (im Sinne von bedingten Einzonungen). Die Gemeinde hat diesen Vorschlag sinngemäss in die BNO aufgenommen.

Die Vorlage ist regional abgestimmt, aus regionaler Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände.

3.3 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage richtet sich noch nach dem Richtplan 96 (Übergangsbestimmungen gemäss Botschaft zu Richtplan 2011).

3.3.1 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde plant verschiedene Einzonungen sowie Umzonungen innerhalb der Bauzonen. Insgesamt wird damit das Siedlungsgebiet um 5,4 ha erweitert. Nicht anrechenbar im Sinne des Richtplans sind davon 2,4 ha weitgehend überbaute Flächen (Richtplanbeschluss S 2.1/4.1c) sowie 0,8 ha Waldabstandsflächen (Richtplanbeschluss S 2.1/4.1e). An die Erweiterung des Siedlungsgebiets anrechenbar sind somit 2,2 ha Neueinzonungen gemäss Richtplanbeschluss S 2.1/4.1a. Da Wohlenschwil das Siedlungsgebiet zum Zeitpunkt der Vorprüfung der vorliegenden Revision ohne Richtplananpassung maximal um 3 ha vergrössern konnte, ist eine Anpassung des Richtplans nicht erforderlich. Der Richtplan wird diesbezüglich fortgeschrieben.

3.3.2 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Werden FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4). Gemäss der Erfassung von Landwirtschaft Aargau sind 2 ha Fruchtfolgeflächen von Einzonungen betroffen. Diese Fläche liegt unter dem erwähnten Grenzwert von 3 ha und erfordert somit keine vorherige Anpassung des Richtplans. Unter Abwägung der berührten Interessen ist der Entscheid der Gemeinde vertretbar.

3.4 Grösse und Kapazität der Bauzonen

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 53,1 ha auf. Davon sind 45,7 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 7,4 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung.

Die unüberbauten Flächen umfassen gemäss Planungsbericht der Gemeinde rund 5,4 ha Wohn- und Mischzonen, 0,2 ha Arbeitszonen sowie 1,8 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die aktuelle mittlere Dichte der Wohn- und Mischzonen beträgt 37 Einwohnerinnen und Einwohner (E)/ha. Dies ist auch für eine ländliche Gemeinde ein tiefer Wert. Es muss im Interesse eines schonenden Umgangs mit den Ressourcen eine bessere Ausnutzung des Bodens angestrebt werden. Im Planungsbericht der Gemeinde (Seite 14) wird aufgeführt, dass das Verdichtungspotenzial sehr klein ist. Dies wird damit begründet, dass in den bestehenden neueren Einfamilienhausquartieren kaum eine Verdichtung stattfinden kann und dass in den übrigen Gebieten die Flächen für eine Siedlungsentwicklung nach innen nicht verfügbar sind.

Die Kapazität der unüberbauten Bauzonen ermöglicht die Ansiedlung von ca. 245 E. Die kantonale Prognose rechnet mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 225 E in den nächsten 15 Jahren. Die ausgeschiedenen Bauzonenreserven sind somit gestützt auf die vorhandene Kapazität für die Deckung einer Bevölkerungszunahme entsprechend den kantonalen Prognosen je nach Berücksichtigung der Einwohnerdichte und ohne den Miteinbezug allfälliger Verdichtungsmöglichkeiten rechnerisch leicht zu gross. In Anbetracht der von der Gemeinde im Planungsbericht aufgeführten Gründe, unter anderem der Verzicht

auf ursprünglich beabsichtigte Einzonungen (vgl. Ziffer 3.5.2), sind die ausgeschiedenen Reserven mit Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vereinbar.

3.5 Änderungen am Bauzonenplan

3.5.1 Einzonung Grossfeld/Nüeltsche

Mittels der Neueinzonung im Gebiet Grossfeld/Nüeltsche beabsichtigt die Gemeinde, die Wohnbauentwicklung hauptsächlich in diesem Gebiet in den nächsten 15 Jahren zu fördern.

Die Erschliessung ist von zwei Seiten möglich. Die Einzonung ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, sodass eine Überbauung mit hohem orts- und wohnbaulichem Charakter erreicht werden kann. In § 4 Abs. 2 BNO sind die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan planerisch zweckmässig festgelegt.

Die 1,9 ha grosse Einzonung betrifft sehr gute Fruchtfolgeflächen (FFF1). Die Mindestabstände zur westlich gelegenen landwirtschaftlichen Siedlung aus den 90er-Jahren sind eingehalten.

3.5.2 Übrige Änderungen am Bauzonenplan

An verschiedenen Stellen werden kleinere respektive untergeordnete Anpassungen am Bauzonenplan vorgenommen. Von diesen Änderungen betroffen sind unter anderem die Arbeitszone Oberberg (ehemals Zone Autoabbruch) und die Zone Lindehof. Wo Strassen am Bauzonenrand der Erschliessung von Baugebiet dienen, werden sie den Bauzonen zugeteilt.

Ursprünglich hatte die Gemeinde eine weitere Einzonung von 0,5 ha im Gebiet Oberberg/Egg vorgesehen. Gestützt auf die während der Vorprüfung vorgenommene Abwägung der relevanten Kriterien hätte diese Einzonung nicht zur Genehmigung beantragt werden können (ungünstige Voraussetzungen betreffend öffentlicher Verkehr, erschwerte Erschliessbarkeit, ungünstige Topografie, Einsehbarkeit, zu grosse Baulandreserven insgesamt). In der Folge verzichtete die Gemeinde richtigerweise auf die Neueinzonung.

Innerhalb der bestehenden Bauzonen werden einzelne Umzonungen vorgenommen. Am Übergang von der Dorfkernzone zu den angrenzenden Zonen (hauptsächlich zur W2-Zone) wird neu eine "Übergangszone Dorf" geschaffen. Während in der Dorfkernzone die bauliche Erhaltung im Vordergrund steht und weitgehend auf fixe Baumasse verzichtet wird, werden Baumasse in der neuen Zone als Richtwerte definiert. Die mögliche Nutzung ist in beiden Zonen identisch.

Die erwähnten Änderungen am Bauzonenplan und die vorgenommenen Umzonungen sind raumplanerisch sachgerecht.

3.6 Ortsbild

Die für das Ortsbild von Wohlenschwil wichtigen Bauten "Alte Schmiede" und "ehemaliges Pfarrhaus" werden richtigerweise als Substanzschutzobjekte festgelegt. Die Nichtaufnahme des Gasthofs Sternen ist aufgrund eines erfolgten Brandfalls fachlich vertretbar. Das Gebäude nimmt jedoch im Dorfkern durch seine raumbildende Stellung eine wichtige Position ein. Bei den Kurzinventarobjekten Nummern 911, 912, 913, 918 und 919 handelt es sich um typologisch interessante Bauten, die gemäss den aktuellen Planungsergebnissen in der nächsten Planungsrevision nochmals überprüft werden.

3.7 Hochwasserschutz

Die einschlägigen Vorgaben bezüglich dem Hochwasserschutz sind sachgerecht in der Nutzungsplanung umgesetzt, indem die betroffenen Gebiete im Plan ausgeschieden und die notwendigen Massnahmen in der BNO grundeigentümergebunden geregelt werden.

3.8 Änderungen am Kulturlandplan

3.8.1 Speziallandwirtschaftszonen

An drei Standorten werden Speziallandwirtschaftszonen ausgeschieden:

- Die Zuweisung der Produktionsanlage und des neuen Ökonomiegebäudes des Gemüsebaubetriebs in Bublikon in eine Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist sachgerecht. Durch den Bau des Ökonomiegebäudes werden die Gewächshäuser an einem neuen Standort innerhalb der Parzelle 773 wieder aufgebaut.
- Die Gärtnerei an der Langgass wird weiter bewirtschaftet. Die Zuweisung sämtlicher Produktionsanlagen auf der Parzelle 689 (ausserhalb der Übergangszone Dorf) in die Speziallandwirtschaftszone entspricht der vorhandenen Situation.
- Die bisherige Landwirtschaftszone 2 im Gebiet Rebberg wird als Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden und an die Eigentumsverhältnisse angepasst. Die Zonenanpassung ist gestützt auf die heutige Bewirtschaftung korrekt (Baumschule/produzierender Gartenbau). Gewerbliche Nutzungen im Bereich Gartenbau ausserhalb des Baugebiets sind rechtlich nicht zulässig.

3.8.2 Spezialzone "Egg" für gewerbliche Pferdehaltung

Die Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung wird für einen Betrieb ausgeschieden, der seit einiger Zeit in diesem Bereich tätig ist. Er befindet sich angrenzend an die Bauzone im Gebiet "Lindehof". Er liegt unmittelbar an der Ortsverbindungsstrasse nach Tägerig und ist verkehrsmässig optimal erschlossen. Durch die Erschliessung werden keine Wohngebiete tangiert und keine besonderen landschaftlichen Werte beeinträchtigt. Aufgrund der bestehenden erheblichen Überbauungsdichte auf dem Areal ist eine Differenzierung der Spezialzone in Bereiche für Hochbauten respektive Anlagen im vorliegenden Fall nicht angezeigt. Die Ausscheidung der Spezialzone an diesem Standort ist raumplanerisch sachgerecht.

3.8.3 Landschaftsschutzzonen/Freihaltebereich Hochbauten

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan werden in Form von Landschaftsschutzzonen situationsgerecht umgesetzt.

Die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels zwischen Wohlenschwil und Mellingen gemäss Richtplan erfolgt mit der Ausscheidung eines Freihaltebereichs Hochbauten. Diese Lösung entspricht den Vorgaben des Richtplans (Beschluss S 2.1/1.2).

3.9 Zuströmbereich Grundwasserfassung Froberg

Auf die Ausscheidung einer Bewirtschaftungsbeschränkung im Zuströmbereich wird richtigerweise verzichtet. Die ursprünglich vorgesehene Zonenausscheidung ist gemäss Bundesrecht Gegenstand der Gewässerschutzgesetzgebung. Eine Festlegung in der Nutzungsplanung verstiesse somit gegen das übergeordnete Recht.

3.10 Waldgrenzenplan im und angrenzend an das Baugebiet

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Die Nachführung der Waldgrenzenpläne durch die Abteilung Wald wurde am 21. April 2011 abgeschlossen. Die Waldgrenzen sind im Orientierungsinhalt des Bauzonenplans korrekt dargestellt.

3.11 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die an der BNO vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen (siehe Ziffer 2.4) sind raumplanerisch sachgerecht. Sie unterstützen bei der Umsetzung der planerischen Festlegungen die diesbezüglich im Baugesetz und im Richtplan vorgegebenen Anforderungen.

Die Umsetzung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) ist noch nicht erfolgt, da die entsprechende Ergänzung der Bauverordnung erst am 1. September 2011 in Kraft getreten ist. Es wird eine möglichst baldige Umsetzung empfohlen, allenfalls in einer separaten Vorlage. Für die Umsetzung besteht eine Frist von 10 Jahren.

3.12 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Wohlenschwil vom 18. November 2011 wird 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 bzw. 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 373, 5512 Wohlenschwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

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