

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. Februar 2014

Versand: 4. März 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000184

Gemeinde Widen; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	5. Juni 2012
Öffentliche Auflage	11. Juni 2012 bis 10. Juli 2012
Beschluss der Gemeindeversammlung	27. September 2012
Eingereicht zur Genehmigung	17. Dezember 2012
Ablauf der Beschwerdefrist	26. April 2013

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 zwei Beschwerden eingereicht worden. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

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

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan wurde 1991, die BNO 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. Zunächst wurde eine Siedlungsanalyse vorgenommen. 2009 wurde ein Räumliches Gesamtkonzept erstellt, worin die Zielsetzungen für die Revision der Nutzungsplanung definiert sind. Es wurden Zielsetzungen für die Bereiche Bevölkerung, Arbeitsplätze, Siedlungsentwicklung, Zentrumsentwicklung, Quartieraufwertung, Landschaft und Erholung, Verkehr sowie Energie und Umwelt formuliert. Dazu sind auch Ziele betreffend die regionale Abstimmung festgelegt worden.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 5. Juni 2012 ohne Vorbehalte.

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 Regionale Abstimmung

Gemäss § 11 Abs. 1 BauG sorgen die Regionalplanungsverbände dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen. Im Bericht vom 30. Juli 2010 nimmt der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt positiv Stellung zur vorliegenden Planung. Er würdigt unter anderem insbesondere, dass die vorgesehenen Planungsmassnahmen den regionalen Vorgaben entsprechen und dass der Abstimmung von Siedlung und Verkehr grosse Beachtung geschenkt wird.

3.1.3 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die abschliessende Vorprüfung der Vorlage erfolgte im Dezember 2011. Massgebend für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung ist somit der Richtplan von 1996 mit der Anpassung zur Umsetzung der Agglomerationsprogramme von 2010 (vgl. [11.174] Botschaft vom 4. Mai 2011; Beschluss des Grossen Rats vom 22. September 2011).

a) Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde plant verschiedene Einzonungen sowie Umzonungen innerhalb der Bauzonen. Insgesamt umfassen die Erweiterungen 2,0 ha. Dabei handelt es sich um 1,7 ha unbebaute (gemäss Richtplanbeschluss S 2.1/4.1 a zu berücksichtigende) und um 0,3 ha bebaute (gemäss Richtplanbeschluss S 2.1/4.1 c nicht zu berücksichtigende) Wohn- und Mischzonen. Demzufolge ist bezüglich der Erweiterung des Siedlungsgebiets keine vorgängige Richtplananpassung erforderlich.

b) Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung/ öffentliche Bauten und Anlagen ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Werden FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4).

Die verschiedenen Einzonungen beanspruchen 1,2 ha Fruchtfolgeflächen. Dieser Umfang liegt unter dem Grenzwert von 3 ha, womit sich eine vorgängige Anpassung des Richtplans erübrigt.

3.2 Räumliches Gesamtkonzept/Verdichtungsmöglichkeiten

Das kommunale "Räumliche Gesamtkonzept" liefert wertvolle Grundlagen für die planerische Umsetzung in der Nutzungsplanung. Die vorgenommenen Analysen, die Folgerungen und Umsetzung in der vorliegenden Revision sind gut nachvollziehbar. Die Aufwertung des Strassenraums und der Dorfeingänge, die Verbesserung der Fusswegverbindungen, der Gestaltung des Siedlungsrandes, der Anbindung einzelner Quartiere ans Dorfzentrum usw. sind einige Umsetzungsmöglichkeiten, die es auch nach der Rechtskraft dieser Vorlage in geeigneten Projekten und Verfahren weiter zu verfolgen gilt.

Verschiedene Massnahmen werden in der vorliegenden Planung planungsrechtlich umgesetzt. Diese sind im Planungsbericht der Gemeinde, insbesondere in den Kapiteln 4.1, 4.3 und 5.2, erläutert. Unter anderem ist erwähnt, dass ein Konzept zur Siedlungsverdichtung erarbeitet wird. Die Gemeinde kommt damit zentralen Anforderungen der Raumentwicklung gemäss § 13 BauG nach.

3.3 Grösse und Kapazität der Bauzonen

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 101,7 ha auf. Davon sind 95,1 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 6,6 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung.

Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6,4 ha Wohn- und Mischzonen (davon sind 1,5 ha Neueinzonungen) sowie 0,2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die von der Gemeinde als *realistisch* bezeichnete Kapazität der Wohn- und Mischzonen beträgt gemäss kommunaler Berechnung rund 530 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Dabei handelt es sich um rund 310 E in den unbebauten Zonen und um rund 220 E in den bebauten Zonen.

Die Gemeinde beabsichtigt, von heute 3'600 E auf 4'000 E im Jahr 2022 zu wachsen. Die kantonale Prognose rechnet bis zum Jahr 2024 mit einer Einwohnerzahl von 4'050 E. Die kantonale und kommunale erwarteten Entwicklungen decken sich somit weitgehend.

Als Fazit resultiert, dass die im vorliegenden Entwurf des Bauzonenplans bereitgestellte Grösse und Kapazität der Bauzonen das erwartete (Gemeinde) respektive prognostizierte (Kanton) Bevölkerungswachstum abdeckt. Die vorhandenen Baulandreserven entsprechen den Anforderungen gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG).

3.4 Einzonungen

Die Gemeinde sieht vor, die Wohn- und Mischzonen durch Neueinzonungen um 1,5 ha zu erweitern, und zwar in den Gebieten "Heinrüti" (1,2 ha) und "Kürzi Süd" (0,3 ha). Bei der öffentlichen Auflage der Vorlage war noch eine Einzonung in die W2-Zone im Gebiet Rebberg vorgesehen. Die Gemeindeversammlung hat diese Einzonung jedoch zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen.

3.4.1 Einzonung "Heinrüti" (Wohn- und Gewerbezone WG2)

Die ca. 1,2 ha grosse Einzonung liegt verkehrsgünstig. Sie ist dreiseitig von Verkehrsträgern eingefasst. Das Gebiet ist insbesondere dank der verlegten Haltestelle der BDWM Widen-Heinrüti sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Zonenabgrenzung wird so festgelegt, dass einem späteren Doppelspurausbau des Bahntrassees der BDWM Rechnung getragen wird. Die laut Verkehrskonzept durch die Überbauung verursachten 260–320 Personenwagen-Mehrfahrten pro Tag stellen für das bestehende Strassennetz kein Kapazitätsproblem dar. Die Strassenerschliessung erfolgt über den Anschluss bei der Unterführung. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die erforderlichen verkehrlichen Massnahmen festzulegen. Aus raumplanerischer Sicht wird insgesamt ein den örtlichen Verhältnissen angepasster Siedlungsabschluss erreicht.

Die grösste Herausforderung liegt beim Lärmschutz. Bei Neueinzonungen müssen gemäss Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) und Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Dies ist bereits in der Nutzungsplanung sicherzustellen. Hierzu liegt ein Lärmgutachten (17. November 2010) vor, laut dessen eine Überbauung an diesem Standort möglich ist, jedoch eine Kombination von Massnahmen für die Sicherstellung des Lärmschutzes erfordert. Die Situation ist bezüglich des Lärms vergleichbar mit dem Gebiet "Hammergut" in Zufikon, wo ebenfalls im Kurvenbereich der Mutschellenstrasse bereits eine Überbauung realisiert wurde. Die situationsspezifische Regelung der Lärmschutzmassnahmen erfolgt auf Stufe eines Gestaltungsplans, welcher in der vorliegenden Nutzungsplanung gefordert wird (Gestaltungsplanpflicht).

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde im Zusammenhang mit dem Neubau der Haltestelle "Heinrüti" geschmälert. Der Boden wurde in gewissen Bereichen für Installationszwecke zumindest temporär zweckentfremdet und somit physikalisch belastet. An einer dauernden Freihaltung dieser Flächen besteht, obschon teilweise bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen betroffen sind, kein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse mehr.

Die Ausscheidung der Uferschutzzone, analog derjenigen entlang dem Pflanzerbach im Gebiet "Zelgäcker" und westlich des Hermiswegs, ist lagerecht.

3.4.2 Einzonung "Kürzi-Süd" (ÖBA-Zone/Dorfkernzone)

Im Hinblick auf die Bachoffenlegung werden die beiden südlich davon gelegenen Parzellen der Dorf-kernzone zugewiesen (rund 0,3 ha) und für die Erweiterung des Friedhofs wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA-Zone) um gut 0,2 ha vergrössert. Am Bauzonenrand wird eine Uferschutzzone für den Raumbedarf des Bachs festgelegt.

Von der Einzonung sind FFF im Umfang von 0,5 ha betroffen.

Die Erweiterung der Dorf-kernzone stellt eine Abrundung des Baugebiets dar, die Vergrösserung der ÖBA-Zone ist ein kommunales Bedürfnis. Gestützt auf diese Ausgangslage ist die Einzonung planerisch vertretbar.

3.5 Änderungen am Kulturlandplan

3.5.1 Weilerzone "Hasenberg"

Der Weiler "Hasenberg" ist im Richtplan festgesetzt. Damit ist die Voraussetzung für die Ausscheidung einer Weilerzone in der Nutzungsplanung gegeben. Die Weilerzone und die Schutzobjekte im Weiler sind sachgerecht in der Nutzungsplanung umgesetzt.

3.5.2 Landschaftsschutzzonen

Die Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen ist mit den Vorgaben des Richtplans vereinbar. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe werden von der Landschaftsschutzzone ausgenommen. Betriebserweiterungen bleiben dadurch im Bereich des Hofareals bei nachgewiesenem Bedarf weiterhin möglich.

3.6 Hochwasserschutz

Im Planungsbericht wird aufgezeigt, dass für den Haldenbach Hochwasserschutzmassnahmen vorgesehen sind. Mit den Massnahmen kann die bedeutende Austrittsstelle eliminiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit der geplanten Entlastung auch die Schwachstellen behoben werden. Mit den Bestimmungen "hochwassergefährdetes Gebiet" in § 56 BNO ist der Hochwasserschutz korrekt in die Nutzungsplanung umgesetzt.

3.7 Gewässer

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 der Gewässerräume verzichtet. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage, und da noch keine kantonalen Ausführungsbestimmungen vorliegen, ist dies vertretbar. 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 Bauzonen- und Kulturlandplans 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.

3.8 Wald

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszu-schliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Wald-gesetz des Kantons Aargau, AWaG). Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich erforderlich für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanände-rung (§§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaV).

Die Naturschutzanliegen im Wald sind im revidierten Nutzungsplan und der BNO sachgerecht umge-setzt.

3.9 Kantonsarchäologie

Die archäologischen Fundstellen sind gemäss den Grundlagen der Kantonsarchäologie vom 23. September 2005 zur Überarbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland korrekt einge-arbeitet. Die Neueinzonungen erfassen keine der lokalisierten aktenkundigen archäologischen Fund-stellen.

3.10 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO wird an das revidierte Baugesetz vom 1. Januar 2010 angepasst. Ebenso wird die Bauverordnung, welche am 1. September 2011 in Kraft trat und im Speziellen die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB) beinhaltet, umgesetzt. Die Festlegungen berücksichtigen die übergeordneten rechtlichen Vorgaben und ermöglichen eine den Zielsetzungen der Gemeinde entsprechende bauliche Entwicklung.

Materiell werden an der BNO verschiedene Anpassungen, Präzisierungen und Ergänzungen, welche den heutigen Anforderungen der Gemeinde entsprechen, vorgenommen; namentlich erwähnt werden die Regelungen bezüglich der Strassenraumgestaltung, der neu geschaffenen Zentrumszone, der möglichen Schaffung neuer Planungsinstrumente usw. Ebenso werden verschiedene Zonenbestimmungen innerhalb und ausserhalb Baugebiet an die geänderten kommunalen Zielsetzungen angepasst. Die Änderungen entsprechen den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben.

4. Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Widen vom 27. September 2012 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Bremgartenstrasse 1, 8967 Widen
- 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.