

Sitzung: 23. Oktober 2013

Nr. 2013-001302

Gemeinde Wallbach; Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Einzonung Birkenhof; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	16. November 2012
Öffentliche Auflage	14. Januar 2013 bis 12. Februar 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	12. April 2013
Eingereicht zur Genehmigung	15. August 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	23. September 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 keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Einzonung Birkenhof

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Birkenhof soll zwecks Ausbaumöglichkeiten der angrenzenden Bauzone zugewiesen werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 15. November 2012 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die bestehenden Bauten mit den Gartenanlagen werden im Umfang von 0,28 ha von der Landwirtschaftszone in die Wozone W2 eingezont.

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 Baugesetz, BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die zur Einzonung vorgesehene Fläche misst insgesamt 0,28 ha. Davon sind 0,04 ha Strassenflächen. Die aktuelle Nutzung bleibt nach der Einzonung weiterhin bestehen. Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies weitgehend überbautes Gebiet (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.4, lit. c), insgesamt ca. 0,28 ha.

Die geplante Einzonung wird nicht als Erweiterung des Siedlungsgebiets im Sinne des Richtplans angerechnet. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Von der Einzonung ist mehrheitlich überbautes Gebiet betroffen. Die Überschneidung der Hausumschwungflächen mit den Fruchtfolgeflächen (FFF) ist für die Beurteilung nicht von Bedeutung.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Die vorgesehene Einzonung hat keine erkennbaren regionalen Auswirkungen. Der Regionalplanungsverband erachtet gemäss Stellungnahme vom 25. Januar 2012 die Einzonung als vertretbar.

3.1.4 Ortsbildschutz

Das Ortsbild der Gemeinde Wallbach ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend eingestuft. Für den vorliegenden Bereich ist das Erhaltungsziel B festgelegt, womit die wesentlichen Eigenschaften der Umgebung erhalten werden sollen. Da mit der vorliegenden Einzonung lediglich der Ausbau der bestehenden Liegenschaft ermöglicht werden soll, entspricht die Planung dem Erhaltungsziel.

3.1.5 Umweltschutz/Lärm

Lärm

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets sind keine lärmigen Anlagen vorhanden. Auch hat die geplante Umzonung keine Mehrbeanspruchung von bestehenden Verkehrsanlagen zur Folge. Dementsprechend werden mit der Vorlage die lärmschutzrechtlichen Vorgaben (Art. 9 und 29 Lärmschutz-Verordnung, LSV) eingehalten.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Nordwestlich des "Birkenhofs" endet in einem Abstand von ca. 40 m eine 16-kV-Freileitung, welche in eine erdverlegte Kabelleitung übergeht. Die Kabelleitung verläuft nördlich des "Birkenhofs" innerhalb der Strasse. Gemäss Art. 16 Verordnung über den

Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschrieben werden, wo der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten, geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Der Anlagegrenzwert wird in einem Abstand von 15 m zu einer 16-kV-Freileitung eingehalten. Bei einer 16 kV erdverlegten Kabelleitung beträgt der Abstand mit einem System ca. 2 m und mit zwei Systemen ca. 4 m. Unter Berücksichtigung der ordentlichen Abstände werden die Anlagegrenzwerte eingehalten.

3.1.6 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Da es sich um weitgehend überbautes Gebiet handelt, ist die Einzonung hinsichtlich der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 15 Raumplanungsgesetz, RPG) nicht wesentlich.

3.1.7 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.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans, Einzonung Birkenhof, der Gemeinde Wallbach vom 12. April 2013 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 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, Zentrumstrasse 11, 4323 Wallbach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

