

Sitzung: 27. Oktober 2004

Art. Nr. 2004-001612

Gemeinde Leuggern; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teilrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	Mai 2001
Vorprüfungsbericht	1. Februar 2002
Öffentliche Auflage	18. Februar bis 19. März 2002
Beschluss der Gemeindeversammlung	22. November 2002
Eingereicht zur Genehmigung	22. August 2003
Ablauf der Beschwerdefrist	15. September 2003

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 § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

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

Eine der beiden Beschwerden wurde auf Grund einer Vereinbarung der Beschwerdeführer mit dem Gemeinderat Leuggern zurückgezogen, worin die Rahmenbedingungen für eine allfällige künftige Teileinzonung der Parzelle Nr. 1710 umschrieben sind.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Grosse Rat genehmigte 1985 die Nutzungsplanung Siedlung und 1990 die Nutzungsplanung Kulturland. Die Gemeinde hat als Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanung folgende Leitlinien erarbeitet:

- Angestrebt wird ein massvolles Wachstum;
- der Wirtschaftsstandort Leuggern soll gefördert werden, dazu sind die Rahmenbedingungen zu schaffen;

- das kulturelle Leben wird gefördert, für eine gute Durchmischung der Bevölkerung ist zu sorgen;
- der Steuersatz soll tendenziell eher sinken.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2000). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 1. Februar 2002 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Das Konzept des bisherigen Bauzonenplans wird grundsätzlich beibehalten. Die gewerblichen Einzonungen (GE-Zone, WG-Zone) ermöglichen die Weiterentwicklung bestehender Betriebe. Die neu getroffene Abgrenzung der Bauzone erfolgt auf Grund der örtlichen Situation und berücksichtigt in der Regel die Parzellengrenzen. In Hettenschwil ist sie zudem durch die Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes begründet.

Der Kulturlandplan legt neu differenzierte Nutzungszonen fest. Als Grundlage dienten die sehr detaillierten und ergänzten Inventare. Die Anliegen aus dem kantonalen Richtplan wurden aufgenommen und umgesetzt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bauordnung und die Nutzungsordnung werden zur Bau- und Nutzungsordnung zusammengefasst. Anpassungen erfolgen gestützt auf die heute geltenden Bestimmungen des übergeordneten Rechts und auf Grund bisheriger Erfahrungen in der Gemeinde.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

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

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a): Die Gemeinde zont insgesamt 9.1 ha ein. Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 1.2 ha. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha, pro 10 Jahre.
- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 4.1, lit. b): Insgesamt ca. 2.6 ha (z.B. ÖB-Zone Leuggern, Grünzone Felsenau).
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c): Insgesamt ca. 4.1 ha (z.B. Bauten am Rand der Dorfzone in den Ortsteilen Leuggern und Gippingen).

- Einzonung von Waldabstandsflächen (Beschluss 4.1, lit. e): Insgesamt ca. 1.2 ha (z.B. Gewerbezone Felsenau).

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 1.2 ha (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.1.3 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die bessere Nutzung des Baugebiets (z.B. durch Verdichtung) und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die Gemeinde schafft die wichtigsten planerischen Voraussetzungen zur Siedlungsverdichtung und Förderung der Siedlungsqualität, indem sie zum Beispiel qualitätsfördernde Vorschriften in der Dorf- und Dorfkernzone aufnimmt, bei Dach- und Attikageschossen die Ausnützung nicht anrechnet, für unüberbaute Gebiete die Sondernutzungspflicht einführt sowie für die Gewerbezone in Leuggern spezielle Bestimmungen vorsieht (§ 16 Abs. 3 BNO).

3.1.4 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG. Die Vorgaben betreffend der Landschaften von kantonaler Bedeutung werden mit Landschaftsschutzzonen umgesetzt. Ausgeschieden werden ferner Magerwiesen, Feuchtgebiete und Schutzzonen im Wald. Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie speziell bezeichnete Waldränder werden geschützt.

3.1.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt der Ortsteil Hettenschwil ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, der Ortsteil von Leuggern ist als von regionaler Bedeutung eingestuft. Die Gemeinde hat die für das Ortsbild wichtigen Objekte im Plan bezeichnet und stellt sie unter kommunalen Schutz. Für die übrigen Bauten in der Dorf- und Dorfkernzone gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 15 der Bau- und Nutzungsordnung.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 87 ha auf. Davon sind ca. 67 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 20 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 11.7 ha Wohn- und Mischzonen, 7.0 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1.3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inkl. einer leichten Verdichtung beträgt ca. 550 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2018 rechnet mit rund 2400 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Bezogen auf die Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen rein rechnerisch um rund 5 ha zu gross.

Demgegenüber sehen die Zielsetzungen der Gemeinde, was mit gewissen Entwicklungsaussichten verbunden ist, weiterhin ein jährliches Wachstum von ca. 1.5 % vor (analog der Entwicklung zwischen 1985 und 2000). Die Gemeinde nimmt eine zentralörtliche Funktion wahr (Beispiel: Regos-Standort, Regionalspital). Sie besteht aus vier eigenständigen Ortsteilen (Leuggern, Hettenschwil, Gippingen, Felsenau), womit sich das absolute Mass der unüberbauten Gebiete relativiert. Die Vergrösserung der unüberbauten Bauzone um insgesamt ca. 1.2 ha verändert die rein rechnerische Übergrösse unwesentlich.

Unter Berücksichtigung dieser örtlichen Voraussetzungen ist die Bauzonengrösse vertretbar und mit Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vereinbar.

3.1.7 Spezialzonen

Die Gemeinde Leuggern hat bereits in der bisherigen Nutzungsplanung die Weiler Etwil, Hagenfirst, Fehrental und Schlatt bezeichnet und spezielle Bestimmungen aufgenommen. Die Anpassung der zugehörigen Vorschriften bezweckt in der Hauptsache die Erhaltung wesentlicher Bauvolumen und die Möglichkeit zur Umnutzung bestehender Gebäude für Wohn- und Gewerbebezwecke im Sinne von Art. 33 RPV und gemäss Kantonaalem Richtplan.

Die Lourdes Grotte ist ein Ort der Stille und Erholung, der weit über die Region bekannt ist. Die Ausscheidung der Spezialzone und deren Bestimmungen ermöglichen die Realisierung von Bauvorhaben, damit deren Betrieb und Unterhalt im bisherigen Rahmen weitergeführt werden kann.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Leuggern vom 22. November 2002 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

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, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug

- Gemeinderat, Schulweg 979, 5316 Leuggern
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'L' followed by a horizontal stroke and a small upward flick.