

Sitzung: 09. August 2006

Art. Nr. 2006-001026

Gemeinde Mellikon; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	9. November 2005
Vorprüfungsbericht	15. September 2005
Öffentliche Auflage	20. September – 19. Oktober 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung	9. Dezember 2005
Ablauf der Beschwerdefrist	9. Januar 2006
Eingereicht zur Genehmigung	14. Februar 2006

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 keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Grosse Rat genehmigte am 11. Juni 1996 die Nutzungsplanung der Gemeinde Mellikon. Die vorliegende Teilrevision dient im Wesentlichen der Aktualisierung der Planungsgrundlagen und umfasst:

- Digitale Erfassung und Zusammenführung (Planlegende) der Nutzungspläne.
- Überprüfung und Bereinigung der Abgrenzungen am Zonenrand. Strassen, welche der Erschliessung des Baugebiets dienen, sollen der Bauzone zugewiesen werden.
- Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) aufgrund der Erfahrung aus der Praxisanwendung.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 24. August 2005). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 15. September 2005 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonen- und Kulturlandplan wird nebst den Einzonungen der Strassenflächen in den Gebieten Schlössliaecher/Blattenaecher, Ankerainli und Strick angepasst:

- Mit dem Bauvorhaben "Hochrhein Terminal" musste dieses Areal aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden. Dabei wurde die Umzäunung an der Böschungsoberkante erstellt. Die Einzonung umfasst die Böschung, welche weitgehend als "geschützte Hecke" überlagert ist.
- Neu eingezont in die Wohnzone W2 wird eine ca. 0.12 ha grosse Fläche im Gebiet "Ankerainli". Davon sind ca. 2/3 als "geschützte Hecke" überlagert. Die Erschliessung der unüberbauten Wohnzone W2 erfordert eine gewisse Flexibilität, im Baubewilligungsverfahren ist der Ersatz im Einzelfall aufzuzeigen.
- Im Gebiet "Strick" wird eine Teilfläche der Parzelle Nr. 225 aufgrund einer aktuellen Bebauungsabsicht auf Antrag des Grundeigentümers neu der Wohnzone W2 zugewiesen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Anpassung der BNO umfasst die Aufhebung des Verbots von Flachdächern in der Wohnzone W2. Diese Zone liegt abseits der Dorfkern- und Dorfzone. Die Lockerung der Vorschriften wirkt sich daher nicht auf das Ortsbild der Gemeinde aus.

Die Zone "Unterer Berghof" wird begrifflich neu angepasst (Speziallandwirtschaftszone "Unterer Berghof").

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

Die in der Vorlage aufgezeigten Gründe der Teilrevision sind nachvollziehbar. Die von der Gemeinde beschlossenen Anpassungen entsprechen den dargelegten Zielen. Im Einzelnen ergibt sich Folgendes:

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 Baugesetz, 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 (Richtplan S 2.1, Beschluss 4.1, lit. a):
Die Gemeinde zont insgesamt 1.45 ha ein (Gebiete Schlössliaecher und Blattenaecher in die Industriezone, Gebiete Strick und Ankerainli in die Wohnzone W2). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 0.95 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 von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Insgesamt ca. 0.5 ha (Strassen am Bauzonenrand).

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 0.95 ha. 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 Bauzone fort.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone (Art. 15 RPG)/Waldfeststellung

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 21.1 ha auf. Davon sind ca. 15.8 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 5.3 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 1.0 ha Wohn- und Mischzonen, 4.2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0.1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 275 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2020 rechnet mit rund 270 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Die Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes sind damit erfüllt.

Der Waldgrenzenplan lag im Nachgang zur Auflage der Nutzungsplanung vom 22. November bis 21. Dezember 2005 auf. Dagegen wurde keine Einsprache erhoben, sie sind daher rechtskräftig. Im Bauzonenplan sind die neuen Waldgrenzen korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie die Teiländerung der Bau- und Nutzungordnung der Gemeinde Mellikon vom 9. Dezember 2005 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 einen Tag nach 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, Schulstrasse 12, 5465 Mellikon
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

