

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. Februar 2014

Versand: 4. März 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000181

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

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	15. Oktober 2013
Öffentliche Auflage	18. Oktober 2013 bis 18. November 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	29. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	15. Januar 2014
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Februar 2014

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

Die Gemeinde hat die zum Teil über 15 Jahre alte Nutzungsplanung revidiert und den aktuellen Verhältnissen sowie den geänderten übergeordneten Vorgaben angepasst. Ein gesundes Wachstum und eine gute Entwicklung sollen gefördert werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 15. Oktober 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonenplan erfolgen Arrondierungen von weitgehend überbauten Parzellenrestflächen sowie die Siedlungsgebietszuweisung derjenigen Gewässerbereichsflächen, die beidseitig von Bauzonen umgeben sind. Auch sind punktuell Umzonungen zur gewünschten Innenentwicklung vorgesehen. Die Revision enthält keine Einzonungen zur Bereitstellung zusätzlicher Siedlungserweiterungen.

Der Kulturlandplan wurde insbesondere hinsichtlich der Richtplanvorgaben und der ökologischen Werte überprüft und angepasst.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO wird an die aktuellen Rechtsgrundlagen und den neuen Bauzonen- sowie Kulturlandplan angepasst.

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 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Siedlungsgebiet (Richtplan S 1.2)

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab.

Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Planungsanweisung 1.4, lit. a):
Die Gemeinde zont insgesamt 3,0 ha ein (Grün- und Gewässerschutzzonen sowie Gebiete Murbisweg, Antoniusweg, Brunngasse, Waldheim, Schulstrasse, Rain- und Schützenweg). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben keine richtplanrelevanten Neueinzonungen.
- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Planungsanweisung 1.4, lit. b):
Insgesamt ca. 0,11 ha (Gebiete Murbisweg, Antoniusweg, Brunngasse).
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Planungsanweisung 1.4, lit. c):
Insgesamt ca. 2,5 ha (Grün- und Gewässerschutzzonen sowie Arrondierungen).
- Einzonung von Waldabstandsflächen (Planungsanweisung 1.4, lit. d):
Insgesamt ca. 0,59 ha (Gebiete Murbis, Waldheim, Schulstrasse, Rain- und Schützenweg).

Die Bilanz der nach Richtplan anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets ist ausgeglichen (Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 1.4). Gemessen an den vorhandenen Bauzonen und der tatsächlichen Ausgangslage ist dies planerisch richtig. Eine vorgängige Anpassung des Richtplans ist daher nicht erforderlich. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Richtplan L 3.1)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF), ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit

- höher gestellten Interessen dient,
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann, oder
- durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Die Flächen in der Gewässerschutzzone werden auch zukünftig extensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Zonenplananpassungen resultiert daher kein Verlust an landwirtschaftlichem Kulturland respektive Fruchtfolgeflächen. Die Planung setzt bezüglich der Fruchtfolgeflächen keine Richtplanänderung voraus.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Die regionalen Interessen sind im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen (§ 11 BauG); die Revision der Nutzungsplanung ist regional abzustimmen (§ 13 Abs. 1 BauG). Gemäss Stellungnahme der Fricktal Regio vom 20. April 2011 enthält die Vorlage "keine Massnahmen, die den regionalen Interessen wesentlich widersprechen". Im Rahmen der Weiterbearbeitung hat die Gemeinde auf diverse Einzonungsvorschläge verzichtet, weshalb die vorliegende Planung nunmehr keine Widersprüche zu den regionalen Interessen mehr aufweist.

3.1.4 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Mittels einzelner planerischer Massnahmen soll die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität gefördert werden (zum Beispiel Planungsgrundsätze § 3 BNO; Zulassung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2a und W2b; Berechnung von Volumen- und Substanzschutzobjekten). Die vorgesehenen Massnahmen können einen gewissen Beitrag an die innere Entwicklung leisten. Gleichzeitig gilt es den ländlichen Charakter des Siedlungsbildes von Ueken nicht zu verwässern. Die vorgeschlagene Festlegung von Einpassungselementen für die Wohnzonen W2/WG2 (standortheimische Pflanzen, Einpassung ins Quartierbild etc.) ist ein guter Ansatz, der bei konsequenter Anwendung der Vorschrift in diesen Bereichen genügend Rechtssicherheit bietet. Die getroffenen Massnahmen sind für Ueken als ländliche Gemeinde insgesamt angemessen.

3.1.5 Umwelt, Natur- und Landschaftschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG.

3.1.6 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Das Ortsbild der Gemeinde Ueken ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend eingestuft. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplan S 1.5).

Von besonderer Bedeutung sind in Ueken der bäuerliche Dorfkern und die lockere Bebauung an der Durchgangsstrasse. Wichtige Umgebungszonen sind die Talsohle, welche den Dorfkern vom Unterdorf trennt, die Nahumgebung sowie der unverbaute Nordhang. Die bisherige Entwicklung von Ueken entspricht grösstenteils dem ISOS.

Schutzwürdige Bauten

Die Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar 2011 werden im Bauzonenplan sachgerecht als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Die Planungsrevision setzt die Aufgaben im Sinne von § 40 BauG und dem Richtplan (Kapitel S 1.5) insgesamt angemessen um.

3.1.7 Grösse der Bauzone (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG])

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 32,7 ha auf. Davon sind ca. 27,8 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 4,9 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,4 ha Wohn- und Mischzonen, 0,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase theoretisch realisierbaren Verdichtung beträgt über 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Bevölkerungsprognose für das Jahr 2026 rechnet mit rund 960 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus fachlicher Sicht um rund 3 ha zu gross. Sie entsprechen den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und des kantonalen Richtplans (S 1.2, Planungsanweisung 1.3) nicht ohne Weiteres.

Mit der vorliegenden Planung erfolgen demgegenüber richtigerweise keine Einzonungen zusätzlicher Wohn- oder Mischzonen. Als ländliche Gemeinde verfügt die Gemeinde in den Wohnzonen W2 zwar über ein grosses rechnerisch zu berücksichtigendes Verdichtungspotenzial, das jedoch nur schwer und lediglich längerfristig aktivierbar ist (Lebenszyklus der Bausubstanz; demographische Prozesse; Eigentumsverhältnisse usw.). Mittels einer planerisch nachvollziehbaren Umzonung einer nicht benötigten Gewerbezone in mitten des Baugebiets wird zudem die Einwohnerkapazität erhöht. Die Bauzonen der Gemeinde sind gut arrondiert und es bestehen keine sinnvollen, kapazitätsrelevanten Auszonungsmöglichkeiten (unzureichende Lage, Grösse und Stand der Überbauung potenzieller Auszonungsgebiete). Unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen ist die Grösse der Bauzone daher als vertretbar zu beurteilen. Die Grösse der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen Situation hier mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den Anforderungen des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.1.8 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die Zonenzuordnungen sind insgesamt sachgerecht und nachvollziehbar. An verschiedenen Stellen wird die Bauzone richtigerweise der Parzellierung zum Kulturland angepasst. Am Bauzonenrand beanspruchen vereinzelt nicht landwirtschaftliche Nutzungen der angrenzenden Wohnparzellen Kulturland. Die Gemeinde beabsichtigt, sich baurechtlich mit den Einzelfällen zu befassen. Im Wesentlichen werden eine Grünzone und eine Gewässerschutzzone ausgeschieden. Dies erfolgt dort, wo es sich um Flächen zwischen Bauzonenrand und Gewässer handelt. Die Umzonungen basieren auf den Entwicklungsabsichten der Gemeinde, sie sind sachgerecht und nachvollziehbar.

3.1.9 Waldgrenzenplan

Die Nachführung des Waldgrenzenplans gemäss § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist koordiniert im Rahmen der Nutzungsplanänderung erfolgt.

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.

3.1.10 Gewässer

Da am 1. Juni 2011 die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes in Kraft getreten ist, wurde damit der bisherige Gewässerabstand gemäss § 127 BauG ausser Kraft gesetzt. Derzeit gilt die Übergangsbestimmung gemäss GSchV. Auch innerhalb der Grünzone sind neu die Bestimmungen zum Gewässerraum gemäss GSchV zu berücksichtigen.

Aufgrund der zurzeit noch fehlenden kantonalen Ausführungsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung des Bundes sind bei der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung nur "normale" Schutzzonen, welche den Schutz der Ufer bezweckt, ausgeschieden worden. In den Legenden der Nutzungspläne wird sachgerecht auf diesen Umstand hingewiesen. Aufgrund der Namensverwandtschaft wird zur neuen kommunalen "Gewässerschutzzone" (§ 13 BNO) sachgerecht im Planungsbericht ausgeführt, dass es sich bei der Zone noch nicht um die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben handelt. Im Ergebnis ist damit sichergestellt, dass die derzeit geltenden übergeordneten Bestimmungen im Einzelfall zur Anwendung gelangen und dass der Gewässerraum zu gegebenem Zeitpunkt gestützt auf die kommenden kantonalen Vorgaben einheitlich und rechtssicher umgesetzt werden kann.

3.1.11 Hochwasserschutz

Im Bauzonenplan wird sachgerecht eine Hochwasserschutzzone ausgeschieden und die Restgefährdung dargestellt. Die zugehörigen Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung entsprechen der kantonalen Mustervorgabe.

Als neues Element im Richtplan wurde Ende 2011 das Freihaltegebiet Hochwasser aufgenommen (Richtplan L 1.2, Beschluss 3). In der Gemeinde Ueken kann aufgrund der eher geringen Grösse von gefährdeten Gebieten ausserhalb der Bauzonen von einer Zonenausscheidung abgesehen werden. Für die Sicherung des Freihaltegebiets Hochwasser wurden sachgerechte Vorschriften in die BNO aufgenommen.

3.1.12 Bau- und Nutzungsordnung

Die Vorgaben in der Bau- und Nutzungsordnung sind sachgerecht und rechtskonform.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Ueken vom 29. November 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 3, 5028 Ueken
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.