

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. Februar 2014

Versand: 28. Februar 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000185

Gemeinde Wölflinswil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Revision Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	10. Juli 2013
Öffentliche Auflage	12. August 2013 bis 11. September 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	22. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	24. 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
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige BNO wurde noch nach den Vorgaben des alten Baugesetzes erarbeitet und ist heute nur mit zahlreichen Übergangsbestimmungen anwendbar. Die Arbeiten an der Revision der BNO zeigten, dass im Bauzonenplan (genehmigt durch den Grossen Rat am 14. Juni 1994) ein er-

heblicher Anpassungsbedarf besteht. Mit der Planungsvorlage werden die BNO und der Bauzonenplan vollständig überarbeitet.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 10. Juli 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Im Bauzonenplan erfolgen insbesondere an den Hanglagen Umzonungen, danebst einige Arrondierungen und eine bedingte Einzonung für einen angrenzend bestehenden Betrieb.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird an die aktuellen Rechtsgrundlagen und den neuen Bauzonenplan 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

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 0,6 ha (Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.4). 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.

Die Verminderung der Fruchtfolgeflächen (FFF) um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus (Richtplan, Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.2). Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der Fruchtfolgeflächen keine Richtplanänderung voraus.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Mit Stellungnahme vom 29. Juni 2012 hat der Planungsverband Fricktal Regio der Gemeinde mitgeteilt, dass der Planungsverband die Vorlage als regional abgestimmt und mit den regionalen Interessen als vereinbar ansieht.

Er weist jedoch auch auf die vorhandenen Bauzonenkapazitäten hin, die ein deutlich höheres Wachstum ermöglichen, als dies durchschnittlich für die Region prognostiziert werde. Dies könne die Verkehrsprobleme der untenliegenden Gemeinden verschärfen (insbesondere Frick und Eiken). Der Planungsverband regt daher an, die Entwicklung gezielt zu lenken und eine zu schnelle Bevölkerungszunahme zu verhindern.

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.

Der Bauzonenplan zeigt, dass viele Wohnquartiere eine geordnete Struktur aufweisen. Zwei grösse, mit der Sondernutzungsplanpflicht überlagerte Flächen in der W2- respektive der Dorfkernzone wurden bislang nicht überbaut. Punktuell sind in einzelnen Ortsbereichen (W2, WH) Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden. Es handelt sich dabei um unbebaute Parzellen, ältere renovationsbedürftige Wohnbauten und um Bereiche mit einer grossmaschigen Parzellenstruktur.

Die Gemeinde sieht namentlich in den §§ 3 und 4 BNO Massnahmen für eine qualitätsvolle Entwicklung und Nutzung der inneren Bauzonenreserven vor. Da die planungsrechtlichen Möglichkeiten allein erfahrungsgemäss nicht ausreichen, um diese Ziele wirkungsvoll umzusetzen, sind ergänzende Massnahmen anzustreben (zum Beispiel Informationsvermittlung, aktive Baulandpolitik). Die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 4 des Planungsberichts sind zwar knapp gehalten, gehen aber in die richtige Richtung. Die Gemeinde ist gefordert, in diesem Sinne über die Planung hinaus die innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität aktiv anzugehen.

3.1.5 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

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

3.1.6 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Das Ortsbild der Gemeinde Wölflinswil ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend eingestuft. Der gute bauliche Zustand des Dorfkerns und die zweckmässigen Bestimmungen in der BNO zeigen, dass die Gemeinde zu ihrem bedeutenden Ortsbild Sorge trägt. Mit der Revision werden zudem verschiedene die Siedlungsqualität stützende Grünräume geschaffen.

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

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 39,50 ha auf. Davon sind ca. 30,90 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 8,60 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8,3 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 0,30 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 1'600 Einwohnerinnen und Einwohnern (E; ohne Verdichtung ca. 1'250 E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2026 rechnet mit rund 1'090 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung um rund 4,50 ha zu gross. Sie sind damit nicht ohne Weiteres mit den Anforderungen von Art. 15 RPG vereinbar und bedürfen einer näheren Prüfung.

Die Gemeinde verzichtet aufgrund dieser Ausgangslage richtigerweise auf die Neueinzonung bisherigen Nichtbaugebiets; eine Ausnahme bildet eine betriebsnotwendige und sinngemäss standortgebundene Einzonung für einen ortsansässigen Betrieb (vgl. Kapitel 3.1.8 unten). Das Baugebiet ist im weiteren gesamthaft zweckmässig und den gegebenen topografischen sowie infrastrukturellen Rahmenbedingungen entsprechend abgegrenzt. Die Bauzonen folgen sehr gut den Geländekanten, Strassen und weiteren Grenzen. Es ist gut arrondiert. Einzig am Dorfeingang besteht einseitig der Kantonsstrasse eine Fläche von 0,55 ha, die aus raumplanerischen Gesichtspunkten für eine Auszonung überhaupt geeignet wäre. Für diese Fläche wurden in den letzten Jahren verschiedene Anläufe zur Überbauung unternommen. Derzeit steht ein Gestaltungsplan zu Diskussion, der demnächst zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden soll.

Im Planungsbericht, Kapitel 3.2.7, wird nachvollziehbar ausgeführt, weshalb die Gemeinde keine Möglichkeiten zu einer Reduktion der Bauzone erkennt. Der Stand der Erschliessung und Überbauung zeigt, dass mit Auszonungen vorab Lücken in das zusammenhängende Baugebiet gerissen würden und lediglich eine bilanztechnische, nicht aber raumplanerische Verbesserung der Situation erreicht werden könnte. Unter Berücksichtigung der weiteren hier massgeblichen und betroffenen Interessen und Rahmenbedingungen ist die Grösse der Bauzone daher als vertretbar zu beurteilen. Die Grösse der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) ist unter den hier gegebenen Voraussetzungen mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den Anforderungen des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.1.8 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die vorliegende Planung sieht in erster Linie eine Anpassung der verschiedenen Bauzonen untereinander vor. Diese Änderungen gehen auf die örtlichen Gegebenheiten ein und unterstützen die kommunalen Entwicklungsziele. Dies ist sachgerecht.

Als einzige Bauzonenergrösserung ist eine bedingte Einzonung "Mühlmet" vorgesehen. Damit soll dem ortsansässigen Transportunternehmen eine standortgebundene Betriebserweiterung ermöglicht werden. Die Einzonung betrifft eine 0,57 ha grosse Landwirtschaftszoneninsel inmitten des Siedlungsgebiets, die als gute Fruchtfolgefläche klassiert ist.

Gemäss § 15a Abs. 1 BauG sind zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind.

Der Betrieb kann heute an seinem Standort aufgrund seiner Grösse nicht alle notwendigen Bauten und Anlagen realisieren. Es mussten in anderen Gemeinden verschiedene Objekte gemietet werden, was zu zusätzlichen Fahrten und Aufwendungen führt. Durch die Einzonung unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort können der Betrieb und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig gesichert werden, was auch im Interesse der Gemeinde liegt.

Die zugehörigen Bestimmungen in § 10 Abs. 2 BNO präzisieren sachgerecht, dass mit der bedingten Zonierung die zulässige Nutzung auf den südlich angrenzenden Transportbetrieb beschränkt ist.

3.1.9 Waldgrenzenplan

Die Nachführung des Waldgrenzenplans gemäss § 3 der 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/Gewässerraum

Im Bauzonenplan sind sachgerecht alle öffentlichen Gewässer im Orientierungsinhalt abgebildet.

Aktuell gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im Interesse der Rechtssicherheit wird im Bauzonenplan bei den im Orientierungsinhalt aufgeführten Gewässern der Hinweis aufgenommen, dass für Abstände gegenüber von Gewässern und den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen die übergeordneten bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben gelten. Dieses Vorgehen ist aufgrund der aktuellen Rechtslage sachgerecht.

3.1.11 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde sowohl im Bauzonenplan als auch in der BNO umgesetzt. Im Bauzonenplan wurde eine Hochwassergefahrenzone ausgeschieden. Die Generalisierung auf eine Zone ist vorliegend vertretbar. Die Vorschriften in der BNO entsprechen der Vorlage der kantonalen Muster-BNO.

3.1.12 Umweltschutz/Lärm

Für Neueinzonungen gelten Art. 23 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) und Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), wonach neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommen, der zugeordneten Empfindlichkeitsstufe (ES) III und der angestrebten gewerblichen Nutzung der neuen Bauzone, können die Vorgaben nach Art. 29 LSV mit einem vernünftigen Aufwand umgesetzt werden. Da gemäss § 10 Abs. 2 lit. a BNO das Spezialgebiet Mühlmet ausschliesslich der Erweiterung des südlich angrenzenden Transportbetriebs dient, sind ausser Betriebsräumen keine lärmempfindlicheren Nutzungen zugelassen. Für Betriebsräume gelten um 5 dB(A) erhöhte PW. Diese können daher die Anforderungen von Art. 29 LSV bereits auf der Baulinie einhalten. Aus diesem Grund kann im vorliegenden Verfahren auf einen entsprechenden Lärmnachweis verzichtet werden.

3.1.13 Bau- und Nutzungsordnung

Mit der vorliegenden BNO wird die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) umgesetzt, es kommen somit die Bestimmungen der BauV inklusive Titel 3 zur Anwendung. Die Vorschriften sind sachgerecht und rechtskonform.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Revision Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung, der Gemeinde Wölflinswil vom 22. November 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Dorfplatz 354, 5063 Wölflinswil
- 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.