

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 5. März 2014

Versand: 11. März 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000225

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

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	28. Juni 2013
Öffentliche Auflage	12. August 2013 bis 10. September 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	22. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	20. 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

Der rechtskräftige Bauzonenplan wurde im Jahr 1992, der Kulturlandplan und die BNO im Jahr 2000 vom Grossen Rat genehmigt. In der Zwischenzeit sind einzelne Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen worden. 2008 begann der Gemeinderat mit den Vorarbeiten zu deren Gesamtrevision. Zusammenfassend wurden namentlich folgende Ziele formuliert:

- Angemessene bauliche Entwicklung und ein Bevölkerungswachstum von heute 2'590 Einwohnerinnen und Einwohner (E) auf 2'900 E in den nächsten 15 Jahren
- keine Ansiedlung verkehrsintensiver Nutzungen
- bei Neueinzonungen wird ein differenziertes Angebot an Wohnbauten angestrebt (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser)
- der Abstimmung Siedlung/Verkehr kommt eine zentrale Bedeutung zu
- es soll eine optimierte Siedlungsverdichtung unter Beachtung der Siedlungs- und Wohnqualität erreicht werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 28. Juni 2013 ohne Vorbehalte.

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 Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar. Das Siedlungsgebiet wird an verschiedenen Stellen geringfügig erweitert, damit in der Nutzungsplanung sinnvolle Abgrenzungen der Bauzonen festgelegt werden können. Insgesamt sind ca. 0,8 ha betroffen, von denen 0,6 ha für die Abrundung von OeBA-Zonen erforderlich sind. Es werden 0,4 ha Fruchtfolgeflächen beansprucht. Diese Änderungen erfordern keine vorgängige Anpassung des Richtplans (Richtplanbeschlüsse S 1.2/1.4 respektive L 3.1/2.2).

Zur Umsetzung der Siedlungstrenngürtel siehe Ziffer 3.8.

3.2 Grösse der Bauzonen

Die Bauzonen weisen ohne Grünzonen eine Fläche von total 91,1 ha auf. Davon sind 79,2 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 11,9 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Letztere gliedern sich in 10,1 ha Wohn- und Mischzonen, 0,6 ha Arbeitszonen und 1,2 ha öffentliche Zonen (Oe).

Gemäss Planungsbericht rechnet die Gemeinde mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 300 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) in den nächsten 15 Jahren. Diese Zunahme deckt sich weitgehend mit der kantonalen Prognose. Je nach Annahme des Überbauungsgrads besteht in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Entwurf des Bauzonenplans vom 24. Mai 2013 eine Einwohnerkapazität zwischen 420 und 490 E. Die vorhandenen Reserven können somit die geplante respektive prognostizierte Zunahme an E problemlos aufnehmen. Zudem besteht auch in bereits überbauten

Zonen noch ein erhebliches bauliches Entwicklungspotenzial. Die Gemeinde hat daher richtigerweise und entsprechend der ersten kantonalen Beurteilung folgend auf ursprünglich vorgesehene, weitergehende Einzonungen verzichtet. Im Ergebnis erweisen sich die nun ausgeschiedenen Bauzonen als mit Art. 15 des Bundesgesetzes über Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vereinbar.

3.3 Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Gemeinde weist einen ausgedehnten Kernzonenbereich sowie einen für ein ländliches Dorf markanten Strassenraum auf. Beide Bereiche weisen ein bedeutendes Entwicklungspotenzial auf. Verdichtungspotenzial enthalten nebst der Kernzone auch die übrigen Wohn- und Mischzonen. Im Sinne einer Weiterführung der im Planungsbericht erwähnten Bestrebungen sollten das Thema Entwicklung nach Innen auch in den nachfolgenden Planungen und in der künftigen Nutzungsplanung weiter behandelt und in Gebieten mit Veränderungscharakter frühzeitig Konzepte oder ähnliches erarbeitet werden, um die Entwicklung des Dorfs aktiv steuern zu können.

3.4 Einzonungen

Die Einzonungen beschränken sich im Wesentlichen auf kleinere Arrondierungen. Wie unter Ziffer 3.1 aufgeführt, handelt es sich dabei um insgesamt rund 0,8 ha, wovon 0,6 ha OeBA-Zonen betreffen. Die Einwohnerkapazität wird dadurch nicht erhöht. Die vorgenommenen Änderungen berücksichtigen die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und schaffen eine klare Abgrenzung der Bauzonen.

3.5 Umzonungen

Die vorgesehenen Umzonungen innerhalb des rechtskräftigen Baugebiets sind aus raumplanerischer Sicht sachgerecht. Sie unterstützen im Wesentlichen eine lagegerechte, den heutigen Anforderungen besser entsprechende Ausnützung des Bodens. Zudem tragen sie zu einer Verbesserung der Siedlungsqualität bei.

3.6 Kommunale Schutzobjekte im Baugebiet

Die in der letzten Revision der Nutzungsplanung umgesetzten kommunalen Substanzschutzobjekte sind im vorliegenden Entwurf des BNO-Anhangs respektive des Zonenplans vollständig aufgeführt. Die Gemeinde begründet den Verzicht auf die Unterschutzstellung von vier im Bauinventar aufgenommenen Objekte damit, dass dies nach einer allfälligen Änderung der Grundeigentümersituation wieder aufgenommen werden solle (Planungsbericht Seite 43). Die Aufnahme dieser vier Objekte des Bauinventars bleibt somit pendent.

Zu den Volumenschutzobjekten ergeben sich keine Bemerkungen.

3.7 Änderungen am Kulturlandplan

3.7.1 Landwirtschaftszonen

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone entspricht den übergeordneten Vorgaben. Im Gebiet Hagmatt wird die bestehende Speziallandwirtschaftszone geringfügig den aktuellen Nutzungsverhältnissen angepasst. Die Fruchtfolgeflächen sind gemäss Richtplan, Planungsanweisung L 3.1/2.3, im Kulturlandplan als orientierender Inhalt dargestellt.

3.8 Landschaftsschutzzonen (LSZ)

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden mittels der Landschaftsschutzzone I umgesetzt. Diese Ausscheidung erfüllt die Anforderungen an den Richtplan vollumfänglich.

Im Bereich der beiden Siedlungstrenngürtel waren im Vorprüfungsverfahren sogenannte Landschaftsschutzzonen II vorgesehen. Die Gemeindeversammlung lehnte deren Ausscheidung jedoch ab und wies sie zur Überprüfung an den Gemeinderat zurück. Somit bleibt diese Aufgabe pendent. Diese Ausgangslage ist bei der Beurteilung eines allfälligen Baugesuchs in diesem Bereich zu berücksichtigen.

3.9 Gewässer/Hochwasserschutz

3.9.1 Öffentliche Gewässer

Die neue, seit 1. Juni 2011 in Kraft getretene Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Die kantonale Umsetzung, die bis Ende 2018 zu erfolgen hat, ist im Gang.

Gegenwärtig respektive bis zur kantonalen Umsetzung gelten damit die Übergangsbestimmungen der GSchV (Abs. 2). Diese bundesrechtlichen Vorschriften ersetzen einstweilen die bisherige kantonale Regelung des Gewässerabstands gemäss § 127 BauG weitgehend (ausser zum Beispiel für Dolungen, Wald) und gehen abweichenden kommunalen Bestimmungen vor, welche die entsprechenden Gewässerraumstreifen betreffen.

In der Legende des Bauzonen- respektive Kulturlandplans wird beim Symbol der Gewässer erwähnt, dass die Abstände und zulässige Nutzung der Uferbereiche vorderhand gemäss kantonaler und eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung zu beurteilen sind. Damit wird für Baugesuche auf das aktuell anzuwendende Recht hingewiesen. Dies ist angesichts der derzeitigen Rechtslage zweckmässig.

3.9.2 Hochwasserschutz

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt den Hochwasserschutz angemessen. In den Bauzonen sind die Hochwassergefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte ausgeschieden. Es wird das Vorschriftenmodell mittels der Bestimmungen in § 21 BNO festgelegt.

3.10 Wald

Waldgrenzenplan/Waldfeststellung angrenzend an das Baugebiet

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Das Waldgrenzenplanverfahren (§§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz [AWaV]) wurde koordiniert mit der vorliegenden Nutzungsplanung durchgeführt.

Waldausscheidung/Abgrenzung des Waldes im Kulturland

Die Waldausscheidung der Gemeinde Waltenschwil wurde überarbeitet. Die Waldausscheidung im vorliegenden Kulturlandplan entspricht den aktuellen Daten der zuständigen Fachstelle.

3.11 Kantonsarchäologie

Die archäologischen Fundstellen sind gemäss den Grundlagen der Kantonsarchäologie vom 24. September 2007 zur Überarbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland korrekt eingezeichnet. Die Neueinzonungen erfassen keine der lokalisierten aktenkundigen archäologischen Fundstellen.

3.12 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird an die geänderten übergeordneten Vorgaben angepasst, insbesondere auch an die Bauverordnung (BauV), welche aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) 2011 revidiert worden ist. Der überarbeiteten BNO liegt das kantonale Muster zugrunde.

Es werden verschiedene materielle Änderungen vorgenommen. Diese sind im Planungsbericht der Gemeinde detailliert aufgeführt und begründet.

Die revidierte BNO von Waltenschwil richtet sich damit nach den aktuellen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Insgesamt stellt sie eine sachgerechte, zweckmässige und gemäss § 27 Abs. 2 BauG rechtmässige Grundlage dar, welche die notwendigen baurechtlichen Regelungen und die Steuerung einer zeitgemässen Entwicklung der Gemeinde ermöglicht.

3.13 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Waltenschwil vom 22. November 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausstrasse, 5622 Waltenschwil
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.