

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 7. Mai 2014

Versand: 13. Mai 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000507

Gemeinde Staufen; Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung "Zelgli"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	11. März 2013
Öffentliche Auflage	20. Juli 2013 bis 19. August 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	5. März 2014
Ablauf der Beschwerdefrist	9. 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:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Zelgli", Plan Massstab 1:1'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung "Zelgli"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht vom Dezember 2013 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Auf dem unbebauten Areal soll eine Mischnutzung mit Wohnen und entlang der Kantonsstrasse Gewerbe entstehen. Die Gewerbezone "Zelgli" wird hierzu in eine Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. In der BNO werden die erforderlichen Grundlagen für den Gestaltungs-

plan ergänzt. Insbesondere ist ein städtebauliches Konzept zu erstellen, das Erschliessung (Parkierung, öV-Anbindung, Langsamverkehr), Nutzungen, Baukuben (Höhen, Einpassung, Einordnung), Denkmalpflege, Lärmschutz und Aussenräume aufzeigt. Dazu ist ein Studienauftrag in Zusammenarbeit mit der Stadt Lenzburg vorgesehen. Aus zeitlichen Gründen konnte die Umzonung nicht mehr in die Gesamtrevision integriert werden, die von der Gemeindeversammlung am 21. November 2012 beschlossen worden ist. Die Ausgangslage, Probleme und Ziele sind im Planungsbericht umschrieben.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 11. März 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderung "Zelgli"

Die 1,34 ha grosse Fläche wird von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

§ 11 BNO wird ergänzt mit spezifischen Vorschriften für das Areal Zelgli.

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 stimmt mit dem Richtplan überein.

3.1.3 Regionale Abstimmung (Planungsbericht Ziffer 5.1)

Die Abstimmung mit der Stadt Lenzburg ist erfolgt. Die Vorlage ist genügend regional abgestimmt.

3.2 Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Zelgli"

Das Areal wird von der Gewerbezone in die Zone WG3 umgezont. Nördlich und östlich grenzen in Lenzburg die Wohnzonen W13,5 und W10,5 an. Die neue Zone gliedert sich damit gut in die bestehende Bebauung ein. Als Grundlage für den vorgeschriebenen Gestaltungsplan ist ein städtebauliches Konzept zu erstellen zu den Themen Erschliessung, Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV), Langsamverkehr, Nutzungen, Höhenentwicklungen der Baukuben, Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild, Denkmalpflege, Lärmschutz, Frei- und Aussenraumgestaltung (§ 11 Abs. 6^{neu} BNO). Damit wird eine gute Integration des Areals ins bestehende Siedlungsgebiet angestrebt. In der Zone WG3 sind Verkaufsläden mit maximal 500 m² pro Laden zulässig (§ 11 Abs. 2 BNO). Aufgrund der peripheren Lage des Areals (es zählt nicht zu den Kerngebieten gemäss Richtplan S 3.1) und der schlechten Erschliessung mit Langsamverkehr wären grössere Ladenflächen nicht sachgerecht.

3.2.1 Verkehr

Im Planungsbericht sind die Anforderungen an die Erschliessung der neuen Mischzone sachgerecht behandelt. Dank der Verbindung der Schulstandorte Lenzburg und Staufeu zu einer Regionalschule können Kinder aus Wohnbauten im Gebiet Zelgli die Schule und den Kindergarten in Lenzburg besuchen und müssen auf dem Schulweg nicht die stark frequentierte Kantonsstrasse queren. Laut Planungsbericht werden im Gebiet "Esterli-Flöösch" Velo- und Fussgängerverbindungen geschaffen. Der Knoten vor dem Gebiet "Zelgli" wird in einen Kreisel umgebaut, eine Querungsmöglichkeit über die Kantonsstrasse geschaffen und die zulässige Geschwindigkeit von 80 km/h auf 50 km/h reduziert. Auch die Anbindung mit öffentlichem Verkehr wird mit der neuen Bauhaltestelle bei der Behindertenwerkstätte in 350 m Distanz zum Areal verbessert. Damit schafft die Gemeinde die Voraussetzungen für eine sichere und attraktive Anbindung der geplanten Wohnnutzung im Gebiet "Zelgli" gemäss § 16 BauG. Die Umsetzung wird im Rahmen des Gestaltungsplans sichergestellt.

3.2.2 Waldfeststellung

Im Norden grenzt das Areal an Wald. Es besteht ein rechtskräftiger Waldgrenzenplan. Im vorliegenden Verfahren sind keine Massnahmen notwendig.

3.2.3 Umweltschutz

Nichtionisierende Strahlung (NIS) (Planungsbericht Seite 7)

Im Westen des Areals besteht die Hochspannungsleitung der Axpo (110 kV) und der SBB (132 kV). Für den Vollzug der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) von Schwach- und Starkstromanlagen ist gestützt auf Art. 18 NISV für Starkstromanlagen das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) und für Bahnstromanlagen das Bundesamt für Verkehr (BAV) zuständig. Es sind die Abstände gemäss Art. 38 der Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV; Anhang 8, Beilagen) einzuhalten. Das Areal ist vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont worden, es gilt als Ort mit empfindlicher Nutzung (OMEN) und darf überbaut werden, auch wenn der Anlagegrenzwert (AGW) überschritten ist. Die in der NISV vorgeschriebenen AGW betragen 1 μ T (Mikro-Tesla) und für den Immissionsgrenzwert (IGW) 100 μ T beziehungsweise 5'000 V/m. Der IGW muss eingehalten werden, wo sich Menschen kurzfristig aufhalten können. Der AGW muss an Orten mit empfindlicher Nutzung eingehalten werden, an denen sich Menschen länger und öfter aufhalten; wie zum Beispiel Wohnungen und Arbeitsplätze. Gemäss Planungsbericht (Anhang) beträgt der Abstand, bei dem der AGW eingehalten wird, zwischen 27 m und 44 m zur Trasseemitte. In diesem Bereich dürfen keine neuen OMEN entstehen. Der IGW wird im Nahbereich (ca. 2 m) zur Hochspannungsleitung eingehalten. Für das Areal "Zelgli" gilt die Gestaltungsplanpflicht. Mit der Verpflichtung zu planerischen und baulichen Massnahmen zur Einhaltung des AGW ist der NISV genüge getan. Die Bestimmung ist sachgerecht.

Strassenverkehrslärm (Planungsbericht Seite 6)

Das Areal ist für die heute zulässige gewerbliche Nutzung erschlossen und gilt daher auch für eine künftige Nutzung als erschlossen (Planungsbericht). Somit muss im Baubewilligungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass das Baugesuch den Anforderungen von Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) genügt. Im Gestaltungsplan ist der Lärmschutz so zu regeln, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können.

Industrie- und Gewerbelärm

Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen von der angrenzenden Gewerbezone muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, dass die IGW eingehalten werden können.

3.2.4 Archäologie

Das Areal liegt in der Nähe der ehemaligen Richtstätte. Für die Umzonung sind keine Massnahmen notwendig.

3.3 Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung "Zelgli"

Die Ergänzungen von § 11 Abs. 5 und 6 BNO sind sachgerecht.

3.4 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung "Zelgli", der Gemeinde Staufeu vom 20. November 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Zopfgasse 2, 5603 Staufeu
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- 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 (Anwaltsge-
setz, 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.