

Sitzung: 3. Juli 2013

Nr. 2013-000867

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

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	22. März 2012
Öffentliche Auflage	16. April 2012 bis 15. Mai 2012
Beschluss der Gemeindeversammlung	21. November 2012
Eingereicht zur Genehmigung	9. Januar 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	12. Februar 2013

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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die Bauordnung sind von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1984 beschlossen und vom Grossen Rat am 17. März 1987 genehmigt, der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung am 8. Dezember 1993 beschlossen und am 12. September 1995 genehmigt worden. Die Nutzungsplanung wird den aktuellen rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die wesentlichsten Ziele sind bei den Bauzonen die Arrondierung der Bauzonengrenzen und die Überarbeitung der Dorfkernplanung, beim Kulturland die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels westlich des Stauffbergs, die Festlegung von landwirtschaftlichen Siedlungsstandorten und die Umsetzung der Naturschutzzonen von kantonaler und kommunaler Bedeutung. Die bisherige

Bauordnung und die Nutzungsordnung werden zu einer Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zusammengefasst. Gleichzeitig werden die harmonisierten Baubegriffe auf der Grundlage der Bauverordnung (BauV) umgesetzt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 22. März 2012 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Der rechtskräftige Bauzonenplan bleibt grundsätzlich unverändert, es werden lediglich kleine Anpassungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere Parzellen, deren Zonenzugehörigkeit aufgrund der bestehenden und gewünschten Nutzungen nicht mehr angebracht ist. Zudem sind zugunsten eindeutiger Zonengrenzen Teilflächen umgezont und sämtliche Strassen und Wege, die der Erschliessung von Bauzonen dienen, neu der Bauzone zugeschlagen. Am Bauzonenrand werden kleinere Flächen eingezont, insbesondere bereits weitgehend überbaute oder genutzte Flächen.

Die wesentlichen Änderungen im Kulturlandplan betreffen die neue Landschaftsschutzzone im Süden, den Freihaltebereich im Osten der Gemeinde, differenzierte Naturschutzzone am Staufberg und an andern Orten, die "Spezialzone Schlammweiher" sowie verschiedene Naturobjekte. Grösstenteils bleibt der Kulturlandplan jedoch unverändert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die bisherige Bauordnung und die Nutzungsordnung sind vollständig überarbeitet und zu einer BNO zusammengeführt worden. Die harmonisierten Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind übernommen worden.

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 Vorgaben des Richtplans sind sachgerecht umgesetzt. Dies betrifft insbesondere folgende Bereiche:

Siedlungsgebiet Kapitel S 2.1

Die Bauzonen sind um insgesamt 1,1 ha erweitert worden. Nach Abzug der Verkehrsflächen, der bereits überbauten Areale, sowie der geringfügigen Anpassungen an die Parzellengrenzen, die alle im Richtplan (Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1 c) als weitgehend überbaute Gebiete gelten, beträgt die richtplanrelevante Erweiterung des Siedlungsgebiets 0,27 ha. Staufen hat 2007 das Siedlungsgebiet um 1,2 ha erweitert. Die Erweiterung von

insgesamt 1,47 ha liegt unter dem im Richtplan festgesetzten Wert für Staufen von 3 ha. Es ist daher keine vorgängige Anpassung erforderlich. Der Richtplan wird nach der Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat fortgeschrieben.

Siedlungstrenngürtel, Kapitel S 2.1

Der Richtplan setzt zwischen Staufen und Schafisheim und südlich von Staufen einen Siedlungstrenngürtel fest. In der Nutzungsplanung ist Richtung Schafisheim ein Freihaltbereich für Hochbauten und südlich von Staufen eine Landschaftsschutzzone festgelegt worden. Der Siedlungstrenngürtel ist damit sachgerecht umgesetzt.

Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung, Kapitel L 2.5 und L 4.1

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung am Staufberg Südhang und im angrenzenden Wald "Gütsch" sind in der Nutzungsplanung (§§ 19 und 20 BNO) entsprechend den Vorgaben des Richtplans umgesetzt.

Wildtierkorridore, Kapitel L 2.6

Der im Süden von Staufen festgesetzte Vernetzungskorridor liegt mehrheitlich im Wald. Die Landwirtschaftsflächen sind zudem überlagert vom Siedlungstrenngürtel. Es sind daher keine speziellen Festlegungen im Nutzungsplan festgelegt worden.

Regionalzugsverkehr, Kapitel M 3.3

Die vorgesehene Haltestelle Seetal (Beschluss 3.1, Nr. 70, Vororientierung) wird mit einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gesichert.

Materialabbau, Kapitel V 2.1

Die Materialabbauzonen bleiben unverändert. Teil B der Abbauzone "Steiachler" kann erst abgebaut werden, wenn die Vorräte in den übrigen Materialabbauzonen erschöpft sind (§ 18 Abs. 10 BNO). Das Kapitel V 2.1 des Richtplans ist sachgerecht umgesetzt.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen haben eine Fläche von total 89,4 ha. Davon sind 69,6 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 19,7 ha unüberbaut und stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen betreffen 17,2 ha Wohn- und Mischzonen, 1,5 ha Arbeitsplatzzonen und 1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen, mit der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung, beträgt 3'580 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2025 rechnet mit 3'150 E, die Gemeinde mit 3'440 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung um 6,7 ha zu gross, gemessen am Prognosewert der Gemeinde um 2,2 ha.

Bei der Genehmigung des Bauzonenplans 1987 hat der Grosse Rat die Übergrösse der Wohn- und Mischzonen akzeptiert, insbesondere mit der Begründung, dass die Bauzonen sachgerecht abgegrenzt sind und dass aufgrund der guten Bahnverbindung der Agglomeration eher eine stärkere Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sei, als die kantonale Prognose dies vorsehe. Die lange Planungsdauer verunmöglichte bisher eine bauliche Entwicklung im grössten unüberbauten Gebiet "Esterli-Flööschen-Galgenacker". Bei der Genehmigung der Umzonung in diesem Gebiet ist die Übergrösse der Bauzone vom Regierungsrat am 14. März 2007 wiederum als vertretbar akzeptiert worden.

Im Zukunftsbild 2030 des Regionalplanungsverbands Lenzburg-Seetal zum Agglomerationsprogramm Aargau Ost, 2. Generation, zählt Staufen mit Lenzburg und Niederlenz zum Regionalzentrum mit wichtigen Potentialen zur Verdichtung und Innenentwicklung. Die Bauzonen werden in der vorliegenden Nutzungsplanung nur unwesentlich erweitert. Die Erweiterungen bewirken keine Vergrösserung der Kapazität. Planerisch zweckmässige und realistische Möglichkeiten, die rechnerische Übergrösse der Bauzonen zu verkleinern, bestehen nicht. Der weitgehend unveränderte Umfang der ausgeschiedenen Bauzonen ist damit hinreichend begründbar.

3.1.4 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Innerhalb der Bauzonen werden verschiedene Flächen umgezont. Am Rand der Bauzonen werden kleine Flächen, insbesondere Gärten verschiedener Wohnbauten, in die Grünzone eingezont. Die Abgrenzungen der Grünzone stimmen mit den Parzellengrenzen oder mit den örtlichen Verhältnissen überein. Die Änderungen sind begründet.

3.1.5 Einkaufszentren, Fachmärkte

Das 2007 eröffnete Einkaufszentrum "Lenzopark" erfordert gemäss Entscheid des Regierungsrats vom 11. März 2009 eine Ergänzung in der Nutzungsplanung mit Umweltverträglichkeitsprüfung. Um Verzögerungen zu vermeiden, ist dieses Verfahren nicht in die vorliegende Gesamtrevision integriert worden. Die Planung Lenzopark läuft noch.

3.1.6 Kleinere publikumsintensive Nutzungen

Die Ladenflächen werden in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sowie in der Gewerbezone auf 500 m² beschränkt. Eine Aneinanderreihung von Läden mit je 500 m² Nettoladenfläche zu einer zusammenhängenden Nutzungseinheit ist, gestützt auf den Richtplan Kapitel S 3.1, Beschluss 3.2, nicht möglich. In der Gewerbezone sind Fabrik- und Verkaufsläden bis 500 m² zulässig. Die Vorgaben des Richtplans Kapitel S 3.1 sind damit sachgerecht umgesetzt.

3.1.7 Ortsbildschutz, innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) stuft das Ortsbild von Staufen als regional bedeutend ein. Der Schutz des Dorfkerns ist gut umgesetzt. Verschiedene im ISOS bezeichnete Freiräume mit hohem Erhaltungsziel sind im Lauf der Zeit überbaut worden. Umso wichtiger ist die Erhaltung der restlichen Flächen, nämlich Staufberg Südost- und Nordhang, sowie die unverbauten Ebenen im Süden und Westen. Der Schutz dieser Freiflächen ist sachgerecht mit Schutzzonen umgesetzt worden.

Gestützt auf das von der kantonalen Denkmalpflege erstellte Kurzinventar vom 29. Oktober 1999 und einem "Inventar Staufen, Beurteilung potenzieller Schutzobjekte, Oktober 2010" von Michael Hanak sind kommunale Schutzobjekte festgelegt worden. Die Festlegungen und die Nichtaufnahme einzelner Bauten sind begründet. So ist das kommunale Substanzschutz- und Kurzinventarobjekt STA909 Werni-Haus an der Zopfgrasse 16 abgebrochen worden und das Gebäude 910 nicht als kommunales Schutzobjekt aufgenommen, da am Gebäude zu viel verändert worden ist und die Schutzbestimmungen der Dorfkernzone, insbesondere das Abbruchverbot gemäss § 9 Abs. 3 BNO, die Bedürfnisse des Ortsbildschutzes genügend abdecken.

Durch Vereinfachungen der Zonenbestimmungen (Verzicht auf Geschosshöhen und Mehrlängenzuschlag, Ausnützungsziffer-Zuschläge für Wintergärten, behindertengerechtes Bauen etc.) und einer leichten Erhöhung der Ausnützungsziffer (um ca. 0,05) wird eine moderate Verdichtung angestrebt.

3.1.8 Umwelt

Grundwasser

Die Grundwasserfassung "Bleichematt" liegt in der Bauzone. Für die Schutzzonen S1 und S2 gelten Bauverbote (Gewässerschutzverordnung [GSchV]; SR 814.201). In der Nutzungsplanung sind daher in den Gebieten "Länzert" und "Asp" Interessengebiete für Grundwasserschutzaereal zur Information im Plan dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Entwässerungsplanung

Die Nutzungsplanung ist abgestimmt auf die kommunale Entwässerungsplanung (GEP).

Altlasten

Die Altlasten sind untersucht worden. In der Nutzungsplanung sind keine Massnahmen erforderlich.

Luftreinhaltung

Die Gemeinde besitzt kein Gesamtkonzept für die Parkierung gemäss § 55 Abs. 4 BauG. Falls erforderlich, wird ein solches zu einem späteren Zeitpunkt, koordiniert mit der Stadt Lenzburg, erstellt.

Lärmschutz

Die lärmbelasteten Bauzonen entlang der Hauptverkehrsstrassen sind überprüft und wo nötig angepasst worden. Im Gebiet "Esterli-Flöösch" gilt nicht zuletzt aus Gründen des Lärmschutzes unverändert die Gestaltungsplanpflicht. Nachdem der Schiessstand aufgehoben worden ist, sind die diesbezüglichen Lärmbestimmungen angepasst worden.

Schutz vor nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die Massnahmen, die bei der Teiländerung "Esterli-Flöösch" entlang der bestehenden Starkstromleitung festgelegt worden sind, bleiben bestehen. Die erforderlichen Nachweise werden im Gestaltungsplan zu erbringen sein.

3.1.9 Verkehr

Das Strassennetz ist gut ausgebaut. Im Bereich "Esterli-Flöösch" bestehen rechtskräftige Erschliessungspläne. Im Gemeindegebiet ist grossflächig Tempo 30 realisiert worden. Die nördlichen Teile der Gemeinde sind mit öffentlichem Verkehr zum Teil gut erschlossen. Im Agglomerationsprogramm ist eine Bahnhaltestelle im Bereich "Kulmerweg" vorgesehen, die auch die südlichen Bereiche gut mit öffentlichem Verkehr erschliessen könnte. Der Standort der Haltestelle ist in der Nutzungsplanung gesichert worden.

3.1.10 Erschliessung/Etappierung

Das bestehende Erschliessungsprogramm aus dem Jahr 1980 ist überarbeitet worden. Im Bauzonenplan sind Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bezeichnet.

3.1.11 Waldfeststellung

Die Waldgrenzen im Gebiet "Staufberg" sind im Bauzonenplan korrekt übernommen worden. Um künftiges Einwachsen von Wald im Bereich der neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind die Waldgrenzen im Verfahren nach § 3 der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) festgestellt worden. Von den Einzonungen ist kein Wald betroffen. Das Waldfeststellungsverfahren ist abgeschlossen.

3.1.12 Landwirtschaftszone

Die Fruchtfolgeflächen und das übrige Landwirtschaftsgebiet sind der Landwirtschaftszone sachgerecht zugewiesen worden (Richtplan Kapitel L 3.1).

3.1.13 Speziallandwirtschaftszone

Die bisherige "Landwirtschaftszone 2" wird in unverändertem Umfang und entsprechend dem neuen Bundesrecht (Art. 16a RPG) der Speziallandwirtschaftszone "Geflügelfarm" zugeteilt (§ 17 BNO).

3.1.14 Weitere Zonen

Der Schlammweiher nördlich der Aarauerstrasse wird neu einer rund 1 ha grossen "Spezialzone Schlammweiher" (§ 30 BNO) zugewiesen. Er liegt auf einer ehemaligen Kiesgrube und ist heute in der Landwirtschaftszone zonenfremd. Er wird vom benachbarten Kieswerk in Schafisheim genutzt und wird daher noch lange bestehen bleiben. Im Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) der Region ist hier eine regionale Amphibienvernetzung unter der Kantonsstrasse vorgesehen. Die Zonenbestimmungen berücksichtigen das Gesamtkonzept zum ökologischen Ausgleich des Abbaugebiets "Hugstöck". Das Areal ist im Richtplan als Landwirtschaftsfläche, jedoch nicht als Fruchtfolgefläche festgesetzt. Die Umzonung in eine Spezialzone ist begründet.

In der Spezialzone Naherholung (§ 29 BNO) sind Familiengärten, ein Waldhaus und eine Gartenbahn zugelassen. Die Bestimmungen entsprechen den heutigen Nutzungen.

3.1.15 Naturschutzzonen/Naturobjekte

Der Kulturlandplan legt verschiedene Naturschutzzonen fest. Als Naturobjekte werden wichtige Hecken, ein Hochstammobstbestand, Einzelbäume, Waldränder etc. geschützt. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im gemäss den §§ 39 und 40 BauG.

3.2 Bau- und Nutzungsordnung

Die bisherige Bauordnung und die Nutzungsordnung sind überarbeitet und zu einer Bau- und Nutzungsordnung zusammengefasst worden. Die harmonisierten Baubegriffe sind berücksichtigt. Die Bestimmungen sind rechtmässig.

3.3 Nachfolgende Planungen

Für den Lenzopark fehlen bislang die erforderlichen Rechtsgrundlagen in der Nutzungsplanung. Um die laufende Revision nicht zu verzögern, werden die erforderlichen Anpassungen in einem separaten Verfahren durchgeführt. Die Gemeinde prüft ebenfalls in einem separaten Verfahren, die unüberbaute Gewerbezone einer anderen Nutzungszone zuzuweisen.

3.4 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Staufen vom 21. November 2012 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie 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 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, 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 Beschwerde 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Zopfgasse 2, 5603 Staufen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU

- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a small dot.