

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. Februar 2014

Versand: 4. März 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000186

Gemeinde Zufikon; Revision Nutzungsplanung Siedlung und Teiländerungen Nutzungsplanung Kulturland; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	16. April 2013
Öffentliche Auflage	9. September 2013 bis 8. Oktober 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	28. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	23. Dezember 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	11. 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
- Plan der Änderungen Bauzonenplan
- Teiländerungen Kulturlandplan
- Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage

In den Jahren 2007–2009 führte die Gemeinde eine umfassende Revision der Nutzungsplanung durch. Diese wurde jedoch von der Gemeindeversammlung am 26. November 2009 an den Gemeinderat zurückgewiesen. Der Gemeinderat hat in der Folge insbesondere die umstrittenen Punkte überarbeitet und die angepasste Vorlage der Gemeindeversammlung nochmals zum Beschluss unterbreitet.

Zusätzlich wurde das auf den 1. Januar 2010 geänderte Baugesetz in die Revision miteinbezogen, auf die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde jedoch einstweilen verzichtet, da die Umsetzung in der kantonalen Bauverordnung (BauV) damals noch im Gang war. Gemäss Planungsbericht nimmt der Gemeinderat innerhalb von 2–3 Jahren nach Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung die Umsetzung der IVHB in Angriff.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 16. April 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 Regionale Abstimmung

Gemäss § 11 Abs. 1 BauG sorgen die Regionalplanungsverbände dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen. Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt nimmt positiv Stellung zur vorliegenden Planung. Er würdigt unter anderem insbesondere, dass die vorgesehenen Planungsmassnahmen den regionalen Vorgaben entsprechen und dass der Abstimmung von Siedlung und Verkehr wesentliche Beachtung geschenkt wird.

3.1.3 Übereinstimmung mit dem Richtplan

a) Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde plant verschiedene Einzonungen sowie Umzonungen innerhalb der Bauzonen. Insgesamt wird damit das Siedlungsgebiet um 5,2 ha erweitert. Davon gilt der grössere Teil als weitgehend überbaut und wird nicht als Erweiterung des Siedlungsgebiets gerechnet. Als anrechenbare Vergrösserung des Siedlungsgebiets verbleibt eine Fläche von 2,1 ha.

Gestützt auf die Vorgaben des Richtplans (S 1.2/1.4 lit. a) ist für die vorgesehenen Einzonungen keine vorgängige Anpassung des Siedlungsgebiets im Richtplan erforderlich, da die Erweiterungen des Siedlungsgebiets insgesamt kleiner als 3 ha sind und keine der einzuzonenden Flächen mehr als 1 ha beträgt.

b) Fruchtfolgeflächen (FFF)

Durch die verschiedenen Einzonungen sind 1,9 ha FFF betroffen.

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

Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der FFF keine Richtplanänderung voraus (Richtplanbeschluss L 3.1/2.2).

Da es sich lediglich um eine Teilrevision der Nutzungsplanung Kulturland handelt, bleibt die Umsetzung verschiedener Belange des Richtplans noch pendent, so unter anderem die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels zwischen Zufikon und Widen und die Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung.

3.2 Grösse der Bauzonen

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 103,7 ha auf. Davon sind 95,5 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 8,2 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung.

Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6,4 ha Wohn- und Mischzonen, 1,1 ha Arbeits-, Gewerbe- und Industriezonen sowie 0,7 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Reserven der unüberbauten Wohn- und Mischzonen entsprechen bei einer Dichte von 65 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) pro ha einer Kapazität von rund 400 E. Diese Dichte kommt den Grundsätzen der übergeordneten Vorgaben entgegen, welche namentlich einen haushälterischen Umgang mit dem Boden verlangen.

Aus kantonaler Sicht wird gemäss neuester Bevölkerungsprognose mit einer Zunahme von ca. 530 E auf 4'800 E bis im Jahr 2026 gerechnet (entspricht einer Zunahme von ca. 13 %).

Aufgrund der vorhandenen Baulandreserven und gestützt auf die obigen Aussagen zur Einwohnerkapazität ergibt sich als Fazit, dass mit den unüberbauten Wohn- und Mischzonen sowie dem in allen Zonen vorhandenen Verdichtungspotenzial die Vorgaben von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) betreffend Bauzonenreserven erfüllt werden können.

Den Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung auch nach innen zu fördern, ist auch ausserhalb der rein planungsrechtlichen Massnahmen erhöhte Beachtung beizumessen, um die gewünschte Entwicklung umzusetzen. Im Planungsbericht werden diesbezüglich ansatzweise Massnahmen aufgezeigt. Diese Bestrebungen sind zu unterstützen.

3.3 Änderungen am Bauzonenplan

Die vorgesehenen Umzonungen innerhalb des rechtskräftigen Baugebiets sind aus raumplanerischer Sicht sachgerecht. Sie unterstützen die Bestrebungen einer optimalen Ausnützung des Bodens. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die wesentlichen Neueinzonungen.

3.3.1 Einzonungen Oberfeld/Lee (W2) und Stiegelen (W3)

Die Gemeinde sieht die hauptsächliche Siedlungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren im Bereich der Einzonungen Oberfeld/Lee und Stiegelen. Die Einzonungen ersetzen im Wesentlichen den Standort Aettigüpf, der an der Gemeindeversammlung im November 2009 abgelehnt worden ist. Gestützt auf die Erwägungen zu den Bauzonenreserven unter Ziffer 3.2 sind die Einzonungen aus raumplanerischer Sicht vertretbar.

Die Einzonungen grenzen an das bestehende Siedlungsgebiet an. Sie liegen unmittelbar an der Mutschellenstrasse respektive an der BDWM-Bahnlinie, das heisst sie sind durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den öffentlichen Verkehr (öV) sehr gut erschlossen.

Die Lärmproblematik (Kantonsstrassen und BDWM-Bahn) bezüglich der geplanten Neueinzonungen in den Gebieten Oberfeld/Lee (W2) und Stiegelen (W3) wird im Planungsbericht der Gemeinde behandelt. Mittels Machbarkeitsnachweis im Anhang des Planungsberichts wird dargestellt, dass die geforderten Planungswerte bei den Neueinzonungen grundsätzlich eingehalten werden können. Konkrete Lösungen sind im Rahmen der Erarbeitung von Gestaltungsplänen festzulegen.

In § 5 Abs. 3 BNO sind die Anforderungen und Ziele an die zu erstellenden Gestaltungspläne in diesen Gebieten definiert. Gemäss § 4 Abs. 1 lit. e BauV ist es im vorliegenden Fall erforderlich, in einem ersten Schritt ein Überbauungskonzept zu erarbeiten, damit im Sinne der Qualitätssicherung eine einheitliche, in die Umgebung eingepasste Überbauung sicher gestellt werden kann.

Von der Einzonung im Gebiet Stiegelen sind zwei Liegenschaften betroffen. Die Flächen gelten mehrheitlich als gute beziehungsweise bedingt geeignete FFF (rund 0,8 ha FFF). Im betreffenden Gebiet befinden sich subventionierte Entwässerungsanlagen. Bei der weiteren Projektierung sind die Ausführungspläne dieser Anlagen zu berücksichtigen.

3.3.2 Einzonung Hammergut (WG2/W2)

Die rund 0,4 ha grosse Fläche im Zufikerrank wurde im Rahmen des Bauprojekts Anschluss Sädelstrasse und der Überführung BDWM-Bahn als Installationsplatz verwendet und rekultiviert. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mitten im Baugebiet, welche den FFF zugeteilt ist. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen aufgrund ihrer Lage keine Interessen an der Erhaltung dieser Fläche für landwirtschaftliche Zwecke.

Laut Planungsbericht der Gemeinde ist die dreiseitig von der Kantonsstrasse K 127 umfasste neue WG2-Zone Hammergut/Zufikerrank nicht problemlos zu erschliessen, weshalb eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Aufgrund von Vorabklärungen wird die Erschliessung des Gebiets mit getrennten Direktanschlüssen an die Mutschellenstrasse erfolgen. Entsprechend § 4 Abs. 1 lit. e BauV wird auch im vorliegenden Fall in einem ersten Schritt die Erarbeitung eines Überbauungskonzepts zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität erarbeitet.

Bezüglich der Lärmproblematik bestehen im Gebiet Hammergut die gleichen Voraussetzungen wie in den Gebieten Oberfeld/Lee und Stiegelen. Aus dem vorliegenden Machbarkeitsnachweis geht hervor, dass das Gebiet Hammergut die Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) für die Ausscheidung einer Bauzone erfüllt. Im Gestaltungsplan werden die Schutzmassnahmen festzulegen sein.

3.3.3 Einzonung Emaus (WG2)

Die geplante Einzonung umfasst zwei überbaute Grundstücke im Gebiet Emaus. Für den östlichen Teil der Parzelle 27 gelten beschränkte Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten. Insgesamt sind die geplanten Massnahmen für die gezielten baulichen Anpassungen/Erweiterungen in diesem Gebiet aus raumplanerischer Sicht sachgerecht.

Südlich des Einzonungsbereichs liegt ein im Jahr 2005/06 ausgesiedelter Landwirtschaftsbetrieb. Die erforderlichen Mindestabstände können gegenüber der geplanten Zone Emaus (Mischzone) eingehalten werden.

3.3.4 Einzonung Unterdorf (Dorfzone)

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision in den 90er-Jahren wurde der am Bauzonenrand gelegene Landwirtschaftsbetrieb der Landwirtschaftszone zugewiesen. Inzwischen wurden auf dem Hofareal eine Remise und eine "Besenbeiz" realisiert. Die bewirtschaftete Fläche ist um einige Hektaren zurückgegangen.

Der Betrieb ist Teil des ursprünglichen Dorfs Zufikon. Die Gebäude und Anlagen sind gut in das Siedlungsgebiet integriert. Die eng um die Gebäude abgegrenzte Bauzone gewährleistet, dass keine weiteren für das Ortsbild unter Umständen nachteiligen Zusatzbauten auf dem Hofareal erstellt werden.

Es bestehen keine raumplanerischen Einwände gegen die Einzonung des Landwirtschaftsbetriebs.

3.3.5 Einzonung Belvédère (Grünzone)

In diesem Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan eine rund 0,7 ha grosse Fläche dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Grösstenteils sind die Flächen bestockt, jedoch nicht Waldgebiet oder von Zufahrtsstrassen geprägt. Die Einzonung reduziert die bedingt geeigneten Fruchtfolgeflächen (FFF2) um ca. 0,1 ha. Die Schaffung einer Grünzone ist raumplanerisch angezeigt.

3.4 Teiländerung Kulturlandplan

Die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone im Gebiet Ättigüpf/Säntezelg ist gestützt auf die kommunalen Freihalteinteressen sachgerecht.

Wie in 3.1 erwähnt, bedarf die Nutzungsplanung Kulturland aufgrund der Richtplanvorgaben noch verschiedener Anpassungen. Weiter ist zu überprüfen, ob Änderungen an der Kulturlandplanung im Bereich des neu erstellten Autobahnzubringers erforderlich sind. Auch wenn hierfür keine Fristen vorgegeben sind, sind diese anstehenden Aufgaben bei der nächstmöglichen Gelegenheit wahrzunehmen, damit den Anforderungen des Richtplans Rechnung getragen werden kann.

3.5 Wald

3.5.1 Waldgrenzenplan im und direkt angrenzend an das Baugebiet

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Bundesgesetz über den Wald, WaG). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt worden.

Vorliegend ist durch die Einzonungen kein Wald betroffen. Die materiellen und formellen Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.5.2 Naturschutz im Wald

Der Bereich Naturschutz wird bis zur Gesamtrevision des Kulturlandplans aufgeschoben. Im Bezug auf den Handlungsbedarf wird auf 3.4 verwiesen.

3.5.3 Wildtierkorridor

Im Südosten der Gemeinde befindet sich ein Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung. Durch die vorliegende Planung ist keine Beeinträchtigung des Wildtierkorridors absehbar, weshalb konkrete Massnahmen nicht notwendig sind.

3.6 Gewässerraum

Im Bauzonenplan ist in der Legende bei den Gewässern der Hinweis aufgenommen, dass für Abstände gegenüber von Gewässern und den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen das übergeordnete Recht zu beachten ist. Dieser Hinweis ist zum jetzigen Zeitpunkt (Umsetzung der eidgenössischen Vorschriften der Gewässerschutzverordnung [GSchV] noch im Gang) korrekt.

3.7 Hochwasserschutz

Da am Kirchbach und am Herrengassbach in den nächsten Jahren Hochwasserschutzmassnahmen ausgeführt werden, welche die Hochwassersituation entschärfen, wurde in der Nutzungsplanung das "Delegationsmodell" aufgenommen, wonach die Hochwassersituation im Einzelfall und gemäss aktuell noch vorhandenem Überschwemmungsrisiko zu prüfen ist. Dazu wurden Vorschriften zum hochwassergefährdeten Gebiet und zum Oberflächenwasserschutz in die BNO (§ 47b) aufgenommen. Die Vorschriften entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und der tatsächlichen Situation.

3.8 Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Es werden an der BNO diverse Anpassungen und Ergänzungen aufgrund veränderter übergeordneter Vorgaben vorgenommen. Weitere Änderungen sind die Folge der für diese Revision formulierten spezifischen Planungsziele.

Die neue kantonale Bauverordnung vom 1. September 2011, welche unter anderem die IVHB beinhaltet, wird noch nicht umgesetzt. Der Gemeinderat wird die Umsetzung der IVHB in 2–3 Jahren in Angriff nehmen.

Beschluss

1.

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung sowie die Teiländerungen der Nutzungsplanung Kulturland der Gemeinde Zufikon vom 28. November 2013 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 15, 5621 Zufikon
- 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 (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.