

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 12. Juni 2019

Versand: 19. Juni 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-000663

Gemeinde Wittnau; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung mit Ausnahmen und Auflagen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	13. Juli 2018
Mitwirkung	29. August 2014 bis 29. September 2014
Öffentliche Auflage	13. August 2018 bis 11. September 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	29. November 2018
Eingereicht zur Genehmigung	22. Februar 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	12. Februar 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Wittnau am 29. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 25. Februar 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan stammen aus dem Jahr 1989 und sind über 25 Jahre alt. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist somit deutlich überschritten. Seit Inkrafttreten der geltenden Nutzungsplanung hat die räumliche Entwicklung das Siedlungsgebiet wesentlich geprägt. Auch die für die kommunale Planung massgebenden, übergeordneten Rechtsgrundlagen haben wesentlich geändert. Letztlich soll, basierend auf dem erarbeiteten Leitbild 2010, die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse ausgerichtet werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 13. Juli 2018 mit einigen Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Gemeinde hat vor der öffentlichen Auflage die nötigen Anpassungen an der Vorlage vorgenommen.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Im Bauzonenplan erfolgen diverse Arrondierungen am Zonenrand, einige Aufzonungen zur Ermöglichung einer angemessenen Innenentwicklung und die Umsetzung des Gewässerraums.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Richtplanvorgaben zum Kulturland werden mit der Vorlage erstmalig umgesetzt. Darüber hinaus setzt sich die Gemeinde mit zusätzlichen Schutzzonen eingehend für den Erhalt der vorhandenen Naturwerte ein.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Durch eine Gesamtüberprüfung und mit ergänzenden Vorgaben wird die BNO dem übergeordneten Recht angepasst.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Wittnau ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplanvorgaben ist die räumliche Entwicklung der Gemeinde auf ihr spezifisches Potenzial auszurichten und sie soll ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahrnehmen. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Ein geringer Teil des Bevölkerungswachstums soll in diesen mässig erschlossenen Räumen stattfinden.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Mit Schreiben vom 29. November 2012 hat sich der Planungsverband Fricktal Regio zur Vorlage geäußert. Darin wird festgestellt, dass die bestehenden Bauzonenreserven nach den Berechnungen der Gemeinde sogar ohne zusätzliche Innenentwicklungsmassnahmen genügen. Es wurde der Gemeinde empfohlen, die damals beabsichtigten Einzonungen zu überdenken. Damit würde die Planung auch besser dem Regionalen Entwicklungskonzept entsprechen. Da die Gemeinde nach der Überarbeitung auf Einzonungen verzichtet, kann die Vorlage als regional abgestimmt gelten.

Jurapark Aargau

Im Planungsbericht ist umschrieben, inwieweit die vorliegende Planung auf die strategischen Ziele des Naturparks ausgerichtet ist.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 52,8 ha auf. Davon sind ca. 43,5 ha überbaut und ca. 9,3 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,4 ha Wohn- und Mischzonen und 1,9 ha Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Planungsbericht vom 15. Juni 2018).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung enthält keine Einzonung, welche die Einwohnerkapazität erhöht. Die Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen einen haushälterischen Umgang mit den bestehenden Bauzonen (§ 13 BauG; Richtplankapitel S 1.2). Im Weiteren sind die Bauzonen der Gemeinde gut arrondiert und ergeben im Kontext der Topografie und der Dorfschichte ein kompakt abgegrenztes Siedlungsgebiet (vgl. Ziffer 3.3.4). Insgesamt werden die Voraussetzungen für eine angemessene Siedlungsentwicklung nach innen und zur besseren Nutzung des bereits überbauten Gebiets im Sinn eines ersten Schritts verbessert.

Gestützt auf das Raumkonzept (R 1) geht der Kanton für 2030 von einem Planwert von gut 1'290 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) aus. Im Planungsbericht weist die Gemeinde eine künftige Gesamtkapazität (inklusive realisierte Innenentwicklung) von rund 1'620 Personen aus. Dabei handelt es sich jedoch "nur" um eine theoretische Annahme, die hinsichtlich Wirkung auch noch nicht hinreichend auf einen realistischen Zeitstrahl umgelegt wurde (es bleibt offen, welcher Innenentwicklungsbeitrag innert Planungshorizont tatsächlich realisiert werden kann).

In Anbetracht der langen Planungszeit, der sich in dieser Zeit immer wieder geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen und der nachweislich fehlenden, planerisch vertretbaren Auszonungsmöglichkeiten (vgl. Ziffer 3.4.4), kann die vorliegende Planung auch ohne weitergehende Darlegungen und konkret formuliertem Innenentwicklungspfad als erster Schritt den Anweisungen des Richtplans folgend beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird das auf diese Weise herbeigeführte Fassungsvermögen der Bauzone als vertretbar beurteilt. Es ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die zentral gelegene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist sachgerecht dimensioniert und verfügt nur über minimale Reserven. Diese reichen jedoch für allfällig notwendige Erweiterungsbauten aus, die aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsprognose denkbar wären.

Die Arbeitszonenreserven wurden erschlossen. Es ist anzunehmen, dass die noch vorhandenen Reserven kurz- bis mittelfristig durch die ansässigen Betriebe beansprucht werden. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Weil die Bauzone der Gemeinde Wittnau im Lichte von Art. 15 RPG hinreichend gross dimensioniert ist, verzichtet die Gemeinde auf die ursprünglichen Einzonungsabsichten. Diese sind nach den geltenden Rechtsgrundlagen auch nicht möglich.

Die Bauzonenanpassungen beschränken sich mit Ausnahme von einem auf derselben Parzelle kompensierten Flächenabtausch auf Arrondierungen, Korrekturen im Uferschutzzonenbereich und die Einzonung von zonenrandlich gelegenen, bestehenden Erschliessungen, die seit jeher zur Bauzone zu zählen sind.

Auszonungen

Gemäss Art. 15 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Bauzonen beziehungsweise das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszulegen, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre (Planungshorizont) abgedeckt wird. Dieses Fassungsvermögen umfasst die Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die erwartete Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Nebst den vorgenommenen kleineren Auszonungen zur Arrondierung verfügt die Gemeinde über keine weiteren, planerisch zweckmässigen und zusammenhängenden Reserveflächen. In den meisten Fällen entstünden Baulücken, die zudem durch Erschliessungsstrassen vom Kulturland getrennt wären. Die Arbeitszonenreserven werden kurz- bis mittelfristig beansprucht (vgl. Ziffer 3.4.3). Die am Hang liegenden, etwas grösseren, zusammenhängenden Reserven in der W2 am nordöstlichen Dorfrand eignen sich nicht zur Auszonung. Sie werden von der gut ausgebauten Haupterschliessung umfahren, weshalb eine Auszonung raumplanerisch keinen erkennbaren Mehrwert stiften und die bestehende Liegenschaft auf Parzelle 107 zudem zu einer Inselbauzone werden würde.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen resultiert vorliegend ein bestmöglich auf Art. 15 RPG und den kantonalen Richtplan abgestimmtes Fassungsvermögen.

Wichtigste Umzonungen

Nebst arrondierenden Umzonungen werden zentralere, gut öV-erschlossene Bereiche der W2 als "Verdichtungsgebiete" bezeichnet. Es erfolgen gegen den nordöstlichen Dorfrand hin Aufzonungen in eine W3 oder WG3. Die vorgesehenen Umzonungen sind grundsätzlich sachgerecht.

Die als "Verdichtungsgebiete" bezeichneten Bereiche liegen sehr nahe beim Ortskern, dem nach dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nationale Bedeutung zukommt. Entsprechend ist es folgerichtig, dass an diesen Orten keine unkontrollierte Aufzonung vorgenommen, sondern qualitätssichernde Innenentwicklungsvorgaben vorgesehen werden (sogenannte Sonderbauvorschriften).

Mit den Aufzonungen gegen den nordöstlichen Dorfrand hin werden die eigentlichen Innenentwicklungsgebiete der Dorfentwicklung gesetzt. Hier, durch den Bach vom Ortskern abgesetzt und als Übergang zur grossvolumigen Arbeitszone, wird sachgerecht nahe der Bushaltestelle im Anschluss an bestehende, dreigeschossige Wohnbauten, die Möglichkeit für eine mehrgeschossige Überbauung geschaffen. Mit einer WG3-Überbauung kann die gemäss Richtplankapitel S 1.2 geforderte Einwohnerdichte von 60 E/ha ohne weiteres erreicht werden. Damit eine Überbauung an dieser Lage gelingt, muss unbedingt eine hohe Qualität der Bauten und des Freiraums sichergestellt werden.

Die vorgesehenen Umzonungen sind begründet und dienen den Innenentwicklungsbestrebungen der Gemeinde in zweckmässiger Weise.

Einzonungen beziehungsweise Siedlungsgebietsumlagerungen

Es erfolgt nur auf der Parzelle 25 eine Einzonung, die jedoch auf derselben Parzelle durch eine wertgleiche Auszonung kompensiert wird. Die Zonengrenze entlang des Bachs – ausserhalb des Gewässerraus – wird so umgelagert, dass eine platzsparende, mit den bestehenden Bauten korrespondierende Überbauung ermöglicht werden kann.

Die Einzonung ist begründet, sachgerecht und rechtskonform. Das räumlich geänderte Siedlungsgebiet und die Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Sinn des Richtplans fortgeschrieben.

Auf eine anfänglich vorgesehene zweckmässigere Bauzonenabgrenzung auf der Parzelle 559 wird verzichtet. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor. Die Gebiete liegen allesamt innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums. Mit den Einzonungen 17, 22 und 24 wird die Zonengrenze mit der Parzellengrenze vereinigt.

Aufgrund der Mehrwertabgabepflicht wünschen zwei Eigentümer keine Korrektur der Bauzonengrenze auf die Parzellengrenzen (23 und 32). Der Gemeinderat hat diese Anträge berücksichtigt und verzichtet auf eine entsprechende Korrektur. Da sich zurzeit keine widerrechtlichen Bauten im Kulturland der betroffenen Parzellen befinden, liegt die Beibehaltung der bisherigen Bauzonengrenzen im Ermessen der Gemeinde.

Bei den Einzonungen 18, 21, 27 und 42 handelt es sich um Uferbereiche, die mit der Gewässerzone ohnehin nicht nutzbar sind. Die restlichen Einzonungen umfassen Zonenrandstrassen und Zonenrandwege, die der Erschliessung der Bauzone dienen. Verschiedene Auszonungen klären ebenfalls die Ufersituation und dienen der zweckmässigen Detailabgrenzung.

Die beantragten Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (vgl. Kapitel 4.1.2 im Planungsbericht; insbesondere Fall c) Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck und Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Dabei handelt es sich um kleinflächige Arrondierungen im direkten Grenzbereich zur rechtskräftigen Bauzone, ohne dadurch das weitgehend überbaute Gebiet in unzulässiger Weise zu erweitern. Das Siedlungsgebiet wird bei Arrondierungen im Anordnungsspielraum nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die vorstehend beleuchteten nutzungsplanerischen Interventionen ermöglichen die Festsetzung nachfolgender Richtplanfestlegungen:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo PA 1.2 (Bruggbach Gewerbegebiet)	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo PA 3.5 (Kehrstrasse, Eglerweg, Leimstrasse, Langmattstrasse, Ebeländstrasse, Alte Kienbergstrasse, Eichmattweg, Altberstrasse, Kirchbachstrasse, Kirchmattstrasse, Im Cheer)	+1,05 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+1,05 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Die Flächenbilanz des räumlich angeordneten Siedlungsgebiets ist ausgewogen und entspricht den Vorgaben im Richtplankapitel S 1.2.

3.4.5 Siedlungsqualität

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Qualitätssicherung hat die Gemeinde in jeder Nutzungszone Einpassungsvorgaben formuliert. Mittels Fachkommission (vgl. § 42 BNO) schafft die Gemeinde ein neutrales Beurteilungsgremium zur Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren und zur Beratung. Dies wird aus fachlicher Sicht ausdrücklich begrüsst.

Die Siedlungsqualität wird mit entsprechenden Vorschriften und der Einsetzung einer Fachkommission grundsätzlich gefördert.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Unabhängig vom Inventar ist festzustellen, dass Wittnau eines der prägendsten Strassendörfer des Fricktals und des Kantons überhaupt ist. Durch das Engagement der Gemeinde, aber auch durch klare Vorgaben ist bis heute, trotz Verlust einiger prägender Bauten, der Charakter und die Identität der Gemeinde gut erhalten geblieben. Für die weitere Entwicklung ist es von zentraler Bedeutung, dass, wenn immer möglich, keine weitere Substanz verloren geht. Ersatzbauten können die mit dem Bestand verbundene Identität kaum ersetzen.

Gerade in diesem hochsensiblen Bereich sieht die Gemeinde diverse Änderungen im Bereich von § 7 BNO (Dorfkernzone) und vor allem im Anhang II BNO (Bestimmungen zum Bauen im Dorfkern) vor. Die vorgesehenen Bestimmungen der Kernzone sind unter der Voraussetzung, dass sie konsequent und umsichtig angewendet werden, sachgerecht und zweckmässig.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Gemeinde Wittnau beabsichtigt, keine Substanzschutzobjekte festzulegen. Dies ist vertretbar, wenn die Inventarobjekte anderweitig, zum Beispiel durch die Zonenvorschriften (Abbruchverbot und erweiterte Baubewilligungspflicht), genügend geschützt werden. Für die Bauinventarobjekte trifft dies zu, wenn die Bestimmung sämtlicher (baulichen) Massnahmen an und in diesen Bauten bewilligungspflichtig sind. § 7 Abs. 8 BNO enthält sachgerecht das entsprechende Prüferfordernis im Baubewilligungsverfahren für Bauinventarobjekte.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Laut Planungsbericht verzichtet der Gemeinderat bewusst darauf, mit dem Nutzungsplan die Voraussetzungen für über 500 m² grosse Verkaufsflächen zu schaffen. Dies ist angesichts der verkehrsplanerischen Randbedingungen zweckmässig.

Aussagen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr (vgl. § 4 Abs. 2 BauV) sind in den Unterlagen kaum zu finden. Angesichts der geringen Bedeutung im vorliegenden Kontext ist dies vertretbar.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Gestützt auf die Grundlagen und Kenntnisse aktueller Bauvorhaben besteht kein Bedarf für Speziallandwirtschaftszonen.

Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinn der §§ 40 und 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR).

3.5.3 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) und die Siedlungstrenngürtel werden grundsätzlich sachgerecht mittels Landschaftsschutzzone umgesetzt. Für die landwirtschaftlichen Gewerbe werden entsprechend Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.4, Siedlungseier festgelegt. Damit werden die Ausnahmen für zonenkonforme landwirtschaftliche Neubauten gesichert. Der Landschaftsschutz gilt auch in diesen Bereichen.

Gemäss Richtplan L 2.3, Planungsanweisung 1.3, ist unter anderem die Errichtung von untergeordneten betriebsnotwendigen Neubauten (zum Beispiel Weidunterstände, kleine Feldscheunen, Witterungsschutzanlagen und Ähnliches) möglich. Im Jahr 2008 wurde in Wittnau in sehr grosszügiger Auslegung dieser Richtplanvorgabe in der Landschaftsschutzzone (LSZ) ein grosser Weidestall im landschaftlich höchst sensiblen Gebiet "Sundel" bewilligt.

Der Gemeinderat hat die Einwendung des Eigentümers – auf die Festlegung der LSZ sei zu verzichten und die Erweiterung des Weidestalls zu ermöglichen – gutgeheissen, was zur punktuellen Aufhebung der heute rechtskräftigen LSZ geführt hat. Dies erfolgte entgegen des früheren Vorbehalts in der 2. fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 21. Dezember 2015. Die nun mit einer punktuellen Aussparung der LSZ um den fraglichen Weidestall herum versehene Vorlage wurde durch die Gemeindeversammlung am 29. November 2018 beschlossen ("Verkleinerung der LSZ" gemäss Publikation im Amtsblatt).

Die beschlossene Aussparung der LSZ widerspricht den einschlägigen Richtplananweisungen zur langfristigen Erhaltung der LkB und der Schutzziele des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) klarerweise (Genehmigungsvoraussetzung nach § 27 Abs. 2 BauG). Punktueller Aussparungen inmitten der LSZ sind überdies auch nicht zweckmässig.

Einfache Zweckbauten, wie vorliegend, können auch nicht mittels Siedlungsei planerisch gefasst werden, da sie zonenkonform erstellt, im Bestand gesichert sind und kein landwirtschaftliches Gewerbe als solches darstellen. Letztlich würde auch die Festlegung eines Siedlungseis in diesem Fall den eingangs erwähnten Richtplanvorgaben klar widersprechen (siehe Ziffern 3.9 und 3.10).

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Sämtliche öffentliche Gewässer – sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten – sind in ihrer Lage dem kantonalen Bachkataster entsprechend korrekt dargestellt.

Gewässerraum

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Innerhalb der Bauzone von Wittnau wird die bisherige Uferschutzzone aufgehoben. Diese Flächen werden der Bauzone zugewiesen. Entlang der öffentlichen Gewässer wird eine überlagerte Gewässerraumzone festgelegt und mit § 17 BNO gefasst. Gemäss § 17 Abs. 2 BNO beträgt die Breite der Uferstreifen entlang dem Bruggbach innerhalb der Dorfkernzone 6 m und in den übrigen Zonen 8 m ab dem Rand der Gerinnesohle. Entlang der übrigen Bäche betragen die Uferstreifenbreiten beidseitig der Gewässer 6 m. Diese Festlegungen entsprechen den örtlichen Verhältnissen und Erfordernissen und sind sachgerecht.

Im Kulturlandplan sind bei denjenigen öffentlichen Gewässern, bei denen gemäss § 127 Abs. 3 BauG ein Gewässerraum vorzusehen ist, die Vorgaben mit einer überlagerten Gewässerraumzone und der Angabe der Gewässerraumbreite in Metern festgelegt worden. Dies gestützt auf die örtlichen Gegebenheiten.

Die Gewässerräume der übrigen Gewässer basieren auf § 127 BauG. Es sind keine Interessen und Gegebenheiten erkennbar, die eine andere Umsetzung erforderlich machen würden. Der Gewässerraum dieser Gewässer wird mittels einer symbolhaften Überlagerung und mit Verweis auf § 19a Abs. 3 und 4 BNO im Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne rechtskonform umgesetzt. Die bisher bestandenen Uferschutzstreifen entlang dieser Seitenbäche werden folglich aufgehoben. Dies ist sachgerecht.

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung werden die Vorgaben im Bereich Gewässerraum, abgestimmt auf die Fliessgewässer und die örtlichen Erfordernisse, gut umgesetzt.

3.6.2 Hochwassergefahren

Das Thema Hochwasser wird gut umgesetzt. Die Hochwassergefahrenzonen innerhalb der Bauzonen sind zweckmässig ausgearbeitet und dem Freihaltegebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets wird ausreichend Rechnung getragen.

3.6.3 Wald

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.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. In Wittnau wurde sie im Rahmen des Projekts GISELAN Anfang 2016 detailliert überprüft und wo nötig angepasst. Die überarbeitete Waldausscheidung wurde berücksichtigt.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) sind im Kulturlandplan als "Naturschutzzone Wald" eingetragen und in der BNO mit zweckmässigen Regelungen versehen.

3.6.4 Umweltschutz

Die umweltrelevanten Themen der Nutzungsplanung sind im Planungsbericht angemessen und richtig abgehandelt.

3.6.5 Archäologie

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen direkt betroffen.

Auf den Eintrag der archäologischen Fundstellen in den Nutzungsplänen wird mit Ausnahme der denkmalgeschützten keltischen Siedlung sachgerecht verzichtet. Die archäologische Fundstellenkarte wird gestützt auf die Änderung des Kulturgesetzes (in Kraft seit 1. Juli 2017) im AGIS öffentlich bereitgestellt. Dies ist sachgerecht.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Wittnau ist in seiner Grundstruktur gut erhalten; es enthält einige Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung. Diese sind in einem separaten Plan sachgerecht dargestellt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der BNO sind rechtskonform und zweckmässig.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 153
- Parzelle 209
- Parzelle 1419

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Hinsichtlich Baupflicht ergeben sich keine weiteren Erfordernisse (kleine Flächen zu überbauten Grundstücken, Umzonung ÖBA).

3.9 Änderungen an der Vorlage gemäss § 27 Abs. 3 BauG

Das Gebiet "Sundel" (siehe Ziffer 3.5.3) ist weitgehend bautenfrei, sehr strukturreich und naturnah. Es finden sich diverse Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung darin (Naturwerte). Nebst dem Naturschutz (Richtplankapitel L 2.5, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung) ist hier auch der Landschaftsschutz von übergeordneter Bedeutung und muss gemäss den Richtplankapiteln L 2.3 (Landschaften von kantonaler Bedeutung) sowie L 2.4 (Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) gewährleistet werden (übergeordnetes öffentliches Interesse). Wie in Ziffer 3.5.3 ausgeführt, ist diese Landschaft zur angemessenen Umsetzung der behördenverbindlichen Richtplanvorgaben zwingend unverändert – wie bisher – mit einer Landschaftsschutzzone zu überlagern und damit angemessen zu schützen.

Aufgrund der unmissverständlichen Richtplanaufträge und bezogen auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls besteht vorliegend keine Entscheidungsfreiheit; weder für die Gemeinde noch für die Genehmigungsbehörde. Entsprechend ist – und dies nicht zuletzt auch aus verfahrensökonomischen Gründen – durch den Regierungsrat eine Direktänderung gestützt auf § 27 Abs. 3 BauG zu beschliessen und die Landschaftsschutzzone (wieder) durchgehend über den Weidestall auf Parzelle 905 festzulegen. Dies in Übereinstimmung mit der damals abschliessend vorgeprüften und öffentlich aufgelegten Vorlage.

3.10 Anhörung nach § 27 Abs. 3 BauG

Der von der Direktänderung betroffene Grundeigentümer und der Gemeinderat in seiner Funktion als Planungsbehörde wurden mit separaten Schreiben vom 11. April 2019 zur Stellungnahme eingeladen. Mit Protokollauszug vom 29. April 2019 bedankt sich der Gemeinderat Wittnau für die Möglichkeit zur Stellungnahme und erklärt sich mit dem Vorgehen beziehungsweise mit der Direktänderung einverstanden.

Der betroffene Grundeigentümer hat mit Schreiben vom 7. Mai 2019 Stellung genommen. Er beantragt, die Aufhebung der Landschaftsschutzzone um seinen Weidestall herum beizubehalten. Er führt aus, dass er sich als Eigentümer während der letzten 20 Jahre persönlich um den Erhalt und die Pflege der wertvollen Landschaft gekümmert habe, was nun auch zu würdigen sei.

Mit der vorgesehenen Festlegung der Landschaftsschutzzone im Sinn der Direktänderung werden die seitens Grundeigentümer erbrachten Leistungen keinesfalls nicht gewürdigt. Im vorliegenden Falle sind solche verdankenswerte Leistungen jedoch nicht relevant hinsichtlich der gebotenen planerischen Massnahmen zur Umsetzung der behördenverbindlichen Richtplanvorgaben in der kommunalen Nutzungsplanung.

Es zeigt sich indessen viel mehr, dass eine zweckmässige Bewirtschaftung für den Grundeigentümer in den letzten 30 Jahren möglich war. So lange besteht die rechtskräftige Landschaftsschutzzone schon in der Form (Genehmigung durch den Grossen Rat am 14. November 1989), wie sie künftig – gestützt auf die einschlägigen Richtplanvorgaben – weiterhin bestehen soll. Im Ergebnis werden seitens Grundeigentümer keine neuen Sachverhalte oder Tatbestände geltend gemacht, welche eine andere Intervention nahelegen würden.

Die nutzungsplanerische Festlegung der Landschaftsschutzzone im Sinn der Direktänderung gilt demnach unbestrittenermassen als geboten und verhältnismässig.

4. Ergebnis

Abgesehen von der nötigen Direktänderung nach § 27 Abs. 3 BauG im Gebiet "Sundel" erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Wittnau am 29. November 2018, wird, unter Vorbehalt von Dispositiv 2, genehmigt.

2.

Die in der Vorlage enthaltene Aufhebung der rechtskräftigen Landschaftsschutzzone auf der Parzelle 905 (Gebiet "Sundel") wird geändert. Die Landschaftsschutzzone wird in diesem Bereich in Umsetzung der einschlägigen Richtplanvorgaben gleichbleibend zur bisherigen Kulturlandplanung ohne Aussparung festgelegt.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Oberer Kirchweg 8, 5064 Wittnau (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Jürg Müller, Hauptstrasse 116, 5064 Wittnau
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.