

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 23. März 2016

Versand: 29. März 2016

Regierungsratsbeschluss Nr. 2016-000328

Gemeinde Eiken; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Mühle/Chessel"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	1. April 2015
Öffentliche Auflage und Mitwirkung	20. April 2015 bis 19. Mai 2015
Beschluss Gemeindeversammlung	26. Juni 2015
Eingereicht zur Genehmigung	27. Januar 2016
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Oktober 2015

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 liegt die von der Gemeindeversammlung Eiken am 26. Juni 2015 beschlossene Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Mühle/Chessel"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Mühle/Chessel"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 9. September 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Schon seit vielen Jahren und mit verschiedenen Anläufen hat die Gemeinde Eiken versucht, das Areal Mühle zu entwickeln. Mittels Architektur- und Investorenwettbewerb ist es nun gelungen, sowohl ein passendes Projekt zu eruieren als auch einen Investor dafür zu finden. Das Siegerprojekt bedingt jedoch eine Langsamverkehrserschliessung im heutigen Kulturland.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 1. April 2015 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Es ist eine Baugebietsstrukturierung mittels differenzierter Grünzone vorgesehen. Die Gemeinde sieht eine Kompensation des beschränkt baulich nutzbaren Bereichs der Grünzone durch eine wertgleiche Auszonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) bei der Abwasserreinigungsanlage (ARA) vor.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Für die neue Grünzone werden spezifische Schutzbestimmungen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) aufgenommen.

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

Bis zur Genehmigung der durch den Grossen Rat beschlossenen Richtplananpassung zum Siedlungsgebiet durch den Bundesrat sind Einzonungen nach wie vor nicht beziehungsweise nur bei gleichzeitiger und gleichwertiger Kompensation zulässig (Art. 38a Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]).

Im vorliegenden Fall sind weitgehend Waldabstands- und Gewässerraumbereiche betroffen, die aufgrund des übergeordneten Rechts nicht oder nur untergeordnet nutzbar sind. Die Gemeinde sieht eine neue Grünzone vor, die als Schutz- und Freihaltezone stärker einschränkend wirkt als die bisherige Zonierung; selbst unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften. Eine Umgehung des Bundesrechts ist mit einer solchen Schutzzone ausgeschlossen. Die Grünzonenerweiterung ist daher nicht als Einzonung gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG zu werten.

Der ausschliesslich zur Langsamverkehrserschliessung nutzbare Bereich dieser Grünzone liegt ausserhalb der Waldabstands- und Gewässerraumbereiche. Diese Fläche von 400 m² wird wertgleich durch die Auszonung von Teilen der ÖBA-Zone bei der ARA kompensiert. Die Voraussetzungen von Art. 38a Abs. 2 RPG sind damit erfüllt.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Die vorliegende Zuweisung in eine Grünzone berührt keine regionalen Interessen.

3.1.4 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die vorgesehenen Zonengrenzen werden sachgerecht durch Koordinaten im Plan festgelegt.

3.1.5 Ortsbild/Landschaft

Aufgrund der Bauzonenrandlage und der besonderen Landschaftskammer müssen sich die Baukörper gut ins Gelände einpassen. Diese Bedingung scheint das vorliegende Siegerprojekt zu gewährleisten. Um die Einpassung ins Landschaftsbild zu optimieren, ist die vorgesehene Grünzone als Schutz- und Freihaltezone zweckmässig.

3.1.6 Waldfeststellung

Südlich der geplanten Umzonung entlang des Dorfbachs stockt Wald. Es existiert bereits ein rechtskräftiger Waldgrenzenplan (Waldgrenzenplan Nr. 9, Eiken). Die Waldgrenze verläuft mit einem Abstand von 13–20 m zur aktuellen Bauzonengrenze. Sie ist in den eingereichten Plänen korrekt eingezeichnet. Die zur Auszonung vorgesehene Fläche weist einen minimalen Waldabstand von rund 25 m auf.

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Zonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG).

Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet liegt zwischen der bestehenden Bauzone und der rechtsgültig festgelegten Waldgrenze. Die Grünzone grenzt an den Wald. Eine Ergänzung der Waldgrenze ist nicht notwendig. Auf ein formelles Waldfeststellungsverfahren kann verzichtet werden.

3.1.7 Gewässerraum

In der Grünzone sind gemäss § 20^{bis} BNO keine Bauten und Anlagen oder Vorkehren zulässig, die nicht der Förderung von Naturwerten oder Massnahmen des Hochwasserschutzes dienen. Die Vorschriften widersprechen den Anforderungen an die extensive Gestaltung des Gewässerraums gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) nicht. Gemäss Planungsbericht stellt dies jedoch ausdrücklich noch keine Umsetzung des Gewässerraums dar. Eine solche erfolgt in einem separaten Verfahren.

3.1.8 Bau- und Nutzungsordnung

Die neuen Bestimmungen in § 20^{bis} BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Mühle/Chessel", beschlossen von der Gemeindeversammlung Eiken am 26. Juni 2015, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 73, 5074 Eiken
- 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.