

Sitzung: 16. August 2006

Art. Nr. 2006-001081

Gemeinde Effingen; Nutzungsplanung Kulturland, Spezialzone "Pferdehaltung"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	22. Juni 2006
Vorprüfungsbericht	10. Januar 2006
Öffentliche Auflage	30. Januar 2006 – 1. März 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung	19. Mai 2006
Eingereicht zur Genehmigung	12. Juli 2006
Ablauf der Beschwerdefrist	24. Juli 2006

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 § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Private projektieren den Aufbau eines Rehabilitationsstalls für Pferde, wofür der Bau einer Reithalle mit integrierten Pferdeboxen für ca. 10 Pferde notwendig ist. Da die Pferdehaltung im vorgesehenen Ausmass aufgrund der Raumplanungsgesetzgebung in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform noch standortgebunden ist, kann sie in der Landwirtschaftszone nicht bewilligt werden. Deshalb ist die Schaffung einer Spezialzone nach Art. 18 des Raumplanungsgesetzes vorgesehen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom Oktober 2005). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 10. Januar 2006 ohne Vorbehalte.

2.3 Kulturlandplan

Die Parzelle Nr. 486 im Halte von 4.3 ha wird von der Landwirtschaftszone in die neu geschaffene "Spezialzone Pferdehaltung" umgezont. Im Bereich der bestehenden Bauten wird davon 1.2 ha mit einem Bereich für die bauliche Nutzung überlagert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der neu vorgesehene § 60a BNO ergänzt die BNO und legt die zulässige Nutzung, als auch das zulässige Mass an Bauten fest. Insbesondere wird durch entsprechende Vorgaben eine gute Einpassung und Umgebungsgestaltung sichergestellt.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

In den Beschlüssen 1.2/1.3 des Richtplanabschnitts L 1.1 wird gefordert, dass die Gemeinden das Landwirtschaftsgebiet samt Fruchtfolgeflächen (FFF) mit ihrer Nutzungsplanung sichern und bei Verminderung der FFF grosse Zurückhaltung geboten ist.

Von der Umzonung in die Spezialzone/Baubereich sind rund 60 Aren bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (FFF2) sowie rund 20 Aren übriges Landwirtschaftsland betroffen. Die weiteren zonierten Flächen werden gemäss den Nutzungsbestimmungen von einer Überbauung ausgeschlossen. Weil die zweckentfremdeten Flächen auf das minimal notwendige Mass reduziert werden, ist die Umzonung hinsichtlich Verlust an landwirtschaftlichen Flächen (FFF) vertretbar.

Weitere Richtplanbelange werden durch diese Vorlage nicht betroffen.

3.1.3 Raumplanerische Beurteilung

Auf einer Fläche von 1.2 ha werden bauliche Nutzungen zugelassen, die restliche Fläche von 3.1 ha bleibt mit Ausnahme des Weidezauns bis max. 2 m Höhe bautenfrei. Auch im "Baubereich" sind lediglich Hoch-, Klein- und Anbauten sowie Nebenanlagen, die in direktem Zusammenhang mit der Pferdehaltung stehen, zulässig. Dazu gehört auch ein gedeckter Reitplatz in den in § 60 BNO vorgegebenen Grundmassen. Mit der überwiegenden Freihaltung vor einer Überbauung besteht ein grundsätzlicher Unterschied zum Ziel und Zweck "normaler" Bauzonen.

Eine (unzulässige) Umgehung von Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG) wäre dann gegeben, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen würde, oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Abwägung der berührten räumlichen Interessen beruht. Im konkreten Fall grenzt das Gebiet direkt an die Bauzone an und berührt mit den vorgegebenen Einschränkungen (vgl. § 60a BNO) auch keine anderen übergeordneten, entgegenstehenden Interessen.

Nach den vorliegenden Unterlagen und Projektabsichten, sowie gestützt auf einen neuen Entscheid des Bundesgesetzes, ist es hier sachgerecht, die vorgesehene Spezialzone als Nichtbauzone im Sinne von Art. 18 RPG auszuscheiden.

3.1.4 Einpassung

Die Festlegung des "Bereichs für bauliche Nutzung" basiert auf einer zweckmässigen und sachgerechten Anordnung der Bauten hinsichtlich der Belange des Ortsbilds. Die Nutzungsordnung (§ 60a) trifft detaillierte Vorgaben zur Ausführung des gedeckten Reitplatzes, welche die Einpassung unterstützen. Die Vorschriften enthalten Vorgaben zur landschaftlichen Eingliederung und Bepflanzung, insbesondere vor der nördlichen Fassade des gedeckten Reitplatzes. Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen mit Angaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedung, Stützmauern usw.. Damit können die Auswirkungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert beurteilt werden. Die Massnahmen sind insgesamt sachgerecht und stellen eine gute Einpassung sicher.

3.1.5 Nutzungsordnung

Die Nutzungsordnung (§ 60a neu) unterstützt die Zielsetzungen und ist insgesamt zweckmässig und rechtskonform.

§ 60a Abs. 2 beschränkt die Wohnnutzung im Wesentlichen auf den Besitzstand sowie auf Erweiterungen im Rahmen des Besitzstandes im Ausmass von Art. 24 RPG, was hinsichtlich der Lage im Kulturland sachgerecht ist.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Teiländerung des Kulturlandplanes Spezialzone "Pferdehaltung" der Gemeinde Effingen vom 19. Mai 2006 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt einen Tag nach der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. 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, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug

- Gemeinderat, Gemeindehausweg 26, 5078 Effingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

