

Sitzung: 08. Juni 2011

Nr. 2011-000841

Gemeinde Ehrendingen; Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Böndleren", Ergänzung § 14 Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	16. September 2010
Öffentliche Auflage	5. Oktober 2010 bis 3. November 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	22. November 2010
Eingereicht zur Genehmigung	24. März 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	20. April 2011

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:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Böndleren"
- Ergänzung § 14 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Ehrendingen wurde vom Grossen Rat am 9. Juni 1998 genehmigt. Dieser weist den bestehenden Betrieb auf der Parzelle 2138 im Gebiet "Böndleren" der Gewerbezone zu. Die betroffene Firma, welche Natursteine und keramische Beläge verarbeitet, benötigt aus betrieblichen Gründen mehr Platz. Mit der vorliegenden Teiländerung der Zonenplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung geschaffen werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 16. September 2010 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Mit der Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans "Böndleren" wird die Parzelle 2136 (rund 0,44 ha) von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone eingezont.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gleichzeitig wird § 14 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit den Absätzen 4 und 5 ergänzt. Mit Absatz 5 wird diese Neueinzonungsfläche gestützt auf § 15 a BauG nur bedingt eingezont. So wird sichergestellt, dass diese Fläche innert fünf Jahren überbaut wird. Ansonsten fällt die Einzonung entschädigungslos dahin.

Absatz 6 schliesst lärmempfindliche Räume (ausgenommen Betriebsräume gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. b der Lärmschutz-Verordnung, LSV) aus.

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

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Ehrendingen ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die geplante Einzonung umfasst rund 0,44 ha. Diese Fläche liegt unter dem im Richtplan festgesetzten Wert, der vorgängig eine Anpassung des Richtplans erforderlich macht. Der Richtplan wird nach Genehmigung fortgeschrieben. Der Zuwachs von 0,44 ha wird jedoch dem für Ehrendingen maximal zulässigen Wert von 3,0 ha Neueinzonung innert zehn Jahren angerechnet.

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Werden FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4).

Von der Einzonung sind gute Fruchtfolgeflächen (FFF1) im Umfang von 0,44 ha betroffen. Diese Fläche liegt unter dem Grenzwert von 3 ha. Die geplante Einzonung erfordert keine vorgängige Anpassung des Richtplans.

3.1.3 Kleinstbauzone

Bei der vorliegend zu erweiternden Gewerbezone handelt es sich um eine isolierte Zone. Solche sind im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Was für die Ausscheidung solcher Zonen gilt, hat grundsätzlich auch für die Erweiterung solcher Zonen Gültigkeit. Ermöglicht eine Kleinstbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht.

Der Bedarf ist ausgewiesen. Eine Verlagerung des Betriebs wäre unverhältnismässig. Mit der Einzonung kann zudem eine Auslagerung von Aktivitäten aus verschiedenen Flächen im Baugebiet vorgenommen werden. Die rechtlichen Voraussetzungen werden damit erfüllt.

3.1.4 Haushälterische Nutzung des Bodens

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag an die Raumplanung (Art. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]). Die Bauzonengrösse ist nach Art. 15 RPG zu richten. Massgebliche Kennwerte bilden das Fassungsvermögen der Bauzonen (inklusive vorhandene Reserven) und die absehbare, regional abgestimmte Entwicklung. Im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) ist glaubhaft dargelegt, weshalb die bestehende Firma eine Erweiterung benötigt und auch, dass diese Erweiterung standortgebunden ist sowie eine Betriebserweiterung auf die benachbarte, teilweise noch unüberbaute Parzelle 2142 auf der andern Seite der Zufahrtsstrasse aufgrund der Betriebsabläufe nicht geeignet ist.

3.1.5 Bedingte Einzonung

Die Einzonung ist ausschliesslich mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Betriebs begründet. Die 0,44 ha neu einzuzonende Fläche wird deshalb gestützt auf § 15 a BauG bedingt der Bauzone zugewiesen, um sicherzustellen, dass die Fläche auch in absehbarem Zeitraum genutzt wird. Wird das Gebiet nicht innert fünf Jahren nach der Genehmigung überbaut, fällt die Einzonung wieder entschädigungslos dahin.

3.1.6 Regionale Abstimmung

§ 13 BauG fordert die regionale Abstimmung von Planungsmassnahmen. Im Planungsbericht wird darauf verwiesen, dass die Einzonung keine Auswirkungen auf die weitere Region habe. Da der bestehende Betrieb nur marginal erweitert und nicht übermässig ausgebaut werden soll, sind die regionalen Auswirkungen nicht von Bedeutung.

3.1.7 Regulierungsgebiet/Entwässerungsanlagen (Hinweis)

Das Areal liegt im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot, der Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und der Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Güterregulierung fand im Februar 2010 mit der Schlusszahlung des Bundes ihren Abschluss. Die Rückerstattungspflicht besteht somit bis Februar 2030. Wird die betreffende Fläche (rechtskräftig) eingezont, sind die geleisteten Kantons- und Bundesbeiträge von den Grundeigentümern "pro rata temporis" zurück zu erstatten. Nach der Genehmigung der Vorlage wird die Abteilung Landwirtschaft die Rückerstattungsbeiträge einfordern.

3.1.8 Erschliessung/Abstimmung Siedlung und Verkehr

Kleinere dezentrale Bauzoneninseln sind verkehrsplanerisch grundsätzlich selten günstig. Die Erreichbarkeit – ausser mit dem Auto – ist in der Regel ungenügend, so dass sich entsprechende Siedlungsgebiete nur schlecht auf die in kantonalen Verkehrsplanungsstrategien definierten Ziele abstimmen lassen.

In Hinsicht auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind keine Probleme absehbar. Das erwartete zusätzliche MIV-Aufkommen ist klein. Die bestehenden Betriebe sind über einen voll ausgebauten Knoten an die K 284 angeschlossen, die zu erwartende Mehrbeanspruchung gibt hinsichtlich Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit auf der Kantonsstrasse selbst kaum Probleme auf. Weniger günstig ist der Umstand, dass die Zufahrt über den parallel zur Kantonsstrasse angelegten Radweg (kantonale Radroute) verläuft. Mit der Mehrbeanspruchung steigt das Gefährdungsrisiko für die Radfahrenden. Im weiteren Verfahren sollte deshalb eine Signalisation (Achtung Velofahrer) bei der Ausfahrt installiert werden, um die Verkehrssicherheit zu verbessern. Die abschliessende Prüfung dieser Frage ist Sache des Baubewilligungsverfahrens.

3.1.9 Lärm

Gemäss Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Im neueinzuzonenden Gebiet werden gemäss Planungsbericht die Planungswerte der ES III (ausser für Betriebsräume) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Ergänzung der Vorschrift für den schraffierten Bereich der Gewerbezone ist sachgerecht. Damit werden die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung erfüllt.

3.1.10 Hochwasserschutz

Für die neu einzuzonende Fläche besteht laut der Gefahrenkarte Hochwasser eine Restgefährdung. Bei Extremhochwasser (EHQ) kann die Fläche bis maximal 50 cm überflutet werden. Im Raumplanungsbericht wird auf diese Restgefährdung hingewiesen. In einem Gebiet mit Restgefährdung hat die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser nachzuweisen. Aus fachlicher Sicht sind vorliegend keine weiteren Massnahmen auf planerischer Ebene erforderlich.

3.1.11 Waldfeststellung

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Der Waldgrenzenplan ist nachgeführt und wurde öffentlich aufgelegt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans "Böndleren" sowie die Ergänzung von § 14 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Ehrendingen vom 22. November 2010 werden 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, Brunnenhof 6, 5420 Ehrendingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

