

Sitzung: 6. November 2013

Nr. 2013-001373

**Gemeinde Siglistorf; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision;
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	2. April 2013
Öffentliche Auflage	9. April 2013 bis 10. Mai 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	14. Juni 2013
Eingereicht zur Genehmigung	30. August 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	26. August 2013

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, Massstab 1:2'000
- Kulturlandplan, Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeinde Siglistorf liegt im Bezirk Zurzach und zählt rund 600 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde liegt gemäss Raumkonzept des kantonalen Richtplans im Kernraum Landschaftsentwicklung und grenzt an die ländliche Entwicklungsachse, welche sich von Baden über Ehrendingen bis nach Schneisingen zieht. Baden ist mit dem Postauto in 30 Minuten und mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar. Mit der S-Bahn ab Niederweningen erreicht man Zürich in rund 30 Minuten.

Die Gemeinde hat sich als Ziel gesetzt, sich weiter zu entwickeln und eine kinderfreundliche, offene Gemeinde zu bleiben. Die Eigenständigkeit soll bewahrt werden, die Gemeinde ist offen für vielfältige Formen der Zusammenarbeit mit umliegenden Gemeinden. Angestrebt wird ein moderates, qualitatives Bevölkerungswachstum.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 2. April 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die bisherigen Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan haben sich weitgehend bewährt. Einzelne Teilflächen werden aufgrund der tatsächlichen oder zukünftig besseren Nutzung umgezont. Die bisherigen Schutzzonen und Schutzobjekte wurden überprüft und aktualisiert. Die wesentlichen Ein- und Auszonungen sind detailliert im Abschnitt 3.1.5 umschrieben und beurteilt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen, welche die Definition und Messweisen der Baugesetzgebung vereinheitlicht. Die IVHB ist rechtskräftig und in der Bauverordnung (BauV) kantonal umgesetzt.

Die revidierte BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an. Die Revision richtet sich bereits nach der neuen Bauverordnung, einschliesslich Einführung der IVHB (§§ 16 ff. BauV vom 25. Mai 2011).

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

Siedlungsgebiet (Richtplan S 1.2)

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 1.4, lit. a): Die Gemeinde zont insgesamt 1,6 ha ein (Gebiete "Kirchwise", "Belchenstrasse", "Letten", "Götzäcker", Grünzonen "Bühl" und "Tägerbach-Weg"). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 0,9 ha. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha pro zehn Jahre respektive 1 ha pro zusammenhängende Fläche. Im Jahr 2008 hat die Gemeinde 0,2 ha neue Bauzonen ausgeschieden.
- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 1.4, lit. b): Insgesamt ca. 0,1 ha (Belchenstrasse).

- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 1.4, lit. c): Insgesamt ca. 0,6 ha (Strassenflächen, Grünzonen).

Fruchtfolgeflächen (Richtplan L 3.1)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert (Art. 26 ff. Raumplanungsverordnung [RPV]). Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan L 3.1, Beschluss 1.2 und 2.3). Werden FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert, ist der Richtplan anzupassen (Richtplan L 3.1, Beschluss 2.2).

Die verschiedenen Einzonungen reduzieren die Fruchtfolgeflächen um rund 0,8 ha. Die geplanten Umzonungen sind mit den Beschlüssen des Richtplans vereinbar und erfordern keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Das Interesse der Erhaltung der FFF ist angemessen berücksichtigt.

Historische Verkehrswege (Richtplan S 1.5)

Durch das Gemeindegebiet von Siglistorf verlaufen einige historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Teilstrecken von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung im Orientierungsinhalt aufgenommen. Damit wird die Information in Bezug auf diese historisch gewachsenen Kulturgüter verbessert. Werden diese ausgeschiedenen historischen Verkehrswege durch Vorhaben tangiert oder beeinträchtigt, können die betroffenen Abschnitte angemessen berücksichtigt und nötigenfalls zum Beispiel mittels Verfügung geschützt werden.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Zurzibiet hat zur vorliegenden Planung Stellung genommen, die Entwicklungsabsichten, wie im Planungsbericht und im Entwicklungsleitbild beschrieben, entsprechen den regionalen Entwicklungsabsichten und der Schwerpunktbildung des Zurzibiets und deren Vision. Die vorliegende Nutzungsplanungsrevision mit den Neu-Ein- und Umzonungen wird vom Planungsverband begrüsst.

Siglistorf grenzt im Süden an die Gemeinde Schneisingen im Surbtal. Dieser Raum verfügt über eine hohe Lagequalität und über gute Voraussetzungen für eine hochwertige Wohnentwicklung. Dank des nahegelegenen S-Bahnhofs in Niederweningen verfügt die Gemeinde zudem über eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV). Der Planungsverband unterstützt die angestrebte Entwicklung der Gemeinde Siglistorf grundsätzlich.

Die Massnahmen für die Baulandmobilisierung der unüberbauten, aber auch der bereits weitgehend überbauten Gebiete werden vom Planungsverband begrüsst. Unterstützt wird die Umzonung der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 im Gebiet "Kirchwise".

Die vorgesehenen Massnahmen zur Förderung der Ortsgestaltung mittels Gestaltungs- und Sondernutzungsplanpflicht in Teilräumen werden begrüsst. Weiter wird die Umlegung der Belchenstrasse (Kantonsstrasse K 283), die zur Aufwertung des östlichen Teils der Dorfzone beiträgt, positiv beurteilt.

3.1.4 Grösse der Bauzone (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG])

Die aktuellen Bauzonen weisen eine Fläche von total 23,2 ha auf. Davon sind 21,2 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 2 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 1,8 ha Wohn- und Mischzonen und 0,2 ha Arbeitsplatzzonen. Mit den be-

absichtigten Ein- und Umzonungen werden die unüberbauten Wohn- und Mischzonen auf rund 2,7 ha vergrössert. Bei einer Dichte von rund 50 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) pro Hektare wird ein Wachstum von rund 135 E ermöglicht. Das ausgewiesene Verdichtungspotenzial wird im Planungsbericht mit ca. 25 E ausgewiesen. Aufgrund des Bevölkerungsstands Ende 2012 von 618 E und dem erwähnten Potenzial könnte die Bevölkerung damit auf rund 775 E anwachsen.

Aufgrund der im Planungsbericht genannten Ziele und Gründe (Abschnitt 4) strebt die Gemeinde bis im Jahr 2025 ein Wachstum auf 800 E an. Begründet wird dies auch mit dem Wachstum der letzten zehn Jahre von rund 80 E, dem Wachstumsdruck aus dem Zürcher Wehntal (Wachstum in den letzten zehn Jahren von bis zu 29 %, beispielsweise Oberweningen) und den guten Verbindungsmöglichkeiten (öV und motorisierter Individualverkehr [MIV]) in Richtung Baden, Zürich und Winterthur.

Bei einer zukünftig gleichbleibenden Entwicklung analog zu den letzten zehn Jahren ist die Neueinzonung von rund 0,9 ha für eine kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde (Wachstum der Bevölkerung um rund 120 E), wie sie in den von der Gemeinde definierten Zielen festgesetzt wurde, plausibel und begründet. Der Planungsverband unterstützt in seiner Stellungnahme das angestrebte Wachstum. Die Neuabgrenzung der Bauzonen stimmt mit den Zielsetzungen der Gemeinde überein. Der Umfang der Bauzonen ist mit Art. 15 RPG vereinbar.

3.1.5 Zonenabgrenzung/Zonenzuordnung im Bauzonenplan

Gebiet "Belchenstrasse" Parzellen 365/367/"Götzäcker"

Diese Ein- und Auszonungen sind in Bezug zur Bauzonengrösse kaum relevant. Zu beurteilen ist hier die raumplanerisch zweckmässige Abgrenzung zum Kulturland. Die 0,11 ha grosse Einzonung im Gebiet "Götzäcker" rundet das Baugebiet sinnvoll ab, betroffen sind oberhalb der Böschung bedingt geeignete FFF. Der Einzonung stehen keine übergeordneten Interessen entgegen.

Die geplante Einzonung einer Teilfläche der Parzelle 365 wird begründet mit dem Bau der neuen Belchenstrasse (Kantonsstrasse) und dem dazugehörigen Landabtausch. Mit der Umlegung ergeben sich neue Bewirtschaftungsflächen und der Einfahrtsbereich in Siglistorf tritt völlig anders in Erscheinung. Die Bewirtschaftung wird hier wesentlich eingeschränkt. Aufgrund der neuen Ausgangslage ist die Neuabgrenzung der Bauzonen zweckmässig.

Gebiet "Kirchwise"

Die Parzelle 98 wird der Wohnzone W3 zugewiesen, sie dient ausschliesslich dem Bau von Mehrfamilienhäusern. An dieser zentralen Lage ist dies sinnvoll und raumplanerisch erwünscht. Diese Fläche der W3 kann nur mittels Gestaltungsplan erschlossen und überbaut werden. Sie grenzt unmittelbar an die Dorfzone an. Damit ein qualitativ guter Übergang von der Dorfzone zur W3-Zone geschaffen werden kann, werden wichtige Zielsetzungen für diesen Gestaltungsplan in § 4 BNO festgelegt.

Der Bedarf für die angrenzende Einzonung der Wohnzone W2 ist ausgewiesen. Diese Fläche betrifft bedingt geeignete Fruchfolgeflächen (FFF2). Hier besteht eine Gestaltungsplanpflicht, wichtige Zielsetzungen sind in § 4 BNO festgelegt. Mit einem Gestaltungsplan könnte auch ein zusätzliches Geschoss realisiert werden, Reiheneinfamilienhäuser sind möglich. Dies ermöglicht eine dichtere Bauweise und dadurch eine optimale Nutzung der Bauzonenreserven.

Gebiet "Letten" Parzelle 262

Die Einzonung eines rund 25 m tiefen und rund 0,2 ha grossen Bauzonenstreifens am Bauzonenrand schliesst eine "Bauzonenlücke" an der Peripherie des Baugebiets. Die Parzelle 262 wird mit Ausnahme dieses Streifens extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Einzonung betrifft 0,05 ha bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen sowie 0,15 ha übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Zuweisung zur Wohnzone W2 mit der neuen Zonenabgrenzung ist raumplanerisch vertretbar.

Grünzonen "Bühl" und "Tägerbach-Weg"

Die Grünzonen liegen innerhalb des Siedlungsraums und dienen gemäss den Bestimmungen der BNO der Siedlungsdurchgrünung der Bauzone. Bauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Diese Flächen stehen somit einer zukünftigen Bebauung nicht zur Verfügung. Die Zuweisung zur Bauzone (Grünzone) ist durchaus vertretbar und führt zu einem geschlossenen Siedlungsraum.

3.1.6 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1; § 4 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Im Planungsbericht wird auf die verschiedenen Verdichtungsgebiete hingewiesen. Einerseits ist die Gemeinde selber Eigentümerin des Gebiets im Dorfzentrum und kann eine verbesserte Nutzung hier selber in die Wege leiten (unter anderem auch ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht). Andererseits beabsichtigt der Gemeinderat, Gespräche mit den Grundeigentümern zu führen, mit dem Ziel, Gebäude und Grundstücke einer besseren Ausnutzung zuzuführen. Weiter wird auf die Festlegung einer Ausnutzungsziffer verzichtet. Im Bauzonenplan werden verschiedene Flächen mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Dabei kann der Gemeinderat mit geeigneten Bestimmungen (Beispiel: Geschossigkeit, Mindestausnutzung) die anzustrebende Einwohnerdichte festlegen (§ 4 Abs. 2 BNO).

3.1.7 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung.

Mit den Bestimmungen der Dorfzone (§ 6 BNO) wird das historische Ortsbild ausreichend geschützt. Alle Objekte des Kurzinventars werden kommunal geschützt. Die Schutzobjekte sind im Anhang der BNO nach ihrem Schutzgrad aufgelistet.

3.1.8 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Gemäss vorläufiger Beurteilung bildet der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) eine gute Grundlage zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung und Verkehr. Im Planungsbericht (Abschnitt 10) sind diese Ziele aufgenommen. Die Neueinzonungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das kommunale und kantonale Verkehrsnetz. Neu werden die Nutzungsmöglichkeiten (Verkaufsflächen) in der Dorf- und Gewerbezone begrenzt. Die gesetzlichen Vorgaben nach § 13 BauG sind erfüllt.

3.1.9 Hochwasserschutz

Im Bauzonenplan wird eine Hochwassergefahrenzone 1 und 2 ausgeschieden, ebenfalls dargestellt sind Flächen der Restgefährdung. Die Bestimmungen sind korrekt in § 12 BNO aufgenommen.

3.1.10 Zonenabgrenzung/Zonenzuordnung im Kulturlandplan

Landwirtschaftszone/Fruchtfolgeflächen

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Zurzeit besteht kein Bedarf für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Landschaftsschutzzone/Siedlungsei

Sogenannte Siedlungseier werden nur bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben ausgeschieden. Die zwei betroffenen Landwirtschaftsbetriebe werden symbolisch von der Schutzüberlagerung ausgenommen. Dies entspricht der Regelung des kantonalen Richtplans (Kapitel L 3.1, Beschluss 1.4).

3.1.11 Naturschutzzone/Naturobjekte

Naturschutzzone/Naturobjekte

In Siglistorf befinden sich zwei Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung. Das Naturschutzgebiet "Baris/Im Hoger" und das Gebiet "Grund/Rietwiese". Im Kulturlandplan werden diese beiden Gebiete als Naturschutzzone bezeichnet, die notwendigen Schutzbestimmungen sind in § 15 BNO aufgenommen. Die Vorgaben aus dem Richtplan sind umgesetzt (Richtplan L 2.5, Beschluss 1.2).

Weiter sind im Richtplan verschiedene Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald festgesetzt. Diese Gebiete werden im Kulturland als überlagerte Naturschutzzone Wald bezeichnet, deren Schutz ist in § 16 BNO geregelt. Die Vorgaben aus dem Richtplan sind umgesetzt (Richtplan L 4.1, Beschluss 1.1).

Magerwiesen, Trockenstandorte, Feuchtgebiete und Streuwiesen wurden auf deren Schutzwürdigkeit überprüft und neu abgegrenzt. Die Bewirtschaftung und Unterhalt sowie die Nutzungseinschränkungen sind in § 15 BNO festgelegt. Ebenfalls überprüft und angepasst wurden die Schutzobjekte. Die Festlegungen sind zweckmässig und widersprechen keinen übergeordneten Vorgaben.

3.1.12 Gewässer

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Das Verwaltungsgericht hat die Bestimmungen in den §§ 3–6 der kantonalen Vollzugsverordnung vom 27. Februar 2012 aufgehoben. Die Breite des auszuscheidenden Gewässerraums richtet sich nach Art. 41a GSchV, die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird richtigerweise auf die Darstellung einer Uferschutzzone beziehungsweise eines Uferschutzstreifens verzichtet. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage und da noch keine anwendbaren kantonalen Ausführungsbestimmungen vorliegen, ist dies zweckmässig. Diese aktuelle Situation steht der einzelfallweisen Überprüfung von Ausnahmen in Sondernutzungsplänen und in Baugesuchen nicht entgegen.

Nach Vorliegen der kantonalen Umsetzungsbestimmungen ist in einem nächstmöglichen, allenfalls separaten Verfahren der Gewässerraum kommunal zu prüfen und soweit notwendig zu präzisieren. Bis dahin sind die Abstände und Nutzung gemäss GSchV im Einzelfall zu prüfen.

3.1.13 Waldgrenzenplan

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.

3.1.14 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die revidierte BNO der Gemeinde übernimmt bereits die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss interkantonaler Vereinbarung, die der Regierungsrat mit der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 für den Kanton Aargau umgesetzt hat. Die vorliegende BNO lehnt sich an die kantonale Muster-BNO an und erweist sich als rechtmässig.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, der Gemeinde Siglistorf vom 14. Juni 2013 wird 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, Dorfstrasse 164, 5462 Siglistorf
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

