
Gemeinde Islisberg; Revision Bauzonenplan und Kulturlandplan, Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	Mai 2008
Vorprüfungsbericht	31. Januar 2007
Öffentliche Auflage	16. Juni 2008 bis 15. Juli 2008
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2008
Eingereicht zur Genehmigung	18. Februar 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	24. Februar 2009

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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Änderungen Bau- und Nutzungsordnung

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde 1993 vom Grossen Rat genehmigt. Die Bau- und Nutzungsordnung wurde 1998 an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Vor rund zwei Jahren hat der Gemeinderat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeleitet. Die vom Gemeinderat eingesetzte Planungskommission hat in einem ersten Schritt ein Leitbild erarbeitet und in diesem Zusammenhang die entsprechenden Zielsetzungen zu den wesentlichen ortsplanerischen Themen formuliert.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 31. Januar 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Abgrenzung der heute rechtskräftigen Bauzonen erfährt an drei Stellen eine Änderung:

- Im Gebiet "Rohracker" durch die Schaffung einer neuen E2-Zone.
- Im Gebiet "Haldene" durch eine Korrektur an der Dorfzonenabgrenzung.
- Im Gebiet "Leigrueb" durch eine geringfügige Auszonung einer nicht überbaubaren Fläche.

Bestehende Erschliessungsstrassen am Baugebietsrand werden in die Bauzonen aufgenommen.

Für das Ortsbild wichtige Bauten werden als Substanzschutzobjekte (entsprechend dem kantonalen Kurzinventar) sowie als Volumenschutzobjekte in die Nutzungsplanung aufgenommen.

Im Kulturlandplan erfolgt die Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen gemäss den Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) im Richtplan. Für zwei geplante landwirtschaftliche Aussiedlungen werden gestützt auf die vorgenommenen, vertieften Abklärungen zur landschaftlichen Einpassung und zu den betrieblichen Voraussetzungen zwei Aussparungen in der Landschaftsschutzzone offen gelassen. Die Flächen der Obstgärten und Hochstammobstbestände werden entsprechend deren heutigem Vorkommen angepasst.

Im Wald werden zwei Naturschutzzonen festgelegt. Sie sind in § 13^{bis} Bau- und Nutzungsordnung (BNO) geregelt.

2.4 Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung

Die bisherige Bau- und Nutzungsordnung hat sich grossenteils bewährt. Sie wird daher nur in einigen wenigen Paragraphen materiell geringfügig angepasst (Gestaltungsplanpflicht, Landschaftsschutzzone, Naturschutzzonen im Wald usw.).

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar. Das Siedlungsgebiet wird um 0,5 ha vergrössert, die Reduktion der Fruchtfolgeflächen beträgt 0,4 ha. Der Richtplan wird im Umfang dieser Änderungen fortgeschrieben.

3.3 Grösse der Bauzone/Einzonung im Gebiet Rohracker

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 13,3 ha auf. Davon sind gemäss der Datenübersicht der Gemeinde ca. 10,5 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 2,8 ha unüberbaut (darin enthalten ist die Neueinzonung von rund 0,5 ha in die Wohnzone im Gebiet Rohracker).

Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,5 ha Wohn- und Mischzonen sowie 0,3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Ausgehend von der aktuellen Dichte der überbauten Wohn- und Mischzonen entsprechen die gesamten Bauzonen von Islisberg einer Gesamtkapazität von 660 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Die heutige Einwohnerzahl beträgt ca. 500 E. Gestützt auf die kantonale Prognose ist für die nächsten 15 Jahre von einer Zunahme von ca. 45 E auszugehen, was einem mittleren regionalen Wachstum von 9 % für diesen Zeitraum entspricht.

Das Wachstumsziel der Gemeinde liegt mit einem angestrebten Bevölkerungswachstum von rund 40 % für die nächsten 15 Jahre (Zunahme von 500 E auf 700 E) deutlich über den kantonalen und regionalen Prognosen beziehungsweise Zielsetzungen. Hierzu ergibt sich aus raumplanerischer Sicht Folgendes:

- Die kommunal vorgesehene grosse Bevölkerungszunahme deckt sich nicht mit den kantonalen Vorgaben; der Planungsbericht raumentwicklungAARGAU (Grosser Rat 5. September 2006) sieht für Gemeinden in ländlichen Entwicklungsräumen eine moderate Siedlungsentwicklung vor. Die kantonalen Bevölkerungsprognosen liegen ebenfalls unter dem kommunalen Entwicklungsziel.
- Die vorhandene und mögliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr steht der von der Gemeinde beabsichtigten baulichen Entwicklung entgegen (geringe Frequenzen). Zum gleichen Schluss kommt der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt in seiner Stellungnahme vom 23. Januar 2006, welche sich auf das regionale Entwicklungskonzept Siedlung und Verkehr vom 21. September 2004 bezieht.
- Die Einzonung im Gebiet Rohracker erfolgt zu Lasten von Fruchtfolgeflächen. Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, ist bundesrechtlich geregelt. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt Fruchtfolgeflächen mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der Fruchtfolgeflächen durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3).
- Ferner ist das Siedlungswachstum in der Regel mit neuen Infrastrukturkosten und steigenden öffentlichen Ausgaben verknüpft; mittel- bis langfristig ist auch die Abschreibung der in den vergangenen Jahrzehnten erfolgten Investitionen in die Infrastruktur zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich, dass mit den vorhandenen unüberbauten Wohn- und Mischzonen sowie einigem Verdichtungspotenzial in der Dorfzone die Reserven für die Wohnnutzung nach Massgabe der kantonalen Vorgaben und gestützt auf Art. 15 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG) für die nächsten 15 Jahre auch ohne die Neueinzonung im Gebiet Rohracker quantitativ ausreichen.

Demgegenüber sprechen folgende Punkte für die Einzonung im Gebiet Rohracker:

- Es ist grundsätzlich von einem hohen Siedlungsdruck wegen der Nähe zum Ballungsraum Zürich auszugehen, der über die statistischen Prognosen und die bisher erwartete Entwicklung hinaus geht.

- Mit 0,5 ha ist eine relativ kleine Fläche betroffen. Das zusätzliche Einwohnerpotenzial könnte durchaus den überdurchschnittlichen Entwicklungsaussichten des Einzugsgebiets von Zürich entsprechen und die regionale Prognosen übersteigen.
- Es handelt sich um eine attraktive und bevorzugte Wohnlage, die hier der Wohnstandortförderung entgegenkommt.

Aufgrund der Abwägung der berührten Interessen und der Begründungen im Planungsbericht der Gemeinde (absehbare Verbesserung der öV-Erschliessung bei zunehmender Einwohnerzahl); und unter Berücksichtigung der Qualität der noch nicht überbauten Flächen im Baugebiet (nicht zur Kompensation geeignete "Restflächen", zum Beispiel Hausgärten oder aktive Landwirtschaftsbetriebe) erweist sich die Einzonung Rohracker von ca. 0,5 ha nicht als offensichtlich rechtswidrig.

Die Gemeinde unterstellt die neueingezonte Fläche aufgrund der exponierten Lage (Landschaft, Dorfeingang) und im Interesse einer qualitativ guten Siedlungsentwicklung richtigerweise der Gestaltungsplanpflicht. Damit wird sicher gestellt, dass eine gesamthaft gute Überbauung entsteht, die sich in die Umgebung einpasst.

3.4 Weitere Änderungen an der Baugebietsgrenze

Am Perimeter der Dorfzone wird eine kleine Anpassung im nordöstlichen Bereich "Halde-ne" vorgesehen. Diese Einzonung in die Dorfzone ist sachgerecht; ebenso die geringe Auszonung am nordwestlichen Bauzonenrand.

3.5 Ortsbildschutz

Das Ortsbild von Isisberg hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) regionale Bedeutung. Das Kurzinventar wurde im Rahmen der vorliegenden Revision überprüft und die das Ortsbild prägenden Bauvolumen ausgediebst. Sowohl die Substanzschutzobjekte (gemäss Kurzinventar) als auch die Volumenschutzobjekte wurden ganzheitlich in die vorliegende Planung aufgenommen. Die Anforderungen gemäss Richtplan und § 40 ff. BauG werden erfüllt.

3.6 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Die heute noch aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb Baugebiet sind in der Dorfzone zonenkonform.

3.7 Landschaftsschutzzone

Die im Richtplan festgesetzten Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) werden durch die Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen im Bereich der Südflanke des Dorfs umgesetzt.

Westlich beziehungsweise südlich von Isisberg sind zwei landwirtschaftliche Aussiedlungen vorgesehen. Gestützt auf die heute geltende kantonale Praxis sind die landwirtschaftlichen Anforderungen für die Aussiedlungen erfüllt, beim westlich des Dorfs vorgesehenen Betrieb allerdings nur knapp. Umfangreiche Abklärungen und Begehungen haben zu den im Plan vorgenommenen Aussparungen in der Landschaftsschutzzone geführt. Beide Standorte liegen in Geländemulden und in der Nähe von Waldrändern. Der westlich von Isisberg gelegene Standort ist nur vom Dorf selber einsehbar, der südliche weder von Isisberg, noch von der weiteren Umgebung. Gemäss § 14 Abs. 4 BNO sind die beiden Aussparungen auf 10 Jahre limitiert. Sollten die Siedlungen bis zu diesem Zeitpunkt nicht erstellt sein, fallen die Aussparungen dahin.

Die Überprüfung der konkreten Aussiedlungsprojekte (landschaftliche Aspekte, Feinstandort, betriebliche Voraussetzungen, Gestaltungsmaßnahmen usw.) erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

3.8 Wald

Die durch die Änderungen am Bauzonenplan hervorgerufenen Anpassungen am Waldgrenzenplan sind erfolgt. Ebenso wurden zwei Naturschutzzonen im Wald entsprechend den Vorgaben des Richtplans in der Nutzungsplanung festgesetzt.

3.9 Änderungen Bau- und Nutzungsordnung

Die vorgenommenen Anpassungen an der Bau- und Nutzungsordnung werden den Bedürfnissen der Gemeinde und den übergeordneten gesetzlichen Anforderungen gerecht.

Es wurden keine erheblichen materiellen Änderungen vorgenommen. Kleinere Anpassungen oder Ergänzungen erfolgten unter anderem bei der Gestaltungsplanpflicht, den Ortsbildschutzobjekten, den Stützmauern, den Landschaftsschutzzonen und den Naturschutzzonen im Wald.

3.10 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Revision des Bauzonenplans, des Kulturlandplans und die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Isisberg vom 26. November 2008 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 Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. 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, Bonstetterstrasse 2, 8905 Islisberg
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

