

Sitzung: 14. Dezember 2011

Nr. 2011-001891

Gemeinde Merenschwand; Revision Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerungen Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	26. Februar 2010
Öffentliche Auflage	30. März 2010 bis 28. April 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	27. Juni 2011
Eingereicht zur Genehmigung	22. September 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	1. November 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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Diese wurde nachträglich zurückgezogen und konnte somit abgeschrieben werden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Kulturlandplan, Mst. 1:5'000
- Teiländerungen Bauzonenplan, Mst. 1:2'500
- Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Kulturland wurde am 24. Juni 1996 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Eine Zielsetzung der Vorlage besteht darin, die Nutzungsplanung Kulturland an die Vorgaben des Richtplans anzupassen. Im Weiteren werden kleinere Änderungen am Bauzonenplan und an der Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen.

Die Nutzungsplanung Siedlung wurde 1994 letztmals revidiert. Da Merenschwand und Benzenschwil am 1. Januar 2012 fusionieren werden, wurde mit einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung noch abgewartet. In der Zwischenzeit haben die beiden Gemeinden bereits ein gemeinsames Leitbild erarbeitet, das als Grundlage zur Revision der Nutzungsplanung dienen wird.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 26. Februar 2010 ohne Vorbehalte.

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 wird wie folgt erweitert:

- 0,3 ha Neueinzonungen (Gebiet "Mühle") gemäss Richtplanbeschluss S 2.1/4.1a
- 0,2 ha Einzonungen von überbauten Flächen gemäss S 2.1/4.1c

Die Einzonungen sind kleiner als der für einen Richtplanbeschluss (S 2.1/4.1) massgebende Grenzwert von 3 ha.

Die Nutzungsplanung wird an die Vorgaben des Richtplans angepasst. Allerdings wurden im Kulturlandplan die Ergänzungen der Landschaftsschutzzonen, entgegen der öffentlich aufgelegten Vorlage, aufgrund von Anträgen an der Gemeindeversammlung nicht beschlossen. Somit verbleiben lediglich jene Landschaftsschutzzonen im Kulturlandplan, die bereits bis anhin rechtskräftig festgelegt waren. Die Abweichungen von den Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) im Richtplan sind erheblich. Da Merenschwand und Benzenschwil am 1. Januar 2012 fusionieren werden und die Umsetzung der LkB in Benzenschwil ebenfalls noch hängig ist, hat der Gemeinderat Merenschwand beschlossen, nach der Fusion für die Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen ein neues Verfahren zu eröffnen (Protokollauszug Gemeinderat vom 12. September 2011).

3.2 Teiländerungen Bauzonenplan

3.2.1 Änderungen Gebiet "Mühle"

Im Gebiet "Mühle" befindet sich heute unter anderem eine Sägerei mit Holzhandel. Der Fortbestand dieses Gewerbes ist nicht gesichert. Neu sieht die Gemeinde eine Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe vor. Die Gebäudegruppe wird daher von der Gewerbezone in eine "Wohnzone Mühle" umgezont. Im Bereich des heutigen Sägereibetriebs wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt; damit soll sichergestellt werden, dass das Mühlegebiet auch künftig als kompakte bauliche Einheit in Erscheinung tritt. Der Einbezug

des Landwirtschaftsbetriebs in die geplante Ensemblezone ist aus Sicht der zuständigen kantonalen Fachstelle sachgerecht.

Insgesamt ergibt sich aufgrund der getroffenen planerischen Massnahmen mit der neuen Zonierung eine situationsgerechte Lösung. Die spezifischen Bestimmungen in § 8a BNO stellen eine qualitätsvolle Entwicklung dieses Dorfteils sicher.

3.2.2 Einzonung Rickenbach

Die Remise und Teile der Scheune eines Landwirtschaftsbetriebs, dessen Fortbestand nicht gesichert ist, werden in die WG2 aufgenommen. Die einheitliche Zuweisung der Gebäude zu einer Zone ist grundsätzlich richtig. Die Einzonung ist unter den gegebenen Umständen nachvollziehbar.

3.2.3 Übrige Änderungen am Bauzonenplan

Die Einzonung der Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand, die kleinflächigen Einzonungen am Bachweg und in der Bühlhalde sowie die Umzonungen innerhalb Baugebiet sind sachgerecht. Damit wird namentlich der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nachgekommen, wonach Strassen, die die Erschliessung von Bauzonen sicherstellen, im Grundsatz innerhalb der Bauzone liegen müssen. Bezüglich der geringfügigen Einzonung in der Bühlhalde wird festgehalten, dass auf dieser geringfügigen Fläche aufgrund der bestehenden Hochspannungsleitung keine Nutzungen vorgesehen werden können, die der übergeordneten Gesetzgebung (Starkstromverordnung, Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV] usw.) entgegen stehen.

3.2.4 Grösse und Abgrenzung der Bauzonen

Die Bauzonengrösse wird mit den vorliegenden Änderungen am Bauzonenplan nicht relevant verändert; eine umfassende Überprüfung und Beurteilung erfolgt im Rahmen der geplanten Gesamtrevision. Die Abgrenzung der Bauzonen ist gemäss den vorgenommenen einzelnen Änderungen mit den übergeordneten Anforderungen vereinbar.

3.2.5 Waldgrenzen

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). Das erforderliche Waldfeststellungsverfahren wurde durchgeführt.

3.3 Kulturlandplan

3.3.1 Landwirtschaftszonen

Der Grossteil des Kulturlands wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Gemeinde verzichtet auf die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen und verweist auf die rechtlichen Möglichkeiten der inneren Aufstockung bei den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben. Dies entspricht den gegebenen Umständen und ist sachgerecht.

3.3.2 Landschaftsschutzzonen (LSZ)

Die im Richtplan festgesetzten Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) wurden in den Entwurf des Kulturlandplans, der öffentlich aufgelegt wurde, sachgerecht als Landschaftsschutzzonen umgesetzt. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einem Kreissymbol von der Landschaftsschutzzone ausgenommen. Betriebserweiterungen blieben dadurch im Bereich des Hofareals bei nachgewiesenem Bedarf weiterhin möglich.

Aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. Juni 2011 und der Fusion zwischen Merenschwand und Benzenschwil vom 1. Januar 2012 wird die Festlegung der Landschaftsschutzzonen im Bereich des neuen Gemeindebanns in einem separaten Verfahren behandelt (siehe Ziffer 3.1.2).

3.3.3 Waldausscheidung

Die Waldeintragungen auf dem eingereichten Nutzungsplan wurden mit der zuständigen Fachstelle bereinigt und sind korrekt. Der Kulturlandplan wurde entsprechend angepasst.

3.3.4 Weilerzonen

Die im Kurzinventar über die Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommenen Bauten sind in den Weilern Hagnau und Unterrüti als Gebäude mit Substanz- respektive Strukturhaltung sachgerecht umgesetzt.

3.4 Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung

In die Bau- und Nutzungsordnung werden einzelne Ergänzungen aufgenommen, die im Zusammenhang mit den Änderungen am Bauzonen- respektive Kulturlandplan stehen. Davon betroffen sind im Wesentlichen die neu geschaffene "Wohnzone Mühle" sowie Bestimmungen bezüglich des Hochwasserschutzes. Ebenfalls bezüglich des Hochwasserschutzes entspricht das aufgenommene "Delegationsmodell" (Pflicht zur projektbezogenen Überprüfung im Baubewilligungsverfahren) den heutigen Anforderungen. Im Rahmen der geplanten Gesamtrevision wird die Ablösung durch das "Vorschriftenmodell" (generell gültige, konkrete Bauvorschriften) zu prüfen sein.

3.5 Gesamtbeurteilung

Die eingereichte Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung. Die Überprüfung der Landschaftsschutzzonen im Sinne der im Richtplan festgesetzten Landschaften von kantonaler Bedeutung erfolgt nach der Fusion mit der Gemeinde Benzenschwil im Bereich des gesamten neuen Gemeindegebiets (Protokollauszug des Gemeinderats vom 12. September 2011).

Beschluss

1.

Die Revision Nutzungsplanung Kulturland sowie die Teiländerungen am Bauzonenplan und an der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Merenschwand vom 27. Juni 2011 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 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, 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, Kanzleistrasse 8, 5634 Merenschwand
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

