

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 5. März 2014

Versand: 6. März 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000223

Gemeinde Oeschgen; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung; Sistierung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei und Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	29. August 2013
Öffentliche Auflage	6. September 2013 bis 7. Oktober 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	22. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	10. Januar 2014
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Februar 2014

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. Der Gemeinderat stellt mit Protokollauszug vom 16. Dezember 2013 den Antrag, die von der Beschwerde betroffenen Teile von der Genehmigung zurückzustellen. Es sind dies:

- die Ausscheidung der Spezialzone Schwanen
- die Änderung des Gestaltungsplanpflichtperimeters Mitteldorf
- die §§ 5 Abs. 4, 9 und 55 lit. e der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- sowie die Aufführung von Kulturobjekt Nr. 905 (Gasthof Schwanen) im Anhang II zur BNO.

Bei den beschwerdebetroffenen Inhalten handelt es sich um punktuelle, nur einen Eigentümer betreffende Festlegungen, die keinen direkten oder indirekten Zusammenhang mit den übrigen Nutzungsplanungsinhalten haben. Soweit die Gestaltungsplanpflicht betroffen ist und diese über das Gebiet "Schwanen" hinausgeht, ist auch auf die zur separaten Beschlussfassung beantragte Aufhebung des Gestaltungsplans "Hinterdorf" (§ 55 lit. e BNO) zu verweisen. Da es sich um überlagernde Inhalte

handelt und die Grundzonierung unbestritten ist, ergeben sich aus dieser Ausklammerung keine Präjudizien für die Genehmigung der übrigen Planungsinhalte.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rund zwanzigjährige Nutzungsplanung soll an die sich verändernden Gegebenheiten und das übergeordnete Recht angepasst werden. Ziel ist, eine gute Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde unter Wahrung des Bestehenden zu schaffen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 29. August 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonenplan erfolgen diverse Arrondierungen und Zuweisungen von Erschliessungsstrassen in die angrenzenden Bauzonen. Weiter werden ein nicht mehr aktiver Landwirtschaftsbetrieb am Bauzonenrand der Dorfkernzone und das seit Jahrzehnten genutzte, befestigte Winterquartier des Circus Nock einer Spezialzone zugewiesen. Zwischen den Arbeitszonen Frick und der Gewerbezone Bölli erfolgt eine 0,91 ha grosse Erweiterung der Gewerbezone. Mittels kleineren Umzonungen soll die Entwicklung nach innen gefördert werden.

Im Kulturlandplan werden insbesondere die Richtplanvorgaben hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz durch entsprechende Schutzzonen umgesetzt. Weiter werden die bestehenden Rebanbaugelände einer Spezialzone zugewiesen und ein Obstbaumgarten unter Schutz gestellt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird an die aktuellen Rechtsgrundlagen und den neuen Bauzonenplan angepasst.

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 (Planungsanweisung 1.4, lit. a):
Die Gemeinde zont rund 2,79 ha ein (Gebiete Bölli, Holeweg, Circusstrasse, Zonenrandstrassen und Grünzonen). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 1,57 ha. Die Einzonungen sind kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha pro 10 Jahre.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Planungsanweisung 1.4, lit. c):
Insgesamt ca. 1,22 ha (Holeweg, Circusstrasse, Zonenrandstrassen und Grünzonen).

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 1,57 ha (Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 1.4). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Richtplan L 3.1)

Die verschiedenen Einzonungen beanspruchen 1,30 ha Fruchtfolgeflächen (FFF) sowie 0,10 ha übriges Landwirtschaftsgebiet.

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit

- höher gestellten Interessen dient
- auf landwirtschaftlichen weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann
- durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der Fruchtfolgeflächen keine Richtplanänderung voraus.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 BauG haben die Gemeinden ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Mit Schreiben vom 28. Juni 2010 an die Gemeinde Oeschgen bestätigt der Planungsverband die regionale Abstimmung. Gemäss den Ausführungen des Planungsverbands sind keine Widersprüche oder Konflikte mit den regionalen Entwicklungszielen feststellbar.

Mit Stellungnahme vom 26. September 2012 reichte der Fricktal Regio Planungsverband zusätzlich eine regionale Begründung für die Einzonung Bölli nach, aus welcher sich zusammenfassend Folgendes ergibt:

- Das Gebiet zählt zum regionalen Entwicklungsschwerpunkt Frick.
- Die angrenzenden Baugebietsreserven in Frick bedürfen zunächst grosser Erschliessungsinvestitionen und sind erst mittelfristig marktreif.
- Das Gebiet Bölli kann kurzfristig verfügbar gemacht werden und dient in erster Linie der Ansiedlung von Kleinbetrieben.

Die vorgesehene Einzonung bildet damit auch gestützt auf die Beurteilung des Regionalplanungsverbands eine geeignete und massvolle Ergänzung des regionalen Entwicklungsschwerpunkts Frick-Nord an verkehrstechnisch geeigneter Lage.

3.1.4 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 Bauverordnung [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.

In Kapitel 9.3 des Planungsberichts stellt die Gemeinde fest, dass die Einwohnerdichten sehr tief liegen. Gleichzeitig wird auf die beschränkten Möglichkeiten hingewiesen, dies zu beeinflussen. Richtigerweise nimmt die Gemeinde hier eine Vermittlerrolle zwischen Eigentümer und Investoren wahr. Dieses Engagement ist aufrecht zu erhalten oder zu verstärken, um mittelfristig die Einwohnerdichten auf ein mit ähnlichen Gemeinden vergleichbares Mass anzuheben.

Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht ist eine wichtige Grundlage, um in diesen Bereichen eine gute Siedlungsqualität zu gewährleisten. Bezüglich Qualität der Bauten und der Umgebung in den übrigen Zonen bestehen mit den §§ 47–49 BNO Grundsätze zur Einordnung.

3.1.5 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die im Trockenwieseninventar und entsprechend im Richtplan als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung aufgeführte Fläche im Gebiet "Neureberai" wird der Magerwiesenzone zugeteilt.

Naturschutzanliegen im Wald sind im Kulturlandplan und in der BNO sachgerecht umgesetzt worden.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG.

3.1.6 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Insgesamt bildet das vorliegende Planungsergebnis eine gute Grundlage für die qualitative Siedlungsentwicklung.

Die vorgesehene Einführung einer Grünzone ist vorteilhaft. Wo Terrassenhäuser neu möglich sind, wird die Siedlungsqualität mittels Gestaltungsplanpflicht gesichert. Auch weitere Vorgaben sichern den Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbilds sachgerecht.

Die im Bauinventar als schützenswert bezeichneten Bauten werden weitgehend durch die Bezeichnung als Kulturobjekte geschützt.

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

Die künftigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 44,20 ha auf. Davon sind ca. 35,60 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 8,60 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,50 ha Wohn- und Mischzonen und 1,10 ha Arbeitsplatzzonen.

Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 1'400 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2026 rechnet mit rund 1'080 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus fachlicher Sicht um mehr als 5 ha zu gross. Sie entsprechen den Anforderungen von Art. 15 RPG und des kantonalen Richtplans (S 1.2, Planungsanweisung 1.3) nicht ohne Weiteres.

Die Bauzonen der Gemeinde sind demgegenüber gut arrondiert und weitgehend erschlossen. Es finden sich keine planerisch sinnvollen Auszonungsflächen (Lage, Stand der Erschliessung, Baugebietsabgrenzung, Grösse). Eine massgebliche Reduktion der bilanztechnisch zu grossen Bauzone ist daher faktisch nicht möglich. Die zu gewerblichen Zwecken vorgesehene Einzonung Bölli entspricht einem regionalen Bedürfnis und liegt an verkehrstechnisch guter Lage. Sie grenzt dreiseitig an rechtskräftige Bauzonen und im Übrigen an die bislang nicht realisierte Raststätte der A3. Sie entspricht den Richtplanvorlagen (Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung) und ist umgeben von Bauzonen sowie der Autobahn. Im Übrigen verzichtet die Gemeinde richtigerweise auf weitergehende Einzonungen zwecks Schaffung neuen Baulands.

Unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen ist die Grösse der Bauzone aus fachlicher Sicht vertretbar. Die Grösse der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) entspricht den Anforderungen von Art. 15 RPG und ist mit den Anforderungen des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.1.8 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die Zonengrenzen liegen weitgehend auf Parzellengrenzen und sind gut nachvollziehbar.

"Dörrmatt" Wohnzone 2b

Mittels Landumlegung ist eine für die Erschliessung nötige Strasse direkt am heutigen Baugebietsrand vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Massnahme, die Erschliessungsproblematik im angrenzenden Baugebiet zu entschärfen. Dies ist nachvollziehbar und die Einzonung einer Strassenbreite vertretbar.

"Bölli" Gewerbezone

Da das Gebiet zum regionalen Entwicklungsschwerpunkt Frick zählt, ist die Einzonung auch aus Sicht der erwünschten regionalen Entwicklung und Bedarfssituation zu beurteilen. Unmittelbar angrenzend an das fragliche Gebiet liegen erhebliche Reserven in Arbeitszonen der Gemeinde Frick heute noch brach. Diese Baugebietsreserven in Frick bedürfen jedoch grosser Erschliessungsinvestitionen, welche kurzfristig nicht absehbar sind. Zudem handelt es sich um flächige Reserven, die zur Ansiedlung von mittelgrossen und grossen Unternehmen geeignet sind. Das Gebiet Bölli kann hingegen kurzfristig verfügbar gemacht werden und dient in erster Linie der Ansiedlung von Kleinbetrieben. Damit bildet die vorgesehene Einzonung eine geeignete und massvolle Ergänzung des regionalen Entwicklungsschwerpunkts Frick-Nord an verkehrstechnisch geeigneter Lage.

"Holeweg" Kernzone

Die Einzonung betrifft einen Kleinst-Landwirtschaftsbetrieb. Der Betriebsleiter wurde vor wenigen Jahren pensioniert. Eine Betriebsnachfolge ist nicht in Sicht. Die neue Bauzonenabgrenzung ist planerisch nachvollziehbar.

"Circusstrasse" Spezialbauzone Nock

Die Einzonung betrifft weitgehend überbaute oder versiegelte Flächen, welche der Circus Nock als Abstellflächen und als Winterquartier nutzt. Da in der Schutzzone S2 ein generelles Bauverbot gilt, wurde die Spezialzone Nock an die kürzlich überarbeitete Grundwasserschutzzone der Trinkwasserversorgung Langenfeld angepasst. Die vorgesehenen Abgrenzungen sind sachgerecht.

3.1.9 Waldgrenzenplan

Die Nachführung des Waldgrenzenplans gemäss § 3 der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist koordiniert im Rahmen der Nutzungsplanänderung erfolgt.

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.

3.1.10 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

In Kapitel 9.1 des Planungsberichts wird die Abstimmung der Siedlungsentwicklung/Verkehr thematisiert. Die vorgesehenen planerischen Massnahmen sind mit Blick auf die verkehrlichen Auswirkungen vertretbar. Vom einzuzonenden Gebiet Bölli ist nur eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten, da das Areal besonders für Kleingewerbe geeignet und Verkauf nur bis 500 m² zulässig ist.

3.1.11 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz wird in der vorliegenden Planung sachgerecht berücksichtigt. Auf dem Bauzonenplan wurde eine Hochwassergefahrenzone ausgeschieden und in der BNO entsprechende Vorschriften formuliert.

3.1.12 Gewässerräume

Um für Baugesuche eine rechtssichere Information über das anzuwendende Recht bereitzustellen, ist es zweckmässig, in der Legende das Symbol der Gewässer mit dem Hinweis zum geltenden übergeordneten Recht zu versehen, wie dies vorliegend im Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Oeschgen sachgerecht vorgesehen ist.

3.1.13 Landwirtschaftszone

Als Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16 RPG bezeichnet der Kulturlandplan die Landwirtschaftszone und die Rebbauzone. Die Rebbauzone ist sachgerecht mit dem Rebbaukataster abgestimmt.

3.1.14 Bau- und Nutzungsordnung

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Die Bestimmungen der neuen BNO sind sachgerecht und rechtskonform und können, mit Ausnahme den separat und koordiniert mit der Beschwerde zu entscheidenden §§ 5 Abs. 4, 9 und 55 lit. e, genehmigt werden.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Oeschgen vom 22. November 2013 wird genehmigt.

2.

Auf Antrag des Gemeinderats wird die Ausscheidung der Spezialzone Schwanen und die Änderung des Gestaltungsplanpflichtperimeters Mitteldorf im Bauzonenplan, die §§ 5 Abs. 4, 9 und 55 lit. e der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie die Aufführung von Kulturobjekt Nr. 905 (Gasthof Schwanen) im Anhang II zur BNO von der Genehmigung zurückgestellt und darüber separat entschieden.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

4.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt wird beauftragt, den vom Beschluss 2 betroffenen Grundeigentümer zu informieren.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Mitteldorfstrasse 60, 5072 Oeschgen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist 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(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien 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 Beschwerdeschrift 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.