

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. April 2017

Versand: 2. Mai 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000399

Gemeinde Küttigen; Nutzungsplanung Siedlung, Bauzonenplan, Bauordnung sowie Kulturlandplan, Teiländerung "Sandrai/Nebenegg"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	27. Juli 2015
Mitwirkung	25. August 2014 bis 23. September 2014
Öffentliche Auflage	22. Februar 2016 bis 22. März 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	7. Dezember 2016
Eingereicht zur Genehmigung	7. März 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	28. Januar 2017

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Küttigen am 7. Dezember 2016 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan, Massstab 1:2'500
- Bauordnung (BO)
- Kulturlandplan, Teiländerung "Sandrai/Nebenegg", Massstab 1:2'500

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die Bauordnung von 1994/97 sind gesamthaft überarbeitet worden. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Kulturland folgt später. Aufgrund der laufenden Modernen Melioration kann sie nicht mit der Nutzungsplanung Siedlung zusammengefügt werden, sondern wird in einer separaten Vorlage später beschlossen. Die bisherige Aufteilung der Nutzungsplanung in Bauzonenplan und Bauordnung sowie in Kulturlandplan und Nutzungsordnung wird daher beibehalten (Planungsbericht, Kapitel 2.4.5 und 3.1).

Basis der Revision ist das Leitbild der räumlichen Entwicklung, das der Gemeinderat am 30. Juni 2009 als verbindliche Grundlage für alle raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde beschlossen hat. Ein erster Entwurf der Nutzungsplanung Siedlung hat die Gemeindeversammlung am 6. Juni 2012 zurückgewiesen (Planungsbericht, Kapitel 2.3). In der Folge ist die Vorlage überarbeitet worden. Dabei ist insbesondere auf die in der ersten Vorlage vorgesehene Einzonung einer Gärtnereizone im Gebiet Waagacher verzichtet worden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 27. Juli 2015 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Bauzonenplan

Die wesentlichsten Änderungen des Bauzonenplans betreffen verschiedene Massnahmen zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen, wie Umzonungen von zweigeschossigen in dreigeschossige Zonen und Umzonungen in neue zweigeschossige Zonen, in denen alternativ dreigeschossige Flachdachbauten ohne Attika- und Dachgeschosse möglich sind (sogenannte Sonderbauvorschriften). Die Bauzonen werden nicht vergrössert. Eine kleine Einzonung im Gebiet Giebelweg/Nebenegg (0,14 ha Arbeitszone) wird durch die Auszonung der Grünzone Sandrai (0,48 ha; eingeschränkte Bauzone Nr. 16 gemäss minimalem Datenmodell Nutzungsplanung des Bundes) kompensiert. Im Übrigen werden die Bauzonengrenzen im Detail den Parzellengrenzen oder anderen klaren Abgrenzungen angepasst.

2.4 Kulturlandplanänderung

Die Änderungen des Kulturlandplans beschränken sich auf die zwei kleinflächigen Gebiete, in denen die Bauzonenabgrenzungen ändern. Im Gebiet Giebelweg/Nebenegg wird die bisherige Landwirtschaftszone aufgehoben (neu Arbeitszone) und im Gebiet Sandrai wird die bisherige Grünzone (Bauzone) durch eine Landwirtschaftszone, überlagert mit Landschaftsschutz, ersetzt.

2.5 Bauordnung (BO)

Die BO wird dem neuen übergeordneten Recht angepasst, insbesondere werden die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Zudem werden verschiedene Bestimmungen zur inneren Siedlungsentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität eingeführt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

3.2.1 Raumkonzept

Küttigen gehört gemäss Raumkonzept (R 1) zum Urbanen Entwicklungsraum der Agglomeration Aarau. Gemäss Richtplanvorgaben ist daher die räumliche Entwicklung auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Grössere Teile im Norden von Küttigen sind mit Dichten von 40 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) wenig dicht bebaut. Mit dem revidierten Nutzungsplan wird durch die angestrebte und mittels planerischen Massnahmen ermöglichte hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bis 2030 die Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen auf bis zu 50 E/ha gesteigert werden können, was dem Durchschnitt urbaner Gemeinden im Aargau entspricht. Das Richtplanziel für das Jahr 2040 beträgt 70 E/ha. Die Revision zielt damit in die richtige Richtung. In einem künftigen Revisionsschritt vor 2040 werden weitere planerische Massnahmen zu ergreifen sein (Planungsbericht, Kapitel 3.3 und 3.5). Die zur Zielerreichung vorgesehenen Umsetzungsmassnahmen sind für den ersten Planungsschritt im Rahmen des Richtplanhorizonts 2040 angemessen und sachgerecht.

3.2.2 Siedlungsgebiet (Richtplan S 1.2)/Übergangsbestimmung (Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG])

Am 1. Mai 2014 ist das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) in Kraft getreten. Gemäss der Übergangsbestimmung in Art. 38a RPG sind Einzonungen nur bei gleichzeitiger und mindestens flächengleicher Kompensation zulässig. Die Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet Giebelweg/Nebenegg um 0,14 ha wird mit der Auszonung der Grünzone im Gebiet Sandrai (0,48 ha) kompensiert. Die Bodenqualität und die zulässigen Nutzungsbestimmungen sind vergleichbar und können somit als Kompensation angerechnet werden. Das Siedlungsgebiet wird umgelagert und reduziert (siehe Ziffer 3.4.2).

3.2.3 Fruchtfolgeflächen (FFF) (Richtplan L 3.1)

Die Auszonung der Grünzone in die Landwirtschaftszone im Gebiet Sandrai sichert 0,3 ha bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (FFF2). Von der Einzonung im Gebiet Giebelweg/Nebenegg sind 0,14 ha bedingt geeignete FFF betroffen. Die Ein- und Auszonungen ergeben in der Bilanz einen Zuwachs an bedingt geeigneten FFF im Umfang von 0,16 ha.

3.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband der Region Aarau hat am 15. Juni 2011 zur Nutzungsplanung Stellung genommen. Er beurteilt die Nutzungsplanung als gut und zukunftsgerichtet. Die Inhalte decken sich weitgehend mit den Stossrichtungen der regionalen Grundlagen. Der Planungsverband befürwortet die festgelegten Ziele und insbesondere Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen und zur Siedlungsaufwertung.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 184,9 ha auf. Davon sind (Stand 2014) 163 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 21,9 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen 16,1 ha Wohn- und Mischzonen, 1,5 ha Arbeitsplatzzonen und 4,2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Ende 2014 wohnten in Küttigen 5'983 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde geht bis 2030 von einem Wachstum auf 6'900–7'300 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Sie berechnet die Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Innenentwicklung mit 7'700 Einwohnerinnen und Einwohner (Planungsbericht, Kapitel 3.3). Die kantonale Prognose rechnet für das Jahr 2030 mit 7'400 Einwohnerinnen und Einwohner (2040 mit rund 8'460 Einwohnerinnen und Einwohner). Das Fassungsvermögen der Bauzone entspricht den Anforderungen von Art. 15 RPG.

3.4.2 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Aufhebung Grünzone Sandrai

Im Gebiet Sandrai wird die 0,4 ha grosse Grünzone (Bauzone) neu der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone zugewiesen. Die Grünzone war reserviert für Familiengärten und Kleintierhaltung mit Kleinbauten bis 8 m² Grundfläche und einer Firsthöhe bis 3,5 m. Mit der Aufhebung der Grünzone wird im Gebiet Sandrai eine zusammenhängende Landwirtschaftsfläche geschaffen. Die Zonierung ist sachgerecht.

Erweiterung Arbeitszone "Giebelweg/Nebenegg"

Für einen bestehenden Betrieb wird eine Fläche von 0,14 ha eingezont. Dadurch wird die rationelle Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche leicht eingeschränkt. Im Planungsbericht weist die Gemeinde auf fehlende Alternativen hin, beziehungsweise begründet die Einzonung mit dem notwendigen Bedarf für eine ortsgebundene Betriebserweiterung. Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche ist ausschliesslich für eine oberirdische Parkierung reserviert, die Fläche ist gegenüber dem Kulturland mittels einer Hecke abzugrenzen (§ 9 Abs. 5 Bau- und Nutzungsordnung [BNO]). Die Einzonung ist gestützt auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls vertretbar.

Bilanz

Durch die Ein- und Auszonungen wird das in der Richtplankarte nicht mehr dargestellte Siedlungsgebiet im Ausmass von gesamthaft 0,26 ha innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf"). Es steht entsprechend für begründbare Einzonungen zur Verfügung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 1.2 und 4.2). Die Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben (S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

Gebiet/ Bezeichnung	Bauzonen werden ein- oder ausgezont gemäss Beschlüssen 1.2 und 4.2 [ha]	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet [ha]	FFF-Bilanz [ha]
Auszonung Sandrai	- 0,40 ha	- 0,40 ha	+ 0,30 ha FFF2
Einzonung Giebelweg/Nebenegg	+ 0,14 ha	+ 0,14 ha	- 0,14 ha FFF2
Total/Saldo	- 0,26 ha	- 0,26 ha	+ 0,16 ha FFF2

3.4.3 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Bauzonen liegen zonenkonform.

3.4.4 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen 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 H 4). Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen ist in der Nutzungsplanung ausführlich und gut behandelt (Planungsbericht, Kapitel 3.5). Dabei werden innovative Vorschläge gemacht: In der W2 wird die Ausnützungsziffer (AZ) von 0,5 auf 0,6 erhöht für Terrassenhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten und wenn auf Parzellen bis 2'000 m² pro 1'000 m² mindestens drei Wohneinheiten erstellt werden (§ 15 Abs. 2 BO). In den Zonen W2+, WA2+ und D+ darf unter bestimmten Bedingungen dreigeschossig gebaut werden. In diesen Zonen wird die AZ auf 0,65 erhöht, dafür gelten die Abstandsvorschriften der Zonen W3 und WA3 (§§ 5 Abs. 3, 6 Abs. 3, 7 Abs. 5 BO). Die vorgeschlagenen Massnahmen unterstützen die Ziele zur Förderung der kompakten Bauweise und einer effizienten Nutzung der Bauzonen.

3.4.5 Ortsbildschutz

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Neu wird das Schul- und Gemeindehaus an der Staffeleggstrasse 1 als kommunales Substanzschutzobjekt ergänzt. Das prominent gelegene Gebäude aus dem Jahr 1806 hat eine wichtige kulturhistorische Bedeutung und nimmt eine identitätsstiftende Rolle im Ortsbild von Küttigen ein.

3.4.6 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Mit der Inbetriebnahme des neuen Staffeleggzubringers haben die Funktion und Verkehrsbelastung verschiedener Strassen geändert. Die bisherige Verbindungsstrasse K 470 (Bibersteinerstrasse) gilt neu als Hauptverkehrsstrasse (HVS). Aufgrund der erhöhten verkehrstechnischen Anforderungen kann nicht mehr in jedem Fall mit einer Direkterschliessung an die Bibersteinerstrasse gerechnet werden. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr (§ 13 BauG) ist im Planungsbericht (Kapitel 3.6) gut umschrieben. Die für die Innenentwicklung vorgesehenen Gebiete sind gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

3.4.7 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz wird mit dem "Vorschriftenmodell" sachgerecht umgesetzt (§ 34 BNO). Die Abgrenzungen sind aus der Gefahrenkarte korrekt übernommen.

3.4.8 Raumbedarf der Gewässer

Die Kantone sind verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen (Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG]). Der Gewässerraum ist bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die meisten Bäche in Küttigen gelten als kleine Gewässer mit einer natürlichen Sohlenbreite von weniger als 2 m (§ 127 BauG). Breiter sind nur wenige Abschnitte am Vorstadtbach und am Aabach innerhalb der Dorf- und der Dorfkernzonen. Für diese Abschnitte liegen Gestaltungspläne vor, die entlang der Gewässer sinngemässe Baulinien definieren. § 14 BO setzt den Gewässerraum ausreichend um.

3.4.9 Waldfeststellung/Waldausscheidung

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Bauzonenplanänderungen die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Bundesgesetz über den Wald [Waldgesetz, WaG]). Damit wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (neue Bauzone inklusive Waldabstand von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann. Das Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons

Aargau [AWaV]). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt worden.

Die Einzonung im Gebiet Nebenegg betrifft keinen Wald. Mit der Auszonung im Gebiet Sandrai wird der Waldgrenzenplan angepasst. Im Entwurf von 2012 war vorgesehen, das Gebiet Waagacher einzuzonen. Da das Gebiet nicht mehr eingezont wird, ist der angepasste Waldgrenzenplan 16a hinfällig. Es gilt weiterhin der rechtskräftige Waldgrenzenplan 16. Die rechtskräftigen Waldgrenzen sind korrekt in den Bauzonenplan übernommen worden.

3.4.10 Umweltschutz/Lärm

Die rechtskräftige Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen (ES) und die örtlichen Aufstufungen infolge Lärmvorbelastung werden beibehalten. Die bisherige Industrie- und Gewerbezone (ES IV) wird neu als Arbeitszone A (ES III) bezeichnet. Innerhalb der neuen Bauzone im Gebiet Nebenegg sind keine lärmempfindlichen Nutzungen zugelassen (§ 9 Abs. 5 BO), auf einen Nachweis gemäss Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) kann daher verzichtet werden.

3.4.11 Kulturlandplan

Die Revision der Nutzungsplanung Kulturland erfolgt koordiniert mit der Modernen Melioration in einem separaten Verfahren. Dieses Vorgehen ist begründet. Die vorgesehenen Änderungen am Bauzonenrand sind im Teiländerungsplan "Sandrai/Nebenegg" dargestellt.

3.5 Bauordnung (BO)

3.5.1 Einführung IVHB

Die Gemeinde Küttigen übernimmt in ihrer neuen BO die Begriffe und Messweise IVHB. Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 Bauverordnung [BauV]), auf die vorliegende BO die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

3.5.2 Dachdurchbrüche

Für die Definition des Dachgeschosses/der Dachdurchbrüche gelten, soweit die BO nichts Abweichendes regelt, die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Die Gemeinde beschränkt die Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einen Drittel der Fassadenlänge (§ 31 BO).

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Bauzonenplan, Bauordnung sowie Kulturlandplan, Teiländerung "Sandrai/Nebenegg", beschlossen von der Gemeindeversammlung Küttigen am 7. Dezember 2016, werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Neue Stockstrasse 23, 5024 Küttigen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.