

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 24. März 2021

Versand: 30. März 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000341

Gemeinde Stein; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teilrevision Gewässerraum / Hochwassergefahren / Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) / Dachdurchbrüche / Einzonung Neumatt; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	24. April 2019
Mitwirkung	5. Juni 2019 bis 5. Juli 2019
Öffentliche Auflage	8. Januar 2020 bis 7. Februar 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	5. Dezember 2020
Eingereicht zur Genehmigung	12. Februar 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	19. Februar 2020

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 Stein am 5. Dezember 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerraum/Hochwassergefahrenzonen
- Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Neumatt
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 13. Januar 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Stein wurde am 26. September 2012 vom Regierungsrat genehmigt. Mit der vorliegenden Teiländerung sollten die seither erfolgten Änderungen des übergeordneten Rechts wie Gewässerraum, Hochwassergefahren, Harmonisierung der Baubegriffe und die neue Regelung zu den Dachdurchbrüchen umgesetzt und eine Fuss- und Radwegverbindung im Gebiet "Neumatt" ermöglicht werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 24. April 2019 mit Vorbehalten abgeschlossen worden (örtliche Anpassung Gewässerraum, Ergänzung Planungsbericht), die vor der öffentlichen Auflage dem Vorprüfungsbericht entsprechend sachgerecht bereinigt wurden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Im Teiländerungsplan Gewässerraum/Hochwassergefahrenzonen werden die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 örtlich konkret festgelegt und die Gewässerraumzone als Grundnutzung oder überlagerte Zone den Gewässern entlang bezeichnet.

Für eine fehlende Fuss- und Radwegverbindung wird im Teiländerungsplan Neumatt ein 4,50 m breiter Streifen entlang der Münchwilerstrasse zur Bauzone arrondiert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die rechtskräftige BNO wird mit Bestimmungen zu den Hochwassergefahrenzonen und der Gewässerraumzone ergänzt. Zudem wird die BNO an die harmonisierten Baubegriffe angepasst und die neue Regelung zu den Dachdurchbrüchen umgesetzt.

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

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die Gemeinde führt im Planungsbericht (Kapitel 6.1) aus, dass die vorgesehene Umsetzung übergeordneter Vorgaben keine Auswirkungen auf die Nachbarorte oder die Region habe. Entsprechend könne auf die regionale Abstimmung verzichtet werden.

Dieser Einschätzung wird aus kantonomer Sicht gefolgt.

3.4 Anpassung Neumatt

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf eine Arrondierung (Einzonung) für die Weiterführung des Gehwegs entlang der bestehenden Strasse vor. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die vorliegende Teiländerung im öffentlichen Interesse liegt und aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig ist.

Die beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5, lit. d bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau (siehe Kapitel 2.5 im Planungsbericht). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerische Intervention führt zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden eingezont gemäss Planungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	Netto-Bilanz Fruchtfolgeflächen (FFF)
Total/Saldo Neumatt	+0,06 ha	0,00 ha	-0,03 ha FFF

3.5 Umsetzung Gewässerraum und Hochwassergefahrenzonen

Die Gemeinde Stein setzt im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung die Gewässerräume um (Rhein, Bustelbach sowie Dorfbach, Frauenholzbach und Affelobach).

Rhein

Auf der gesamten Anstosslänge des Rheins wird – ausserhalb der Waldflächen – sachgerecht ein Uferstreifen von 15 m Breite mittels symbolhafter Darstellung umgesetzt. Innerhalb des Teilgestaltungsplans "Rheinbrückstrasse" wurde der Gewässerraum abweichend von § 127 BauG gesichert. Die Festlegung der Abgrenzung des Gewässerraums soll analog des im Teilgestaltungsplan "Rheinbrückstrasse" gesicherten Bereichs erfolgen, was im zu genehmigenden Plan mit einem Eintrag "Verbindliche Festsetzung des Gewässerraums im Teilgestaltungsplan "Rheinbrückstrasse" (Genehmigung BVU 20.08.2018)" ausgedrückt wurde. Die verbindliche Festsetzung erfolgt jedoch mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung. Die im Plan enthaltene Formulierung (Verweis auf den Teilgestaltungsplan "Rheinbrückstrasse") ist daher als Hinweis auf die darin detailliert dargestellte und daher besser verifizierbare Abgrenzung der Gewässerraumzone auszulegen.

Bustelbach

Der Bustelbach verfügt innerhalb Bauzone über eine aktuelle, nicht renaturierte Gerinnesohlenbreite von ca. 2,5 m. Daraus resultiert gemäss Art. 41a Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) eine Gewässerraumbreite von rund 19,5 m. Gemäss vorliegender Umsetzung in der Nutzungsplanung wird ein beidseitiger Uferstreifen von 9 m (§ 25a Abs. 3 BNO), gemessen ab der Uferlinie (§ 25a Abs. 2 BNO), umgesetzt. Dabei bleibt die Spezialzone Bustelbach als Grundnutzung bestehen. Die überlagernde Gewässerraumzone und die Spezialzone Bustelbach sind nicht flächendeckend identisch. Im Zusammenhang mit den übergeordneten Planungsabsichten im Sisslerfeld könnten sich Veränderungen ergeben, weshalb zum aktuellen Zeitpunkt eine symmetrische Gewässerraumumsetzung am Bustelbach zweckmässig erscheint.

Ausserhalb Bauzone wird in dem Abschnitt des Bustelbachs, wo bereits eine Revitalisierung realisiert worden ist, die Gewässerraumzone auf der breiten Staatsparzelle als Grundnutzungszone umgesetzt. In dem noch nicht revitalisierten Abschnitt wird eine überlagerte Gewässerraumzone von 24 m Breite umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Übrige Bäche

Für die übrigen kleinen sowie eingedolten Bäche wird die Gewässerraumbreite innerhalb Bauzone mit einem beidseitigen Uferstreifen von 6 m sowie ausserhalb Bauzone mit einem 11 m breiten Gewässerraum sowie Bauabständen von 6 m umgesetzt. Dies ist begründet.

3.5.1 Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser neu mit dem Vorschriftenmodell um. Die Flächen der Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ 1) und HWZ 2 sowie jene der Restgefährdungsflächen sind sachgerecht festgelegt.

Für eine überlagerte Freihaltezone Hochwasser besteht kein Bedarf. Ausserhalb des Baugebiets gelten sachgerecht die Vorschriften des hochwassergefährdeten Gebiets im Kulturland.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

Die Änderungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Die betroffene Fläche gehört zur gemeindeeigenen Strassenparzelle und dient der Öffentlichkeit als Fuss- und Radweg. Die Einzonung ist als Ausnahme gemäss § 28a Abs. 4 lit a BauG von der Mehrwertabgabe befreit.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teilrevision Gewässerraum / Hochwassergefahren / Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) / Dachdurchbrüche / Einzonung Neumatt, beschlossen von der Gemeindeversammlung Stein am 5. Dezember 2020, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Brotkorbstrasse 9, 4332 Stein
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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 (Anwaltsge-
setz, 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.