

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. September 2018

Versand: 2. Oktober 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-001157

Gemeinde Leimbach; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	8. Februar 2018
Mitwirkung	24. März 2014 bis 30. April 2014
Öffentliche Auflage	5. März 2018 bis 3. April 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	8. Juni 2018
Eingereicht zur Genehmigung	24. Juli 2018
Ablauf der Beschwerdefrist	19. August 2018

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 Leimbach am 8. Juni 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan (Zonenplan)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 17. Juli 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die bestehende Nutzungsplanung wurde vor rund 20 Jahren beschlossen. Der Planungshorizont ist damit längst erreicht. Aufgrund diverser geänderter Rahmenbedingungen auf übergeordneter Ebene ergibt sich zusätzlicher Anpassungsbedarf.

Die Gemeinde verfolgt mit der Gesamtrevision den Erhalt der Beschaulichkeit der Gemeinde als Wohnort, ein langsames, strukturelles Wachstum sowie die Förderung gezielter Nutzungsintensivierungen. Gestützt auf die Erarbeitung einer kommunalen Entwicklungsstrategie sollen die Siedlungsentwicklung nach innen, eine hochwertige Dorf(kern)erneuerung, der Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohnraumqualität sowie der demografische Wandel planerisch antizipiert werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 8. Februar 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Nebst einer leichten Reduktion der Bauzonen durch eine Auszonung werden in erster Linie im Dorfzentrum verschiedene Aufzonungen zugunsten der Zentrumsentwicklung vorgenommen.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Mittels Landschaftsschutzzonen werden die Landschaften von Kantonaler Bedeutung umgesetzt und gestützt auf das überarbeitete Naturschutzinventar die Naturschutzzonen angepasst.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO setzt die Vorgaben zur Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) um und enthält neu Vorgaben für eine hochwertige Innenentwicklung.

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

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Mit Stellungnahme vom 2. Juli 2014 hat sich der Planungsverband aargauSüd impuls zur Planvorlage geäußert. Darin begrüßt der Planungsverband den Verzicht auf grossflächige Einzonungen und die Massnahmen zur inneren Entwicklung. Weitere Hinweise mit empfehlendem Charakter decken sich mit der kantonalen Beratung und wurden berücksichtigt.

Die Vorlage gilt als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen gemäss neuem Zonenplan weisen eine Fläche von total 22,4 ha auf. Davon sind ca. 17,5 ha überbaut und ca. 4,9 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,9 ha Wohn- und Mischzonen und 1,0 ha Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Planungsbericht).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Auf- und Umzonungen in diversen Gebieten (gestützt auf den Masterplan Dorfentwicklung verbunden mit der Schaffung einer Zentrumszone)
- einzelne Gestaltungsplanpflichten
- Anhebung der Ausnützungsziffern
- Ausnützungsboni verknüpft mit qualitätsfördernden Verfahren
- Streichung des grossen Grenzabstands
- Anreize für Nachverdichtungen in den Wohnzonen

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgegliche kantonale Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich nachvollziehbar, dass die Gemeinde Leimbach innert Planungshorizont eine angemessene Erhöhung der Einwohnerdichte auf rund 36 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann.

Bevölkerungsentwicklung

Die kantonale Planungsannahme geht von einer Bevölkerung von ca. 530 Personen innert Planungshorizont beziehungsweise von rund 550 Personen im Jahr 2040 aus.

Das von der Gemeinde errechnete Fassungsvermögen für rund 650 Einwohnerinnen und Einwohner (E) begründet sich mit den nicht weiter reduzierbaren Bauzonenreserven und dem vorhandenen Innenentwicklungspotenzial.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2031

Die Gemeinde anerkennt, dass das Fassungsvermögen der Bauzonen auch ohne Innenentwicklung über dem wahrscheinlichen Bedarf liegt. Entsprechend hat sie alle planerisch zweckmässigen Auszonungen geprüft und weist 0,2 ha Bauzonen dem Kulturland zu (Nichteinzonung). Die Beibehaltung einer weiteren randlich gelegenen Parzelle wird im Planungsbericht begründet.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung enthält folglich keine Einzonungen, die das Fassungsvermögen erhöhen. Die Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen einen haushälterischen Umgang mit den bestehenden Bauzonen. Innert Planungshorizont wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 30 E/ha auf rund 36 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad). Der Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist ausgewogen. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV]; Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Die Bauzonen der Gemeinde sind gut arrondiert und ergeben im Kontext der Topografie und der Dorfgeschichte ein kompakt abgegrenztes Siedlungsgebiet. Unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird das auf diese Weise herbeigeführte Fassungsvermögen der Bauzone als vertretbar beurteilt. Die Grösse der Bauzone erscheint für eine Gemeinde der Ländlichen Entwicklungsachse konform zu den Anforderungen gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) beziehungsweise gemäss Raumkonzept (R 1).

3.4.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die heutigen Arbeitszonen zählen zum regional bedeutsamen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Reinach/Leimbach. Gemäss Richtplankapitel S 1.3 kann von der Vorrangnutzung (produzierende und verarbeitende Nutzungen) nur abgewichen werden, soweit die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt sind. Die Beibehaltung der Gewerbezone ist zweckmässig und begründet.

Die weitgehend zusammenhängende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ist heute bereits vollständig bebaut. Einzig der öffentliche Parkplatz gegenüber dem Gemeindehaus (0,22 ha) wird gestützt auf den Masterplan Dorfentwicklung von der OeBA-Zone in die Zentrumszone umgezont. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Mit der Vorlage erfolgt nebst der Anpassung an die amtliche Vermessung lediglich eine Korrektur am südöstlichen Bauzonenrand mittels Auszonung. Dies ist begründet.

Auszonungen

Gemäss Art. 15 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Bauzonen beziehungsweise das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszulegen, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre (Planungshorizont) abgedeckt wird. Dieses Fassungsvermögen umfasst die Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die erwartete Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept (R 1). Die Gemeinde hat alle sinnvollen Auszonungsmöglichkeiten geprüft und sieht 0,2 ha zur Auszonung vor. Die dazu im Planungsbericht enthaltenen Darlegungen sind sachgerecht. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das von der Auszonung betroffene, in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

Wichtigste Umzonungen

Gestützt auf den Masterplan Dorfentwicklung sind die Umzonungen im Zentrum (Zentrumszonen) begründet. Sie gelten als Massnahmen zugunsten einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Die Umzonung der Parzelle 382 von der OeBA-Zone in die Zentrumszone Z1 ist mehrwertabgaberelevant. Das Verfahren bezüglich Mehrwertabgabe wurde eingeleitet.

3.4.5 Siedlungsqualität

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung wurden zielführende Planungsgrundsätze und Gestaltungsplanvorgaben formuliert. Damit kann bei konsequenter Anwendung, insbesondere in den Dorf- und Zentrumszonen sowie den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten, eine hohe Siedlungsqualität erreicht werden.

Für die gestaltungsplanpflichtigen Schlüsselgebiete Zentrumszone Z1 und Z2 werden im Planungsbericht Einwohnerdichten von 110 E/ha angenommen, was als sehr hoch, jedoch realistisch erscheint. Die gemäss Richtplan zu erreichenden E/ha-Werte würden damit jedenfalls erreicht. Dies ist vorliegend ausreichend.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Der historisch gewachsene Dorfkern von Leimbach besteht noch aus wenigen identitätsstiftenden ländlich/bäuerlichen Gebäuden. Umso mehr wird der Umstand gewürdigt, dass sämtliche im Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege aufgeführten Objekte als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt werden. Dies ist zweckmässig.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gemäss § 4 Abs. 2 BauV muss die Gemeinde in der Nutzungsplanung bei Ein- und Umzonungen unter anderem Aussagen über den zu erwarteten Mehrverkehr und die zweckmässige Anbindung des Fuss- und Radverkehrs an den öffentlichen Verkehr machen. Der Planungsbericht gibt sachgerecht über den Stand des kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) Auskunft.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Bezeichnung der Landwirtschaftszone sowie die Darstellung der Fruchtfolgeflächen (FFF) als orientierender Inhalt im Kulturlandplan sind sachgerecht.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Das Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte ist sachgerecht aktualisiert worden.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Bei der Spezialzone für heilpädagogisches Reiten gemäss Art. 18 RPG ausserhalb des Siedlungsgebiets handelt es sich um eine beschränkte Bauzone (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 26. Juli 2006, 1A.16/2006). Die unveränderte Beibehaltung der heutigen Zone im Sinne eines "planerischen Besitzstands" ist sachgerecht.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die Landschaftsschutzzonen (LSZ) sind gemäss Richtplanvorgabe sachgerecht festgelegt. Die symbolische Aussparung der aktiven Landwirtschaftsbetriebe sichert ihre zonengemässe Entwicklungsmöglichkeit am konkreten Standort. Dies ist begründet.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

In der Gemeinde Leimbach bestehen mit der Wyna und dem Dorfbach zwei öffentliche Gewässer. Das offene und eingedolte Gerinne des Dorfbachs ist im kommunalen Nutzungsplan sachgerecht eingetragen.

Die Umsetzung des Gewässerraums gestützt auf die konkreten Verhältnisse mit zwei überlagerten, für die insgesamt relativ kurzen Abschnitte auf Gemeindegebiet gleichbleibenden Gewässerraumzonen bei der Wyna (Uferstreifen 14.75 m ab Bachaxe) und beim Dorfbach (Uferstreifen 6 m ab Rand der Gerinnesohle). Vorliegend weisen die Gewässerabschnitte über ihre gesamte Länge eine weitestgehend gleichförmige Qualität und Ausdehnung auf, weshalb die Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse und die Gleichbehandlung der Eigentümerschaft der angrenzenden Grundstücke zu einer einheitlichen Gewässerraumausscheidung führen. Diese Umsetzung stützt sich auf eine sachgerechte Interessenabwägung und ist begründet.

Grundwasser

Die Schutzzonen der Quellwasserfassungen Forch, Seeberg und Baumgärten wurden in den Jahren 2005–2007 überarbeitet und neu verfügt. Die neuen Schutzzonen sind auf den Plänen korrekt dargestellt.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die hochwassergefährdeten Bereiche werden im Plan mittels Hochwassergefahrenzone umgesetzt. Sachgerechte Schutzbestimmungen in der BNO sichern den Umgang mit dem Gefahrenpotenzial.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Die Bauzonenaussengrenze wird ausser durch die Auszonung auf den Parzellen 113 und 361 nicht verändert. Da von der Auszonung kein Wald betroffen ist und auch sonst keine Veränderung der Bauzonengrenzen erfolgt, kann auf die Durchführung des Waldfeststellungsverfahrens verzichtet werden.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung ist im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt abgebildet.

Naturschutzzonen im Wald

Die bestehenden Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden vollständig im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt.

3.6.4 Lärm

Hinsichtlich Lärm sind vorliegend keine Vorkehrungen nötig.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Leimbach am 8. Juni 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Seeburgstrasse 1, 5733 Leimbach (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- 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.