

Sitzung: 17. August 2011

Nr. 2011-001183

Gemeinde Aarburg; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Gishalde"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	3. Juni 2009
Öffentliche Auflage	17. August 2010 bis 15. September 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2010
Eingereicht zur Genehmigung	3. Juni 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	22. Juni 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 sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Gishalde"; Situation 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Regierungsrat genehmigte am 15. Mai 2002 den Bauzonenplan und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden folgende Ziele umgesetzt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer, vor allem in den Bereichen Energie, Mobilität und Siedlungsqualität mustergültigen Wohnüberbauung im Gebiet "Gishalde"
- Sichern der wesentlichen Qualitätsziele für die Wohnüberbauung "Gishalde" in der Bau- und Nutzungsordnung

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 3. Juni 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Bauzone wird im Gebiet "Gishalde" um ca. 1,53 ha erweitert. Diese Zone dient ausschliesslich der Realisierung einer Wohnsiedlung, die der Zielsetzung der "2'000 Watt-Gesellschaft" entspricht.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird ergänzt mit § 7^{bis}. Die Bestimmungen enthalten die Vorgaben, welche gemäss den genannten Zielen mit dem Gestaltungsplan zu erfüllen sind sowie die maximal zulässigen Abweichungen von den Grundmassen.

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

Erweiterung Siedlungsgebiet

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Gemeinde zont im Gebiet "Gishalde" insgesamt 1,53 ha ein (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1, lit. a). Die Einzonungen sind kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 5 ha. Das Siedlungsgebiet kann demnach im Rahmen einer Fortschreibung durch den Regierungsrat angepasst werden.

Landwirtschaftsgebiet/Fruchtfolgeflächen

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der Fruchtfolgeflächen durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Werden FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4).

Die Einzonung beansprucht 1,25 ha Fruchtfolgeflächen. Diese Fläche liegt unter dem im Richtplan festgesetzten Wert von 3 ha. Die geplante Einzonung erfordert keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Der Verlust ist in Anbetracht der Qualität der Siedlungserweiterung vertretbar.

3.1.3 Bedingte Einzonung

Die Wohnzone W2B "Gishalde" dient gemäss Vorgabe ausschliesslich der Realisierung einer Wohnsiedlung, die der Zielsetzung der "2'000 Watt-Gesellschaft" entspricht. Erfolgt der Baubeginn nicht spätestens 8 Jahre nach Rechtskraft der Umzonung, gelten ab diesem Zeitpunkt wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Für die Dauer eines allfälligen Beschwerdeverfahrens wird die Frist unterbrochen (§ 7^{bis} Abs. 6 BNO).

3.1.4 Grösse der Bauzone (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 214,9 ha auf. Davon sind ca. 185,2 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 29,7 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 19,9 ha Wohn- und Mischzonen, 2,7 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 7,1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

Die Einzonung "Gishalde" erfolgt bedingt, bezogen auf das Projekt "Wohninsel" (siehe dazu § 7^{bis} Abs. 6 BNO). Gemessen am Projekt- und Planungsziel sowie unter Berücksichtigung der weiteren nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen ist dieser Ansatz nachvollziehbar und planerisch richtig.

3.1.5 Erschliessung

Beim gut ausgebauten Anschluss "Franke" an die K 104 ist die Abzweigung der Dorf- bachstrasse im Vorsortierbereich der Werkwegzufahrt nicht optimal. Mit dem Gestaltungsplan "Gishalde" und in Kenntnis der Verkehrszahlen ist dieser Kreuzungspunkt in den nachfolgenden Verfahren auf seine Zweckmässigkeit und Sicherheit zu prüfen. Dies steht der Einzonung jedoch nicht entgegen.

Mit der erklärten Zielsetzung (2'000 Watt-Gesellschaft) wird die Herabsetzung des Parkplatzangebots angestrebt. Dies bedingt auch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dazu gehört auch der Langsamverkehr, insbesondere sollen möglichst kurze und verkehrssichere Verbindungen sichergestellt werden. Die Haltestelle Bahnhof Aarburg liegt in einer Entfernung von ca. 500 m. Diese beiden Aspekte sind stufengerecht im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren im Detail zu beurteilen.

3.1.6 Lärm

Die Einhaltung der Anforderungen an neue Bauzonen (vergleiche Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG) wird in einer Lärmbeurteilung (Grolimund & Partner AG, Aarau) aufgezeigt. Demnach sind die Planungswerte bis 10 m über Terrain eingehalten. In möglichen Dach- und Attikageschossen sind die Anforderungen nicht vollumfänglich erfüllt, dies aber auch nur an der südwestlichen Parzellengrenze. Mit planerischen oder gestalterischen Massnahmen (zum Beispiel Orientierung der lärmempfindlichen Räume auf die der Eisenbahn abgewandte Seite) können die Anforderungen beim Lärmschutz eingehalten werden. Die Detailfestlegung kann im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren erfolgen.

3.1.7 Waldgrenzenplan

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung (Feststellung, dass in der und angrenzend an die Einzonungsflächen kein Wald stockt) 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.

3.1.8 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser für Aarburg liegt vor. Die Gefahrenkarte zeigt für das Gebiet "Gishalde" keine Schutzdefizitflächen auf.

3.1.9 BNO-Bestimmung § 7^{bis} (neu)

§ 7^{bis} (neu) gilt explizit für die Wohnzone W2B "Gishalde". Dabei werden insbesondere die Ziele und mögliche Abweichungen von den Grundmassen für das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren definiert. Die vorgesehenen Bestimmungen sind sachgerecht und mit dem übergeordneten rechtlichen Vorgehen vereinbar.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Gishalde", der Gemeinde Aarburg vom 26. November 2010 wird 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 beziehungsweise 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.

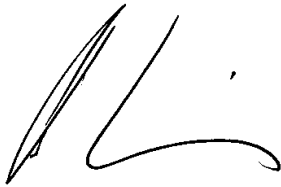
5.

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, Städtchen 37, 4663 Aarburg
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'L' shape with a small dot above it.