

**Gemeinde Brunegg; Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Steirüti";
Genehmigung**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Brunegg beschloss am 24. Juni 2008 die Nutzungsplanung "Steirüti". Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Genehmigung mit folgendem Bericht:

1. Zusammenfassung

Der Grosse Rat hat am 16. September 1997 die Nutzungsplanung der Gemeinde Brunegg genehmigt, mit Ausnahme der Zuweisung des Gebiets "Steirüti" in die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht. Die Gemeinde wurde angewiesen, das Gebiet im Wesentlichen einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.

Die Gemeindeversammlung Brunegg hat mit Beschluss vom 25. Juni 2003 diesen Auftrag umgesetzt und das Gebiet "Steirüti" im Wesentlichen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Lediglich die Parzellen 76 und 77 wurden der Bauzone zugewiesen. Der Grosse Rat hat am 11. Januar 2005 diese Teiländerung der Gemeinde Brunegg nicht genehmigt und die Gemeinde aufgefordert, das Gebiet "Steirüti" einer Bauzone zuzuweisen. Die ergänzende Bauvorschrift zu den Parzellen 76 und 77 wurde jedoch genehmigt.

Auf das beim Grossen Rat eingereichte Wiedererwägungsgesuch wurde nicht eingetreten (Beschluss Büro des Grossen Rats vom 21. März 2007). Auf die gleichzeitig erhobene Beschwerde gegen den Beschluss des Grossen Rats trat das Verwaltungsgericht ebenfalls nicht ein, mit der Begründung, der Planungsprozess sei noch nicht abgeschlossen (Urteil vom 14. Juni 2007).

Gestützt auf die vorgenommene umfassende Neubeurteilung blieb die Gemeinde bei ihrem Entscheid und hat am 24. Juni 2008 die Parzellen 76 und 77 der Bauzone und den verbleibenden Arealteil der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Der Regierungsrat beantragt die Genehmigung der Vorlage gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung.

2. Verfahren

2.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	8. Oktober 2008
Vorprüfungsbericht	8. Oktober 2007
Öffentliche Auflage	17. März 2008 bis 17. April 2008
Beschluss der Gemeindeversammlung	24. Juni 2008
Ablauf der Beschwerdefrist	1. September 2008
Eingereicht zur Genehmigung	8. Oktober 2008

Nachdem das Ergebnis des anschliessenden Beschwerdeverfahrens vorliegt (Ziffer 2.3) sind die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2.2 Zuständigkeit für die Genehmigung

Bei der Vorlage handelt es sich um die Weiterbearbeitung der Planung, welche der Grosse Rat zur Neuurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen hat. Aufgrund der Übergangsregelung im "Dekret über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften" vom 10. November 1998 (§ 1 lit. e) ist für die Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung der Grosse Rat zuständig.

2.3 Entscheide im Rechtsschutzverfahren ohne Änderung der Vorlage

Mit Verwaltungsgerichtsentscheid vom 14. Juni 2007 wurde die Gemeinde angehalten, auch die privaten Interessen in die Interessenabwägung mit einzubeziehen. Die Gemeinde gelangt nach Überprüfung dieser Interessen zum Schluss, dass die gewählte neue Zonenabgrenzung richtig sei. Da die Abwägung privater Interessen Sache der Gemeinde und allfälliger Rechtsschutzverfahren ist, nicht aber zu den Genehmigungskriterien nach § 27 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) gehört, ist vorliegend auf die Entscheide der Gemeinde und des Beschwerdeverfahrens zu verweisen. Der Regierungsrat hat im Beschwerdeverfahren Änderungsanträge abgewiesen:

<u>Gebiet</u>	<u>Parzellen</u>	<u>Beschwerdeantrag</u>	<u>Entscheid</u>
Steirüti	81/371	Zuweisung zur Bauzone, eventualiter mit Sonderbauvorschriften zur Höhenbegrenzung	Abweisung

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat hat am 16. September 1997 die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Brunegg genehmigt. Nicht genehmigt wurde die Zuweisung des Gebiets "Steirüti" in die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht. Die Gemeinde wurde angewiesen, das Gebiet im Wesentlichen einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.

Die Gemeinde Brunegg hat mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2003 diesen Auftrag umgesetzt und das Gebiet "Steirüti" im Wesentlichen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Lediglich die Parzellen 76 und 77 wurden der Bauzone zugewiesen. Zudem wurde § 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dahingehend angepasst, dass Bauten auf den Parzellen 76 und 77 die Kote von 456 m ü.M. nicht überschreiten dürfen.

Der Grosse Rat hat am 11. Januar 2005 diese Teiländerung der Gemeinde Brunegg nicht genehmigt und die Gemeinde aufgefordert, das Gebiet "Steirüti" einer Bauzone zuzuweisen. Die ergänzende Vorschrift zu den Parzellen 76 und 77 blieb hingegen unbestritten und wurde genehmigt.

Gegen diesen Beschluss des Grossen Rats wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben sowie ein Wiedererwägungsgesuch beim Grossen Rat eingereicht. Auf das Wiedererwägungsgesuch wurde nicht eingetreten (Beschluss Büro des Grossen Rats vom 21. März 2007). Das Verwaltungsgericht trat auf die Beschwerde nicht ein, mit der Begründung, der Planungsprozess sei noch nicht abgeschlossen (Urteil vom 14. Juni 2007).

Das Verwaltungsgericht hat festgehalten, dass die Gemeinde in der abschliessenden Beurteilung ein eigenes Planungsermessen hat, soweit die übergeordneten Vorgaben eingehalten werden. Die Gemeinde hat deshalb eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt und kommt zum gleichen Schluss wie bei der Vorlage 2003: Die Parzellen 76 und 77 werden der Bauzone zugewiesen.

3.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung nach § 22 des Baugesetzes (BauG) erfolgte mit Bericht vom 8. Oktober 2007 ohne Vorbehalte.

3.3 Vorlage

Zur Genehmigung liegt die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans "Steirüti" vor. Die Parzellen 76 und 77 im Gebiet "Steirüti" werden gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung der Bauzone, die Parzellen 78, 81, 371 und 400 der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 Planungsrechtliche Beurteilung

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Der Regierungsrat hat über Beschwerden entschieden (siehe Ziffer 2.3). Die Entscheide sind Bestandteil der zu genehmigenden Vorlage und sind für den Grossen Rat verbindlich. Es steht dem Grossen Rat aber frei, die Nutzungspläne und -vorschriften insgesamt oder in wesentlichen Teilen nicht zu genehmigen (§ 26 Abs. 2 BauG).

4.1.1 Rechtliche Ausgangslage

Das Gebiet "Steirüti" lag gemäss Zonenplan 1976 im Baugebiet. Bis die Bauzonen solcher altrechtlicher Zonenpläne den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) angepasst sind, gelten nach Art. 37 Abs. 3 RPG die weitgehend überbauten Gebiete als vorläufige Bauzone. Weil der Zonenplan von 1976 mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz 1980 (RPG) noch nicht vereinbar war, gehört die bislang unüberbaute "Steirüti" nach geltendem Recht zum Gebiet ausserhalb der Bauzone.

Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 14. Juni 2007 die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass im "dritten Umgang" eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen und diese in der Begründung des Beschlusses darzulegen sei. Zu prüfen sei insbesondere, ob ein allfälliger Umgebungsschutz für das Schloss Brunegg einer Bauzone entgegenstehe. Zudem seien die Steinschlagproblematik, die Baulandeignung, die Erschliessungssituation, der Baulandbedarf und die involvierten privaten Interessen der Grundeigentümer abzuklären.

Die Gemeinde ist dieser Aufforderung nachgekommen und stützt ihren Entscheid zur vorliegenden Planung "Steirüti" auf eine entsprechende, vollständige Interessenabwägung ab.

4.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt. Die vorliegende, aufgrund der Vorlage notwendige Änderung des Siedlungsgebiets ist das Ergebnis der Genehmigungsaufgaben des Grossen Rats von 1997 und 2005. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 3.1 lit. c).

Die Vorlage der Gemeinde berücksichtigt die weiteren betroffenen Beschlüsse des kantonalen Richtplans zum Ortsbild und zum Schutz der Kulturdenkmäler angemessen (Richtplanabschnitte S 3.2 und S 3.3; Erwägungen Ziffer 4.1.5 unten).

4.1.3 Grösse und Abgrenzung des Baugebiets

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 34.5 ha auf. Davon sind Ende 2007 (rechtlich massgebender Zeitpunkt) ca. 26.3 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 8.2 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5.2 ha Wohn- und Mischzonen, ferner 3 ha Arbeitsplatzzonen. Die berechnete Einwohnerkapazität der Wohn- und Mischzonen beträgt ca. 780 Einwohnerinnen und Einwohner (E); dies unter der Annahme einer gleich bleibenden durchschnittlichen Dichte von 48 E/ha und ohne Berücksichtigung einer inneren Verdichtung. Die kantonale Prognose für das Jahr 2022 rechnet mit zusätzlich rund 550 bis 600 E. Für 2008 präsentiert sich die Situation weitgehend unverändert (5.0 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen).

Aufgrund der rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität ist daher kein Bedarf für eine Einzonung erkennbar, vielmehr sind die Bauzonen nach wie vor grosszügig dimensioniert. Aus diesem Grund ist die Gemeinde zum Schluss gekommen, dass an Stelle des gesamten Gebiets "lediglich die geplante Einzonung der Parzellen 76 und 77 zu verantworten ist" (Auszug aus dem Gemeindeversammlungsprotokoll vom 24. Juni 2008). Dieser Ent-

scheid liegt im Anordnungsspielraum der Gemeinde und mit den Genehmigungsanforderungen nach § 27 Abs. 2 BauG vereinbar.

4.1.4 Baulandeignung

Die Parzellen 76 und 77 liegen direkt an der schmalen und steilen Schlossgasse. Die Erschliessung der Parzellen ist somit teilweise vorhanden. Eine Überbauung ist zwar technisch aufwändig, aber möglich. Zum übrigen Gebiet "Steirüti" wird im Auszug aus dem Gemeindeversammlungsprotokoll vom 24. Juni 2008 sinngemäss festgehalten, dass für die Gemeinde angesichts des Aufwands zur Erschliessung, der dazu notwendigen, erheblichen Terraineingriffe, der Steinschlaggefährdung, der bestehenden, besser zur Überbauung geeigneten Baulandreserven sowie des Widerspruchs zum Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Schlosses Brunegg eine vollständige Einzonung des Gebiets ausser Betracht falle. Dieser Beurteilung und dem entsprechenden Entscheid der Gemeinde, die Einzonung auf den am besten zur Überbauung geeigneten Teil der "Steirüti" zu beschränken, steht nichts entgegen.

4.1.5 Umgebungsschutz des Schlosses Brunegg

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Der unverbaute Schlosshang wird im ISOS als wichtiger, unverbaut zu belassender Ortshintergrund hoch bewertet. Das ISOS bildet eine wichtige Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplan S 3.2 Beschluss 1.3); die Gemeinden sorgen für den angemessenen Schutz der Ortsbilder von regionaler Bedeutung (Beschluss 2.1). Die Gemeinden haben zudem in ihrer Nutzungsplanung auf die Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung Rücksicht zu nehmen und sorgen für einen angemessenen Umgebungsschutz (Richtplan S 3.3 Beschluss 1.1).

Die kantonale Denkmalpflege hat die Bedeutung des Schlossberghangs für das denkmalgeschützte Schloss Brunegg bereits mehrmals analysiert und beurteilt. Gestützt auf diese Beurteilung führt die Gemeinde aus, es sei für die Wirkung der Höhenburg als Denkmal in der Landschaft entscheidend, dass am Burgberg nicht nur der Waldsaum, sondern im Steilhang auch eine nennenswerte Wiese unterhalb un bebaut bleibe und die Siedlung sich keinesfalls bis vor den Waldsaum weiterentwickle. Da sich die Überbauung der Parzellen 76 und 77 zur historischen Schlossberggasse orientiere, könne deren Einzonung im Sinne eines ortsbild- und landschaftspflegerischen Kompromisses gebilligt werden. Ferner wurden mit einer Ergänzung von § 9 der BNO die Vorschriften zur Einpassung der Bauten am 11. Januar 2005 vom Grossen Rat genehmigt.

Mit der auf den weniger sensiblen Arealteil in der "Steirüti" beschränkten Einzonung sind die Interessen des Umgebungsschutzes des Schlosses Brunegg sowie die Beschlüsse des kantonalen Richtplans zum Ortsbild- und Umgebungsschutz angemessen berücksichtigt.

4.1.6 Formelles

Die Gemeindeversammlung hat am 24. Juni 2008 die Planvorlage einschliesslich Ergänzungen der §§ 9 und 18 BNO beschlossen, welche die Einpassung der Bauten auf den fraglichen Parzellen gewährleisten. Da diese Bestimmungen bereits rechtskräftig sind (genehmigt vom Grossen Rat 1997 und 2005), müssen diese nicht nochmals genehmigt werden.

4.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

A n t r a g :

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Steirüti" der Gemeinde Brunegg vom 24. Juni 2008 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Aarau, 27. Mai 2009

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATS

Landammann:

Staatsschreiber:

Roland Brogli

Dr. Peter Grünenfelder

Anhang:

– Kopie der Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans (Verkleinerung)