

Anpassung des Richtplans; Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4, Planungsgrundsatz B) und Reduktion von Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2) in Sins

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Anpassung des Richtplans "Anpassung des Siedlungsgebiets und Reduktion von Fruchtfolgeflächen in Sins" zur Beschlussfassung.

1. Zusammenfassung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Sins wurde 1996 vom Grossen Rat genehmigt. Das rechtskräftig ausgeschiedene Bauland ist zu 93 % überbaut (Stand Erschliessung 2012). Die bestehenden Nutzungsreserven können den Baulandbedarf bis 2025 nicht decken. Mit der neuen Nutzungsplanung liegt die Einwohnerkapazität beziehungsweise die ermöglichte Entwicklung unter der Bevölkerungsprognose des Kantons.

Der Gemeinderat begann 2008 mit der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Die Gesamtrevision berücksichtigt die zentrale Lage von Sins als ländliches Zentrum und stärkt die bestehenden zentralörtlichen Nutzungen. Daraus resultiert eine Vergrösserung des im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets mit dem entsprechenden Verlust an Fruchtfolgeflächen. Die vorliegende Richtplananpassung umfasst die für den Richtplan massgebenden Veränderungen.

Die Einzonungen ergeben eine richtplanrelevante Vergrösserung des Siedlungsgebiets von 8,30 ha. Die Gemeinde hat bereits in den letzten 10 Jahren ihr Siedlungsgebiet um insgesamt 0,63 ha erweitert. Die im Richtplan anrechenbare Siedlungsgebietsvergrösserung beträgt innerhalb der festgelegten Zeitspanne von 10 Jahren (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 a) damit insgesamt 8,93 ha. Die jetzt geplante Erweiterung von 8,30 ha für sich allein sowie die Erweiterung innert 10 Jahren erfordern eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet.

Als Folge werden entsprechend den Einzonungen 8,02 ha Fruchtfolgeflächen beansprucht. Diese Reduktion der Fruchtfolgeflächen erfordert ebenfalls eine Richtplananpassung (Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2).

Die Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zu dieser Vorlage zeigt folgendes Bild:

Von den 24 am Verfahren Mitwirkenden stimmen 10 der Richtplananpassung zu (Regionalplanungsverband Oberes Freiamt, BDP Aargau, CVP Aargau, FDP, Die Liberalen Aargau, SP Aargau, SVP Aargau, Natur- und Vogelschutzverein Oberfreiamt, 3 Private), teils verbunden mit zusätzlichen Bedingungen und Anträgen. Die SP Aargau verlangt die Kompensation des Fruchtfolgeflächenverlusts, die Überprüfung von Lage und Grösse des geplanten Werkhofareals sowie den Verzicht auf die Einzonung Fenkrieden. Der Natur- und Vogelschutzverein Oberfreiamt verlangt in einzelnen Gebieten redimensionierte Einzonungen und die Sicherstellung eines Grünstreifens. Die 3 Privaten beantragen in den für das Wohnen vorgesehenen neuen Bauzonen deren vorgängige Erschliessung beziehungsweise Massnahmen zur Verkehrsberuhigung.

Grundsätzlich oder in wesentlichen Bereichen ablehnend äusserten sich 12 Mitwirkende (Grüne Aargau, Grünliberale Aargau, Bauernverband Aargau, BirdLife Aargau, WWF Aargau, 7 Private). Abgelehnt werden hauptsächlich die neu vorgesehenen Wohnzonen, vereinzelt auch die nicht für das Wohnen vorgesehenen Areale sowie teilweise die geplanten Einzonungen in den Aussendörfern.

Zwei Private äusserten sich zu einzelnen Parzellen.

Der Regionalplanungsverband stimmt der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Sins grundsätzlich zu. Aus regionaler Sicht sind die vorgeschlagenen Ein- und Umzonungen richtig und massvoll. Sie ermöglichen der Gemeinde Sins als südlicher Entwicklungsschwerpunkt der Region, ihre Aufgaben als Zentrumsgemeinde zu erfüllen. Insbesondere unterstützt der Regionalplanungsverband das angestrebte moderate Wachstum mit der vorgesehenen inneren Siedlungsentwicklung, speziell des Dorfteils Sins.

Sins ist gemäss Raumkonzept Aargau und Richtplan ein ländliches Zentrum und ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung im Bereich einer ländlichen Entwicklungsachse. Diese Funktion bedingt eine angemessene Baulandgrösse für verschiedene Nutzungen. Die Neueinzonungen konzentrieren sich auf den Ortsteil Sins. Die neuen Bauzonen werden grösstenteils mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Mit diesen konkreten Massnahmen zur inneren Verdichtung und den situationsgerechten Neueinzonungen werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige innere Siedlungsentwicklung des Dorfteils Sins geschaffen.

Zusammenfassend ist die vorliegende Siedlungsgebietsvergrösserung und Reduktion von Fruchtfolgeflächen mit den Anforderungen und Massnahmen zweckmässig und unter Abwägung der übrigen Interessen situationsgerecht. Aufgrund der Interessenabwägung ist aus kantonaler Sicht die Anpassung des Richtplans abgestimmt. Der Regierungsrat beantragt, die Anpassung des Richtplans mit den verbindlichen Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren zu beschliessen.

2. Vorgaben des Richtplans

Der Grosse Rat hat den kantonalen Richtplan am 20. September 2011 beschlossen. Die geplante Vergrösserung des Siedlungsgebiets und die Reduktion von Fruchtfolgeflächen in Sins benötigen eine Anpassung des Richtplans (Kapitel G 4, Beschluss 1.1). Das Anpassungsverfahren richtet sich nach den §§ 3 und 9 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Die Vernehmlassung und die Anhörung/Mitwirkung erfolgten gleichzeitig (Richtplankapitel G 4, Beschluss 2.3).

3. Ausgangslage

3.1 Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Sins wurde 1996 vom Grossen Rat genehmigt. Zwischenzeitlich erfolgten mehrere Anpassungen am Bauzonenplan, am Kulturlandplan und an der Bau- und Nutzungsordnung. Das rechtskräftig ausgeschiedene Bauland ist zu 93 % überbaut (Stand Erschliessung 2012). Die bestehenden Nutzungsreserven können den Baulandbedarf bis 2025 nicht decken. Mit der neuen Nutzungsplanung liegt die Einwohnerkapazität beziehungsweise die ermöglichte Entwicklung unter der Bevölkerungsprognose des Kantons.

Seit 1996 wurden auf kantonaler und regionaler Ebene wichtige übergeordnete Grundlagen revidiert (Baugesetz, Richtplan) beziehungsweise neu geschaffen (Regionales Entwicklungskonzept Oberes Freiamt, Landschaftsentwicklungsprogramm Oberes Freiamt). Diese werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Schliesslich mussten laufende Planungen (Südwest- und Nordwestumfahrung, Melioration Reussegg) mit der zukünftigen räumlichen Entwicklung von Sins in Einklang gebracht werden.

Der Gemeinderat begann 2008 mit der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Zuerst wurde die Gemeinde einer umfassenden Analyse unterzogen und anschliessend ein räumliches Gesamtkonzept erstellt. In diesem sind die Zielsetzungen für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung definiert. Abgestützt auf diese Grundlagen erfolgte die grundeigentümerverschreibende Umsetzung in der Nutzungsplanung. Die Gesamtrevision berücksichtigt die zentrale Lage von Sins als ländliches Zentrum und stärkt die bestehenden zentralörtlichen Nutzungen.

3.2 Richtplanrelevante Nutzungsplanänderung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sieht neben weiteren Planungsmassnahmen mehrere Ein- und Umzonungen vor. Die Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets sind für das vorliegende Richtplanverfahren nicht relevant und werden hier nicht weiter behandelt. Die Strassenflächen und die bereits genutzten Flächen, die eingezont werden sollen, gelten als weitgehend überbaut (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 c) und werden im vorliegenden Richtplanverfahren nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets gerechnet.

Die unter diesem Aspekt eingezonten Flächen werden in den Übersichtskarten (Abbildungen 1–4) als überbaut bezeichnet und in der Richtplan-Gesamtkarte (Abbildungen 5–12) wie die anrechenbaren Flächen als Siedlungsgebiet dargestellt.

Die vorgesehenen Einzonungen der nicht überbauten Gebiete wirken sich sowohl in der grafischen Darstellung in der Richtplan-Gesamtkarte als auch rechnerisch auf das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet und die ebenfalls festgesetzten Fruchtfolgeflächen aus.

Nachfolgend werden die Veränderungen des Siedlungsgebiets (Einzonungen) beschrieben und in der Flächenbilanz (Tabelle 1) dargestellt. Die rechnerisch massgebenden Veränderungen gemäss den Kriterien des Kapitels S 1.2, Beschluss 1.4, werden – farblich hervorheben – in einer separaten Spalte geführt.

Einzonungen

1 *Chalchtare (Abbildung 1; 0,23 ha)*

Einzonung des privat genutzten Aussenraums in die Grünzone. Eine bauliche Nutzung wird ausgeschlossen.

2 *Tschampani (Abbildung 1; 0,50 ha)*

Einzonung des privat genutzten Aussenraums in die Grünzone. Eine bauliche Nutzung wird ausgeschlossen.

3 *Langweid Nord (Abbildung 1; 2,70 ha)*

Einzonung in die Wohnzone 2 mit Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung einer dichten, qualitativ guten Bebauung. Siedlungsgebietserweiterung zur Deckung des Baulandbedarfs. Damit wird die Siedlungslücke zwischen Oberdorf und Freudenberg geschlossen.

4 *Langweid Süd (Abbildung 1; 1,40 ha)*

Einzonung in die Wohnzone 2. Siedlungsgebietserweiterung zur Deckung des Baulandbedarfs. Die Lage am Siedlungsrand stellt erhöhte Anforderungen an die zukünftige Überbauung, die mit einer Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden.

5 *Zentrum Aettenbühl (Abbildung 1; 0,70 ha)*

Einzonung in die OeBA. Siedlungsgebietserweiterung als strategische Landreserve für das Pflegezentrum Aettenbühl. Die Erweiterungsmöglichkeiten in der bestehenden Bauzone sind ausgeschöpft.

6 *Brudermatt (Abbildung 1; 1,20 ha)*

Einzonung in die OeBA. Siedlungsgebietserweiterung als Landreserve für den geplanten Werkhof der Gemeinde.

7 *Letten (Abbildung 1; 0,54 ha)*

Einzonung in die OeBA. Siedlungsgebietserweiterung zur Anpassung der bestehenden Fussballfelder an die Normen des Schweizerischen Fussballverbands.

8 *Schürmatt (Abbildung 1; 1,41 ha)*

Einzonung in die Gewerbezone. Siedlungsgebietserweiterung zur Deckung des Baulandbedarfs. Abschluss des südlichen Gewerbegebiets.

9 *Bachschlaufe (Abbildung 1; 0,61 ha)*

Einzonung in die Grünzone. Freihaltung der Bachschlaufe vor Bauten als Beitrag zur Siedlungsdurchgrünung. Eine bauliche Nutzung wird ausgeschlossen.

10 *Oberalikon (Abbildung 2; 0,23 ha)*

Einzonung eines stillgelegten Landwirtschaftsbetriebs in die Kernzone Aussendörfer mit Gestaltungsplanpflicht. Die Flächen sind weitgehend überbaut und gelten rechnerisch nicht als Siedlungsgebietserweiterung im Sinne des Richtplans.

11 *Aettenschwil (Abbildung 3; 0,50 ha)*

Einzonung zwecks Umnutzung der nicht mehr landwirtschaftlich benötigten Gebäude in die Kernzone Aussendörfer mit Gestaltungsplanpflicht. Die geplante Umnutzung ist realisierbar, sobald auch die noch bestehende Schweinemast aufgegeben wird. Die Flächen sind weitgehend überbaut und gelten rechnerisch nicht als Siedlungsgebietserweiterung im Sinne des Richtplans.

12 *Fenkrieden (Abbildung 4; 0,50 ha)*

Einzonung in die Kernzone Aussendörfer. Das bestehende Betriebsgebäude der Fensterfabrik in Fenkrieden soll um eine neue Produktionsanlage erweitert werden. Dazu ist die Einzonung einer 0,35 ha grossen Fläche vorgesehen. Mit der Erweiterungsmöglichkeit kann die Existenz des ortsansässigen Unternehmens unterstützt werden. Die restlichen 0,15 ha verteilen sich auf die Einzonung bereits überbauter Flächen. Diese gelten rechnerisch nicht als Siedlungsgebietserweiterung im Sinne des Richtplans.

3.3 Übersicht der Veränderungen

Flächenzusammenstellung

Die rechnerisch massgebende Siedlungsgebietserweiterung ergibt sich aus der Summe der zur Einzonung vorgesehenen unüberbauten (anrechenbaren) Gebiete (siehe Tabelle 1 und Abbildungen 1 und 4).

Neueinzonungen bedeuten immer auch eine Beanspruchung von Landwirtschaftsgebiet beziehungsweise Fruchtfolgeflächen. Als Fruchtfolgeflächen werden diejenigen Flächen bezeichnet, welche die entsprechenden Qualitätsanforderungen erfüllen. Das bedeutet, dass nicht alles zur Einzonung vorgesehene Landwirtschaftsland auch einen flächengleichen Verlust von Fruchtfolgeflächen bewirkt. Dies trifft zum Beispiel auf die Einzonungen Tschampani, Schürmatt, Aettenschwil und Fenkrieden zu (siehe Flächenzusammenstellung, Tabelle 1).

Massnahme		Gebiet	Erweiterung Siedlungsgebiet (Festsetzung)		Fruchtfolgefläche (ha)
			insgesamt (ha)	anrechenbar (ha)	
1	Einzonung	Chalchtare	0,23	0	0
2	Einzonung	Tschampani	0,50	0	0,03
3	Einzonung	Langweid Nord	2,70	2,70	2,70
4	Einzonung	Langweid Süd	1,40	1,40	1,40
5	Einzonung	Zentrum Aettenbühl	0,70	0,70	0,67
6	Einzonung	Brudermatt	1,20	1,20	1,20
7	Einzonung	Letten	0,54	0,54	0,54
8	Einzonung	Schürmatt	1,41	1,41	1,25
9	Einzonung	Bachschlaufe	0,61	0	0
10	Einzonung	Oberalikon	0,23	0	0
11	Einzonung	Aettenschwil	0,50	0	0
12	Einzonung	Fenkrieden	0,50	0,35	0,23
Total Einzonungen			10,52	8,30	8,02

Tabelle 1: Flächenzusammenstellung der Einzonungen

Übersichtskarte

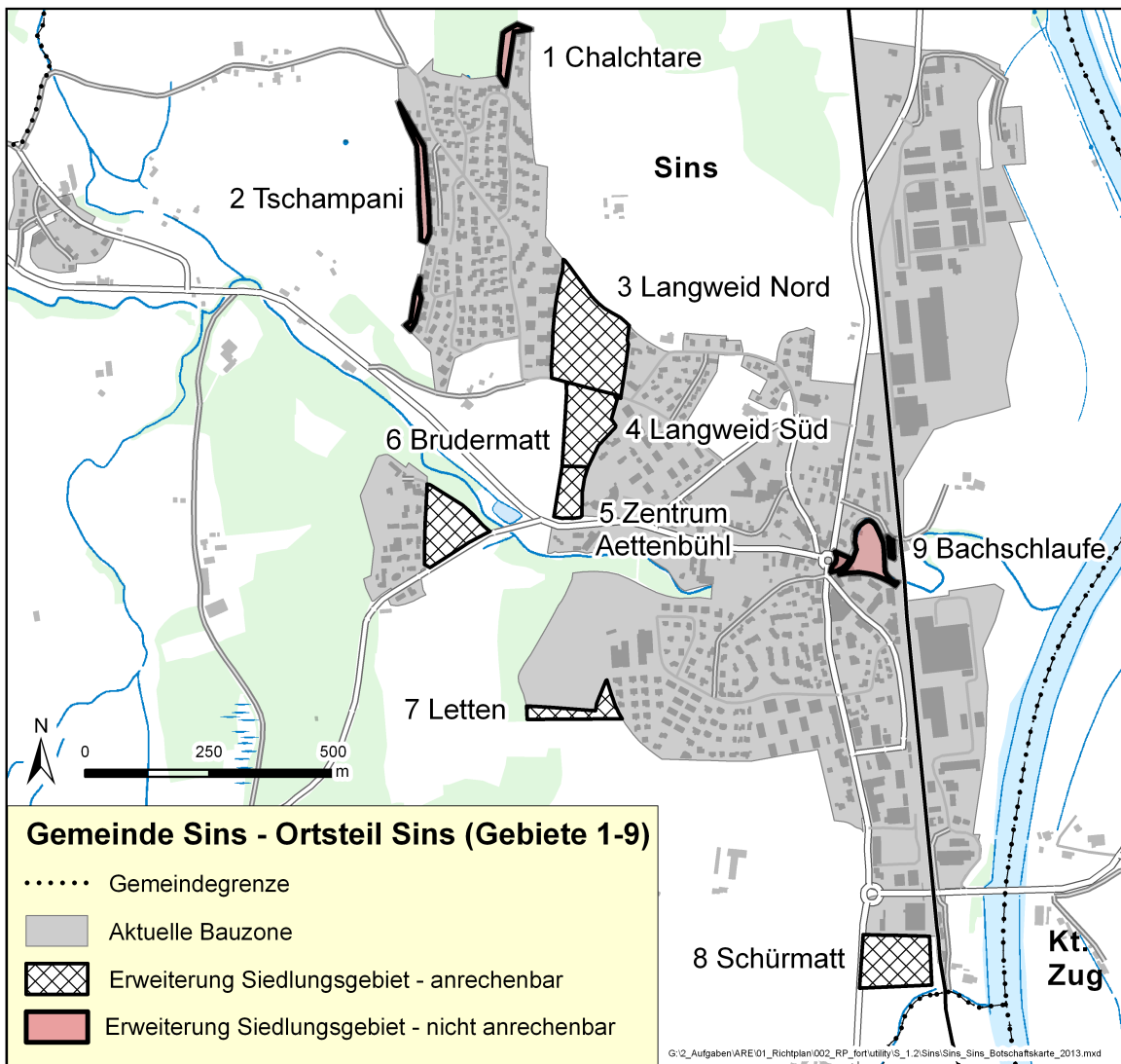


Abbildung 1: Übersicht über die Einzonungen im Dorfteil Sins

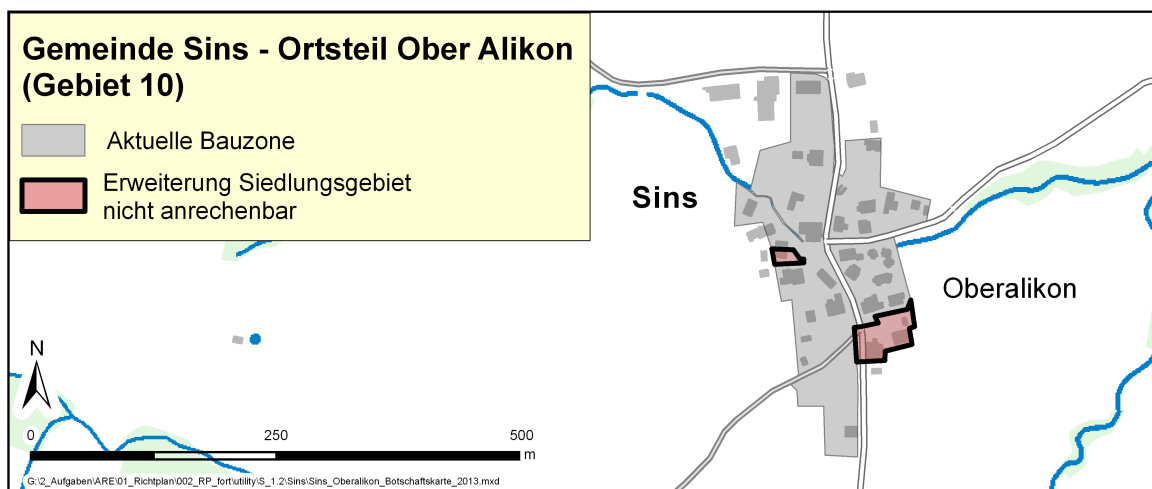


Abbildung 2: Übersicht über die Einzonungen in Oberalikon

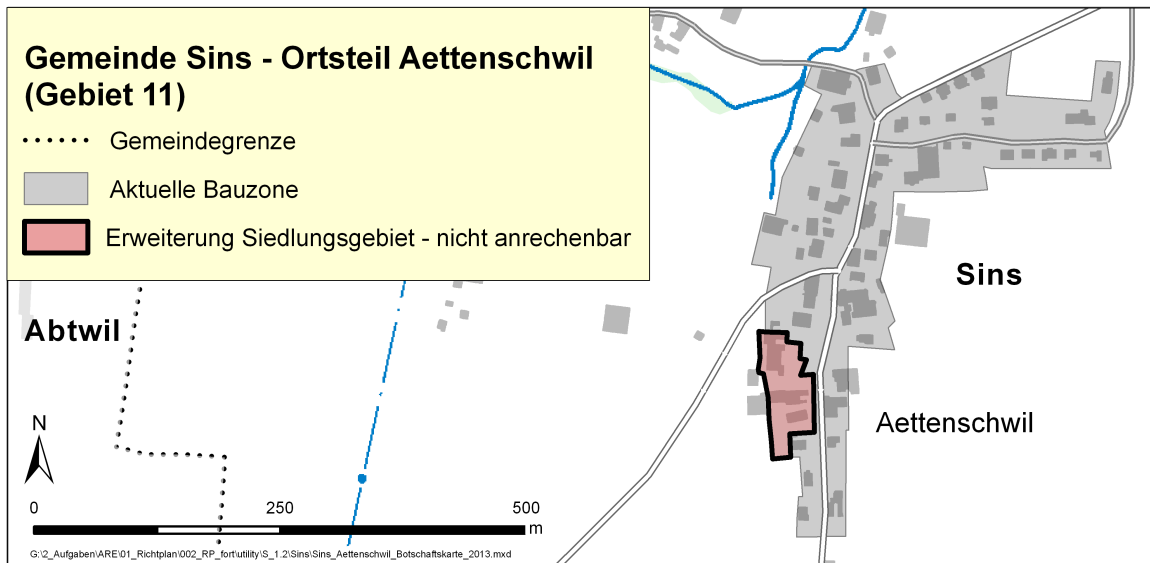


Abbildung 3: Übersicht über die Einzonungen in Aettenschwil

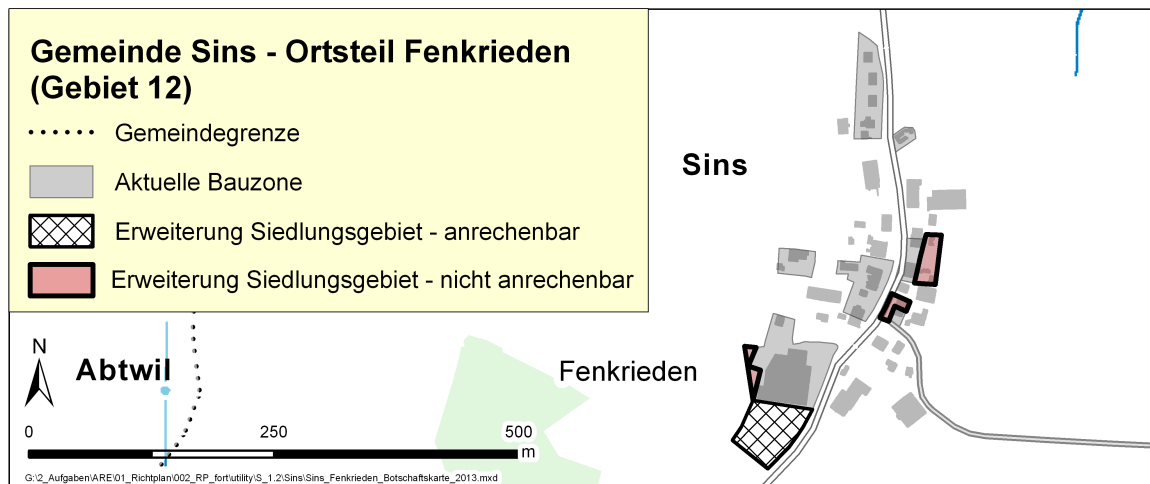


Abbildung 4: Übersicht über die Einzonungen Fenkrieden

3.4 Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung

Sins wies in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit auf. Die neu entstandenen Quartiere verfügen über eine überdurchschnittliche, teilweise sogar städtische Einwohnerdichte. Dabei weisen auch die kompakt bebauten Einfamilienhausquartiere hohe Werte auf. Unterdurchschnittliche Werte finden sich in den älteren Siedlungsteilen des Dorfteils Sins.

Die Gemeinde beabsichtigt, in den unternutzten Gebieten einen Umstrukturierungsprozess einzuleiten und diesen zu begleiten. Sie legt für diese Gebiete neu eine Gestaltungsplanpflicht fest, um eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Mit den Gestaltungsplänen kann die Verdichtung auf ein ortsbildverträgliches Mass gelenkt werden.

In den Aussendörfern ist weiterhin der Erhalt des ländlichen Dorfcharakters das Ziel. Eine Zunahme der Bevölkerung wird nicht angestrebt.

3.5 Regionale Beurteilung

Gemäss Richtplan benötigen Anpassungen des Siedlungsgebiets eine regionale Begründung (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.2). Der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt hat zur Gesamtrevision des Bauzonenplans Stellung genommen. Seine Stellungnahme stützt sich auf das regionale Siedlungs- und Verkehrskonzept (REK), das am 16. März 2010 von allen Regionsgemeinden verabschiedet wurde. Im REK bildet die Gemeinde Sins einen Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Gewerbe.

Der Regionalplanungsverband stimmt der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Sins grundsätzlich zu. Aus regionaler Sicht sind die vorgeschlagenen Ein- und Umzonungen richtig und massvoll. Sie ermöglichen der Gemeinde Sins als südlichem Entwicklungsschwerpunkt der Region, die Aufgaben als Zentrumsgemeinde zu erfüllen.

Insbesondere unterstützt der Regionalplanungsverband das angestrebte moderate Wachstum mit der vorgesehenen inneren Siedlungsentwicklung des Dorfteils Sins. Allerdings – so der Regionalplanungsverband – darf ein solches massvolles Wachstum nicht dazu führen, dass infolge dessen die umliegenden Gemeinden weiterhin überdimensional wachsen. Deshalb sei eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden (auch des Kantons Zug) besonders wichtig.

3.6 Antrag Gemeinde

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene für die vorgesehene Siedlungsgebietsvergrösserung zu schaffen, hat der Gemeinderat Sins den Antrag auf Anpassung des Richtplans gestellt.

4. Bezug zum Aufgaben- und Finanzplan (AFP)

Die Bearbeitung der vorliegenden Richtplananpassung ist Teil des ordentlichen Grundauftrags. Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) besteht ein Bezug über den Aufgabenbereich 610 'Raumentwicklung und Recht':

- Ziel 610 ZI0003:
Die Strategien, Konzepte und Vorgaben zur Raumentwicklung sind auf die aktuellen Entwicklungen, Anforderungen und Zielsetzungen ausgerichtet.

5. Wirtschaftliche Bedeutung des Vorhabens

Mit dem prognostizierten moderaten Wachstum beziehungsweise den dazu erforderlichen Massnahmen wird die Zentrumsfunktion von Sins gestärkt und die Bedeutung des im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung festgesetzten Wirtschaftsstandorts gefördert.

6. Kantonaler Richtplan

6.1 Anpassungsverfahren

Die Anpassung des Richtplans setzt ein Vernehmlassungs- und Anhörungs/Mitwirkungsverfahren voraus. Die nachfolgend erforderliche Änderung der kommunalen Nutzungsplanung kann von der Gemeindeversammlung erst nach dem Richtplanbeschluss des Grossen Rats beschlossen werden. Die kommunale Nutzungsplanung muss die Vorgaben des Richtplans umsetzen und regelt stufengerecht die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten zulässigen Nutzungen.

Bestimmung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2)

Das Siedlungsgebiet von Sins erfährt durch die verschiedenen Einzonungen eine Vergrösserung von insgesamt 10,52 ha (siehe Tabelle 1). Die zur Einzonung in die Grünzone vorgesehenen Flächen in den Gebieten "Chalchtare", "Tschampani" und "Bachschlaufe" – diese gelten als Nichtbauzone – werden rechnerisch nicht zur Siedlungsgebietsvergrösserung gezählt. Ebenso die als weitgehend überbaut beurteilten Flächen (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 c) in Oberalikon, Aettenschwil und Fenkrieden. Als rechnerisch richtplanrelevante Vergrösserung des Siedlungsgebiets verbleibt eine Fläche von 8,30 ha (siehe Tabelle 1).

Bereits in den Jahren 2003 und 2005 wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde um 0,40 ha beziehungsweise um 0,23 ha erweitert. Die im Richtplan anrechenbare Siedlungsgebietsvergrösserung beträgt innerhalb der festgelegten Zeitspanne von 10 Jahren (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 a) damit insgesamt 8,93 ha. Die jetzt geplante Erweiterung von 8,30 ha für sich allein, wie auch die Erweiterung innert 10 Jahren gehen über die im kantonalen Richtplan festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus und erfordern eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet (siehe Abbildungen 5–12).

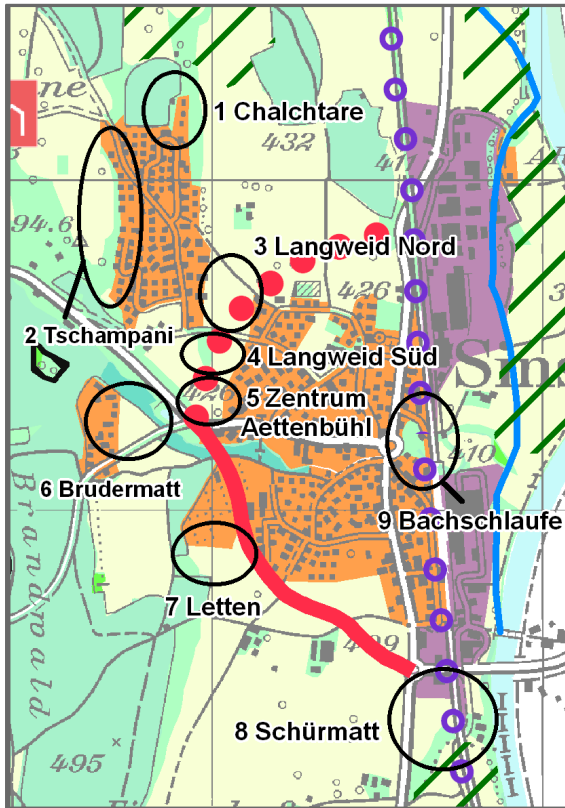


Abbildung 5: Aktuelle Richtplan-Gesamtkarte Dorfteil Sins (vergrößerter Ausschnitt)

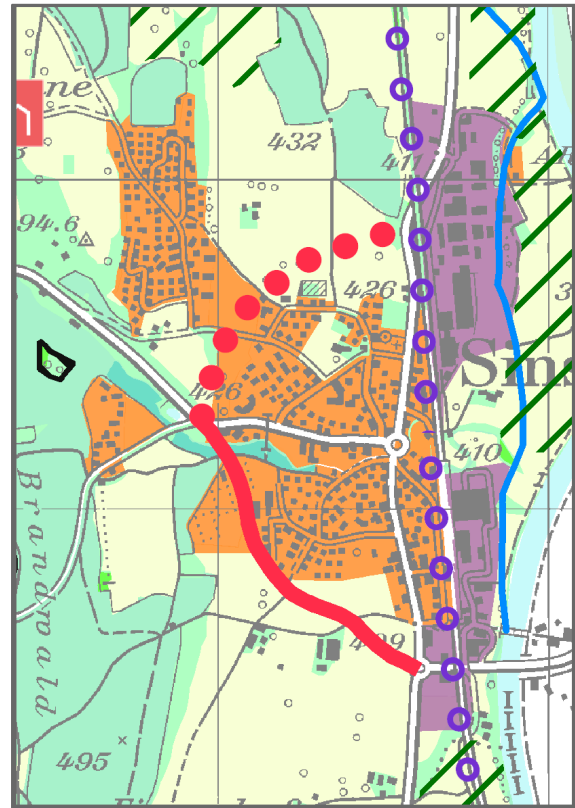


Abbildung 6: Anpassung in der Richtplan-Gesamtkarte Dorfteil Sins (vergrößerter Ausschnitt)



Abbildung 7: Aktuelle Richtplan-Gesamtkarte Oberalikon (vergrößerter Ausschnitt)

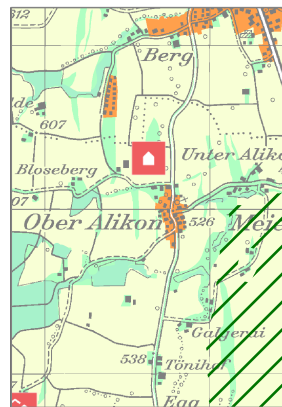


Abbildung 8: Anpassung in der Richtplan-Gesamtkarte Oberalikon (vergrößerter Ausschnitt)

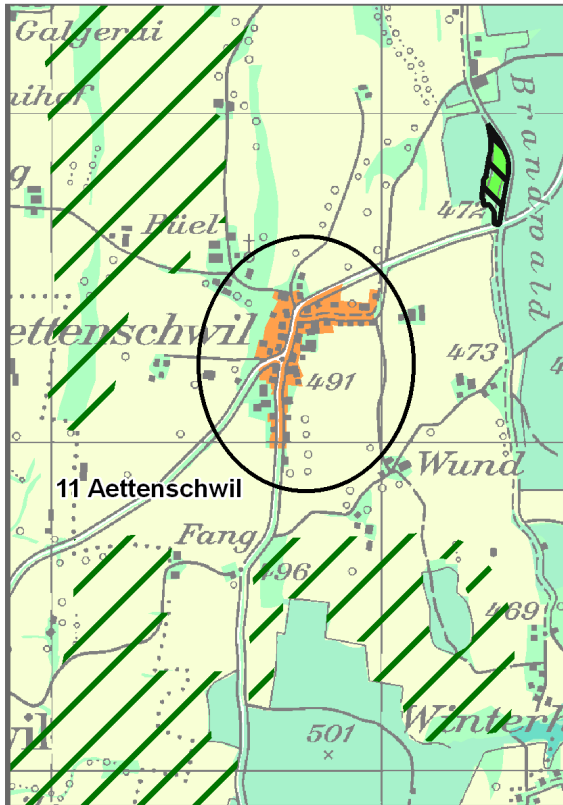


Abbildung 9: Aktuelle Richtplan-Gesamtkarte Aettenschwil (vergrößerter Ausschnitt)

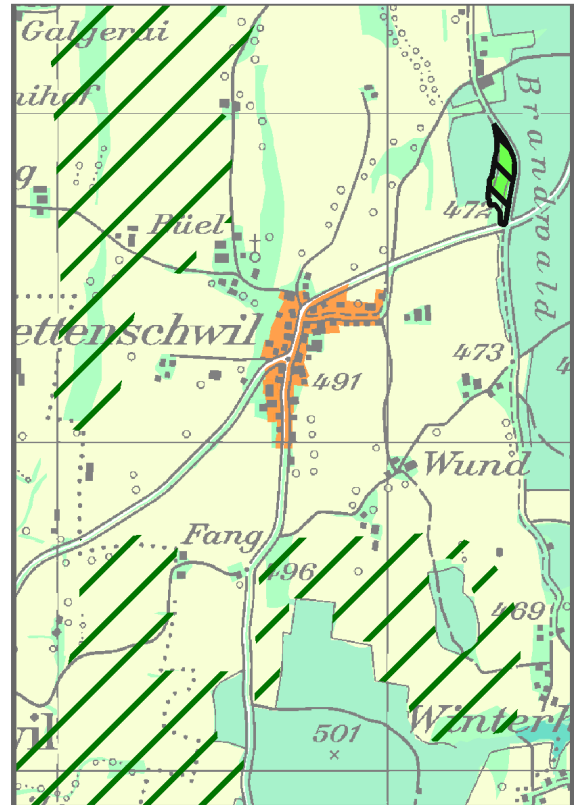


Abbildung 10: Anpassung in der Richtplan-Gesamtkarte Aettenschwil (vergrößerter Ausschnitt)

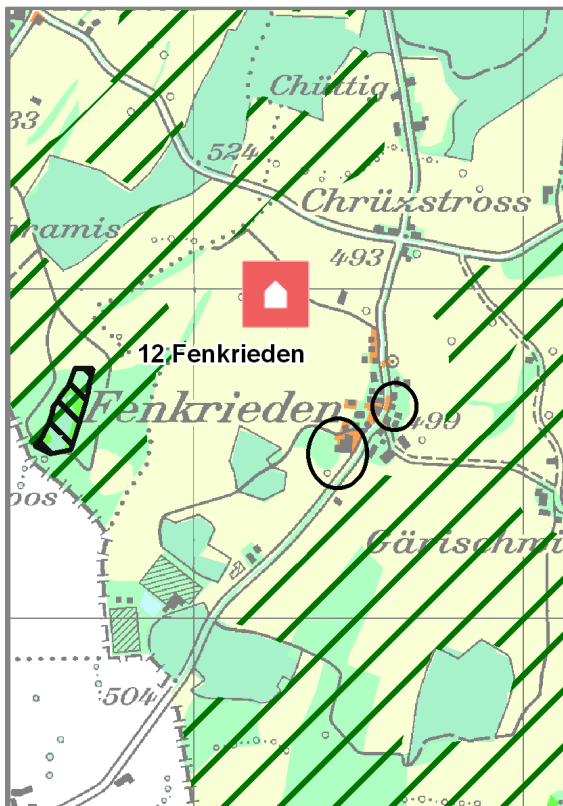


Abbildung 11 Aktuelle Richtplan-Gesamtkarte Fenkrieden (vergrößerter Ausschnitt)

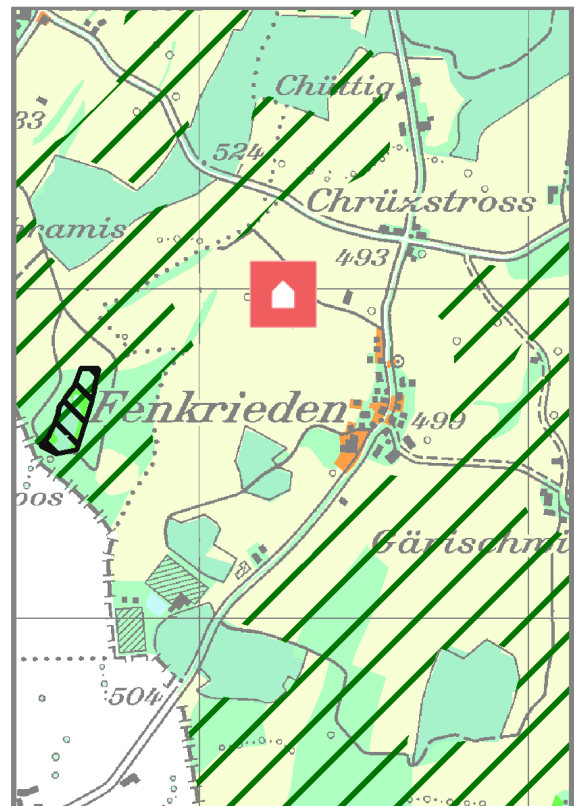


Abbildung 12: Anpassung in der Richtplan-Gesamtkarte Fenkrieden (vergrößerter Ausschnitt)

Verhältnis der vorliegenden Richtplananpassung zur RPG-Revision

Mit der Annahme der Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) durch das Volk am 3. März 2013 wird sich die Ausgangslage zur Ausweisung von neuem Siedlungsgebiet verändern. Laut Medienmitteilung des Bundesamts für Raumentwicklung geht der Bund von einer Inkraftsetzung des geänderten Gesetzes im Frühjahr 2014 aus. Formell ändert sich bis zur Inkraftsetzung nichts, ab Inkraftsetzung dürfen bis zur Genehmigung neuer Richtplanbestimmungen zum Siedlungsgebiet nur noch neue Bauzonen ausgeschieden werden, wenn die Fläche gleichzeitig kompensiert wird.

Die vorliegende Richtplananpassung zur Erweiterung des Siedlungsgebiets und Reduktion von Fruchtfolgeflächen ermöglicht der Gemeinde ein moderates Wachstum, das den kantonalen Bevölkerungsprognosen entspricht beziehungsweise leicht darunter liegt.

Die Gemeinde beabsichtigt, nach dem Beschluss des Grossen Rats die erforderliche Nutzungsplanungsvorlage fertig zu stellen und das Verfahren durchzuführen. Die Vorlage wird dementsprechend noch vor Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes abgeschlossen werden können. Für eine Vorlage dieser Art (nachgewiesener Baulandbedarf, Bauzonenkapazität im Rahmen der kantonalen Bevölkerungsprognose) besteht keine Veranlassung, das Verfahren zu sistieren. Die Alternative dazu wäre, die Siedlungsgebietserweiterung in die bevorstehende Gesamtvorlage zum Siedlungsgebiet zu integrieren (Abschluss frühestens Ende 2014, Genehmigung Bund 2015) und die Nutzungsplanung im Anschluss daran ab 2015/16 durchzuführen.

Grosse, für die langfristige Entwicklung einer Gemeinde beziehungsweise einer Region geplante Siedlungsgebietserweiterungen sind demgegenüber in die kommende Gesamtvorlage zur Neufestlegung des Richtplankapitels S 1.2 Bestimmung des Siedlungsgebiets aufzunehmen und in diesem Gesamtzusammenhang zu entscheiden.

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 3.1)

Durch die Vergrösserung des Siedlungsgebiets in Sins werden mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Sins 8,02 ha Fruchtfolgeflächen beansprucht (siehe Tabelle 1). Bei Vorhaben, welche die Fruchtfolgeflächen dauerhaft um mehr als 3 ha reduzieren, ist der Richtplan vorgängig anzupassen (Richtplan, Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2). Die geplante Erweiterung des Siedlungsgebiets erfordert demzufolge eine Richtplananpassung auch im Hinblick auf die Fruchtfolgeflächen.

Ende 2012 verfügte der Kanton bei einem Verlust von 15 ha im Jahr 2012 noch über 40'637 ha Fruchtfolgeflächen. Gegenüber dem Bund besteht die Verpflichtung zur Sicherung von mindestens 40'000 ha Fruchtfolgeflächen.

6.2 Weitere Betroffene Richtplaninhalte

In der Gemeinde Sins sind im Richtplan die folgenden zwei Strassenbauvorhaben aufgenommen:

Südwest-Umfahrung

Die Südwest-Umfahrung ist im Richtplan festgesetzt (Kapitel M 2.2, Beschluss 2.1). Die vorliegende Richtplananpassung beeinträchtigt das Vorhaben nicht. Am 15. Januar 2013 hat der Grosse Rat den Kredit für den Bau der Südwest-Umfahrung Sins beschlossen.

Nordwest-Umfahrung

Die Nordwest-Umfahrung ist im Richtplan als Vororientierung aufgenommen (Kapitel M 2.2, Beschluss 4.1). Eine allfällige Weiterbearbeitung des Vorhabens erfordert für eine abschliessende Beurteilung noch umfassende Untersuchungen. Die voraussichtliche Linienführung liegt in den zur Einzonung vorgesehenen Gebieten "Langweid Nord" (Gebiet 3), "Langweid Süd" (Gebiet 4) und "Zentrum Aettenbühl" (Gebiet 5). Die Gemeinde spricht sich deshalb gegen den Eintrag im Richtplan aus. Sie begründet dies damit, dass der Nutzen in keinem Verhältnis steht zu den Einschränkungen für die kommunale Siedlungsentwicklung. Auch der Regionalplanungsverband beurteilt die Freihaltung für eine Nordwest-Umfahrung als nicht gerechtfertigt.

Aus kantonaler Sicht wird aufgrund der erst im September 2011 erfolgten Aufnahme als Vororientierung in den Richtplan und im Hinblick auf das übergeordnete kantonale Strassennetz an der Nordwest-Umfahrung festgehalten. Aufgrund dieser Sachlage besteht zwischen der Erweiterung des Siedlungsgebiets (kommunales Anliegen) und einer langfristigen Korridor-Freihaltung (kantonales Interesse) ein Interessenkonflikt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist die bauliche Ausführung im südlichen Abschnitt im Tunnel absehbar. Die horizontale und vertikale Linienführung sowie die Länge eines allfälligen Tunnels sind noch offen.

Beide Interessen, das kommunale und das kantonale, können weiter vertreten beziehungsweise verfolgt werden. Dazu muss im Rahmen der weiteren Planung, speziell der vorgeschriebenen Gestaltungsplanung, durch die Gemeinde Sins in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen nachgewiesen beziehungsweise sichergestellt werden, dass eine wirtschaftliche Realisierung der Nordwest-Umfahrung auch nach der Ausscheidung der vorgesehenen Bauzonen jederzeit gewährleistet ist (siehe Kapitel 7.4).

6.3 Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Richtplananpassung

Das Vernehmlassungs- und Anhörungs-/Mitwirkungsverfahren erfolgte vom 4. März 2013 bis zum 2. April 2013. Dazu sind 24 Stellungnahmen mit insgesamt 57 Anträgen eingegangen.

An der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung haben teilgenommen:

- Regionalplanungsverband Oberes Freiamt
- Politische Parteien: BDP Aargau, CVP Aargau, FDP, Die Liberalen Aargau, Grüne Aargau, Grünliberale Aargau, SP Aargau, SVP Aargau
- Organisationen und Verbände: Bauernverband Aargau, BirdLife Aargau, Natur- und Vogelschutzverein Oberfreiamt, WWF Aargau
- 12 Private

Anträge \ Mitwirkende	Repla Oberes Freiamt	Politische Parteien	Verbände/ Organisationen	Private
Zustimmung	1	4		
Bedingte Zustimmung		1	1	3
Weitgehende Ablehnung		2	2	5
Grundsätzliche Ablehnung			1	2
Anträge zu einzelnen Parzellen				2

Tabelle 2: Übersicht über die Stellungnahmen

Zustimmung

Mit der Richtplananpassung vorbehaltlos einverstanden sind der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt und vier politische Parteien (BDP Aargau, CVP Aargau, FDP.Die Liberalen Aargau, SVP Aargau).

Bedingte Zustimmung

Grundsätzlich einverstanden mit der Vorlage, allerdings mit Bedingungen oder zusätzlichen Anträgen, äusserten sich die SP Aargau, der Natur- und Vogelschutzverein Oberfreiamt und drei Private.

Die SP Aargau beantragt als Bedingung für ihre Zustimmung in anderen Bereichen, dass der Verlust der Fruchtfolgeflächen in den Nachbargemeinden oder regional zu kompensieren sei, die Überprüfung von Lage und Grösse des Areals für den geplanten Werkhof sowie den Verzicht auf die Einzonung in Fenkrieden (Gebiet 12).

Der Natur- und Vogelschutzverein Oberfreiamt verlangt, dass die geplanten Einzonungen in den Gebieten "Langweid Nord" (Gebiet 3) und "Langweid Süd" (Gebiet 4) erheblich zu reduzieren oder gar zu unterlassen seien. Zusätzlich sei der Grünstreifen "Langweid" zwischen dem "Schützenhügel" und dem "Bolwald" in der kommunalen Nutzungsplanung sicherzustellen.

Weitgehende Ablehnung

Die Richtplananpassung wird in den wesentlichen Bereichen abgelehnt von zwei Parteien (Grüne Aargau, Grünliberale Aargau), zwei Verbänden (Bauernverband Aargau, BirdLife Aargau) und fünf Privaten.

Bei den abgelehnten Gebieten handelt es sich weitgehend um die künftigen Wohnzonen. So lehnen die Grünen Aargau, die Grünliberalen Aargau, der Bauernverband BirdLife Aargau und die fünf Privaten die vorgesehenen Einzonungen der Gebiete "Langweid Nord" (Gebiet 3) und "Langweid Süd" (Gebiet 4) so, wie sie vorgesehen sind, ab. Ein Privater lehnt auch die Einzonung "Zentrum Aettenbühl" (Gebiet 5) ab, beantragt jedoch als Ersatz die Einzonung anderer Gebiete.

Die Grünen Aargau, die Grünliberalen Aargau und der Bauernverband äusserten sich zusätzlich ablehnend zu der Einzonung "Schürmatt" (Gebiet 8). Weiter abgelehnt werden die geplanten Einzonungen Gebiet 6 "Brudermatt" (Grüne Aargau, Bauernverband Aargau), Gebiet 10 "Oberalikon" (Grünliberale Aargau) und Gebiet 12 "Fenkrieden" (Grüne Aargau). Ferner beantragt auch BirdLife Aargau die Sicherstellung des Grünstreifens "Langweid" zwischen dem "Schützenhügel" und dem "Bolwald" in der kommunalen Nutzungsplanung.

Grundsätzliche Ablehnung

Abgelehnt wird das Vorhaben vom WWF Aargau und von zwei Privaten. Ein Privater beantragt zudem die Trasseefreihaltung der Nordwest-Umfahrung Sins im Richtplan.

Anträge zu einzelnen Parzellen

Zwei Private beantragen konkrete Massnahmen zu einzelnen Parzellen. So sollen einerseits eine bestimmte Parzelle eingezont und andererseits verschiedene zur Einzonung vorgesehene Gebiete einer bestimmten Zone zugewiesen beziehungsweise in einem Fall auf eine geplante Freihaltezone verzichtet werden.

Fazit zur Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung

Die Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zeigt ein disperses Bild. Knapp die Hälfte der Mitwirkenden stimmt dem Vorhaben zu, teils verbunden mit Bedingungen. Diese werden soweit sie auf der generellen Richtplanebene geregelt werden können, als verbindliche Anforderungen und Massnahmen zur stufengerechten Umsetzung in den nachgeordneten Verfahren festgelegt (siehe Kapitel 7.4). Eine grosse Minderheit lehnt die Richtplananpassung ab oder äussert sich mehrheitlich dagegen.

Der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt sowie die politischen Parteien stehen überwiegend positiv zum Vorhaben. Die Verbände/Organisationen und die Privaten äusserten sich in der Mehrzahl negativ zur Richtplananpassung.

7. Beurteilung

7.1 Allgemein

Sins ist ein ländliches Zentrum und ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung im Bereich einer ländlichen Entwicklungsachse. Die Aufrechterhaltung und Stärkung dieser Funktion bedingt eine angemessene Baulandgrösse für verschiedene Nutzungen. Die Neueinzonungen konzentrieren sich im Einklang mit den kantonalen, regionalen und kommunalen Konzepten auf den Ortsteil Sins. Die zur Entwicklung benötigten Erweiterungen der Bauzonen finden gestützt auf das vorgängig erarbeitete räumliche Gesamtkonzept in diesem Bereich der Gemeinde statt. Ihre Abgrenzungen folgen den natürlichen Gegebenheiten (Topografie) beziehungsweise bestehenden Strassenzügen.

Die Aussendörfer am Lindenberg mit ihrer historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sollen als traditionelle Kleinsiedlungen erhalten und aufgewertet werden. Die Neueinzonungen umfassen hier weitgehend überbautes Gebiet, das nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird.

Die neuen Bauzonen werden grösstenteils mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Mit diesen konkreten Massnahmen zur inneren Verdichtung und den situationsgerechten Neueinzonungen werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige innere Siedlungsentwicklung des Dorfteils Sins geschaffen. Mit der Gesamtrevision des Bauzonenplans hat die Gemeinde eine umfassende Gesamtplanung erarbeitet.

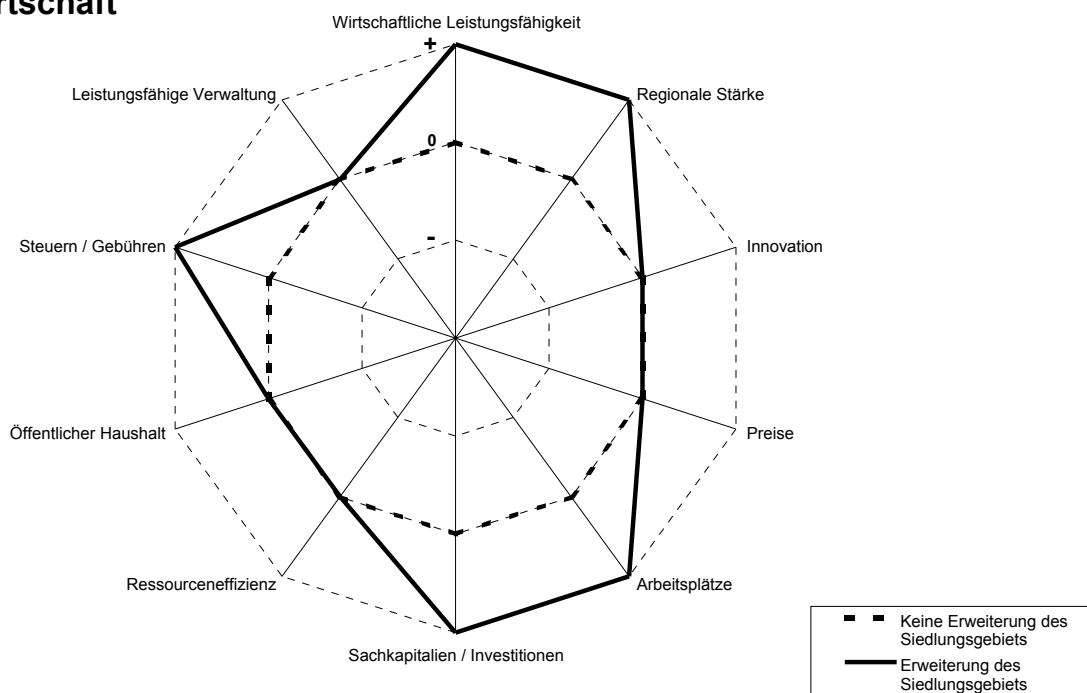
7.2 Interessenabwägung und Nachhaltigkeit

Die umfassende Interessenabwägung mit der Nachhaltigkeitsbeurteilung wird sehr vereinfacht in den nachfolgenden Rosetten zu den drei Gesichtspunkten Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt optisch dargestellt und kommentiert.

Die schematische Darstellung zeigt für einzelne Kriterien die generelle Beurteilung der Auswirkungen mit "Neutral" (0), "Vorteil" (+) oder "Nachteil" (-). Dargestellt werden die Varianten

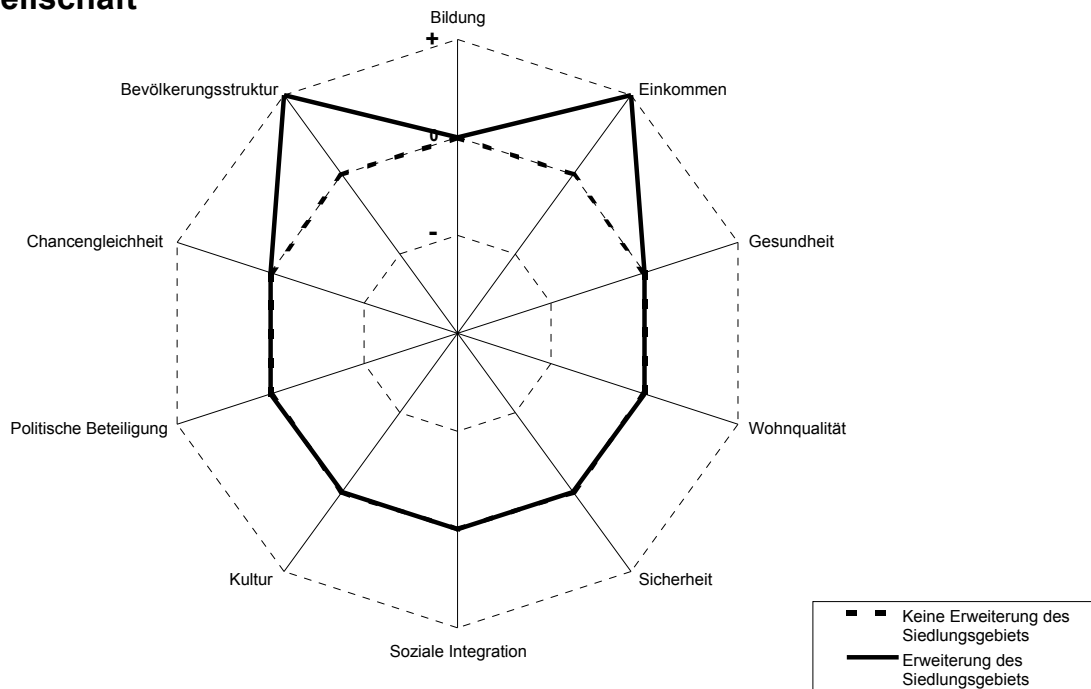
- keine Erweiterung des Siedlungsgebiets,
- Erweiterung des Siedlungsgebiets.

Wirtschaft



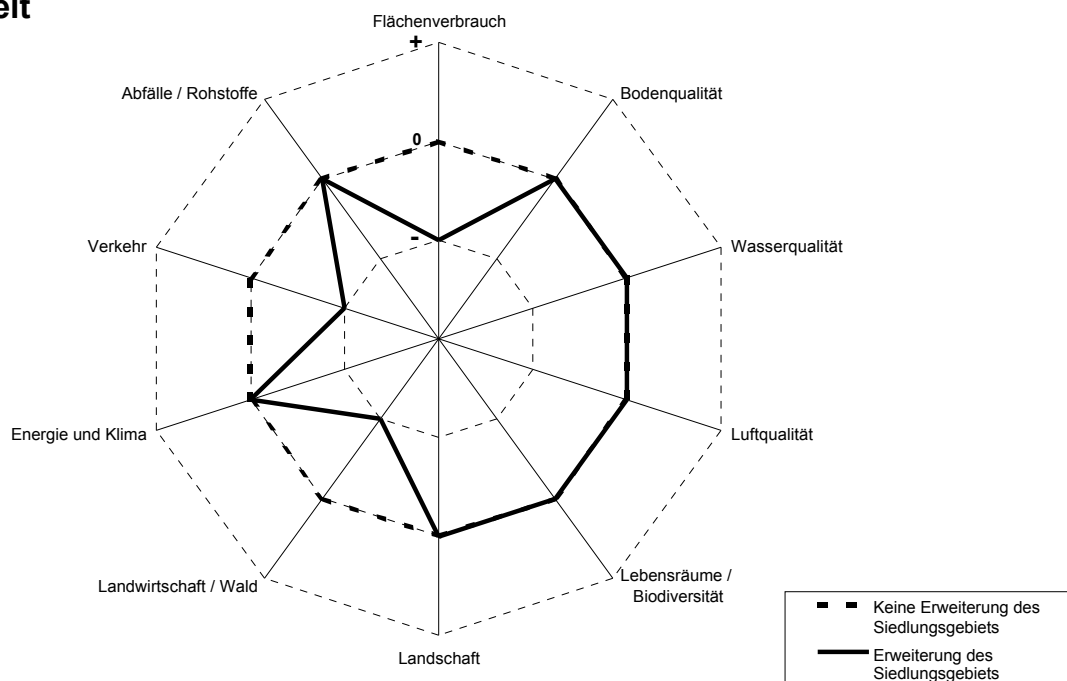
Das erwartete moderate Siedlungswachstum mit der damit einhergehenden Bereitstellung von neuem Wohnraum und Gewerbefläche ist aus wirtschaftlicher Sicht für das lokale und kleinregionale Gewerbe von Bedeutung. Es ist die Grundlage für eine auf lange Sicht höhere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, neue Arbeitsplätze, das Auslösen von Investitionen sowie höhere Steuereinnahmen. Die Erweiterung des Siedlungsgebiets, insbesondere die Einzonungen "Zentrum Aettenbühl" (Ausbau Pflegezentrum) und "Brudermatt" (geplanter Werkhof), ermöglicht der Gemeinde, ihre Aufgabe als Zentrumsgemeinde zu erfüllen.

Gesellschaft



Die Siedlungsentwicklung durch die zu erwartenden Ansiedlungen wirkt sich positiv auf die demografische Bevölkerungsstruktur (junge Familien) sowie generell auf die Einkommenssituation aus, speziell des lokalen Gewerbes.

Umwelt



Die Einzonungen reduzieren die Fruchtfolgeflächen. Infolge der neuen Wohngebiete erhöht sich der Gesamtverkehr.

7.3 Gesamtbeurteilung

Die vorliegenden Erweiterungen des Baugebiets sind aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig, dies unter Abwägung aller Interessen und der zu erwartenden Entwicklung der Gemeinde Sins. Die Siedlungsgebietserweiterung mit der entsprechenden Reduktion von Fruchtfolgeflächen ist nach kantonaler Beurteilung abgestimmt, entspricht dem kantonalen Richtplan und den Anforderungen von Art. 15 RPG. Durch die vorliegende Richtplananpassung werden keine privaten Interessen übermässig beeinträchtigt. In der nachgeordneten Nutzungsplanung und dem Baubewilligungsverfahren stehen den Privaten alle Rechtsmittel offen.

Nach Prüfung der Unterlagen, der Ergebnisse der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung und aufgrund der dargestellten Interessenabwägung kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Anpassung des Siedlungsgebiets und die Reduktion der Fruchtfolgeflächen in Sins unter Berücksichtigung entsprechender Anforderungen und Massnahmen festgesetzt werden kann.

Gestützt auf diese Erwägungen beantragt der Regierungsrat, die Richtplananpassung zum Siedlungsgebiet und zu den Fruchtfolgeflächen mit zwei Anforderungen und Massnahmen für die nachfolgenden Verfahren zu beschliessen.

7.4 Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebiets und der Reduktion von Fruchtfolgeflächen erfolgt ein Grundsatzbeschluss für die Zulässigkeit der von der Gemeinde beabsichtigten Einzonungen in Sins. Für die auf dieser generellen Ebene erforderliche raumplanerische Abstimmung liegen die Grundlagen vor. Im Rahmen der nachgeordneten Verfahren sind folgende Punkte durch konkrete Aussagen in der Nutzungsplanung verbindlich umzusetzen und im Baubewilligungsverfahren zu beachten:

Nachweis der Realisierungsmöglichkeit einer Northwest-Umfahrung auch mit den Neueinzonungen

Als Grundlage zur Genehmigung der Einzonung der Gebiete 3 "Langweid Nord", 4 "Langweid Süd" und 5 "Zentrum Aettenbühl" muss die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt den Nachweis erbringen, dass die Einzonungen eine Realisierung der Northwest-Umfahrung nicht verunmöglichen beziehungsweise eine wirtschaftliche Variante möglich ist.

Mit der Nutzungsplanung muss sichergestellt werden, dass im Rahmen der zwingend erforderlichen Gestaltungsplanung die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Realisierbarkeit einer Northwest-Umfahrung getroffen werden.

Bedingte Einzonung

Die mit der Siedlungsgebietserweiterung "Fenkrieden" ermöglichte Einzonung für den ortsansässigen Fensterbaubetrieb hat in der kommunalen Nutzungsplanung als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG, ausschliesslich für den genannten Betrieb, befristet auf fünf Jahre ab Rechtskraft der kommunalen Nutzungsplanung, zu erfolgen.

Zum Antrag:

Der Beschluss wird durch die Staatskanzlei im Amtsblatt und in der Aargauischen Gesetzessammlung publiziert.

A n t r a g :

Der vorliegende Entwurf zur Anpassung des Richtplans wird unter Berücksichtigung der Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren (siehe Kapitel 7.4) zum Beschluss erhoben.

Aarau, 1. Mai 2013

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATS

Landammann:

Staatsschreiber:

Alex Hürzeler

Dr. Peter Grünenfelder

Anhang:

- Entwurf zur Anpassung des kantonalen Richtplans