

Sitzung: 20. März 2013

Nr. 2013-000307

Gemeinde Auw; Teiländerung Bauzonenplan "Gasthof Linde"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	27. September 2012
Öffentliche Auflage	22. Oktober 2012 bis 20. November 2012
Beschluss der Gemeindeversammlung	23. November 2012
Eingereicht zur Genehmigung	25. Februar 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	25. Februar 2013

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:

- Teiländerung Bauzonenplan

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Liegenschaft "Linde" steht unter Substanzschutz. Es handelt sich um einen markanten Freiämter Ständerbau, der für das Ortsbild von Auw von hoher Bedeutung ist. Die Bausubstanz ist in kritischem Zustand. Die Besitzer wollen daher anstelle des heutigen Gebäudes ein Neubauprojekt mit Restaurant realisieren. Aus diesem Grund muss der Substanzschutz aufgehoben werden. An dessen Stelle wird neu ein Volumenschutz festgelegt.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 27. September 2012 ohne Vorbehalte.

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

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar.

3.2 Raumplanerische Beurteilung

Das Ortsbild der Gemeinde Auw hat gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) regionale Bedeutung. Der Gasthof "Linde" befindet sich nach ISOS innerhalb des Dorfs, das dank architekturhistorischer, regionaltypischer und räumlicher Merkmale als Ganzheit ablesbar ist. Für diesen Bereich, welcher für Auw eine besondere Bedeutung hat, ist das höchste Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) festgelegt. Das bedeutet, dass die Anordnung, die Gesamtform und die Gesamtmerkmale der Bauten und Freiräume möglichst erhalten werden sollen. Zudem sollen für die Struktur wesentliche Einzelelemente integral bestehen bleiben.

Im Bauzonenplan ist das Gasthaus "Linde" der Dorfzone zugeordnet. Die Vorschriften für diese Zone sind in § 10 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festgelegt. Weiter liegt das Gebäude im Perimeterbereich des Gestaltungsplans "K 124/348". In diesem werden die strassenrelevanten Bauten und Elemente der Kantonsstrasse K 124 definiert.

Gemäss Absicht der neuen Eigentümer soll der Gasthof aus Gründen der schlechten Bausubstanz einem Neubau weichen. Dies ist nur möglich, wenn das Gebäude aus seinem Schutzstatus als Substanzschutzobjekt (Abbruchverbot) entlassen und als Volumenschutzobjekt ausgeschieden wird.

Auf Anregung der kantonalen Fachstelle Ortsbild, Siedlung und Städtebau wurde von der Gemeinde ein unabhängiges Fachgutachten betreffend dem substanziellen Zustand des historischen Gebäudes in Auftrag gegeben. Weiter wurde ein Augenschein, unter Teilnahme der Eigentümer, der Gemeindevertreter und einem Vertreter der kantonalen Fachstelle, durchgeführt. Bei dieser Begehung im Februar 2012 wurden allseits erhebliche statische und konstruktive Mängel am Gebäude festgestellt. Es wurde festgestellt, dass eine Sanierung als unverhältnismässig beurteilt werden müsste und somit als Folge davon eine Entlassung des Gebäudes aus dem Substanzschutz ins Auge gefasst werden sollte.

Aufgrund dieser Ausgangslage erachtet die zuständige Fachstelle eine Umwandlung des Substanzschutzes in einen Volumenschutz beim Gebäude des Gasthofs "Linde" als vertretbar.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonenplans "Gasthof Linde" der Gemeinde Auw vom 23. November 2012 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, Bergstrasse 2, Postfach 90, 5644 Auw
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

