

Sitzung: 28. September 2005

Art. Nr. 2005-001412

---

**Gemeinde Teufenthal; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Werkhofareal/  
Kirchenareal"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## **Sachverhalt**

### **1. Verfahren**

#### **1.1 Verfahrensdaten**

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Mitwirkungsbericht der Gemeinde   | 2. Mai 2005                    |
| Vorprüfungsbericht                | 14. März 2005                  |
| Öffentliche Auflage               | 29. März 2005 – 27. April 2005 |
| Beschluss der Gemeindeversammlung | 3. Juni 2005                   |
| Eingereicht zur Genehmigung       | 15. August 2005                |
| Ablauf der Beschwerdefrist        | 15. August 2005                |

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 § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

#### **1.3 Rechtsschutzverfahren**

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

### **2. Die Vorlage im Überblick**

#### **2.1 Ausgangslage und Planungsziele**

Ein ortsansässiger Betrieb benötigt für seine Entwicklung eine neue Gewerbehalle. Eine solche wäre am jetzigen Standort zwar zonenkonform erstellbar, jedoch lassen die Platzverhältnisse keine Erweiterungsmöglichkeiten zu und der Standort wäre nicht ausreichend erschliessbar. Mangels geeigneter Flächen möchte die Gemeinde einen Teil der ÖBA dafür im Baurecht zur Verfügung stellen und beabsichtigt eine entsprechende Umzonung.

#### **2.2 Planungsablauf/Vorprüfung**

Der Kanton prüfte die Vorlage in einem Durchgang. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 14. März 2005 ohne Vorbehalte.

## **2.3 Bauzonenplan**

Im Bereich des Gemeindewerkhofs werden 3'900 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in die Wohn- und Gewerbezone 2 zugewiesen und im Gegenzug wird das Kirchenareal (3'200 m<sup>2</sup>) von der Spezialbauzone Dorfkern (Mischzone) der OeB zugewiesen.

### **Erwägungen**

## **3. Beurteilung der Vorlage**

### **3.1 Allgemeine Beurteilung**

#### **3.1.1 Überprüfungsbefugnis**

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 Baugesetz [BauG]).

#### **3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan**

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

#### **3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone**

Die Bauzonenfläche wird durch die vorgesehene Änderung nicht verändert. Durch die Umzonung des Kirchenareals von der Spezialzone Dorfkern in die OeB wird die neu geschaffene Einwohner-Kapazität der Wohn- und Mischzonen ausgeglichen. Die vorgesehenen Zonenabgrenzungen sind sachgerecht.

#### **3.1.4 Erschliessung**

Der beabsichtigte Neubau einer Gewerbehalle ist mit einer Mehrbeanspruchung des bestehenden Anschlusses Werkhof/Friedhof an die K 250 verbunden. Diese bedarf nach § 113 BauG einer stufengerechten Zustimmung im Baubewilligungsverfahren.

Das durch den geplanten Gewerbebetrieb (Spenglerei) verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch die K 250 problemlos aufgenommen werden.

## **3.2 Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

---

### **Beschluss:**

1.

Die Bauzonenplanteiländerung "Werkhofareal/Kirchenareal" der Gemeinde Teufenthal vom 3. Juni 2005 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

---

### **Rechtsmittelbelehrung**

1.  
Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.
  2.  
Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.
  3.  
Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. 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, d.h. es ist
    - a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
    - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
  4.  
Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
  5.  
Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.
  6.  
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.
- 

### **Protokollauszug**

- Gemeinderat, Kirchweg 1, 5723 Teufenthal
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

i.V.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a final downward stroke.