

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. März 2015

Versand: 24. März 2015

Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-000290

Gemeinde Bünzen; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan "Bahnhofstrasse"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	25. September 2014
Öffentliche Auflage	6. Oktober 2014 bis 4. November 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2014
Eingereicht zur Genehmigung	27. Januar 2015
Ablauf der Beschwerdefrist	17. Februar 2015

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 1:2'500 "Bahnhofstrasse"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 14. Januar 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Am südwestlichen Rand des Gemeindegebiets von Bünzen (angrenzend an Boswil) ist eine Fläche der Arbeitszone A zugewiesen. Der südöstliche Teil davon ist mit Wohn- und Gewerbebauten weitgehend überbaut. Das Gebiet umfasst fünf kleinere Parzellen. Die Gewerbehalle auf der Parzelle 827 wurde bisher von einem Zimmereibetrieb genutzt. Der Betrieb wurde aufgegeben, die Fläche soll einer Neunutzung zugeführt werden. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses. Dies setzt eine Umzonung in eine Mischnutzungszone im Umfang von 0,5 ha voraus.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 25. September 2014 ohne Vorbehalte.

2.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bleiben unverändert.

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 vorgesehene Umzonung steht nicht im Widerspruch zu kantonalen Interessen gemäss kantonalem Richtplan. Richtplananpassungen sind nicht erforderlich.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Die vorgesehene Änderung des Bauzonenplans ist von untergeordneter Bedeutung für die regionalen Belange. Sie hat keine Auswirkungen mit regionalem Abstimmungsbedarf.

3.1.4 Raumplanerische Beurteilung, Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Die Zuweisung zu einer Mischzone ist aufgrund der bestehenden Nutzung sinnvoll und rechtlich zulässig.

Die zur Umzonung vorgesehenen Parzellen sind über den auf derselben Strassenseite bestehenden Gehweg mit dem Dorfzentrum verbunden. Der Planungsbericht verweist auf die landschaftspflegerische Begleitplanung zum Projekt "Neue Kantonsstrasse NK 359", welche eine neue Fusswegverbindung in Richtung Bahnhof Boswil vorsieht. Mit der beschriebenen Gehweganbindung ans Ortszentrum ist die Voraussetzung hinsichtlich der Langsamverkehrsanbindung erfüllt.

Die Grösse der Bauzone bleibt unverändert. Von der Arbeitszone wird eine Fläche von 0,5 ha in die Wohn- und Gewerbezone umgezont. Die massgebende Grösse der Bauzone in Bezug zur Bevölkerungsentwicklung wird nur unwesentlich verändert.

3.1.5 Erschliessung

Alle Parzellen sind in der heutigen Situation direkt ab der Bahnhofstrasse K 359 erschlossen. Auf den Grundstücken stehen mit Ausnahme der Parzelle 827 bereits heute mehrheitlich Wohnbauten. Aufgrund der geringen Grundstücksfläche geht die Gemeinde davon aus, dass die Neuüberbauung der Parzelle 827 im Vergleich zur bisherigen Situation zu keinen grossen Veränderungen der Zu- und Wegfahrten führen wird. Aufgrund dieser Beurteilung verzichtet die Gemeinde auf eine Sondernutzungsplanpflicht. In Abhängigkeit eines konkreten Überbauungskonzepts soll auf Bauseuchsebene geprüft werden, ob und wie eine Zusammenlegung von bestehenden Zu- und Wegfahrten situationsgerecht gelöst werden kann.

Direkterschliessungen können unter den in § 103 BauG erwähnten Voraussetzungen bewilligt werden. Die Verkehrssicherheit und die Strassenfreihaltung muss gewahrt sein (vgl. § 113 BauG sowie Zweck von § 111 BauG).

Es obliegt der Gemeinde zu beurteilen, ob für die rechtliche Sicherstellung der sachgerechten Erschliessung ein Sondernutzungsplan angezeigt ist. Aufgrund der Gegebenheiten und in Anbetracht der tiefen Netzfunktion der Kantonsstrasse kann im vorliegenden Fall der Verzicht auf einen Erschliessungsplanung akzeptiert werden.

Planungsrechtlich ist darauf hinzuweisen, dass bei einem Neubau oder einer Änderung, die den Verlust des Besitzstands an der Erschliessung zur Folge hat, die Baureife mit einer sachgerechten und mit den allgemeinen Vorschriften zum Verhältnis von Grundeigentum und Kantonsstrasse verträglichen Erschliessungslösung herbeizuführen ist. Die strassenrechtlichen Anforderungen sind ebenfalls zu erfüllen. Die entsprechenden Nachweise werden im Baugesuchverfahren zu erbringen sein.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan "Bahnhofstrasse" der Gemeinde Bünzen vom 26. November 2014 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Bremgartenstrasse 2, 5624 Bünzen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung für Umwelt BVU

- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Tiefbau BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist 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(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien 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 Beschwerdeschrift 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.