

Sitzung: 06. Dezember 2006

Art. Nr. 2006-001690

Gemeinde Bözen; Revision Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung Bauzonenplan "Parzellen Nr. 83, 84 und 795", Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "alte Mühle"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	23. Oktober 2006
Vorprüfungsbericht	21. März 2006
Öffentliche Auflage	3. April 2006 bis 3. Mai 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung	21. August 2006
Eingereicht zur Genehmigung	25. Oktober 2006
Ablauf der Beschwerdefrist	23. Oktober 2006

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

Mit der letzten Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO, genehmigt vom Grossen Rat am 12. Juni 2001) wurden im Wesentlichen Anpassungen an das neue Baugesetz vorgenommen. Die Vorlage sieht nun eine inhaltliche Revision und die Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde vor.

Mit der vorgesehenen Entlassung der Parzellen Nrn. 83, 84 und 795 aus der Sondernutzungsplanungspflicht verfolgt die Gemeinde die Absicht, das Areal schneller für eine mögliche Überbauung bereitstellen zu können.

Die Einzonung der alten Mühle dient der Erhaltung der substanzgeschützten Liegenschaft und zur Verwendung als Werkhof für die Gemeinde.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 7. Dezember 2005; abschliessender Vorprüfungsbericht vom 21. März 2006 ohne Vorbehalte).

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Mit der Bauzonenplanänderung "Parzellen Nrn. 83, 84 und 795" werden die im Dorfzentrum gelegenen genannten Parzellen aus der Sondernutzungsplanungspflicht entlassen.

Die alte Mühle liegt nahe dem Dorfkern, ist jedoch durch die Autobahn A3 vom Zentrum getrennt und liegt ausserhalb der Bauzonen. Die unverändert substanzgeschützte Liegenschaft und das Umgelände (0.15 ha) bis zum Wald werden einer speziellen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Vorlage entspricht weitgehend der kantonalen Muster-Bau- und Nutzungsordnung. Einzelne Abweichungen wurden aufgrund der unveränderten allgemeinen Nutzungspläne und der örtlichen Situation vorgenommen. Die Vorlage enthält entgegen den Empfehlungen im Vorprüfungsbericht den Verzicht auf eine Ausnutzungsziffer.

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 Vorlagen stimmen mit dem Richtplan überein.

3.1.3 Aufhebung der Sondernutzungsplanungspflicht Parzellen Nrn. 83, 84 und 795

Bözen ist ein Jura-typisches Strassendorf von regionaler Bedeutung (ISOS), in welchem die historische Bebauung an den beiden Hauptverkehrsachsen deutlich abzulesen ist. Ein weiteres typisches Element ist der rückwärtig gelegene Freiraum, der als Weidland oder Gärten genutzt wird. Für dessen Erhalt und einen angemessenen Schutz sichert die Sondernutzungsplanungspflicht das Land und stellt ein geeignete Instrument dar. Nach Beurteilung der Gemeinde bieten die hier vorhandenen Gegebenheiten (Eigentumsverhältnisse, Vorschriften Dorfzone D1, bestehender Substanzschutz) genügend Handhabe, um eine gute Gestaltung und Einpassung ins Dorfbild zu erreichen. Der Schutz des Ortsbilds liegt grundsätzlich im kantonalen Interesse, die Umsetzung liegt in der Kompetenz der Gemeinde. In Anbetracht der hier vorhandenen Rahmenbedingungen ist die Aufhebung der Sondernutzungsplanungspflicht vertretbar.

3.1.4 Teiländerung "alte Mühle"

Die vorgesehene Zonierung ist hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung zweckmässig. Angesichts der zugehörigen enggefassten Nutzungsvorschriften und da sich jenseits der angrenzenden Autobahn ebenfalls eine Bauzone befindet, ist sie nicht als Kleinstbauzone zu beurteilen. Die Zonenabgrenzung ist unter den hier gegebenen, besonderen Voraussetzungen vertretbar.

Die Ausscheidung einer neuen Bauzone in unmittelbarer Nähe zur A3 verträgt sich nicht ohne weiteres mit den Lärmschutzbestimmungen gemäss Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01). Die Vorschrift, wonach lärmempfindliche Räume lärmabgewandt belüftet werden müssen, mindert die Problematik der Lärmimmissionen. Die Zuweisung zur OeB-Zone mit (weitgehendem) Ausschluss einer lärmempfindlichen Nutzung ist damit vertretbar.

Die vorliegende Planung wurde mit dem Waldfeststellungsplan (Rechtskraft 26. September 2006) koordiniert erarbeitet.

3.1.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die neuen Vorschriften sind sachgerecht und rechtskonform. Zum kantonalrechtlich zulässigen Verzicht auf die Ausnutzungsziffer ergibt sich folgendes:

Die Aufhebung der Ausnutzungsziffer könnte über das Ziel der Verdichtung hinauschiessen: Die Siedlung der Gemeinde Bözen ist geprägt durch die langjährige Anwendung der Ausnutzungsziffer. Eine Aufhebung könnte die heutige Struktur so verändern, dass die heute gute, ländlich geprägte Wohn- und Siedlungsqualität beeinträchtigt werden könnte (zum Beispiel Durchgrünung, "Korngrösse" der Bebauungsstruktur). Die Sanierung ortsbildprägender Bauten mit tiefer Ausnutzung könnte unrentabel werden. Ersatzbauten mit hoher Dichte könnten die bestehenden Qualitäten gefährden. Eine Siedlungsverdichtung könnte auch unter Beibehaltung der Ausnutzungsziffer erreicht werden.

Durch die vorgeschriebenen Abstände, die maximale Gebäudelänge, die Geschossigkeit und Höhenbegrenzungen beinhaltet die neue BNO indessen rechtsgenügende Vorgaben. Die Vorschriften für die Dorfzonen beinhalten Vorgaben zum Schutze des Ortsbids von regionaler Bedeutung (ISOS) gemäss Richtplanauftrag in Kapitel S 3.2, Beschluss 2.1. Da die Vorschriften insgesamt rechtsgenügend sind, der Ortsbidschutz grundsätzlich in kommunaler Kompetenz liegt und der Kernbereich des Ortsbids im Licht des Richtplanauftrags ausreichend geschützt ist, ist die Aufhebung der Ausnutzungsziffer rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Gemeinde erachtet nach einer Interessenabwägung (Planungsbericht Seite 6) die Vorteile der Nutzungszifferaufhebung grösser als die allfälligen Konsequenzen. Der getroffene Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde. Er ist mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung, die Teiländerung des Bauzonenplans "Parzellen Nr. 83, 84 und 795" und die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans "alte Mühle" der Gemeinde Bözen vom 21. August 2006 werden 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 einen Tag nach 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, Hauptstrasse 239, 5076 Bözen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)

- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.