

Sitzung: 26. Mai 2004

Art. Nr. 2004-000762

Gemeinde Beinwil (Freiamt); Bauzonenplanänderung "Kreuzäcker-/Farbweg"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	1. März 2004
Vorprüfungsbericht	4. November 2003
Öffentliche Auflage	12. Januar – 10. Februar 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung	28. November 2003
Eingereicht zur Genehmigung	10. März 2004
Ablauf der Beschwerdefrist	29. März 2004

Die Reihenfolge der Verfahrensschritte weicht in folgendem Punkt von §§ 22. ff. des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) ab: Der Gemeinderat hat die Vorlage vor der öffentlichen Auflage der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt. Der Beschluss der Gemeindeversammlung erfolgte unter dem Vorbehalt, dass bei der nachträglichen öffentlichen Auflage keine wesentlichen und schützenswerten Einsprachen eingereicht würden (Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. November 2003).

Am 12. Januar 2004 wurde die Vorlage im Amtsblatt des Kantons Aargau nachträglich publiziert. Während der ordentlichen Auflagefrist sind keine Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen. Am 8. März 2004 hat die Gemeinde den Eintritt der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss 5 AbauV im Amtsblatt publiziert. Während der ordentlichen Auflagefrist sind keine Beschwerden beim Regierungsrat eingegangen.

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

Bei der letzten Zonenplanrevision vor ca. 12 Jahren bestand ein konkreter Bedarf nach Gewerbeland in Beinwil (Freiamt). Aus diesem Grund wurde im Gebiet Kreuzäcker eine Gewerbezone ausgeschieden. In der Folge wurden zwei Gewerbebetriebe erstellt, jeweils mit Wohnanteil. Seit geraumer Zeit besteht jedoch keine Nachfrage mehr nach Gewerbe-

land. Demgegenüber ist der Bedarf nach Land für Wohnbauten erheblich gestiegen. Die vorliegende Zonenplanänderung soll diesem Umstand Rechnung tragen.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 4. November 2004 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplanänderung

Die Gewerbezone im Gebiet Kreuzäcker im Umfang von rund 1 ha wird zu etwa zwei Dritteln der Dorfzone und zu rund einem Drittel der WG2-Zone zugewiesen. Die südlich angrenzende bisherige Zone WG2 (ca. 1.2 ha) wird der Dorfzone zugeteilt.

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 BauG).

3.1.2 Verfahrensablauf

Die Gemeinde hat alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt, jedoch nicht in der Reihenfolge gemäss Baugesetz. Aus folgenden Gründen kann dieser Verfahrensmangel als geheilt betrachtet werden: Der Gemeindeversammlungsbeschluss ist unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen oder Begehren erfolgt, die Rechtsmittel standen den zu Berechtigten vollumfänglich zur Verfügung und während der nachgeholtten öffentlichen Auflage und bei der Publikation der Entscheide sind keine Einwendungen eingegangen. Eine nochmalige Durchführung des Verfahrens ist daher nicht angezeigt.

3.1.3 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar. Nach der Genehmigung der Vorlage erfolgt die Nachführung des Richtplans im Bereich der heutigen Gewerbezone.

3.1.4 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die aufgrund der geänderten Bedürfnisse vorgesehenen Umzonungen sind sachgerecht. Der Ausscheidung oder Erhaltung reiner Gewerbezonon ist in Beinwil aufgrund der geografischen Lage (Lindenberregion) eine untergeordnete Bedeutung zuzumessen. Die ortsüblichen gewerblichen Bedürfnisse können auch in Mischzonon befriedigt werden (Wohn- und Gewerbezone oder Dorfzone). Von dieser Zonenart wird mit den geplanten Umzonungen eine genügende Reserve geschaffen.

3.1.5 Ortsbild

Die Umzonungen in die Dorfzone erweisen sich für das Ortsbild als positiv. Die Zonenbestimmungen für die Dorfzone ermöglichen für zusätzliche Teile des Siedlungsgebiets eine sorgfältige Einpassung von Neubauten in das bestehende, regional bedeutende Dorfbild.

3.1.6 Grösse der Bauzone

Durch die Umzonung der Gewerbezone in die WG2- bzw. Dorfzone erhöht sich die Einwohnerkapazität um ca. 50 Einwohner. Gestützt auf die gemäss Stand Erschliessung vom

31. Dezember 2002 vorhandenen Baulandreserven in den Wohn- und Mischzonen (insgesamt 1.6 ha) ist die mit der Umzonung verbundene Kapazitätserhöhung vertretbar.

3.1.7 Waldfeststellung

Das erforderliche Waldfeststellungsverfahren gemäss § 3 der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) vom 16. Dezember 1998 wurde durchgeführt und hat ergeben, dass kein Wald stockt im Bereich der Bauzonen im Gebiet Kreuzäcker/Farbweg.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Bauzonenplanänderung "Kreuzäcker-/Farbweg" der Gemeinde Beinwil (Freiamt) vom 28. November 2003 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, Kirchfeld 5, 5637 Beinwil (Freiamt)
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

i.V.

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