



Gemeinde Sulz; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Turnhalle West" inkl. Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	3. Februar 2003
Vorprüfungsbericht	4. März 2003
Öffentliche Auflage	14. April 2003 bis 13. Mai 2003
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. Juni 2003
Eingereicht zur Genehmigung	21. August 2003
Ablauf der Beschwerdefrist	28. Juli 2003

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

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan wurden am 29. Juni 1993 genehmigt, die Bau- und Nutzungsordnung am 3. März 1999. Die Gemeinde hat unlängst die Parzelle Nr. 641 zwecks Turnhallenneubau erworben. Die weiteren Abklärungen des Gemeinderats zum Turnhallenneubau haben ergeben, dass im Interesse einer gesamtheitlichen und wirtschaftlichen Lösung eine Einzonung der Parzellen Nrn. 641, 644, 646 und 651 in Betracht gezogen werden müsse. Die Ausgangslage ist im Planungsbericht detailliert aufgeführt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 28. Juni 2002). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 4. März 2003 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Parzellen Nrn. 644, 646 und 651 sowie teilweise die Parzelle Nr. 641 werden geeigneten Bauzonen zugewiesen. Gleichzeitig werden die genannten und angrenzenden Parzellen mit einer Sondernutzungsplanungspflicht belegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wird mit Bestimmungen für die neu geschaffene Grünzone ergänzt.

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 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Bilanz der neu eingezonten und anzurechnenden Fläche beträgt 0.89 ha (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage wird das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fortgeschrieben.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen des rechtskräftigen Zonenplans weisen eine Fläche von total 48.50 ha auf. Davon sind ca. 37.40 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 11 ha unüberbaut. Die gesamte, unüberbaute Fläche ist der Wohn- und Mischzone zugeordnet.

Die Kapazität des noch unüberbauten Gebiets beträgt je nach Überbauungsdichte rund 650 bis 850 Einwohner. Dies entspricht einer Gesamtkapazität von 1'800 bis 2'000 Einwohnern für den Planungshorizont von 15 Jahren (ohne Berücksichtigung der nach RPG und Richtplan anzustrebenden Verdichtung des überbauten Gebiets). Die kantonale Prognose für das Jahr 2017 rechnet mit rund 1'450 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Damit deckt die Kapazität der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen den Bedarf der nächsten 15 Jahre ab. Unter dieser Würdigung der konkreten Situation und der berührten Interessen ist die Einzonung trotz rechnerischer Übergrösse der Bauzone vertretbar.

Der Bedarf für eine Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zone) ist ausgewiesen. Die Gemeinde hat für den Turnhallenneubau die Parzelle Nr. 641 erworben. Der Bau einer Turnhalle auf dieser Parzelle hat sich jedoch nachträglich aus planerischen Gründen (eingeklemmte Restflächen Landwirtschaftszone) und aus ortsbildschützerischen Gründen als problematisch erwiesen. Die Gemeinde sieht sich ausserstande, zusätzlich Land auf der Parzelle Nr. 644 zu erwerben, auch wenn die Rechtsgrundlagen für eine Enteignung mit der Ausscheidung einer OeBA-Zone gegeben wären.

Die nun von der Gemeinde geplante Landumlegung bzw. die Anbindung der Turnhalle an die Situation Kirche / Schulhaus ist grundsätzlich sinnvoll. Die Einzonung ergibt eine sinn-

volle Abrundung des Dorfzentrums an einem gut geeigneten Wohnstandort. Die unüberbauten rückwärtigen Dorfkernzonenflächen können aufgrund der Situation (z.B. Topographie) mit der rechtskräftigen Abgrenzung der Bauzone kaum sinnvoll erschlossen und überbaut werden. Mit der Einzonung ergibt sich eine konzeptionell zweckmässige Erschliessung von der bestehenden Germattstrasse her. Die Wohn- und Mischzone der Gemeinde wird lediglich um rund 0.52 ha erweitert; 0.12 ha umfassen Grünzone und 0.24 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Bauzone vergrössert sich aufgrund der vorerwähnten Sachzwänge leicht, dies ist jedoch unter den gegebenen Umständen vertretbar. Die Gemeinde hat daher mit der nächsten Bauzonenanpassung die Bauzonengrösse vertieft zu prüfen.

3.1.4 Sondernutzungsplanungspflicht

Um eine dem schützenswerten Ortsbild angemessene und eingepasste Überbauung des Gebiets sicherzustellen, hat die Gemeinde das Gebiet der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Dies ist situationsgerecht.

Parallel zur Nutzungsplanung wird der Gestaltungsplan erstellt. Dies ist sinnvoll. Die verkehrsmässige Erschliessung des Gebiets erfolgt über die bestehende Germattstrasse, welche aufgrund der Tatsache, dass der westliche Teil der Parzelle Nr. 641 nicht der Bauzone zugewiesen wurde, teilweise ausserhalb der Bauzone liegt. Da kein Ausbau vorgesehen werden muss, ergeben sich dadurch keine grundsätzlichen Rechtsprobleme. Die Nichtzuweisung des westlichen Teils der Parzelle Nr. 641 ist aus Gründen der Bauzonendimensionierung und des Orts- und Landschaftsbilds erwünscht.

3.1.5 Umweltschutz

Innerhalb des geplanten Einzonungsgebiets liegt eine alte Kehrrechtdeponie. Diese liegt teilweise im Bereich der heutigen Turnhalle. Der unterste Abschnitt des aufgeschütteten Tobels wird neu mit der OeBA bzw. Grünzone belegt. Die zulässigen und vorgesehenen möglichen Nutzungen sind mit den im Baubewilligungsverfahren festzulegenden Massnahmen realisierbar. Damit erübrigen sich weitergehende Massnahmen im jetzigen Zeitpunkt.

3.1.6 Bach

Aus gewässerökologischen Gründen wäre es wünschbar, dass der teilweise eingedolte Bach bis zur Hauptstrasse K 456 offen geführt wird. Die Verhältnisse vor Ort, insbesondere die Eindoltiefe zeigen, dass eine Bachöffnung praktisch unmöglich bzw. nur mit unverhältnismässigem Aufwand machbar wäre.

3.1.7 Bau- und Nutzungsordnung

Die Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung bezüglich der Grünzone ist situationsgerecht.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans "Turnhalle West" inkl. der Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Sulz vom 20. Juni 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 bzw. welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung von Parteien 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 83, 5085 Sulz
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

1/ Jichu