

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 22. November 2017

Versand: 24. November 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-001423

Gemeinde Staffelbach; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan "Ankeberg" – Bereich Tierklinik; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. November 2016
Mitwirkung und öffentliche Auflage	16. Januar 2017 bis 14. Februar 2017
Beschluss Gemeindeversammlung	9. Juni 2017
Eingereicht zur Genehmigung	12. Oktober 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	6. November 2017

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Staffelbach am 9. Juni 2017 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Ankenberg – Bereich Tierklinik", Situation 1:2'000

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 9. Juni 2017 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Tierklinik 24 plant am heutigen Standort auf der Parzelle 1348 (Wohnzone 2, W2) betriebliche Erweiterungen. Die von der Tierklinik 24 seit geraumer Zeit gepachteten Gebäude 126 und 200 auf der benachbarten Parzelle 716 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [ÖBA]) sollen künftig im Baurecht genutzt werden können. Entsprechend ist das künftige Betriebsareal der Tierklinik 24 gesamthaft in die Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) umzuzonen. Die heutige Erschliessungsstrasse Ankenberg (Parzelle 701) führt mitten durch das geplante Betriebsareal und soll im Interesse der betrieblichen Entwicklung in Richtung Norden verlegt werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. November 2016 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Vorlage bezweckt eine Optimierung der Abgrenzung von Nutzungszonen im Bereich eines bestehenden Betriebs innerhalb der rechtskräftigen Bauzone.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Nutzungspläne sind regional abzustimmen (§§ 11 und 13 BauG). Aufgrund des geringen Ausmasses der betroffenen Fläche sind keine wesentlichen regionalen Auswirkungen zu erwarten. Eine regionale Abstimmung ist daher nicht erforderlich.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse, Bauzonenabgrenzung, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die von der Tierklinik 24 künftig genutzten Flächen der Parzellen 701, 716 und 1348 werden von den Zonen W1 (137 m²), ÖBA (rund 0,15 ha) und W2 (rund 1,70 ha) in die WG2 (gesamthaft 0,33 ha) umgezont. Die rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht im Bereich der W1 wird für die von der Teiländerung betroffenen Kleinstflächen der Parzellen 701 und 716 aufgehoben.

Die Bauzone wird nicht vergrössert und der Umfang der verbleibenden ÖBA-Zone ist für die absehbaren Bedürfnisse der Gemeinde ausreichend.

3.4.2 Erschliessung und Siedlungsqualität

Das fragliche Planungsgebiet ist über den Schmittenweg ausreichend erschlossen. Diese Strasse soll auf einem kurzen Abschnitt auf 4,5 m ausgebaut werden. Die heute durch das künftige Betriebsareal führende Strasse Ankenberg (Parzelle 701) wird aufgehoben und an den Nordrand des Areals verlegt. Dieses Erschliessungskonzept wird im Rahmen des parallel laufenden Gestaltungsplanverfahrens "Ankenberg" festgelegt. Die vorliegende Planung kann unabhängig der konkreten Festlegungen im Gestaltungsplan abgeschlossen werden. Die beiden Verfahren sind koordiniert.

3.5 Mehrwertausgleich und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist auch bei Umzonungen innerhalb Bauzonen eine Mehrwertabgabe zu leisten, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Dies ist vorliegend der Fall.

Gestützt auf § 28b BauG orientiert der Gemeinderat die betroffenen Grundeigentümer aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bis zur öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe und erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist.

Mit der Teiländerung Bauzonenplan "Ankenberg – Bereich Tierklinik" werden rund 0,15 ha, die bisher der ÖBA zugewiesen waren, neu in die WG2 umgezont und teils dem Strassenzweck entwidmet.

Die Orientierung während der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche gesamthafte Höhe der Abgabe war der Gemeinde Staffelbach aufgrund der damals noch ausstehenden Regelungen zur Mehrwertabgabe und Baupflicht nicht möglich. Die Gemeinde ist jedoch gehalten, unverzüglich nach vorliegender Genehmigung die Schätzungen beim Steueramt unter Verwendung der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" nachholen zu lassen, die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren und die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt informiert und dokumentiert zu halten.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan "Ankenberg – Bereich Tierklinik", beschlossen von der Gemeindeversammlung Staffelbach am 9. Juni 2017, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Dorfstrasse 386, 5053 Staffelbach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung 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.