

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 14. August 2019

Versand: 22. August 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-000921

Gemeinde Staffelbach; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Ankenberg"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	5. Dezember 2017 und 12. März 2018
Mitwirkung	27. Oktober 2018 bis 26. November 2018
Öffentliche Auflage	20. Oktober 2018 bis 19. November 2018
Beschluss Gemeinderat	30. November 2018
Eingereicht zur Genehmigung	2. April 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	11. Februar 2019

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 30. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Ankenberg", Situation 1:2'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), § 6, Wohnzonen W1, W2 und W3

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht (Stand 18. März 2019) erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Gebiet Ankenberg (1,5 ha) ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, befindet sich an peripherer Lage nordwestlich des Dorfkerns von Staffelbach und ist weitgehend unbebaut. Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Gebiet Ankenberg der Wohnzone 1 (W1) beziehungsweise der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugeordnet. Die Abgrenzung zwischen den beiden Zonen ist nicht zweckmässig, entspricht nicht den effektiven Bedürfnissen und soll mit vorliegender Teilrevision korrigiert werden. Zugunsten einer sachgerechten Erschliessung wird eine untergeordnete Anpassung am Zonenrand angestrebt. Damit die vorgesehene Überbauung gemäss Gestaltungsplan "Ankenberg" realisiert werden kann, ist zudem eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung betreffend die Bestimmung zur Zone W1 im Gebiet "Ankenberg" erforderlich.

Das vorliegende Verfahren ist mit der Teiländerung Nutzungsplanung "Ankenberg" – Bereich Tierklinik (BVURO.16.125, genehmigt) und dem Gestaltungsplan Ankenberg (BVURO.17.53, parallel in der Vorprüfung) koordiniert.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit den Berichten vom 5. Dezember 2017 und 12. März 2018 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden durch Anpassungen an der Vorlage ausgeräumt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

- Anpassung der Zonengrenzen auf die Parzellenstruktur
- Erweiterung der Gestaltungsplanpflicht
- Kleinflächige Einzonung nach Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 3.5, Litera d

2.4 Nutzungsplan Kulturland

- Kleinflächige Verkleinerung der Landwirtschaftszone aufgrund Arrondierung

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

- Anpassung der Bestimmungen zur Zone Wohnen 1 (W1). Neu sind im Gebiet Ankenberg auch Zweifamilienhäuser zulässig.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

Die Bereinigung der Bauzonenabgrenzung entspricht einer zweckmässigen Festsetzung der Zonen OeBA und W1 auf die Parzellengrenzen. Die Einzonung von Kulturland im Anordnungsspielraum dient der Erschliessung des südwestlichen Teils des Gestaltungsplanperimeters "Ankenberg" und ist begründet. Mit der Anpassung der BNO wird die Grundlage für die im Gestaltungsplan "Ankenberg" (BVUARE:17.53) vorgesehene Bebauungsstruktur geschaffen.

Die Teiländerung nimmt einerseits Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse – und damit auch auf eine zweckmässige Bebauung – und andererseits können die zukünftigen Erschliessungsanlagen innerhalb der Bauzone realisiert werden. Für eine gestalterisch überzeugende Bebauung des Gebiets "Ankenberg" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels Gestaltungsplan geschaffen. Die Verfahren sind koordiniert.

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Staffelbach befindet sich gemäss Raumkonzept im ländlichen Entwicklungsraum. Gemeinden in Ländlichen Entwicklungsräumen sollen ihre Entwicklung auf das spezifische Potenzial ausrichten und ihre Funktion im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahrnehmen. Die ländlichen Siedlungs- und Wohnqualitäten mit den Ortskernen und dem Ortsbild sind zu bewahren.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (vgl. nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Eine regionale Abstimmung ist vorliegend nicht erforderlich.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die vorliegende Bereinigung der Bauzonenabgrenzung ist nachvollziehbar, begründet und sachgerecht. Im Vordergrund steht die Anpassung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), welche auf die bestehende Parzellenstruktur korrigiert wird. Dies bedeutet, dass die Parzellen 718 und 716 neu vollumfänglich der Zone OeBA zugewiesen werden, die Parzelle 717 der Zone W1.

Für die Erschliessung des Gebiets Ankenberg ist die Einzonung von 257 m² Landwirtschaftsland im Südwesten des Änderungsperimeters vorgesehen. Grundsätzlich sind Erschliessungsstrassen über die Bauzone zu realisieren, die Einzonung ist gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, Litera d, begründet und sachgerecht.

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Für die Parzellen 85, 86, 701, 717 und 719 besteht bereits heute eine Gestaltungsplanpflicht, welche auf die Parzelle 1292 und die neu einzuzonende Teilfläche der Strassenparzelle 701 erweitert werden soll. Für die Parzellen 86, 701, 717 und 1292 wurde ein Gestaltungsplan (BVUARE.17.53) erarbeitet. Beide Verfahren sind aufeinander abgestimmt und koordiniert.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Wald

Waldgrenzenplan

Der Bauzonenplan wird geringfügig angepasst. Zum grössten Teil handelt es sich um Umzonungen innerhalb der bestehenden Bauzonen. Bei diesen geringen Änderungen kann auf eine formelle Nachführung des Waldgrenzenplans verzichtet werden.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV). Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Staffelbach wurde mit der Zustellung der kantonalen Grundlagen im Herbst 2017 eingeleitet.

Der Gestaltungsplan "Ankenberg" (BVUARE.17.53) sieht freistehende Kleinmehrfamilienhäuser vor. Jede Baute verfügt über 2 Wohneinheiten. Die geltenden Vorschriften der BNO erlauben in der Wohnzone 1 (W1) freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser. Kleinmehrfamilienhäuser sind in der W1-Zone nicht zulässig.

Gestaltungspläne (GP) können von den allgemeinen Nutzungsplänen nur soweit abweichen, als dass die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Grundordnung darf mittels GP jedoch nicht ihres demokratisch legitimierten Sinngehalts entleert werden. Da die Gemeinde in der Zone W1 – gestützt auf § 50 Abs. 3 BauG – bewusst nur freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser als zulässig festgesetzt hat, können hier keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden können, auch nicht mittels GP.

Der Gemeinderat hat entschieden, dass künftig spezifisch im Gebiet "Ankenberg Süd" das Erstellen von kleinen Mehrfamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten erlaubt sein soll. Die vorgenommene Ergänzung der Zonenvorschriften betrifft folgerichtig nur das Gebiet "Ankenberg Süd". Das Vorgehen ist sachgerecht.

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 91
- Parzelle 717

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen und Kulturlandplan "Ankenberg" beschlossen von der Gemeindeversammlung Staffelbach am 30. November 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Dorfstrasse 11, 5053 Staffelbach (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.