



Gemeinde Bünzen; Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan, Revision Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	7. Oktober 2002
Vorprüfungsbericht	3. Oktober 2002
Öffentliche Auflage	11. Oktober – 11. November 2002
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. November 2002
Eingereicht zur Genehmigung	27. Januar 2003
Ablauf der Beschwerdefrist	3. Februar 2003

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Rechtsschutzverfahren

Es sind keine Beschwerden zur Vorlage eingereicht worden.

1.3 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.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonenplan wurde 1982 vom Grossen Rat genehmigt. Im Rahmen der 1993 genehmigten Nutzungsplanung Kulturland wurden verschiedene Anpassungen am Bauzonenplan und an der Bauordnung vorgenommen. Einzelne Fragen wurden damals der nächsten Zonenplanrevision überlassen (z.B. Ausscheidung kommunaler Kulturobjekte), weitere sind in der Zwischenzeit hinzugekommen. Durch die vorliegenden Anpassungen am Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Revision der Bau- und Nutzungsordnung soll die Nutzungsplanung den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde und den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.

2.2 Vorprüfung

Die revidierte Nutzungsplanung wurde mit Bericht an die Gemeinde vom 3. Oktober 2002 mit einem Vorbehalt bezüglich der Einzonung im Gebiet Müliacker vorgeprüft.

2.3 Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan

Am Baugebietsrand wird die Bauzone an verschiedenen Stellen erweitert, insbesondere zwecks Abstimmung auf die Parzellengrenzen und damit geplanten Erschliessungsstras-

sen, die innerhalb der Bauzonen zu liegen kommen. Die einzige Neueinzonung, die der Erweiterung des Baugebiets um rund 0.2 ha dient, erfolgt im Gebiet Müliacker. Insgesamt wird eine Fläche von rund 0.9 ha von der Landwirtschaftszone in die Bauzone aufgenommen.

Innerhalb der Bauzonen hat die Gemeinde aus planerischen Überlegungen verschiedene Umzonungen beschlossen und die Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht (vormals Bauzonen 2. Etappe) neu abgegrenzt.

Zum Schutz des Ortsbilds werden die Substanzschutz- und die Volumenschutzobjekte sowie Natur- und Kulturobjekte festgelegt. Entlang dem Wissenbach wird ein Streifen neu der Uferschutzzone zugeteilt. Bereits bestehende Schrebergärten im Bereich des Schwarzgrabens werden einer Familiengartenzone ('Weitere Zone' nach Art. 18 RPG) zugewiesen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Gemeinde hat die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) aus dem Jahr 1993 überarbeitet. Sie hat sie den aktuellen Bedürfnissen und den Anforderungen des übergeordneten Rechts angepasst (Baugesetz, Umweltschutzgesetzgebung). Die Anpassung umfasst unter anderem eine moderate Erhöhung der Ausnützungsziffer in allen Zonen sowie überarbeitete Bestimmungen für den Erhalt der bestehenden Ortsbilder (Dorfteile Bünzen und Waldhäusern). Die BNO wurde gekürzt und richtet sich weitgehend nach dem kantonalen Muster.

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 Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar. Die geänderten Bauzonengrenzen weichen an einzelnen Stellen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die von der Gemeinde vorgenommenen Neueinzonungen von insgesamt 0.9 ha gehen nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neuen Abgrenzung der Bauzonen fort (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1).

3.1.3 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die bessere Nutzung des Baugebiets (z.B. durch Verdichtung) und die Siedlungserneuerung stehen im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die Gemeinde schafft dazu die wichtigsten planerischen Voraussetzungen, beispielsweise durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer in allen betroffenen Zonen (§ 4 BNO) und durch die Sondernutzungsplanpflicht in verschiedenen Gebieten.

3.1.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind sowohl das Dorf Bünzen als auch der Dorfteil Waldhäusern als Ortsbilder von regionaler Bedeutung eingestuft. Die Gemeinde hat verschiedene planerische Massnahmen zur Erhaltung der Ortsbilder getroffen. Die Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz werden festgelegt. Die Vorschriften für die Dorfzone sind auf die Erhaltung der Bausubstanz ausgerichtet. Künftige Um- und Neubauten haben sich in Form und Gestaltung gut in die bestehende Struktur einzupassen (§ 35 ff. BNO).

3.1.5 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen gemäss Stand Erschliessung vom 31. Dezember 2001 eine Fläche von total 38.2 ha auf. Davon sind rund 27.8 ha weitgehend überbaut bzw. zonenkonform genutzt. Die 10.4 ha unüberbauten Flächen umfassen rund 6 ha Wohn- und Mischzonen, 4.1 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0.3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die kantonale Prognose rechnet für die nächsten 15 Jahre mit einer Zunahme der Einwohnerzahl von ca. 300 Personen. Die Bauzonenreserven sind für diese Zeitspanne ausreichend bemessen. Die Grösse der Bauzonen ist richtig dimensioniert.

3.1.6 Neueinzonung Müliacker

Im Gebiet Müliacker werden neu 0.2 ha der W2-Zone zugewiesen. Es handelt sich um eine hofnahe Fläche eines Landwirtschaftsbetriebs. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Neueinzonung bezüglich den noch fehlenden Angaben zum Bedarf, zum Objekt, zum Hochwasserschutz und zur Erschliessung in Frage gestellt.

Im Genehmigungsverfahren legen der Gemeinderat und der Grundeigentümer dar, dass die betriebliche Ausrichtung des Hofes durch die Einzonung nicht beeinträchtigt werde. Die Erschliessung wird in einfachen Zügen aufgezeigt; die Fläche ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Die im Schreiben vom 13. Mai 2003 enthaltenen Äusserungen des Gemeinderats zu den übrigen in Frage gestellten Punkten (Hochwasserschutz, Bauzonenreserven) sind nachvollziehbar.

Gestützt auf die von Gemeinderat und der Grundeigentümer nachgereichten Unterlagen wird die Neueinzonung Müliacker zur Genehmigung beantragt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Revision der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bünzen vom 20. November 2002 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 mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.
 3.
Die Beschwerdeschrift muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und 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, 5624 Bünzen
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: