



Gemeinde Teufenthal; Bauzonenplan, Teiländerungen Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht	4. November 1998
Vorprüfungsbericht	6. Juli 1999
Öffentliche Auflage	9. August–7. September 1999
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 1999
Eingereicht zur Genehmigung	28. Januar 2000
Ablauf der Beschwerdefrist	7. Februar 2000

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- a) Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit „R“ bezeichnet ist;
- b) Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- c) Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Der zur Genehmigung vorliegende Bauzonenplan, die Teiländerungen am Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung fallen nicht unter diese Ausnahmen; das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat genehmigte am 3. Juli 1984 den Bauzonenplan mit Bauordnung und am 17. Mai 1994 den Kulturlandplan mit Nutzungsordnung.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 18. März 1999). Der abschliessende Vorprüfungsbericht erfolgte mit Bericht vom 6. Juli 1999 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Zonenzuteilung aus dem Jahr 1984 hat sich weitgehend bewährt. Innerhalb der Bauzonen erfolgen nur geringfügige Verschiebungen. Die Bahnstation wird neu in die Dorfzone aufgenommen. Im Gebiet Tannholz wird eine nicht benötigte Erweiterungsfläche für den Friedhof in die Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone umgezont.

Die Zonenabgrenzung gegenüber dem Kulturland wird eindeutig definiert (Verlegung auf Parzellengrenzen oder Vermassung). Zudem werden die für die Erschliessung des Baugebiets erforderlichen Strassen und Wege am Bauzonenrand eingezont.

Die Gemeinde unterstellt verschiedene, teilweise überbaute Flächen aufgrund der ungenügenden Erschliessung der Sondernutzungsplanpflicht.

Die Waldgrenzen sind rechtskräftig ausgeschieden und im Bauzonenplan eingetragen.

Der Kulturlandplan wird entsprechend der Korrekturen am Bauzonenplan angepasst.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Gemeinde fasst die Bauordnung (80 Paragraphen) und die Nutzungsordnung (15 Paragraphen) zur Bau- und Nutzungsordnung zusammen und passt sie ans kantonale Baugesetz an. Als Basis diente weitgehend die kantonale Muster- Bau- und Nutzungsordnung.

Die neue Bau- und Nutzungsordnung weist noch 46 Paragraphen auf.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die Förderung der verdichteten Bauweise und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die Gemeinde schafft die wichtigsten planerischen Voraussetzungen zur Siedlungsverdichtung.

3.1.3 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinn der §§ 39 und 40 BauG.

3.1.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Das Ortsbild von Teufenthal ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von lokaler Bedeutung. Die Gemeinde hat verschiedene planerische Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbilds getroffen.

Die Vorschriften für die Dorfzone sind auf die weitgehende Erhaltung der Bausubstanz ausgerichtet. Die künftigen Um- und Neubauten haben sich in Form und Gestaltung gut in die bestehende Struktur einzuordnen. Vor oder während der Projektphase fördert die Gemeinde die Erhaltung und Pflege der alten Dorfteile durch eine fachliche Beratung.

3.1.5 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Sie gehen jedoch 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 neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies betrifft:

- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c) von gesamthaft 0.9 ha.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Grösse der Bauzone beurteilte der Grosse Rat 1994 mit der Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland. Die Korrekturen am Bauzonenrand haben keinen Einfluss auf die bebaubare Grösse der Wohnzonen. Der Einzonung von ca. 0.9 ha weitgehend überbautem Gebiet stehen ca. 0.7 ha Umzonung von unüberbauten Flächen ins Kulturland gegenüber. Die Fläche der Bauzonen wird um ca. 0.2 ha vergrössert. Die Gesamtbeurteilung von 1994 hat sich nur unwesentlich geändert.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonenplan, die Teiländerungen am Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Teufenthal vom 26. November 1999 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 Beschwerdefrist 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, 5723 Teufenthal
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber:

Anhang

- Anhang 1: Bauzonenplan, Übersicht