

Sitzung: 22. März 2004

Art. Nr. 2004-000432

Gemeinde Fisibach; Bauzonenplan, Teiländerung Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	6. November 2003
Vorprüfungsbericht	19. September 2003
Öffentliche Auflage	6. Oktober – 5. November 2003
Beschluss der Gemeindeversammlung	21. November 2003
Ablauf der Beschwerdefrist	12. Januar 2004
Eingereicht zur Genehmigung	22. Januar 2004

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

Bisher waren nicht alle Strassen am Bauzonenrand eingezont. Mit dem neuen Bauzonenplan soll dies konsequent berücksichtigt werden. Im kantonalen Richtplan wurde auf die Trasseefreihaltung der neuen Belchenstrasse zwischen Fisibach und Siglistorf verzichtet. Die bereits überbauten Flächen dieses Trassees entlang der westlichen Bauzonengrenze von Fisibach sollen der bestehenden Nutzung entsprechend zoniert werden.

Die rechtskräftige Bauordnung (BO) und die Nutzungsordnung (NO) von Fisibach stützen sich auf das kantonale Baugesetz aus dem Jahr 1971. Sie wurden im Februar 1993, kurz vor Inkrafttreten des revidierten Baugesetzes, von der Gemeindeversammlung beschlossen. Mit dieser Vorlage soll die BO und die NO an die aktuelle übergeordnete Gesetzgebung angepasst werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2003). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 19. September 2003 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Das Konzept des bisherigen Bauzonenplans wird grundsätzlich beibehalten. Bei den einzuzonenden Gebieten handelt es sich um folgende Flächen:

- Strassenflächen, die der Baugebietserschliessung dienen
- baulich genutzte Flächen im Waldabstandsbereich
- überbaute oder bauliche genutzte Flächen am Bauzonenrand

Der Bauzonenplan wird im Interesse einer einheitlichen Plangrundlage als Gesamtes neu erlassen, obwohl die Änderungen nur einzelne Teilgebiete betreffen.

Der Kulturlandplan wird entsprechend der Änderungen am Bauzonenplan angepasst.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bauordnung und die Nutzungsordnung werden zur Bau- und Nutzungsordnung zusammengefasst. Anpassungen erfolgen gestützt auf die heute geltenden Bestimmungen des übergeordneten Rechts und auf Grund bisheriger Erfahrungen in der Gemeinde.

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. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a):
Die Gemeinde zont insgesamt 2.0 ha ein. Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 0.1 ha, die als neues Siedlungsgebiet anzurechnen sind. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha, pro 10 Jahre.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Insgesamt ca. 1.3 ha (z.B. Parz. 123 und 124).
- Einzonung von Waldabstandsflächen (Beschluss 4.1, lit. e):
Insgesamt ca. 0.6 ha (z.B. Parz. 146 bis 149).

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 0.1 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 schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.1.3 Waldfeststellung

Bei einer Einzonung ist die Nachführung des Waldgrenzenplans notwendig. Die öffentliche Auflage des Waldgrenzenplans und der revidierten Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Die Abteilung Wald bestätigte die Rechtskraft der neuen Waldgrenzen mit Schreiben an den Gemeinderat Fisibach mit Datum 17. November 2003. Die Bauzonen- und Waldgrenzen stimmen überein.

3.1.4 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Längs des Fisibachs wird der heute in der Landwirtschaftszone liegende 6 m breite Streifen eingezont. Die Einzonung des Bachwegs ist situationsgerecht. Die übrigen Flächen werden mit einer 6 m breiten Uferschutzzone überlagert. Diese Festlegung liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes werden dadurch ausreichend berücksichtigt.

3.1.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Das überbaute Gebiet westlich der Dorfstrasse wird der Dorfzone zugewiesen. Es handelt sich um Flächen, welche früher für die Trasseefreihaltung der neuen Belchenstrasse (heute nicht mehr Bestandteil des Kantonsstrassennetzes) freigehalten wurden. Im Richtplan wurde 1996 auf die Freihaltung verzichtet. Die östlich angrenzende innere Freifläche wird gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel bewertet. Mit der gewählten Zonierung und den Bestimmungen in der BNO (massvolle Entwicklung des Dorfkerns gemäss § 8 BNO) kann diesen Schutzgedanken angemessen entsprochen werden.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die neu einzuzonenden Flächen von gesamthaft ca. 2.0 ha werden den angrenzenden Nutzungszonen im Bauzonenplan zugewiesen. Es handelt sich weitgehend um bereits baulich genutzte Flächen. Die bebaubare Grösse der Wohn- und Mischzonen bleibt daher praktisch unverändert.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan, die Teiländerung des Kulturlandplans sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fisibach vom 21. November 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 oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung 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, Dorfstrasse 165, 5467 Fisibach
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

i.V.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a final downward stroke.