



Gemeinde Lenzburg; Kulturlandplan, Nutzungsordnung, Änderungen Weilerzone Wildenstein; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	April 2002
Vorprüfungsbericht	13. September 2001
Öffentliche Auflage	19. November - 18. Dezember 2001
Beschluss des Einwohnerrats	23. Mai 2002
Eingereicht zur Genehmigung	3. September 2002
Ablauf der Beschwerdefrist	29. September 2002

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

Die Kleinsiedlung "Wildenstein" ist im kantonalen Richtplan vom 17. Dezember 1996 als Weiler festgesetzt (Kapitel S 2.3, Beschluss 1.1, Nr. 42).

Im Kulturlandplan vom 3. März 1994, der vom Grossen Rat am 14. Januar 1997 genehmigt wurde, ist der Weiler Wildenstein der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Stadt Lenzburg will den Weiler erhalten und massvoll entwickeln. Sie scheidet daher im Kulturlandplan eine Weilerzone aus.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 11. Februar 2000). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 13. September 2002 ohne Vorbehalte.

2.3 Kulturlandplan

Die neue Weilerzone umfasst die ganze Gebäudegruppe des Weilers. Die Landschaftsschutzzone wird im Nordosten geringfügig bis an den Rand der Weilerzone erweitert.

2.4 Nutzungsordnung

Die Nutzungsordnung wird mit den Zonenvorschriften des Weilers ergänzt (Art. 7^{bis} NO). Neben der landwirtschaftlichen Nutzung sind Umnutzungen zulässig, wenn in einem gesamtbetrieblichen Konzept aufgezeigt werden kann, dass durch die Umnutzungen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die langfristige Weiterführung der landwirtschaftlichen Betriebe entstehen. Ein Gebäude wird unter Substanzschutz gestellt.

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 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage stimmt bezüglich Weiler mit dem Richtplan überein.

Der Grosse Rat hat am 2. Mai 2000 die Flächen zwischen dem Weiler Wildenstein und den Bauzonen von Lenzburg im Richtplan als Landschaft von kantonalen Bedeutung festgesetzt. Im Kulturlandplan vom 3. März 1994 ist diese Fläche erst zu einem kleinen Teil mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Der Landschaftsschutz im Sinne der Richtplanvorgabe ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Kulturlandplans, ist jedoch bei der nächsten Revision geeigneter Weise umzusetzen. Dies betrifft auch die Fläche im Gebiet Bodenfeld.

3.1.3 Weilerzone

Die Weilerzone ist sachgerecht abgegrenzt. Die Zonenvorschriften berücksichtigen die heute vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung und das Ortsbild des Weilers angemessen. Der im Richtplan festgesetzte Weiler ist in der Nutzungsplanung sachgerecht umgesetzt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung, Änderungen Weilerzone Wildenstein, der Gemeinde Lenzburg vom 23. Mai 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, 5600 Lenzburg
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei

Staatsschreiber:

