

Sitzung: 22. März 2004

Art. Nr. 2004-000431

Gemeinde Sarmenstorf; Änderungen Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	14. Juli 2003
Vorprüfungsbericht	21. August 2003
Öffentliche Auflage	1. September – 30. September 2003
Beschluss der Gemeindeversammlung	21. November 2003
Ablauf der Beschwerdefrist	16. Februar 2004
Eingereicht zur Genehmigung	23. Februar 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

Im Jahr 1996 stellte die Wohlen-Meisterschwanden-Bahn den Betrieb ein. In der Zwischenzeit wurden die Geleise entfernt. Mit dieser Vorlage soll das ehemalige Bahntrassees im Bereich des Baugebiets zoniert werden. In einem zweiten Schritt sollen in einem kombinierten Erschliessungsplan- und Landumlegungsverfahren die Voraussetzungen für die Neunutzung und Überbauung der unüberbauten Flächen geschaffen werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 11. Juni 2003). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 21. August 2003 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Nebst den Neueinzonungen im Bereich des ehemaligen Bahntrassees erfolgen noch weitere Umzonungen rechtskräftiger Bauzonen. Die beiden grössten betreffen die Umzonung einer Gewerbezone in eine WG2-Zone sowie die Umzonung einer Einfamilienhauszone mit Sondernutzungsplanpflicht und einer W3-Zone mit Sondernutzungsplanpflicht im Ge-

biet "Chaibenwinkel" in eine W2-Zone. Die neue W2-Zone wird zusammen mit einem Teil der angrenzenden Dorfzone aufgrund der exponierten Lage mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Umzonung der Einfamilienhauszone im Gebiet "Chaibenwinkel" in die W2-Zone bedingt eine formelle Anpassung der §§ 12 und 13 BNO. Der Scheunenteil eines Kulturobjekts wird aus dem Substanzschutz entlassen. Im Bereich des freigegebenen Teils wird im Rahmen eines Gestaltungsplans eine situationsgerechte Lösung erarbeitet.

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 Gemeinde zont im Bereich des ehemaligen Bahntrassees der WM-Bahn insgesamt 0.8 ha ein. Da es sich um den Einbezug ehemaliger Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets in die Bauzone handelt, gilt die Fläche als weitgehend überbautes Gebiet im Sinne von Art. 15 RPG. Sie ist daher nicht als Neueinzonung gemäss Richtplanbeschluss S 2.1 anzurechnen (Beschluss 4.1, lit. c). Der Richtplan wird nach der Genehmigung fortgeschrieben.

3.2 Raumplanerische Beurteilung

Die Neuzonierungen im Bereich des ehemaligen Bahntrassees und die weiteren Umzonungen rechtskräftiger Bauzonen sowie die Anpassungen an der Bau- und Nutzungsordnung sind sachgerecht.

Die vorgenommenen Änderungen ermöglichen eine verbesserte Nutzung und Erschliessung der betroffenen Gebiete. Mit der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet "Chaibenwinkel" wird sicher gestellt, dass eine künftige Überbauung in diesem Gebiet gut in die Umgebung eingepasst werden kann.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Änderungen am Bauzonenplan sowie an der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Sarmenstorf vom 21. November 2003 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 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, Schilligstrasse 1, 5614 Sarmenstorf
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

i.V.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a long horizontal stroke at the end.