

Sitzung: 20. März 2013

Nr. 2013-000305

Gemeinde Niederlenz; Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerungen 2011/2012, Teil 1; Genehmigung mit Ausnahme der Erweiterung der Volumenerhaltungszone; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	30. März 2012
Öffentliche Auflage	24. April 2012 bis 23. Mai 2012
Beschluss der Gemeindeversammlung	15. Juni 2012
Eingereicht zur Genehmigung	8. November 2012
Ablauf der Beschwerdefrist	17. September 2012

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist gestützt auf die nachfolgenden Erwägungen für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. In Gutheissung der einen Beschwerde wird die Erweiterung der Volumenerhaltungszone im östlichen Bereich der Parzelle 336 (Gebiet Obere Steinler, Altfeld) aufgehoben. Die Fläche bleibt in der Landwirtschaftszone. Die zweite Beschwerde, die sich gegen die vorgesehene Neuzonierung im Gebiet des Hetex-Areals richtet, führt in Folge Abweisung zu keiner weiteren Änderung der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerungen 2011/2012, Teil 1
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerungen 2011/2012, Teil 1 (§ 7 Volumenerhaltungszone und § 25 Grenzabstände/Strassenabstände)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung sind von der Gemeindeversammlung am 24. November 2006 beschlossen und vom Regierungsrat am 8. August 2007 genehmigt worden. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter

Verhältnisse wird die Nutzungsplanung in zwei Schritten geändert. Die Revisionsziele im vorliegenden ersten Schritt (Teil 1) betreffen die Volumenerhaltungszone (Erweiterung auf Parzelle 336 und § 7 BNO), die Änderung im Hetex-Areal (Umzonung Parzelle 1411) und die Ergänzungen der BNO bezüglich Grenz- und Strassenabständen (§ 25 BNO). In einem späteren Schritt (Teil 2) sind die Erweiterung des Kiesabbaugebiets "Neumate/Herregasse", diverse Anpassungen entlang der ehemaligen Bahnlinie und die Ergänzung der Altholzinsel im Gebiet "Wilägert" vorgesehen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde am 30. März 2012 ohne Vorbehalte abgeschlossen.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

2.3.1 Volumenerhaltungszone

Die Gemeinde hat die Volumenerhaltungszone im Osten der Parzelle 336 um die Gartenanlage des Sozialtherapie-Reha-Zentrums (0,1 ha) erweitert.

2.3.2 Umzonung nördlicher Teil Hetex-Areal, Parzelle 1411

Die 0,2 ha grosse Parzelle im nördlichen Teil des Hetex-Areals in der Arbeitszone A1 soll neu genutzt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird sie der Kernzone zugewiesen. Wie die nördlich angrenzenden Parzellen wird auch die Parzelle 1411 mit Gestaltungsplanpflicht belegt. Sie soll über das ehemalige Bahntrasse erschlossen werden.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

2.4.1 § 7 Volumenerhaltungszone

In der Volumenerhaltungszone sind Neubauten nur in Baufeldern zugelassen, die im Bauzonen- und Kulturlandplan festgelegt sind. Früher waren die Baufelder in einem Spezialplan festgehalten. Im Zonenplan von 2006 ist dies nicht mehr der Fall. Bei der letzten Nutzungsplanungsrevision ist dieser Wechsel in der BNO nicht beachtet worden. Die BNO wird daher formell korrigiert, materiell ändert sich jedoch nichts. Die BNO Anpassung erhöht die Rechtssicherheit und ist begründet.

2.4.2 § 25 Strassenabstände

Mit der Reduktion der Abstände von Parkfeldern, Stützmauern und Böschungen gegenüber von Gemeindestrassen macht die Gemeinde von ihrem entsprechenden Regelungsspielraum Gebrauch (§ 111 BauG).

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

3.3 Umzonung Hetex-Areal, §§ 7 und 25 BNO

Die Teil-Umzonung der Parzelle 1411 in der Kernzone sowie die Anpassung von § 7 BNO und § 25 BNO sind raumplanerisch nachvollziehbar begründet und mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG vereinbar.

3.4 Erweiterung Volumenerhaltungszone

Die Beschwerdeführer verlangten die Aufhebung der neu ausgeschiedenen Volumenerhaltungszone. Die Fläche lag bisher in der Landwirtschaftszone. Gemäss Ergebnis des Beschwerdeverfahrens lässt sich die Einzonung zusammenfassend aufgrund nicht hinreichend erfüllter Anforderungen im Sinne von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG), mangels überwiegender Interessen an der Zuweisung der Fruchtfolgeflächen zur Bauzone sowie mangels anderer überwiegender Interessen nicht hinreichend begründen. In Gutheissung der Beschwerde wird die neu ausgeschiedene Volumenerhaltungszone im Osten der Parzelle 336 daher aufgehoben. Da der Gemeinde hinsichtlich der Zonierung kein Ermessensspielraum mehr offen steht, erfolgt die Änderung (Aufhebung der Volumenerhaltungszone und Zuweisung des östlichen Parzellenteils in die Landwirtschaftszone) auch aus Gründen der Verfahrensökonomie direkt durch den Beschwerdeentscheid.

§ 27 Abs. 1 BauG regelt die Zuständigkeit für die Genehmigung der Nutzungspläne. Die Zuständigkeit für die Genehmigung beim Grossen Rat nach § 27 Abs. 1 BauG ist gegeben, wenn der Regierungsrat die Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen will. Vorliegend kann aus oben genannten Gründen (Ergebnis des Beschwerdeverfahrens) die Genehmigung nicht erteilt werden. Sowohl in der Sache sowie aufgrund der bindenden Wirkung des Beschwerdeentscheids (§ 26 Abs. 2 BauG) besteht vorliegend kein Spielraum für einen anderen Beschluss.

Gleichzeitig stehen die übrigen Änderungen in keinem Zusammenhang mit der vom Beschwerdeentscheid respektive der daraus resultierenden Änderung der von der Gemeinde beschlossenen Volumenerhaltungszone. Die voneinander unabhängigen Teiländerungen sind zudem im Plan und in den Vorschriften separat dargestellt. Weil daher die Voraussetzungen für die Genehmigung durch den Grossen Rat im Sinne von § 27 Abs. 1 BauG nicht gegeben sind, fällt der vorliegende Entscheid in die Zuständigkeit des Regierungsrats.

3.5 Waldgrenzenplan

Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist nach der Nichtgenehmigung der Erweiterung der Volumenerhaltungszone hinfällig geworden und wird nicht weiterverfolgt (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau und § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau).

3.6 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan, die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung 2011/2012, Teil 1, der Gemeinde Niederlenz vom 5. Juni 2012 wird, bereinigt durch den Beschwerdeentscheid des Regierungsrats, genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der bei der Abteilung Raumentwicklung vorgängig anzufordernden Änderungen aus dem Rechtschutzverfahren.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise 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, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerde beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Verteiler

- Gemeinderat, Mühlestrasse 2, 5702 Niederlenz
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU

- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a small dot.