

Sitzung: 28. September 2005

Art. Nr. 2005-001410

Gemeinde Stetten; Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	25. September 2003
Vorprüfungsbericht	15. April 2004
Öffentliche Auflage	8. Juni – 12. Juli 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung	24. November 2004
Ablauf der Beschwerdefrist	7. Februar 2005
Eingereicht zur Genehmigung	18. Februar 2005

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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. In dieser wurde eine zusätzliche Einzonung verlangt. Die Beschwerde wird abgewiesen. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich somit keine Änderungen der Vorlage.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonenplan wurde 1987, die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 1998 vom Grossen Rat genehmigt. Aufgrund von anstehenden raumplanerischen Problemen in der Gemeinde und der in der Zwischenzeit erfolgten Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung wurden der Bauzonenplan sowie die BNO überarbeitet

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 15. April 2004 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Die Gemeinde erachtet für ihre Entwicklung ein moderates Bevölkerungswachstum als notwendig. Weil jedoch ein Teil der bestehenden Baulandreserven für eine Überbauung

nicht zur Verfügung steht, ist aus Sicht der Gemeinde die Ausscheidung zusätzlicher Wohn- und Mischzonenreserven notwendig. Dies erfolgt durch Einzonungen in den Gebieten Längene und Schweizi/Chlygässli. Die Haupteinzonung Längene ist bereits heute allseits von Bauzonen umgeben. Im Hinblick auf die zweckorientierte Nutzung des Bau-lands hat die Gemeinde mit den Eigentümern der neu eingezonten Gebiete Verträge abgeschlossen.

Im Gebiet Honert wird die Gewerbezone um ca. 0.4 ha erweitert. Die Fläche wird bereits heute als Lagerfläche eines Kieswerks genutzt. Durch die Einzonung werden hauptsächlich rationellere Betriebsabläufe ermöglicht.

Um eine optimale Erschliessung und eine hohe Wohnqualität sicher zu stellen, werden alle Neueinzonungen mit einer Gestaltungs- oder Erschliessungsplanpflicht belegt.

Die Aufstufungen der Empfindlichkeitsstufen entlang der Lärm vorbelasteten Hauptstrassen sind bereits rechtskräftig. Sie werden im Rahmen dieser Vorlage neu auf die Parzellengrenzen gelegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Gemeinde hat die Bau- und Nutzungsordnung aus dem Jahr 1998 überarbeitet. Sie hat sie den aktuellen Bedürfnissen und den Anforderungen des übergeordneten Rechts angepasst (Baugesetz, Umweltschutzgesetzgebung). Die Anpassung der Bau- und Nutzungsbestimmungen umfasst Anpassungen einzelner Zonenbestimmungen sowie neue Bestimmungen für landwirtschaftliche Spezialzonen, Arealüberbauungen und Dachgestaltung.

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 Baugesetz [BauG]).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar.

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Grösse der neu eingezonten, anrechenbaren Flächen in den Gebieten Längene, Schweizi/Chlygässli (2.9 ha) und Honert (0.4 ha) beträgt 3.3 ha. Die anzurechnenden Auszonungen in den Gebieten Chlosterfeld (0.2 ha) und Honert (0.1 ha) betragen 0.3 ha. Die Bilanz der Ein- und Auszonungen (3.0 ha) erfordert keine Anpassung des Richtplans. Der Richtplan wird gemäss S 2.1 Beschluss 4.1, lit. a fortgeschrieben.

3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz [RPG])

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 64.7 ha auf. Davon sind ca. 50.3 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt, ca. 13.5 ha unüberbaut und 0.9 ha einer Uferschutzzone zugeteilt. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 9.2 ha Wohn- und Mischzonen und 4.3 ha Arbeitsplatzzonen. Die kantonale Prognose für das Jahr 2017 rechnet

mit rund 1'800 Einwohnerinnen und Einwohnern (E), die Zielsetzung der Gemeinde beträgt 2'000 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Wohn- und Mischzonen rechnerisch um rund 4 ha zu gross dimensioniert.

Die grösste Neueinzonung im Gebiet Längene (2 ha) ist von überbauten Wohn- und Mischzonen umgeben und somit aus raumplanerischer Sicht begründbar.

Die Gemeinde macht geltend, dass die Neueinzonung im Gebiet Schweizi/Chlygässli für die vorgesehene Entwicklung zwingend notwendig ist, insbesondere deshalb, weil die noch nicht überbauten Wohnzonen von den Grundeigentümern nicht zur Überbauung freigegeben würden. Sie hat deshalb auch mit den Grundeigentümern der Neueinzonungen öffentlich-rechtliche Verträge abgeschlossen, die eine umgehende Erschliessung und Überbauung dieser Gebiete zum Ziel haben. Die Gemeinde ist eingeladen, diese Bestrebungen weiterzuführen.

Aufgrund der gegebenen Umstände und dem eingeschlagenen Vorgehen der Gemeinde ist die Bauzonengrösse trotz der rechnerischen Übergrösse an Wohn- und Mischzonen vertretbar.

3.1.4 Siedlungserneuerung, Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität

Die Gemeinde schafft mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in fünf Gebieten und weiteren Bestimmungen in der BNO die wichtigsten planerischen Voraussetzungen zur Siedlungsverdichtung und Förderung der Siedlungsqualität. Sie kommt damit den Anforderungen von § 46 BauG nach.

3.1.5 Ortsbildpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Die Vorgabe des kantonalen Richtplans, wonach Gemeinden mit einem Ortsbild von regionaler Bedeutung für einen angemessenen Schutz ihres Kulturguts zu sorgen haben, wird mit dieser Planungsvorlage angemessen erfüllt. Die Gemeinde schützt zu diesem Zweck die wesentlichen Kulturobjekte (Substanz- bzw. Volumenschutz).

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Stetten vom 24. November 2004 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, Schulhausstrasse 4, 5608 Stetten
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatschreiber:

i.V.

