

Sitzung: 17. Oktober 2007

Art. Nr. 2007-001403

Gemeinde Stetten; Gestaltungsplan "Zilegg"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	25. Mai 2007
Vorprüfungsbericht	24. November 2006
Öffentliche Auflage	9. Januar – 7. Februar 2007
Beschluss Gemeinderat	23. Juli 2007
Eingereicht zur Genehmigung	31. Juli 2007
Ablauf der Beschwerdefrist	20. August 2007

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Nutzungsplanung Siedlung sowie Erschliessungsplan "Kies-Zilegg" als Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung vom 28. September 2005.

Als weitere massgebliche Grundlage hat die Gemeinde den Erschliessungsplan "Kies-Zilegg" erarbeitet und im ordentlichen Verfahren nach § 22 ff. Baugesetz (BauG) gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan am 23. Juli 2007 erlassen. Der Erschliessungsplan liegt gleichzeitig zur Genehmigung vor.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das Gebiet "Zilegg" liegt am nördlichen Rand des Baugebiets von Stetten. Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt in der W3-Zone. Das Areal ist im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Der Gestaltungsplan hat hauptsächlich zum Ziel, dass eine künftige Überbauung qualitativ hochstehenden Ansprüchen genügt und sich optimal in die muldenförmige, unterschiedlich geneigte Topografie einpasst.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte folgender Planungsmittel:

- Gestaltungsplan
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

3.3 Genehmigung, Koordination

Der vorliegende Gestaltungsplan ist Teil der Sondernutzungsplanung im Gebiet "Kies-Zilegg". Die verkehrstechnische Erschliessung wird im separaten Erschliessungsplan "Kies-Zilegg" geregelt. Da sich der vorliegende Gestaltungsplan auf Festlegungen im Erschliessungsplan stützt, ist die Genehmigung des Gestaltungsplans frühestens mit der Genehmigung des Erschliessungsplans möglich (Koordination gemäss Art. 25a Raumplanungsgesetz, RPG).

Erwägungen

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 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).

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Die im Gestaltungsplan getroffenen Festlegungen sind mit den Vorgaben der berührten übergeordneten Pläne und Vorschriften in Sachen von § 27 BauG vereinbar.

Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zilegg wurden anhand eines Arbeitsmodells erarbeitet und überprüft. Mit den vorgenommenen Regelungen werden eine ansprechende Einpassung in die Ortsbauliche Situation und eine gute Wohnqualität einer künftigen Überbauung erreicht.

Die vorgesehene Bebauungsstruktur und die Differenzierung der Bauvolumen in den einzelnen Baufeldern berücksichtigen die muldenartige Topografie in ansprechender Weise. Die versetzte Anordnung der Baufelder ermöglicht eine günstige Aufteilung der Zwischenräume.

Beim längeren und höher gelegenen Bauvolumen im Baufeld A wird in Art. 6 Abs. 5 SNV richtigerweise eine klare Fassadengliederung eines künftigen Baukörpers vorgegeben.

Die Anschlüsse des Gestaltungsplanareals an das übergeordnete Strassennetz sind im Erschliessungsplan "Kies-Zilegg" festgelegt.

Die vorgesehenen Fusswege ermöglichen eine gute Durchgängigkeit innerhalb des Gestaltungsplangebiets. Eine zweckmässige Anbindung an das übergeordnete Netz ist gewährleistet.

4.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Gestaltungsplan "Zilegg" der Gemeinde Stetten vom 23. Juli 2007 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 einen Tag nach 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
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line that curves upwards at the end.