

Datum: 25.01.2011

HSPE/FFUT

j:\03\_geschäfte\3\_genehmigungen\02\_  
are\rol20110121\_bdv\_10.11.doc Nr. BVURO.10.11-1

---

**Gemeinde Stetten; Genehmigung Gestaltungsplan "Längene-Ost"**

---

**Sachverhalt**

**1. Verfahren**

**1.1 Verfahrensdaten**

Vorprüfungsbericht	24. Juni 2010
Öffentliche Auflage	12. Oktober bis 10. November 2010
Beschluss Gemeinderat	6. Dezember 2010
Eingereicht zur Genehmigung	17. Dezember 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Januar 2011

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

**1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung**

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Baugesetz (BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

**1.3 Rechtsschutzverfahren**

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

**2. Nutzungsplanung Siedlung als Grundlage der Vorlage**

Die Vorlage stützt sich auf die am 28. September 2005 genehmigte Nutzungsplanung Siedlung.

**3. Die Vorlage im Überblick**

**3.1 Vorlage**

Der Gestaltungsplan "Längene-Ost" umfasst das linsenförmige, unüberbaute Gebiet zwischen dem offen gelegten Dorfbach und der Busslingerstrasse (Kantonsstrasse K 415). Er ersetzt den östlichen Teil des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Längene" aus dem Jahr 2007.

Der Gestaltungsplan hat zum Ziel, eine kompakte Bebauung mit attraktiven Umgebungsflächen im Gebiet "Längene Ost" sicherzustellen. Die Erschliessung erfolgt mittels einer Zu-/Wegfahrt über die Kiesstrasse, die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen ab der Dörndlerstrasse.

Die vorgesehene Wohnüberbauung sieht eine segmentförmige Randbebauung zwischen dem neu geöffneten Bachverlauf im Nordwesten und der Busslingerstrasse im Südosten

vor. Das Konzept beinhaltet zwei randliche Reihen von zweigeschossigen Wohnbauten mit dazwischen gelegentlichem Atrium. Auf diese Weise wird eine ansprechende Bebauungsdichte erreicht. Eine Riegelwirkung gegen die Strasse wird aufgrund der alternierenden Bauvolumen vermieden. Die Raumnischen zwischen den vorgeschobenen Atriumbereichen bieten Platz für eine strassenbegleitende Bepflanzung. Auf Seite des Bachs erlaubt die analoge Bauform einen angemessenen Schutz der Privatsphäre gegen den an den Häusern vorbeiführenden Fussgängerweg.

Der grosse Hofraum zwischen beiden Bauzeilen dient als Begegnungsraum. Er umfasst Erschliessungs-, Begegnungs- und Spielflächen. Der halböffentliche Raum ist von den Wohnhäusern her gut überblickbar.

### **3.2 Gegenstand der Genehmigung**

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte folgender Planungsmittel:

- Gestaltungsplan "Längene-Ost" bestehend aus
  - Situation 1 : 500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

## **Erwägungen**

### **4. Beurteilung der Vorlage**

#### **4.1 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). Dazu gehören namentlich die Anforderungen nach § 21 BauG.

#### **4.2 Allgemeine Beurteilung**

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine hohe Bau- und Wohnqualität im östlichen Teil des Gebiets "Längene" erreicht. Die Festsetzungen im Gestaltungsplan (inklusive SNV) sind sachgerecht.

#### **4.3 Erschliessung**

Die Erschliessung ab der Kiesstrasse über die ausgeschiedenen Erschliessungsflächen zu den einzelnen Bauten ist situationsgerecht. Der Bereich für die Besucherparkplätze wird an der Dörndlerstrasse ausgeschieden.

Der Fussweg entlang dem Bach wird mittels Dienstbarkeitsvertrag sichergestellt.

#### **4.4 Bepflanzung entlang der Kantonsstrasse**

Entlang der K 415 Busslingerstrasse ist eine Baumallee vorgesehen. Diesbezüglich ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die VSS SN 640 677 (Alleebäume, Grundlagen) zu beachten.

Die zu pflanzenden Bäume entlang der Kantonsstrasse müssen bei einem späteren Ausbau der Strasse gefällt werden (Baumabstand Hinterkante Gehweg mindestens 0,75 Meter). Ein Revers (unentgeltliches Entfernen der Bäume bei einem zukünftigen Strassenausbau) ist daher erforderlich.

#### **4.5 Hochwasserschutz**

Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist der Nachweis über den Hochwasserschutz zu erbringen. Der gemäss § Art.12 SNV vorgesehene Damm ist Voraussetzung dafür, dass der Perimeter überbaut werden kann. Art. 12 Abs. 3 SNV stellt sicher, dass der Damm vor oder gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben zu realisieren ist.

Im Bereich der Kreuzung Dörndlerstrasse/Busslingerstrasse/Oberzelgstrasse wird der Damm so festgelegt, dass anfallendes Wasser aus dem oberliegenden Strassenkreuzungsbereich in den Bach zurückgeführt wird, ohne in den Gestaltungsplanperimeter zu gelangen. Der Damm bewirkt, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters kein Schutzdefizit mehr besteht.

#### **4.6 Lärm**

Bezüglich Lärmschutzrecht wird festgestellt, dass das Gebiet nach Massgabe der Lärmschutzverordnung als erschlossen zu werten ist (Gebiet bereits vor 1985 eingezont). Damit ergeben sich aus dem Lärmschutzrecht keine unmittelbaren Anforderungen an das Gestaltungsplanverfahren.

In Art. 13 SNV werden trotzdem einzelne Massnahmen festgelegt, welche dazu beitragen, im Baubewilligungsverfahren bezüglich der Lärmsituation eine grösstmögliche Wohnqualität sicherzustellen.

#### **4.7 Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

---

#### **Beschluss**

1.

Der Gestaltungsplan "Längene-Ost" der Gemeinde Stetten vom 6. Dezember 2010 wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

---

#### **Rechtsmittelbelehrung**

1.

Gegen diesen Genehmigungsentscheid kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen.

Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist 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.

3. Beschwerdeentscheide können innert gleicher nicht erstreckbarer Frist – neben dem Genehmigungsentscheid – gesondert mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden, sofern sie durch den Genehmigungsentscheid nicht abgelöst worden sind.

4. 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 von Parteien 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

5. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen unter Ziffer 2 bis 4 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

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

7. 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.

8. Die Genehmigungsbeschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.

---

#### **Verteiler**

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 4, 5608 Stetten
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Abteilung Verkehr BVU



Peter C. Beyeler  
Landammann