



Gemeinde Mandach; Revision Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Teiländerung Kulturplan; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht	26. Januar 1999
Vorprüfungsbericht	29. Juni 1999
Öffentliche Auflage	19. Juli – 18. August 1999
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 1999
Eingereicht zur Genehmigung	6. März 2000
Ablauf der Beschwerdefrist	13. März 2000

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- a) Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit „R“ bezeichnet ist;
- b) Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- c) Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung vorliegende Bau- und Nutzungsordnung, der Bauzonenplan sowie die Teiländerung Kulturlandplan fällt nicht unter diese Ausnahmen; das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat genehmigte am 26. November 1985 den Bauzonenplan mit Bauordnung und am 1. Juli 1997 den Kulturlandplan mit Nutzungsordnung.

2.2 Planungsablauf / Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 12. April 1999). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 29. Juni 1999 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan erfährt einige Änderungen. Zur besseren Übersichtlichkeit hat die Gemeinde den Bauzonenplan gesamthaft neu dargestellt und beschlossen. Folgende Änderungen sind im Plan aufgenommen:

- Umzonung der weitgehend unüberbauten Parzellen Nrn. 121/122 im nördlichen Dorfeingangsbereich von der Wohnzone W2 in die Dorfzone.
- Einzonung von zwei nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten beim nördlichen Dorfeingang.
- Einzonung von Strassen am Bauzonenrand.
- Festlegung von Schutzobjekten (Substanzschutz).

2.4 Teiländerung Kulturlandplan

Der Kulturlandplan wird entsprechend der neuen Abgrenzung am Bauzonenrand geändert.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die Gemeinde fasst die Bauordnung und Nutzungsordnung zur Bau- und Nutzungsordnung zusammen und passt sie ans kantonale Baugesetz an. Als Basis diene weitgehend die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung.

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt Mandach ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Bestimmungen zur Dorfzone wurden mit den Anliegen des Ortsbildschutzes ergänzt. Damit wird dem Schutz des Ortsbilds Rechnung getragen. Die übrigen Bestimmungen wurden weitgehend übernommen und ans neue Recht angepasst.

Die neue Bau- und Nutzungsordnung weist noch 51 Paragraphen auf.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Ortsbildschutz / Denkmalpflege

Das Ortsbild von Mandach ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung. Die Gemeinde hat verschiedene planerische Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbilds getroffen.

Die Vorschriften für die Dorfzone sind auf die weitgehende Erhaltung der Bausubstanz ausgerichtet. Die künftigen Um- und Neubauten haben sich in Form und Gestaltung gut in die bestehende Struktur einzuordnen. Vor oder während der Projektphase fördert die Gemeinde die Erhaltung und Pflege der alten Dorfteile. Bei baubewilligungspflichtigen Massnahmen bietet sie den Bauwilligen eine Beratung durch Fachleute an.

3.1.3 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Sie gehen jedoch nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies betrifft folgende Flächen:

- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c)

Die Gemeinde zont am Bauzonenrand insgesamt 0.2 ha weitgehend überbaute Flächen ein.

3.1.4 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Grösse der Bauzonen hat der Grosse Rat mit der Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland am 1. Juli 1997 abschliessend beurteilt. Mit der vorliegenden Planung erfolgt keine wesentliche Änderung.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Bau- und Nutzungsordnung, der Bauzonenplan sowie die Teiländerung des Kulturlandplans der Gemeinden Mandach vom 26. November 1999 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 muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und 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, 5318 Mandach
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: