
Gemeinde Staffelbach; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	16. April 2007
Vorprüfungsbericht	12. April 2007
Öffentliche Auflage	23. April – 22. Mai 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung	15. Juni 2007
Eingereicht zur Genehmigung	24. Juli 2007
Ablauf der Beschwerdefrist	20. August 2007

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 sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Kulturlandplan 1:5'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Staffelbach wurde im Jahre 1993 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Im Jahre 1997 wurde die Bau- und Nutzungsordnung revidiert und an das kantonale Baugesetz angepasst. Mit dem kontinuierlichen Wandel der Gemeinde von einem Bauerndorf zu einer für die heutigen Verhältnisse typischen Gemeinde im ländlichen Raum mit einer wesentlich stärker durchmischten Bevölkerung und einem deutlich breiteren Spektrum unterschiedlicher Nutzungen und Bauten hat der Gemeinderat im Jahre 2006 beschlossen, diverse Änderungsbegehren zu einer Teilrevision der Nutzungsplanung zusammenzufassen. Es handelt sich um punktuelle Anpassungen.

Für die Teilrevision wurden folgende Ziele festgelegt:

- Berücksichtigen wesentlicher Änderungen, welche bei einzelnen Liegenschaften seit dem Erlass der geltenden Nutzungsplanung eingetreten sind.
- Schaffen einer einwandfreien planungsrechtlichen Grundlage, um diverse bestehende Bauten zweckmässiger nutzen und bei Bedarf ergänzen zu können.
- Den Vorgaben und der Anwendungspraxis des Raumplanungsgesetzes entsprechende Zonierung aller Erschliessungsflächen.
- Berücksichtigen der aktuellen Grundlagen und Erkenntnisse betreffend Hochwasserschutz.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 12. April 2007 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonen- und Kulturlandplan wird unter anderem in den Gebieten Wittwil, Stammrain und Mühleweg angepasst. Eingezont werden:

- die Parzelle der ehemaligen Schmiedewerkstatt im Gebiet Wittwil, das Wohnhaus wird dabei unter kommunalen Schutz gestellt,
- die "Landwirtschaftszoneninsel" eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs südlich der Schule,
- überbaute Grundstücke im Gebiet "Unterer Büel",
- überbaute Flächen im Gebiet "Stammrain" einer Lohnunternehmung, die die Festlegung einer Bauzone für eine Weiterentwicklung des Betriebs notwendig machen,
- überbaute Flächen im Gebiet "Mühleweg",
- verschiedene Strassenabschnitte am Bauzonenrand.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wird ergänzt durch neue Bestimmungen bei der Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3, wonach auf der Einzonungsfläche bei der Lohnunternehmung keine Wohnungen zulässig sind. Im Bereich Mühle (WG2) werden Umnutzungen und Umbauten auf das bisherige Volumen beschränkt. Neu aufgenommen werden das Wohnhaus "Alte Schmitte" als Kulturobjekt von kommunaler Bedeutung sowie ein neuer Paragraf zum hochwassergefährdeten Gebiet.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

Die Vorlage dient zur Hauptsache der Anpassung des Zonenplans an die aktuelle Nutzung von Bauten am Bauzonenrand sowie untergeordneten materiellen Anpassungen entlang der Baugebietsgrenze (Einzonung von Strassenflächen). Die amtliche Vermessung in der Gemeinde Staffelbach liegt noch nicht vor. Entgegen der üblichen Grundlage handelt es sich um den Grundlagenplan 1:5'000. Die Gemeinde hat den Bauzonen- und Kulturlandplan sowie den Änderungsplan öffentlich aufgelegt. Die Gemeindeversammlung hat den Bauzonenplan und Kulturlandplan gesamthaft neu beschlossen und gleichzeitig den Bauzonenplan und Kulturlandplan aus dem Jahr 1993 aufgehoben.

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 neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a)
Die Gemeinde zont insgesamt 2.46 ha ein. Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben insgesamt rund 0.37 ha. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3% des Baugebiets, höchstens aber 5 ha, pro 10 Jahre.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c)
Insgesamt ca. 2.09 ha (ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauten, Strassenflächen)

Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Die Einzonungen beanspruchen insgesamt ca. 0.3 ha Fruchtfolgeflächen (FFF). Diese Fläche liegt unter dem im Richtplan festgesetzten Wert von 3 ha, der eine Anpassung des Richtplans erfordert.

3.1.3 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die neu eingezonten Flächen entlang der Kantonsstrassen sind überbaut und erschlossen. Die Immissionsgrenzwerte für das Wohnen sind bei allen neu eingezonten Flächen eingehalten.

Die Ausweitung der Landschaftsschutzzone im Gebiet "Munimatt" am südlichen Dorfausgang bis zur Einzonungsfläche "Mühleweg" ist planerisch sinnvoll und dient der langfristigen Freihaltung von Hochbauten.

3.1.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Die Gemeinde hat bisher auf die Festlegung einer Dorf- oder Kernzone verzichtet. Bei Umnutzungen und Veränderungen bestehender Bauten muss der Schutz des Ortsbilds angemessen beachtet werden (§ 40 BauG). Die Schutzvorschriften im § 35 der Bau- und Nutzungsordnung in Verbindung mit dem § 42 BauG genügen den minimalen Anforderungen.

Die Baute der ehemaligen Schmiedewerkstatt (Bauzonenplan Wohnhaus Nr. 15) mit ihrer typischen Lage an der Hauptverbindungsstrasse bildet mit ihrer markanten Stellung den Dorfeingang. Das äussere Erscheinungsbild ist ein prägendes Element für das Ensemble und die Abfolge der historischen Bauten. Mit der Bezeichnung als kommunales Schutzobjekt wird das Erscheinungsbild der Baute gewährleistet.

3.1.5 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Einzonungen gehören dem weitgehend überbauten Gebiet an (insbesondere Strassenflächen, überbaute Parzellen). Das für die Grösse der Bauzonen massgebende Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen wird dadurch nur unwesentlich verändert. Mit dem vorliegenden Planwerk wird die rechtssichere Anwendung erheblich verbessert, weil nur noch ein Plan und nicht mehr verschiedene Änderungspläne berücksichtigt werden müssen.

Die Überprüfung der Bauzonengrösse war nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Im neu beschlossenen Bauzonenplan wurde im Wesentlichen die bisherige Zonenzugehörigkeit und neu die Einzonungen aufgenommen, ohne gleichzeitige materielle Überprüfung der Gesamtkapazität der Bauzone (siehe dazu auch Abschnitt 3.1). Der materielle Gehalt der Planung besteht damit weiterhin in der Revision von 1993. Im Hinblick auf eine künftige Revision kann daher aus dem vorliegenden Plan nur ein beschränkter Anspruch auf Planbeständigkeit (Rechtssicherheit) abgeleitet werden.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Staffelbach vom 15. Juni 2007 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 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

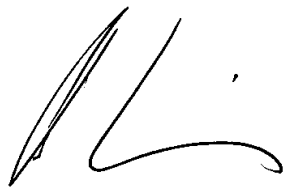
- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

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.
-

Verteiler

- Gemeinderat, Dorfstrasse 386, 5053 Staffelbach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

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