

Sitzung: 20. März 2013

Nr. 2013-000300

Gemeinde Staffelbach; Bauzonenplan, Teiländerung "Milchgasse"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Die Vorlage wurde gestützt auf § 25 Abs. 3 lit. b des Gesetzes über die Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 als unwesentliche Änderung ohne vorgängige öffentliche Auflage direkt vom Gemeinderat beschlossen.

Vorprüfungsbericht	18. Dezember 2012
Beschluss des Gemeinderats	14. Januar 2013
Eingereicht zur Genehmigung	21. Januar 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Februar 2013

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 § 27 Abs. 1 BauG 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, Teiländerung "Milchgasse"

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Revision der Nutzungsplanung Staffelbach wurde vom Regierungsrat am 9. Januar 2009 genehmigt. Die Änderungen am Bauzonenplan betrafen primär die Zuweisung diverser Strassen am Rand des Baugebiets sowie fünf weitere Bereiche mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung zu einer Bauzone.

Mit der vorliegenden Teiländerung soll eine in der Revision 2009 planungsrechtlich unklar und unzweckmässig abgegrenzte Zonenabgrenzung (Wohn- und Gewerbezone WG2/ Wohn- und Gewerbezone WG3) angepasst werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 18. Dezember 2012 ohne Vorbehalte.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Die vorgesehene Änderung der Nutzungsplanung ist von untergeordneter Bedeutung und hat keinen regionalen Abstimmungsbedarf.

3.1.4 Teiländerung Bauzonenplan

Im Bauzonenplan 1993 folgte die Abgrenzung der Wohn- und Gewerbezone WG2/Wohn- und Gewerbezone WG3 genau der Parzellengrenze. Der Grundlagenplan bei der Revision 2009 wies keine Parzellengrenzen auf, sondern eine Stichstrasse. Eine solche ist allerdings nie erstellt worden. Entsprechend der üblichen Praxis wurde die Abgrenzung der Zonen WG2 und WG3 beim Anpassen des Plans auf die Mitte der Stichstrasse gelegt.

Dass diese lediglich vorsorglich eingezeichnete Stichstrasse nicht nötig ist, zeigt ein aktuelles Bauvorhaben. Für eine optimale Nutzung der Bauzonenfläche ist es vorliegend richtig und sinnvoll, dass die Zonengrenze mit der Parzellengrenze zusammengelegt wird.

Mit der vorliegenden Umzonung von 117 m² (WG2 in WG3) wird die Zonengrenze an die effektiven Verhältnisse vor Ort angepasst, indem die Parzellengrenze massgebend ist und nicht eine fiktive, in Wirklichkeit nicht existierende Strasse. Da es sich um eine nachträgliche Korrektur einer irrtümlicherweise verschobenen Zonengrenze handelt, wird das Prinzip der Planbeständigkeit nicht verletzt. Die neue Abgrenzung ist planerisch zweckmässig, womit der Anpassung im Sinne einer unwesentlichen Änderung (§ 25 Abs. 3 BauG) nichts entgegensteht.

3.1.5 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Mit der Verschiebung der Zonengrenze Wohn- und Gewerbezone WG2/Wohn- und Gewerbezone WG3 wird die massgebende Grösse der Bauzone nicht verändert. Die Abgrenzung ist nachvollziehbar und begründet.

3.1.6 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte weist für das Planungsgebiet keine Gefährdung aus.

3.1.7 Waldfeststellung

Die Waldabgrenzung ist mit dem Waldgrenzenplan der Gemeinde Staffelbach festgesetzt worden. Die Teiländerung liegt innerhalb der Bauzone, Waldflächen sind keine betroffen.

3.1.8 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung bleiben unverändert.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonenplan, Teiländerung "Milchgasse", der Gemeinde Staffelbach vom 14. Januar 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie 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.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise 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, das heisst es ist

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

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

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

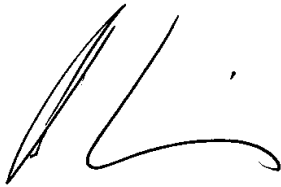
5.

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.

Verteiler

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

Staatsschreiber:

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