

Sitzung: 14. Oktober 2009

Nr. 2009-001524

---

## **Gemeinde Sulz; Teiländerung Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung "Schlatt"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

### **Sachverhalt**

#### **1. Verfahren**

##### **1.1 Verfahrensdaten**

|                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Mitwirkungsbericht der Gemeinde   | 13. Juli 2009                   |
| Vorprüfungsbericht                | 27. Dezember 2006               |
| Öffentliche Auflage               | 14. April 2009 bis 13. Mai 2009 |
| Beschluss der Gemeindeversammlung | 25. Juni 2009                   |
| Eingereicht zur Genehmigung       | 6. August 2009                  |
| Ablauf der Beschwerdefrist        | 9. September 2009               |

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.

##### **1.4 Koordination mit der Gemeinde Gansingen**

Die Ausscheidung der gemeindeübergreifenden Weilerzone "Schlatt" erfolgte in den Gemeinden Sulz und Gansingen gleichzeitig. Die beiden Vorlagen werden daher gleichzeitig zur Genehmigung beantragt (Koordination gemäss Art. 25a Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes).

#### **2. Die Vorlage im Überblick**

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Kulturlandplan "Schlatt"
- Bau- und Nutzungsordnung "Schlatt"

##### **2.1 Ausgangslage und Planungsziele**

Der eine bauliche Einheit bildende Weiler "Schlatt" liegt in den Gemeinden Sulz und Gansingen. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde Gansin-

gen, ihren Teil einer Weilerzone zuzuweisen. Entsprechend soll gleichzeitig auch in Sulz eine Weilerzone ausgeschieden werden.

## **2.2 Planungsablauf/Vorprüfung**

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 27. Dezember 2006 ohne Vorbehalte.

## **2.3 Kulturlandplan**

Die zum Weiler "Schlatt" gehörenden Bauten werden im Kulturlandplan bezeichnet und eine Liegenschaft unter Volumenschutz gestellt.

## **2.4 Bau- und Nutzungsordnung**

Die Bau- und Nutzungsordnung wird mit Bestimmungen zur Weilerzone ergänzt.

## **Erwägungen**

### **3. Beurteilung der Vorlage**

#### **3.1 Allgemeine Beurteilung**

##### **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 Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein, der Weiler "Schlatt" ist darin festgesetzt. Die Anforderung gemäss Art. 33 der Verordnung über die Raumplanung ist erfüllt.

##### **3.1.3 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung**

Die überlagernde Zonierung des Weilers und die Bezeichnung der volumengeschützten Bauten sind sachgerecht.

##### **3.1.4 Ortsbild**

Im Rahmen der Planung in Gansingen wurden gesamthaft drei Weilerbauten als Volumenschutzobjekte ausgeschieden. Davon befinden sich zwei Bauten auf der Gansinger Seite und eine auf der Sulzer Seite. Letztere wird nun sachgerecht im ausgeschiedenen Weilerperimeter auf Sulzerbann als Volumenschutzobjekt bezeichnet.

##### **3.1.5 Landschaft**

Die Vorschriften zur Weilerzone unterstützen auch die Erhaltung des Landschaftsbilds, unter anderem die Bestimmung, dass bestehende Gärten und der Baumbestand zu erhalten sind.

##### **3.1.6 Landwirtschaft**

Der aktive Landwirtschaftsbetrieb bleibt den Bestimmungen der Landwirtschaftszone unterstellt. Die zweite Liegenschaft wird als geschützte Weilerbaute mit entsprechenden Umnutzungsmöglichkeiten ausgeschieden. Dieses Gebäude steht innerhalb des Emissi-

onsbereichs des benachbarten Landwirtschaftsbetriebs und dient teilweise der zugehörigen Wohnnutzung. Der andere Gebäudeteil, welcher umgenutzt werden kann, liegt vom Betrieb abgewandt entfernt. Der in Weilerzonen massgebende Immissionsmindestabstand wird eingehalten.

### **3.1.7 Kanalisationserschliessung**

Voraussetzung für bauliche Nutzungsänderungen und -erweiterungen ist die abwassertechnische Erschliessung. Diese ist in den nächsten Jahren vorgesehen. Nach Rechtskraft der neuen Vorschriften können Baubewilligungen respektive die erforderliche kantonale Zustimmung für zulässige Nutzungsänderungen im künftigen Weiler "Schlatt" erteilt werden, sobald die abwassertechnische Erschliessung realisiert ist.

### **3.2 Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

---

#### **Beschluss**

1.

Die Teiländerung des Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung "Schlatt" der Gemeinde Sulz vom 25. Juni 2009 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 Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. 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, Hauptstrasse 83, 5085 Sulz
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

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