

Sitzung: 25. Oktober 2006

Art. Nr. 2006-001423

Gemeinde Würenlos; Nutzungsplanung Siedlung, Änderungen "Flüehügel"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	24. Februar 2006
Vorprüfungsbericht	22. September 2005
Öffentliche Auflage	14. März – 13. April 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung	7. Juni 2006
Ablauf der Beschwerdefrist	19. Juli 2006
Eingereicht zur Genehmigung	11. September 2006

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

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die in einer parkähnlichen Umgebung eingebettete Villa auf der Südseite der Moräne Flüehügel soll zu einem repräsentativen Firmensitz ("Denkfabrik") umgebaut werden. Die Parkanlage soll so weit möglich erhalten bleiben.

Die neue Ausgangslage erfordert eine Anpassung der Zonenplanung aus dem Jahr 2002 für das betroffene Gebiet. Mit der vorliegenden Teiländerung sollen die planerischen Voraussetzungen für die geplante Umnutzung geschaffen werden. Weitere Planungsziele sind die Erhaltung der parkähnlichen Umgebung sowie der Schutzziele der Endmoräne sowie der bestehenden Zufahrt zum Grundstück von der Industriestrasse her.

Details werden in einem parallel erarbeiteten Gestaltungsplan geregelt, welcher ebenfalls bereits zur Genehmigung vorliegt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 20. Juli 2005). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 22. September 2005 ohne Vorbehalte.

2.3 Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung

Die neue Zonierung sieht eine Spezialzone "Flüehügel" mit einem überlagerten Naturobjekt (Hecken, Feldgehölz) vor. Das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Spezialzone ist für Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt. Gewerbliche beziehungsweise industrielle Betriebe sind nicht zulässig. Die Bauten haben sich gemäss den Vorschriften zur Spezialzone hinsichtlich Ausmass, Formen, Materialien und Farben in die Umgebung (Parklandschaft) einzupassen. Die Gestaltung der Umgebung hat naturnah zu erfolgen.

Die Bauten dürfen die Maximalkote von 442 m ü.M. (Oberkant Moränenhügel) nicht überschreiten.

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 Raumplanerische Beurteilung

Der heute gültige Bauzonenplan und die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden am 5. März 2002 vom Grossen Rat genehmigt. Im Planungsbericht werden die Gründe für die geplante Umzonung ausführlich beschrieben. Sie sind nachvollziehbar und genügen dem Aspekt der Planbeständigkeit, um eine Änderung kurz nach Erlass einer Nutzungsplanung zu rechtfertigen (vgl. Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz [RPG], wonach Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben).

Die Erschliessung der neuen Spezialzone erfolgt mehrheitlich über die bestehende Zufahrt ab Kantonsstrasse K 275 beziehungsweise Industriestrasse über Nichtbauzone. Im Planungsbericht ist festgehalten, dass die hier vorgesehene Erschliessung über Nichtbaugelände nur deshalb als vertretbar beurteilt werden kann, weil die betreffende Zufahrt bereits besteht und kein Ausbau vorgesehen beziehungsweise notwendig ist. Die hinreichende Erschliessung im Sinne von § 32 BauG ist erläutert. Es ist festgehalten, dass ein Ausbau der Zufahrt über Nichtbauzone aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht bewilligt werden könnte. Die Erschliessung wird gesamthaft als sachgerecht eingestuft.

Die beabsichtigte Fremdnutzung in einem Wohnquartier an einer landschaftlich sensiblen Lage stellt bezüglich Erschliessung und Einpassung besondere Anforderungen. In der entsprechenden Zonenvorschrift wird deshalb zu Recht eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das spezielle Augenmerk soll dabei unter anderem auf die Gebäudehöhe und Umgebungsgestaltung gerichtet werden. In § 20 Abs. 3 BNO werden diesbezüglich

zweckmässige Vorgaben gemacht. Die Nutzungsvorschrift in der BNO beschränkt sich auf die Festsetzung der zulässigen Nutzungsart, der Empfindlichkeitsstufe sowie der Fixierung einer maximal zulässigen Gebäudekote. Alle übrigen Festlegungen (Baumasse, Gebäudehöhe, Ausnützung, Grenzabstände) werden nur generell vorgegeben und sollen im Gestaltungsplan detailliert geregelt werden. Dies entspricht dem Erfordernis der sorgsamsten Einpassung.

3.2 Verfahrenskoordination

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und die parallel erarbeitete Sondernutzungsplanung werden auf Kantonsebene koordiniert genehmigt. Der Regierungsrat beschliesst die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung gemeinsam mit dem Sondernutzungsplan. Die Genehmigungen des Sondernutzungsplans und die Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung werden gleichzeitig publiziert.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan, Teiländerung "Flüehügel" sowie die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (§ 20 a, neu) der Gemeinde Würenlos vom 7. Juni 2006 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt, gemeinsam mit dem Beschluss des Regierungsrats bezüglich Gestaltungsplan "Flüehügel" 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.

Protokollauszug

- Gemeinderat, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

