

Sitzung: 07. Mai 2008

Nr. 2008-000590

Gemeinde Würenlos; Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung "Kloster Fahr"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	3. Dezember 2007
Vorprüfungsbericht	27. Juni 2007
Öffentliche Auflage	9. Oktober bis 7. November 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung	10. Dezember 2007
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Februar 2008
Eingereicht zur Genehmigung	3. April 2008

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:

- Teiländerung Bauzonenplan 1:2'500 "Spezialzone Kloster Fahr SPKF";
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (§ 17a "Spezialzone Kloster Fahr SPKF"; neu).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Das Planungsgebiet ist eine Exklave des Kantons Aargau und liegt innerhalb der Gemeindegrenzen von Unterengstringen (Kanton Zürich). Mit Beschluss vom 20. November 2007 hat der Grosse Rat den Anschluss des Klosters Fahr an die Einwohnergemeinde Würenlos genehmigt (Beschluss Nr. 2007-1409).

Derzeit ist das Gebiet noch keiner bundesrechtskonformen Zone zugewiesen. Mit der Vorlage soll dies nachgeholt werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt erfolgte mit Bericht vom 27. Juni 2007 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan sowie Ergänzung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde weist das Gebiet des Klosters Fahr einer speziellen Bauzone zu. Das umgebende Zürcherische Gebiet untersteht dem Regime für das Bauen ausserhalb der Bauzone. Demgegenüber ist der Aargauer Teil praktisch ausnahmslos mit Bauten und Anlagen belegt. Im Weiteren untersteht der Aargauer Teil des Klostergebiets dem kantonalen Denkmalschutzdekret. In Folge des damit obligatorischen Einbezugs der kantonalen Fachstellen im Baubewilligungsverfahren bleibt die Überprüfung der Bauvorhaben auf Vereinbarkeit mit den bundes- und kantonalechtlichen Interessen gewahrt. Schliesslich verlangt der neue § 17a der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) im Wesentlichen die Erhaltung des bestehenden sowie den sorgsam Umgang mit dem baulichen Erbe und untersagt zusätzliche Hochbauten absolut. Tiefbauten oder Hochbauten im Sinne von Absatz 4 sowie An- und Nebenbauten nach Absatz 5 sind unter gewissen Rahmenbedingungen jedoch gestattet.

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

Im Ergebnis sind die hier vorgesehene Zonenzuordnung und im speziellen die Nutzungsvorgaben der BNO aus raumplanerischer Sicht sowie aus Sicht der hier besonders wichtigen Aspekte der Denkmalpflege situationsgerecht und rechtskonform. Sie sind mit den kantonalen Anliegen vereinbar und berücksichtigen die betroffenen Interessen angemessen, darunter insbesondere auch den "Sonderfall" gemäss ISOS von nationaler Bedeutung.

Gemäss Waldgesetz ist bei Neueinzonungen ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen, um sicherzustellen, dass ein zukünftiges Einwachsen von Wald ausgeschlossen werden kann. Der Waldgrenzenplan wurde entsprechend ergänzt; die Vorlage erweist sich als korrekt.

Die zuständigen Stellen des Amts für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich wurden in das Verfahren einbezogen. Aus Sicht des Kantons Zürich steht der vorgesehene Zonierung nichts entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Zürcherische Gebiet dem Regime für das Bauen ausserhalb der Bauzone untersteht. Im Ergebnis sind keine weiteren besonderen Abstimmungsmassnahmen erforderlich.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonenplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung "Spezialzone Kloster Fahr" (§ 17a neu) der Gemeinde Würenlos vom 10. Dezember 2007 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrats 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 Entscheids 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, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- Gemeindkanzlei, Weiningerstrasse 50, 8103 Unterengstringen

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.