
Gemeinde Würenlos; Teiländerung Bauzonenplan "Dorfzentrum" und § 16 Abs. 2 und 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	24. Juni 2008
Öffentliche Auflage (verlängert)	26. August 2008 bis 21. Oktober 2008
Beschluss der Gemeindeversammlung	9. Dezember 2008
Eingereicht zur Genehmigung	4. Februar 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	4. März 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 zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung des Bauzonenplans; Umzonung der Parzelle 494 von der Dorfzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), § 16 Abs. 2 und 3

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeinde hat die Liegenschaft auf der Parzelle 494 mit der darauf stehenden Zentrumsscheune erworben und möchte diese einer öffentlichen Nutzung zuführen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Zonenplanung "Dorfzentrum" sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Ziele des für das Ortszentrum erarbeiteten Masterplans und der parallel laufenden Bearbeitung des Gestaltungsplans erreicht werden können.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 24. Juni 2008 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan/Bau- und Nutzungsordnung

Die Parzelle 494 wird von der Dorfzone neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Zudem wird § 16 Abs. 2 BNO so ergänzt, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe der angrenzenden Zone nur möglich ist, wenn diese mit einem um die Mehrhöhe vergrösserten Grenzabstand kompensiert wird. In § 16 Abs. 3 BNO wird die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe für die Schiessanlage "Bietschäre" gestrichen, da diese nicht mehr der OeBA-Zone zugewiesen ist.

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 Baugesetz, BauG).

3.1.2 Raumplanerische Beurteilung

Die Gemeinde hat zur Weiterentwicklung des Dorfzentrums ein partizipatives Verfahren durchgeführt. In einem Masterplan wurden die gewonnenen Erkenntnisse in Form von Grundsätzen festgelegt. Die Umsetzung erfolgt auf verschiedenen Planungsebenen. Die vorliegende Zonenplanänderung schafft die Grundvoraussetzung für die weiteren Verfahren.

Die Gemeinde hat die Parzelle 494 mit der Zentrumsscheune erworben und möchte die Liegenschaft einer öffentlichen Nutzung zuführen. Die wesentliche Änderung in § 16 Abs. 2 BNO erlaubt gegenüber den angrenzenden Wohnzonen eine grössere Gebäudehöhe, sofern diese Mehrhöhe von einem entsprechenden vergrösserten Grenzabstand kompensiert wird. Mit dieser Änderung werden die baulichen Möglichkeiten in der OeBA-Zone vergrössert. Das Gebot der guten Einpassung (§§ 40/42 BNO) bleibt bestehen. Die Zonenplanänderung ist planerisch stufen- und sachgerecht und in Bezug auf die Kriterien von § 27 Abs. 2 BauG nicht zu beanstanden.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonenplans "Dorfzentrum" und § 16 Abs. 2 und 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Würenlos vom 9. Dezember 2008 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, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

