



Gemeinde Schafisheim; Revision Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht	14. September 1998
Vorprüfungsbericht	5. März 1999
Öffentliche Auflage	29. März–27. April 1999
	6. April–5. Mai 1999
Beschluss der Gemeindeversammlung	18. Juni 1999
Eingereicht zur Genehmigung	3. Dezember 1999
Ablauf der Beschwerdefrist	19. Dezember 1999

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- a) Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit „R“ bezeichnet ist;
- b) Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- c) Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung vorliegende Revision der Bau- und Nutzungsordnung sowie die Teiländerungen von Bauzonenplan und Kulturlandplan fallen nicht unter diese Ausnahmen; das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat genehmigte am 12. September 1995 die Nutzungsplanung Kulturland einschliesslich einer Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung. Seit der Erarbeitung der rechtskräftigen Planung änderten sich übergeordnete Gesetzgebung und Praxis.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in 2 Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 1998). Der abschliessende Vorprüfungsbericht erfolgte mit Bericht vom 5. März 1999 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

2.3.1 Bauzonenplan

Der rechtskräftige Bauzonenplan wird in seiner äusseren Abgrenzung geringfügig geändert. Nebst der Einzonung der Erschliessungsstrassen entlang des Bauzonenrands und Korrekturen aufgrund der Ergebnisse des Waldfeststellungsverfahrens werden verschiedene innere Zonengrenzen bereinigt und den Parzellengrenzen angepasst. Die Änderungen des Bauzonenplans beschränken sich auf den Dorfteil. Der nördliche Teil mit den Gewerbe- und Industriezonen wird in einem separaten Verfahren überprüft.

Für die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „Milchgass“ kann heute und künftig kein Bedarf mehr nachgewiesen werden. Es erfolgt daher eine Umzonung in die Wohnzone W2.

Im Gebiet „Schulrain“ wird die Abgrenzung zwischen Dorfzone, W2 und Wohnzone Hang aufgrund der bestehenden Überbauung neu gezogen.

Bestehende Gewerbebetriebe in der Wohnzone werden in die Mischzone WG2 umgezont.

Die noch unüberbauten 2. Etappen der altrechtlichen Erschliessungsetappierung sind der Sondernutzungsplanpflicht unterstellt.

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt Schafisheim ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die kommunalen Schutzobjekte aus dem Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege sind im Bauzonenplan bezeichnet und im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgelistet.

Die rechtskräftigen Waldgrenzen gemäss § 8 FoV sind im Orientierungsinhalt des Bauzonenplanes eingetragen. Die Bauzonenabgrenzungen im Waldrandbereich sind bereinigt und angepasst worden.

In der Wohnzone W2 bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind neu der Mischzone WG2 zugeteilt, welche die landwirtschaftliche Nutzung erlaubt.

2.3.2 Kulturlandplan

Die altrechtlichen Landwirtschaftszonen II sind entsprechend ihrer Nutzung (Gartenbau) der neuen Spezialzone zugeteilt.

Die Landschaftsschutzzone im Gebiet „Bettetal“ wird geringfügig zugunsten der Erweiterung eines bestehenden Landwirtschaftsbetriebes reduziert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Anpassung und die teilweise Ergänzung respektive Änderung der bestehenden Vorschriften der Bau- und der Nutzungsordnung erfolgt auf der Basis der kantonalen Muster-Bau- und Nutzungsordnung in einem Erlass.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die Förderung der verdichteten Bauweise und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die Gemeinde schafft die wichtigsten planerischen Voraussetzungen zur Siedlungsverdichtung sowie zur Erhaltung und Förderung der Siedlungsqualität. Baumasse und Nutzungsmöglichkeiten sind entsprechend angepasst und erweitert worden.

3.1.3 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinn der §§ 39 und 40 BauG.

3.1.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Das Ortsbild von Schafisheim ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde hat verschiedene planerische Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbilds getroffen.

Die Vorschriften für die Kernzone sind auf die weitgehende Erhaltung der Bausubstanz ausgerichtet. Die künftigen Um- und Neubauten haben sich in Form und Gestaltung gut in die bestehende Struktur einzuordnen. Vor oder während der Projektphase fördert die Gemeinde die Erhaltung und Pflege der alten Dorfteile: Bei baubewilligungspflichtigen Massnahmen bietet sie den Bauwilligen eine unentgeltliche Beratung durch Fachleute an.

3.1.5 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Sie gehen jedoch nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies betrifft folgende Flächen:

- Ein- und Auszonung wegen Auswirkungen von Waldfeststellungsverfahren (Beschluss 4.1, lit. f).

Die Gemeinde zont in den Gebieten „Geisshübel“, „Rebehübel“ und „Schuelrain“, wegen der Auswirkungen des Waldfeststellungsverfahrens, Flächen von insgesamt 0.9 ha ein.

- Einzonung der Bauzonenrandstrassen, welche der Baulanderschliessung dienen.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan entsprechend der Nutzungsplanung aus dem Jahr 1995 festgesetzt. Es erfährt mit der vorliegenden Planung, mit Ausnahme der Korrekturen bezüglich Verkehrsflächen und Waldfeststellung, keine Änderung.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung sowie die Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan der Gemeinde Schafisheim vom 18. Juni 1999 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt 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 mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdefrist muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und 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, 5503 Schafisheim
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: