

Sitzung: 16. August 2006

Art. Nr. 2006-001072

Gemeinde Wiliberg; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	keine Eingaben
Vorprüfungsbericht	27. März 2006
Öffentliche Auflage	19. April – 18. Mai 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung	19. Mai 2006
Eingereicht zur Genehmigung	30. Mai 2006
Ablauf der Beschwerdefrist	19. Juni 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

Der Grosse Rat genehmigte am 23. März 1999 die Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die Ausnützungsziffer wurde in der Wohnzone mit 0.4 festgelegt. Dach-, Attika- und Untergeschosse sind bei der Ausnützungsziffer anzurechnen.

Bei Neubauten, aber auch bei der Umnutzung, insbesondere von Dachgeschossen führt dies zu erheblichen Schwierigkeiten im Vollzug. Mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer und dem Nichtanrechnen der Dach-, Attika- und Untergeschossen soll dies behoben werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in einem Durchgang. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 27. März 2006 ohne Vorbehalte.

2.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Anhebung der Ausnutzung von 0.4 auf 0.5 sowie die Nichtanrechnung von Dach-, Attika- und Untergeschossen lassen eine dichtere Bebauung zu. Flachdächer sollen neu auch in der WA-Zone zugelassen werden. Aufgrund der Grösse der Bauzone und der zu erwartenden Bauvorhaben wird der Paragraph zur Arealüberbauung ersatzlos gestrichen.

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.

3.1.3 Verdichtung und Siedlungsqualität

Die bessere Nutzung des Baugebiets (zum Beispiel durch Verdichtung) und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG).

Die Anhebung der Ausnutzung von 0.4 auf 0.5 mit gleichzeitiger Aufhebung der Ausnutzungsanrechnung der Dach-, Attika- und Untergeschosse liegt im Interesse der haushälterischen Bodennutzung und ermöglicht eine grosszügige Bauweise. In der Gemeinde Wiliberg, speziell an dieser Hanglage, stellt dies erhöhte Anforderungen an die Einpassung der Bauten (Volumen, Erschliessung). Die Gemeinde ist sich dessen aufgrund des abschliessenden Vorprüfungsberichts bewusst.

3.1.4 Ortsbildschutz

Mit der Aufhebung des Verbots von Flachdächern in der Wohnzone WA kann ein uneinheitliches Gesamtbild entstehen. Mit einer Begrünung der Flachdächer würde der Eingriff ins Landschaftsbild minimiert. Der Gemeinderat kann gestützt auf § 24 BNO (allgemeine Anforderungen zum Ortsbildschutz) im Baubewilligungsverfahren entsprechende Massnahmen verlangen.

3.1.5 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz, RPG)

Die bebaubare Fläche der Wohn- und Mischzonen bleibt unverändert, das Fassungsvermögen steigt (rechnerisch betrachtet) leicht an. Die Vorlage ist mit Art. 15 RPG vereinbar.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wiliberg vom 19. Mai 2006 wird 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 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 Wiliberg, c/o Gemeindeverwaltung Bottenwil, Hauptstrasse 64, 4814 Bottenwil
- 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 that curves upwards at the end.