



Gemeinde Linn; Bauzonenplan, Änderung Dorfzone; Ergänzung Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht	6. April 1999
Vorprüfungsbericht	7. Januar 1999
Öffentliche Auflage	8. Februar – 9. März 1999
Beschluss der Gemeindeversammlung	11. Juni 1999
Eingereicht zur Genehmigung	22. November 1999
Ergänzende Unterlagen	14. 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 Teilzonenplanung fällt 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

Am 26. August 1997 hat der Grosse Rat die Zonenplanung der Gemeinde Linn mit folgenden Änderungen und Auflagen genehmigt:

- a) Die Gemeinde wurde angewiesen, mit planerischen Massnahmen eine dem Ortsbildschutzziel entsprechende Freihaltung der 2. Bautiefe der Dorfzone (ab ca. 35 m ab K 478 bis zur Bauzonengrenze) sicherzustellen.
- b) Die Gemeinde wurde angewiesen, auf der Grundlage des Kurzinventars die Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung (Substanzschutz) zu bezeichnen und den Schutz dieser Bauten (Abbruchverbot) sicherzustellen.

Mit der vorliegenden Revision soll der Auftrag des Grossen Rates erfüllt werden.

2.2 Planungsablauf / Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in einem Durchgang. Der abschliessende Vorprüfungsbericht erfolgte mit Bericht vom 7. Januar 1999 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan und Bauordnung (Teiländerung)

Die Abgrenzung der Bauzone zum Kulturland wird beibehalten. Die Dorfzone wird jedoch in der zweiten Bautiefe mit einer Schraffur überlagert. In diesem Bereich sind keine freistehenden Hochbauten erlaubt. Es dürfen nur Klein- und Anbauten oder allenfalls betriebsnotwendige Landwirtschaftsbauten erstellt werden. Auch für diese gilt die Einordnungspflicht ins Ortsbild. Die Abgrenzung verläuft in der Regel in einem Abstand von fünf bis sechs Metern zu den bestehenden Bauten.

Gleichzeitig hat die Gemeinde die Wohnteile der Liegenschaften Nrn. 8, 11 und 19 unter Substanzschutz gestellt. Für die übrigen Bauten gilt der Volumenschutz. Die Bauordnung ist diesbezüglich angepasst worden (Ergänzung § 5 Abs. 6 und § 23 (neu)).

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 Planerische Beurteilung der Vorlage

Die Gemeinde Linn besitzt einen noch vollständig intakten Strassendorfcharakter von nationaler Bedeutung. Der Grosse Rat hat deshalb die Freihaltung der 2. Bautiefe verlangt. Statt einer einschneidenden Reduktion der Bauzone wird dieser Auftrag in Form einer überlagerten Dorfzone für Klein- und Anbauten (§ 5 Abs. 6 BNO) erfüllt. Die Abgrenzung ist so festgelegt, dass keine 2. Bautiefe für freistehende Wohnbauten verbleibt. Mit der vorgenommenen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten im schraffierten Dorfteil wird das typische Ortsbild von Linn im erwünschten Masse respektiert. Selbstverständlich ist auch eine gute Eingliederung der erlaubten Klein- und Anbauten oder allfällig betriebsnotwendiger landwirtschaftlicher Bauten zu gewährleisten (Dorfzone).

Die drei gemäss Kurzinventar für das Ortsbild und die Dorfgeschichte wichtigen Kulturobjekte werden in ihrer Substanz geschützt. Die diesbezüglichen Vorschriften in § 23 Abs. 1 BNO entsprechen der kantonalen Musterbauordnung und sind situationsgerecht. Die Schutzmassnahmen beschränken sich allerdings auf die jeweiligen Wohnteile. Trotz dieser Einschränkung vermag die Umsetzung zu befriedigen, sofern bei Umbauten/Neubauten der Oekonomieile auf die substanzgeschützten Gebäude entsprechend Rücksicht genommen wird.

Die Aufträge des Grossen Rates vom 26. August 1997 sind erfüllt.

3.1.3 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Gemäss Richtplan, Kapitel S. 3.2, Beschluss 1.1 sind die Ortsbilder von nationaler Bedeutung nach Einstufung des ISOS (=Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) anerkannt und festgesetzt. Im Beschluss 1.2 werden die Gemeinden aufgefordert, mit planerischen Instrumenten für die Umsetzung der Ziele des ISOS zu sorgen.

Diesen Auftrag hat die Gemeinde Linn mit der Vorlage erfüllt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die von der Gemeinde Linn am 11. Juni 1999 beschlossene Teiländerung des Bauzonenplanes und die Ergänzung der Bauordnung 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, 5224 Linn
- Baudepartement
- Abteilung Hochbau BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Erziehungsdepartement
- Denkmalpflege ED
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: