



Gemeinde Densbüren; Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderung "Burgmatt"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	5. Februar 2002
Vorprüfungsbericht	13. September 2001
Öffentliche Auflage	17. September bis 17. Oktober 2001
Beschluss Gemeindeversammlung	30. November 2001
Eingereicht zur Genehmigung	11. Februar 2002
Ablauf der Beschwerdefrist	11. März 2001

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Koordination mit dem Erschliessungsplan

Die vorliegende Umzonung "Burgmatt" ist mit dem Erschliessungsplan "Parzelle 143/144", den der Gemeinderat am 5. Februar 2002 beschlossen hat, materiell und zeitlich koordiniert. Der Erschliessungsplan liegt ebenfalls zur Genehmigung vor.

1.3 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 Nutzungsordnung) 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 anstehende Vorlage 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.

1.4 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Ein Gewerbebetrieb, der heute in der Landwirtschaftszone produziert, ist für die vorgesehene Betriebserweiterung auf einen Standort innerhalb der Bauzone angewiesen. Im Gebiet "Burgmatt" östlich der Kantonsstrasse soll daher eine Gewerbezone ausgeschieden werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 27. August 2001). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 13. September 2001 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Am nördlichen Rand der Bauzone, im Gebiet "Burgmatt", wird eine 67 Aren grosse Fläche zwischen der Kantonsstrasse K107 und dem Staffeleggbach von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone umgezont.

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 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Siedlungsgebiet:

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. Die Einzonung ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert der Gemeinde Densbüren von 3 ha pro 10 Jahre. 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).

Fruchtfolgeflächen (FFF):

Mit der geplanten Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone gehen ca. 0.6 ha bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen (FFF2) verloren. Diese Reduktion liegt unterhalb des Grenzwertes von 3 ha für eine Richtplananpassung (Richtplan, Kapitel L 1.1, Beschluss 1.4). Eine Richtplananpassung ist daher nicht erforderlich.

3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Von den total 29.4 ha Bauzonen von Densbüren sind 22.3 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und 7.1 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die 1.3 ha grosse Gewerbezone ist zur Hälfte überbaut. Da die

unüberbauten Flächen grösstenteils der Erweiterung ansässiger Betriebe dienen, sind sie für den erwähnten Gewerbebetrieb nicht verfügbar. Die Einzonung einer Gewerbezone ist daher vertretbar und steht nicht in Widerspruch zu Art. 15 RPG. Eine Kompensation der Einzonung durch eine qualitativ und quantitativ vergleichbare Fläche ist nicht möglich, da keine entsprechenden unerschlossenen Flächen vorhanden sind.

3.1.4 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die neue Gewerbezone umfasst die unüberbauten Parzellen Nrn. 143 und 144 und die Fläche der bestehenden Zufahrt auf den Parzellen Nrn. 141 und 142. Die unter Denkmalschutz stehende Sägerei auf der Parzelle Nr. 142 wird nicht eingezont, da sie nicht gewerblich genutzt werden soll. Die mittelfristige Nutzung der Abwasserreinigungsanlage (ARA) auf der Parzelle Nr. 141 ist noch unklar. So steht noch nicht fest, ob die ARA an Ort saniert oder aufgehoben wird. Über eine allfällige Einzonung der Parzelle Nr. 141 wird daher erst entschieden, wenn die definitive Nutzung bestimmt ist und die erforderliche Zonierung festgelegt werden kann. Die neue Gewerbezone ist sachgerecht abgegrenzt.

3.1.5 Erschliessung

Die Erschliessung der Gewerbezone ist über den bestehenden Knoten vorgesehen. Sie wird mit einem Sondernutzungsplan sichergestellt, der gleichzeitig mit der Einzonung erarbeitet worden ist.

3.1.6 Waldfeststellung

Die neue Gewerbezone grenzt an Wald. Das Waldfeststellungsverfahren nach Waldgesetz ist rechtskräftig abgeschlossen.

3.1.7 Umweltschutz/Lärm

Die für die Einzonung erforderlichen Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III sind eingehalten (Art. 24 USG, Art. 29 LSV). Die Einzonung erfüllt damit die entsprechenden Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zur Genehmigung gemäss § 27 Abs. 2 BauG.

Beschluss:

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderung "Burgmatt", der Gemeinde Densbüren vom 30. November 2001 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 mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.
 3.
Die Beschwerdeschrift 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, 5026 Densbüren
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: