

Sitzung: 04. Mai 2011

Nr. 2011-000664

**Gemeinde Densbüren; Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Parzelle 141";
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	7. Juni 2010
Öffentliche Auflage	21. Juni 2010 bis 21. Juli 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2010
Eingereicht zur Genehmigung	22. Februar 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	9. Februar 2011

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 § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegt die Situation im Mst. 1:2'000 des Bauzonen- und Kulturlandplans vor.

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Abwasserreinigungsanlage soll ausser Betrieb genommen und das Abwasser künftig der Anlage in Kaisten zugeführt werden. Die bestehenden Becken werden als Regenklärbecken verwendet. Die Hochbauten sollen neu, voraussichtlich als Werkhof, genutzt werden. Die Umnutzung setzt voraus, dass die Parzelle 141 in die Bauzone eingezont wird.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde am 7. Juni 2010 ohne Vorbehalte abgeschlossen.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die 0,2 ha grosse Parzelle 141 wird von der bisherigen Landwirtschaftszone in die Gewerbezone eingezont.

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 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Einzonung (0,2 ha) betrifft weitgehend überbautes Gebiet und erfordert keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Der Regierungsrat wird nach der Genehmigung der neuen Bauzone das Siedlungsgebiet im Richtplan fortschreiben (Richtplan Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1, lit. c). Im Übrigen stimmt die Vorlage mit dem Richtplan überein.

3.2 Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Parzelle 141"

3.2.1 Regionale Abstimmung

Die Einzonung ist klein, bereits weitgehend überbaut und ohne regionale Auswirkungen. Eine regionale Abstimmung der Einzonung ist daher nicht erforderlich.

3.2.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Um künftige gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wird die Fläche in die Gewerbezone eingezont und somit die bestehende Gewerbezone erweitert. Dies ist begründet.

3.2.3 Denkmalschutzobjekt Säge

Auf der benachbarten Parzelle 142 steht in der Landwirtschaftszone die denkmalgeschützte, funktionstüchtige Säge aus dem 18. Jahrhundert, mit hölzernem Wasserkanal und Wasserrad. Ebenfalls im Nahbereich steht der Brunnen Nummer 906 C, erfasst im Kurzinventar der Kulturgüter. Um den Umgebungsschutz der Säge zu erhalten, ist ein genügender Abstand sicherzustellen. Im Erschliessungsplan, der gleichzeitig erstellt worden ist, wird daher eine entsprechende Baulinie festgelegt, um für spätere Bauvorhaben eine ausreichende Rechtssicherheit zu gewährleisten.

3.2.4 Waldfeststellung/neues Waldgesetz

Die neue Gewerbezone grenzt an Wald. Die Waldgrenzen sind rechtskräftig festgelegt worden (§ 6 Waldgesetz [SAR 931.100] und §§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz [SAR 931.111]) und im Plan als Orientierungsinhalt eingetragen.

3.2.5 Gewässer, Hochwasserschutz

Die neue Gewerbezone grenzt nördlich und östlich an den Staffeleggbach. Der Abstand zum Staffeleggbach ist zum Teil sehr gering. Aufgrund eines Augenscheins mit Vertretern der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen ist in der nordöstlichen Ecke der Gewerbezone ein Abstand von 5 m zum Staffeleggbach festgelegt worden. Der Gewässerabstand nach BauG und der Raumbedarf für Fliessgewässer (grundsätzlich 6 m gemäss Schlüsselkurve des Bundesamts für Umwelt, Wald und Landschaft [BUWAL] Mai 2000) können damit angemessen umgesetzt werden. Die Abgrenzung der Bauzone ist vertretbar.

Die Parzelle 141 wird bei Hochwasser nicht überschwemmt. Bei einem 100-jährlichen Ereignis (HQ₁₀₀) überfluten jedoch Teile der angrenzenden Parzelle 143 (Gefahrenkarte Fricktal, Fliesstiefe bis 0,25 m). Im Baubewilligungsverfahren ist der Hochwasserschutz so sicherzustellen, dass die neu eingezonte Parzelle 141 nicht gefährdet wird.

3.2.6 Lärmschutz

Die Parzelle 141 ist weitgehend überbaut. Wesentliche Teile der Bauten bleiben bestehen. In der Gewerbezone sind Wohnungen in beschränktem Mass zugelassen (§ 8 Abs. 2 Bau- und Nutzungsordnung). Aufgrund der bestehenden Beckenanlagen sind Wohnnutzungen praktisch ausgeschlossen und von der Gemeinde als Grundeigentümerin auch nicht vorgesehen. Die Fläche kann daher im Sinne des Lärmschutzrechts als "bestehende Bauzone" behandelt werden. Daher sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

3.2.7 Erschliessung

Der erst vor wenigen Jahren realisierte Anschlussknoten an die Hauptstrasse K 107 erschliesst auch die neue Gewerbezone hinreichend.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Parzelle 141", der Gemeinde Densbühren vom 26. November 2010 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 siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. 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, Hauptstrasse 19, 5026 Densbüren
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

