

Sitzung: 12. März 2008

Nr. 2008-000341

Gemeinde Eiken; Teiländerung "Mühlegarten" des Bauzonenplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	28. Januar 2008
Vorprüfungsbericht	10. August 2007
Öffentliche Auflage	1. Oktober bis 30. Oktober 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung	23. November 2007
Eingereicht zur Genehmigung	29. Januar 2008
Ablauf der Beschwerdefrist	11. Februar 2008

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

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Mühlegarten";
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Mühlegarten".

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Kantonsstrasse K 296, am südlichen Dorfeingang an sensibler Lage. Auf diesem Areal wurde für eine Wohnnutzung bereits ein Wettbewerb durchgeführt. Das mittels Bauzonenanpassung ermöglichte Projekt erwies sich als "zu wenig investorenfreundlich" (vgl. Planungsbericht), weshalb die "alte" Mühle weiter verfallen ist. Nach dem aus Sicherheitsgründen erfolgten Abbruch des kommunalen Schutzobjekts "alte" Mühle (Inv. Nr. 906 aus dem Jahr 1873) ist die Zonierung den neuen Verhältnissen anzupassen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in einem Durchgang. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 10. August 2007 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die rund 52 a grosse Spezialzone "Mühle" wird in die Dorfkernzone (23.3 a) und die W2 (28.4 a) umgezont.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Vorgaben für die künftig nicht mehr vorhandene Spezialzone "Mühle" in den §§ 4 und 12 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden ersatzlos aufgehoben.

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 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

In den verschiedenen Grundlagen und Beurteilungen der Situation geht klar hervor, dass es sich um ein für das Ortsbild sehr wichtiges und sensibles Gebiet handelt. In solchen ortsbildrelevanten Bereichen müssen sich Neubauten gut in die bestehende Bebauungsstruktur des Ortsbilds einpassen (vgl. auch §§ 40 und 42 BauG).

Um dies zu gewährleisten, wäre es angezeigt, die geeigneten planerischen Vorgaben im Zonenplan und in der BNO festzulegen. Da das Areal in der Zwischenzeit im Eigentum der Gemeinde ist, sind grundsätzlich die Voraussetzungen für eine gute Lösung vorhanden. Weil der Schutz lokal bedeutsamer Ortsbilder in der Kompetenz der Gemeinde liegt und sich die hier vorgesehene Regelung nicht als rechtswidrig erweist, liegt die getroffene Lösung im Ermessen der Gemeinde.

3.1.4 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Vorlage hat keine Änderung der Bauzonengrösse oder der Aussenabgrenzungen zur Folge. Die Zonenzuordnungen sind grundsätzlich sachgerecht.

3.1.5 Erschliessung

Im Planungsbericht wird erläutert, dass bei einer Gesamtüberbauung die Hauptverkehrserschliessung ab der K 296 erfolgen soll. Dies wird begründet mit der topografischen Lage des Gebiets sowie der ungünstigen Strassenneigung der rückwärtigen Bergstrasse. Bei der K 296 handelt es sich um eine Hauptverkehrsstrasse (HVS) bei welcher, gemäss Vorschriften in § 44 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV), erhöhte Anforderungen betreffend Erschliessung bestehen. Direktanschlüsse an eine HVS sind nur in besonderen Fällen möglich. Bei der K 296 handelt es sich jedoch um eine HVS mit eher schwacher Belastung (3'413 Fahrzeuge/Tag; DTV 2006) und vergleichsweise tiefer Netzfunktion. Einen Direktanschluss des Areals an die K 296 dürfte im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens an passender Stelle zugelassen werden können, sofern dieser entsprechend einschlägigen Vorschriften ausgebildet ist (Geometrie, Sichtzone, kein Rückwärtsausfahren).

3.1.6 Hochwassersicherheit

Die Gefahrenhinweiskarte bezeichnet in Eiken entlang des Gewässers einen Bereich, der bei einem Extremereignis von Hochwasser betroffen sein könnte. Da die zur Umzonung vorgesehenen Bereiche bereits heute der Bauzone zugeordnet sind und mit einfachen Massnahmen die Gefahrensituation entschärfbar ist, kann im Rahmen der vorliegenden Planung auf die Klärung der effektiven Gefahrensituation verzichtet werden. Im Rahmen von Bauprojekten muss die effektive Hochwasser-Gefahrensituation geklärt werden (vgl. Richtplanbeschluss vom 24. Januar 2006).

3.1.7 Wald

Die Gemeinde Eiken hat einen rechtskräftigen Waldgrenzenplan; in den Planunterlagen ist die betroffene Waldgrenze korrekt eingetragen.

3.1.8 Rechtsbeständigkeit

Der heute gültige Bauzonenplan der Gemeinde Eiken wurde am 31. Oktober 1995 vom Grossen Rat genehmigt. Das Areal "Mühlegarten" wurde der Spezialzone "Mühle" (SpM) zugewiesen (Regierungsrat 15. März 2000). Da seit der Festlegung der SpM und der Revision der BNO (Regierungsrat 28. Februar 2001) die alte Mühle wegen Einsturzgefahr abgebrochen werden musste, liegen unbestrittenermassen geänderte Verhältnisse vor, welche zumindest eine Anpassung der Spezialzone "Mühle" und dementsprechend auch eine Änderung der Bau- und Nutzungsordnung vor Ablauf des Planungshorizonts rechtfertigen.

3.2 Bau- und Nutzungsordnung

Die Aufhebung der Bestimmungen für die Spezialzone "Mühle" ist in Anbetracht der Umzonung rechtskonform und sachgerecht.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Teiländerung "Mühlegarten" des Bauzonenplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Eiken vom 23. November 2007 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 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 73, 5074 Eiken
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt

- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a small dot.