

Sitzung: 19. Dezember 2007

Art. Nr. 2007-001774

Gemeinde Kirchleerau; Bauzonen- und Kulturlandplan; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	16. April 2007
Vorprüfungsbericht	29. November 2006
Öffentliche Auflage	30. Januar bis 28. Februar 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung	15. Juni 2007
Eingereicht zur Genehmigung	15. August 2007
Ablauf der Beschwerdefrist	4. September 2007

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:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Grosse Rat genehmigte am 18. Januar 1994 den Bauzonen- und Kulturlandplan. Die damaligen Plangrundlagen waren noch sehr ungenau. In der Zwischenzeit wurden die Plangrundlagen digitalisiert. Mit dem nun vorliegenden neuen Bauzonen- und Kulturlandplan soll das "alte Planwerk" vollständig ersetzt werden ("Aktualisierung und Digitalisierung"). Gleichzeitig sollen die Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand entsprechend der Nutzung den einzelnen Zonen zugewiesen werden. Die Bau- und Nutzungsordnung bleibt unverändert.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 15. Dezember 2005). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 29. November 2006 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Änderungen beschränken sich grundsätzlich auf Bauzonenzuweisungen von Erschliessungsstrassen sowie auf Anpassungen aufgrund der digitalisierten Plangrundlagen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung sind in der Gewerbezone mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Der Frage, ob kleinere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen (zum Beispiel Einkaufszentren oder Fachmärkte unter dem Schwellenwert gemäss Richtplan S 4.3; Einkaufszentren unter 3'000 m²) ausdrücklich ausgeschlossen werden sollen, will sich die Gemeinde bei der nächsten Teiländerung der Nutzungsplanung annehmen.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

Die Vorlage dient zur Hauptsache der Anpassung des Zonenplans an die aktuellen Vermessungsgrundlagen sowie untergeordneten materiellen Anpassungen entlang der Baugebietsgrenze (Einzonung von Strassenflächen). Da auch mit diesen untergeordneten Änderungen Fragen des Eigentums und des Rechtsschutzes betroffen sein können, hat die Gemeinde richtigerweise das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 22 ff. Baugesetz (BauG) durchgeführt. Die Gemeinde hat den Bauzonen- und Kulturlandplan sowie den Änderungsplan öffentlich aufgelegt. Die Gemeindeversammlung hat den neuen Bauzonen- und Kulturlandplan gesamthaft beschlossen (Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung Kirchleerau vom 15. Juni 2007).

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 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a):

Die Gemeinde zont insgesamt 0.35 ha ein. Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 0.03 ha. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha, pro 10 Jahre.

- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Insgesamt ca. 0.3 ha (Strassen am Bauzonenrand).
- Einzonung von Waldabstandsflächen (Beschluss 4.1, lit. e):
Insgesamt ca. 0.02 ha (Gebiet Faan).

3.1.3 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Der Grosse Rat hat im Richtplan die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) im Jahr 2000 festgesetzt. Die Umsetzung auf kommunaler Stufe ist noch nicht erfolgt. Im Hinblick auf allfällige Bauvorhaben innerhalb der LkB soll dieser Richtplanauftrag baldmöglichst umgesetzt werden, um allfällige Baubewilligungsverfahren nicht unnötig zu erschweren. Die Gemeinde will den Richtplanauftrag zusammen mit einer nächsten Teiländerung bearbeiten. So lange diese Regelungslücke besteht, muss die Frage der Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesen Gebieten einzelfallweise und nötigenfalls unter Anwendung planerischer Massnahmen nach §§ 29ff. Baugesetz geprüft werden.

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

Die Einzonungen gehören dem weitgehend überbauten Gebiet an (insbesondere Strassenflächen, Waldabstand). Das für die Grösse der Bauzonen massgebende Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen bleibt daher unverändert. Mit dem vorliegenden Planwerk wird die rechtssichere Anwendung erheblich verbessert, weil nur noch ein Plan und nicht verschiedene Änderungspläne berücksichtigt werden müssen.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass nebst verschiedenen Raumplanungsfragen namentlich die Grösse der Bauzone nicht Überprüfungsgegenstand der Vorlage ist. Dem neu beschlossenen Bauzonenplan wurden die digital vorhandenen Daten der amtlichen Vermessung zugrunde gelegt, ohne gleichzeitige Überprüfung der Gesamtkapazität der Bauzone (siehe dazu auch Abschnitt 3.1). Eine inhaltliche Gesamtbeurteilung liegt nicht zugrunde, namentlich zum Bauzonenumfang und zur Bauzonenkapazität. Unter Berücksichtigung der rund 15 Jahre zurückliegenden, letzten Gesamtüberprüfung kommt dem Grundsatz der Rechtssicherheit (Planbeständigkeit) gemäss Art. 21 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes im vorliegenden Plan sowie bei einem zukünftigen Revisionsverfahren namentlich betreffend Grösse und Abgrenzung der Bauzone somit nur untergeordnete Bedeutung zu.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Kirchleerau vom 15. Juni 2007 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, Dorfstrasse 176, 5054 Kirchleerau
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

