

Sitzung: 03. Dezember 2008

Nr. 2008-001682

Gemeinde Olsberg; Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	19. Mai 2008
Vorprüfungsbericht	27. November 2007
Öffentliche Auflage	25. Februar 2008 bis 26. März 2008
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. Juni 2008
Eingereicht zur Genehmigung	26. September 2008
Ablauf der Beschwerdefrist	3. November 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:

- Bau- und Nutzungsordnung

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Aufgrund anwendungsbedingter Probleme und Eingaben der Bevölkerung hat die Gemeinde die Revision der Bauordnung und der Nutzungsordnung von 1993 (Genehmigung 1996) sowie deren Zusammenlegung vorgenommen. Ziel der Revision ist eine Vereinfachung sowie die Anpassung an die neueren übergeordneten Vorgaben, namentlich an das Baugesetz von 1993.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 30. Mai 2007). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 27. November 2007 ohne Vorbehalte.

2.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) löst die bisherige Bauordnung sowie die Nutzungsordnung vom 5. März 1996 (Genehmigung Grossen Rat) vollständig ab. Als Überarbeitungsgrundlage diente die kantonale Muster-BNO, deren Vorgaben in der neuen BNO entsprechend den lokalen Bedürfnissen angepasst wurde.

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 Raumplanerische Beurteilung

Die Gemeinde lässt den speziell auf die örtlichen Verhältnisse (insbesondere auf das Ortsbild von regionaler Bedeutung) abgestimmten und daher von einer üblichen Zonierung abweichenden Bauzonenplan unverändert bestehen. Dadurch muss sich das neue Regelwerk der BNO an diesem Plan orientieren. Die Revision führt zu einer weitgehenden Vereinfachung der Vorschriften. Aufgrund verschiedener spezieller Regelungsbedürfnisse gemäss beizubehaltendem Zonenplan ist eine weitere Vereinfachung aber kaum möglich. Die nach wie vor verhältnismässig hohe Regelungsdichte ist vor diesem Hintergrund nachvollziehbar.

3.1.4 Ortsbildpflege

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Für das Ortsbild sind vor allem die Vorgaben für den Dorfkern und die umgebenden Wohnzonen massgebend.

Die Zonenvorschriften im eigentlichen Dorfkern (Kernbautenzone Alt und Neu, Randbauten- und Freihaltezone) bleiben im Wesentlichen unverändert. Die Festlegungen werden neu auf das Wesentliche beschränkt und den Erfahrungen aus der Praxis angepasst.

Insgesamt erweisen sich die Vorschriften, namentlich für den ISOS-Kernbereich, als recht komplex und erfordern eine sorgsame Auslegung im Baubewilligungsverfahren. Sie widersprechen jedoch dem übergeordneten Recht nicht, sind der örtlichen Situation angemessen und genügen daher den Genehmigungskriterien nach § 27 Abs. 2 BauG.

3.1.5 Denkmalschutz

Die Bestimmungen der Spezialzonen Stift Olsberg, welche die unter Bundesschutz und kantonalem Denkmalschutz stehenden Bauten betreffen, bleiben in der neuen BNO unverändert.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Olsberg vom 20. Juni 2008 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrats 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 Entscheids 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, Am Chilliweg, 4305 Olsberg
- 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 horizontal stroke that curves upwards at the end.