

Sitzung: 28. September 2005

Art. Nr. 2005-001413

Gemeinde Abtwil; Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	22. Dezember 2004
Vorprüfungsbericht	31. März 2005
Öffentliche Auflage	1. April – 2. Mai 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung	3. Juni 2005
Ablauf der Beschwerdefrist	11. Juli 2005
Eingereicht zur Genehmigung	15. Juli 2005

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

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde am 14. Mai 1991 vom Grossen Rat genehmigt, die revidierte Bau- und Nutzungsordnung am 17. Juni 1997. Aufgrund von anstehenden raumplanerischen Problemen in der Gemeinde und der in der Zwischenzeit erfolgten Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung wurden der Bauzonenplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung überarbeitet.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 31. März 2005.

2.3 Bauzonenplan

Abtwil liegt am Lindenberg-Ost-Südosthang. Die gewachsene Siedlung ist durch landwirtschaftliche Gebäude geprägt. Seit einigen Jahren verändert sich das Ortsbild durch Einfamilienhaus-Überbauungen, insbesondere am nördlichen Dorfeingang.

Aufgrund der baulichen Entwicklung in letzter Zeit ist aus Sicht der Gemeinde eine massvolle Erweiterung der Wohn- und Mischzonen erforderlich. Zu diesem Zweck wird in den Gebieten Unterdorf bzw. Sageweid insgesamt eine Fläche von 2.3 ha in die Wohnzone eingezont. Beide Flächen werden mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert; damit soll sichergestellt werden, dass künftige Überbauungen optimal erschlossen und der bestehenden Bebauungsstruktur der angrenzenden Gebieten angepasst werden können.

Die Ortsbildpflege wird erstmals in der Nutzungsplanung behandelt. Abtwil verfügt gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die aus Sicht der Gemeinde schützenswerten Objekte werden in der vorliegenden Planung geschützt (Substanz- oder Volumenschutz).

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

An der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden keine wesentlichen materiellen Änderungen vorgenommen. Anpassungen erfolgen namentlich in den Bereichen der Ortsbildpflege (§ 16 BNO), der AZ bei Wintergärten (§ 17 BNO) und der Gestaltung der Parkfelder (§ 32 BNO).

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 Festlegungen sind mit dem Richtplan vereinbar. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt. Die im Entwurf des Bauzonenplans vorgesehenen Einzonungen von ca. 2.3 ha gehen nicht über die im Richtplan festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus (Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Der Richtplan wird nach der Genehmigung dieser Vorlage bezüglich dem Siedlungsgebiet fortgeschrieben.

3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz [RPG])

Die Bauzonen von Abtwil weisen neu eine Fläche von total 17.7 ha auf. Davon sind ca. 14.8 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 2.9 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Bei den unüberbauten Flächen handelt es sich ausschliesslich um Wohn- und Mischzonen.

Die berechnete Kapazität der Bauzonen inkl. der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt gemäss Planungsbericht ca. 950 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2018 rechnet mit rund 850 E, die Zielsetzung der Gemeinde beträgt 900 E bis im Jahr 2020. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) und der Zielsetzung der Gemeinde sind die ausgeschiedenen Bauzonen leicht zu gross dimensioniert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten (Lage, Abgrenzung, Siedlungscharakter) ist die Bauzonengrösse vertretbar.

3.1.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss Richtplan besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt der wertvollen Ortsbilder (S 3.2/2.1). Im vorliegenden Fall wurden die Vorgaben des Kurzinventars gut zur Hälfte umgesetzt. Damit sind die Anforderungen des Richtplans zum Schutz des Ortsbilds von regionaler Bedeutung gemäss ISOS noch nicht vollständig umgesetzt.

Von diesem Umstand lässt sich zwar keine Rechtswidrigkeit der Planung ableiten, die für die Genehmigung der Vorlage gemäss § 27 Abs. 2 BauG hinderlich sein könnte. Aus ortsbildpflegerischer Sicht besteht bezüglich der Erhaltung des Ortsbilds jedoch nach wie vor ein Handlungsbedarf. Die Gemeinde ist daher eingeladen, diese Aufgabe im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung erneut aufzugreifen, damit die nötigen Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität im Sinne des Richtplanauftrags sowie § 40 BauG rechtlich angemessen gesichert werden können.

3.1.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die geringfügigen an der Bau- und Nutzungsordnung vorgenommenen Anpassungen sind sachgerecht und erweisen sich als rechtmässig.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Abtwil vom 3. Juni 2005 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 mit 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

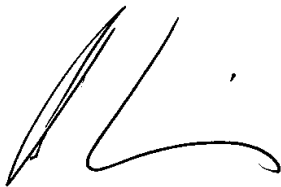
- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

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, Schulhausstrasse 2, 5646 Abtwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' shape with a horizontal stroke extending to the right and a vertical stroke on the left.