

Sitzung: 26. April 2006

Art. Nr. 2006-000567

Gemeinde Bettwil; Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan, Revision Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	20. Januar 2005
Vorprüfungsbericht	8. Juli 2004
Öffentliche Auflage	31. Januar – 1. März 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung	3. Juni 2005
Ablauf der Beschwerdefrist	15. August 2005
Eingereicht zur Genehmigung	7. September 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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Diese verlangt den Verzicht auf eine geringfügige Neueinzonung. Die Beschwerde wird zur Abweisung beantragt. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich somit keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Vorlage

Die Bauordnung und die Nutzungsordnung der Gemeinde Bettwil stammen aus dem Jahr 1988. Sie werden vereinigt und den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben angepasst.

Im Weiteren werden gestützt auf die aktuellen ortsplanerischen Bedürfnisse Anpassungen am Bauzonen- und Kulturlandplan vorgenommen. Dabei stehen die benötigten Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre im Vordergrund.

2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 8. Juli 2004 ohne Vorbehalte.

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 neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Neueinzonungen betragen insgesamt 2.3 ha. Davon sind 1.0 ha weitgehend überbaut und fallen somit unter den Richtplanbeschluss S 2.1/4.1 c. Die Neueinzonung unüberbauter und somit anzurechnender Fläche von 1.3 ha (Richtplanbeschluss S 2.1/4.1 a) erfordert keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.2 Bauzonen und Kulturlandplan

3.2.1 Grösse der Bauzonen

Mit den im Bauzonenplan enthaltenen Einzonungen betragen die unüberbauten Baulandreserven der Wohn- und Mischzonen 3.5 ha, dabei handelt es sich bei 2.2 ha um bestehende Baulandreserven und bei 1.3 ha hauptsächlich um die Neueinzonung im Gebiet Brunächer.

Ausgehend von einem Ist-Bestand von 570 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) in der Gemeinde Bettwil rechnet die kantonale Prognose innerhalb der nächsten 15 Jahre mit einem Anstieg um 80 E auf rund 650 E. Das Fassungsvermögen der unüberbauten Bauzonen beträgt ca. 120 E.

Gestützt auf diese Ausgangslage besteht ein Bedarf an Baulandreserven von ca. 2.0 ha für die nächsten 15 Jahre. Rein rechnerisch gesehen beträgt somit die Übergrösse an unüberbauten Baulandreserven ca. 1.5 ha.

Bei den bestehenden Baulandreserven handelt es sich hauptsächlich um kleine, verstreut gelegene Einzelparzellen, die nicht zu einer Überbauung frei gegeben werden (Restflächen). Die Einzonung im Gebiet Brunächer kann daher als vertretbar beurteilt werden. Die Gemeindebehörden haben mit den zwei Grundeigentümern dieser Neueinzonung Gespräche geführt, mit dem Ergebnis, dass das Land gemäss den Planungsabsichten der Gemeinde in absehbarer Zeit einer Überbauung zugeführt werden kann (Planungsbericht S. 3).

3.2.2 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die Aufnahme von drei nicht mehr oder nur noch beschränkt aktiven Landwirtschaftsbetrieben in die Dorfzone bzw. in die Zone WG2 (Mühlestrasse) ist gestützt auf die heutige planerische Ausgangslage vertretbar. Mit der überlagerten Sondernutzungsplanpflicht bei der Einzonung an der Mühlestrasse besteht die Möglichkeit, die heute baulich unbefriedigende Situation zu verbessern.

Gegen die weiteren kleineren Korrekturen am Bauzonenrand bestehen keine Einwände.

3.2.3 Anpassungen am Kulturlandplan

Die Ausscheidung der Weilerzone beim Weiler Königsberg, die Umzonung der bisherigen Landwirtschaftszone II in die Landwirtschaftszone bzw. die Militärzone sowie die Anpassungen der Landschaftschutzzone entsprechen den übergeordneten planerischen und rechtlichen Vorgaben.

3.2.4 Kantonsarchäologie

Von der Einzonung im Gebiet Brunächer sind zwei archäologische Fundstellen betroffen. Spätestens zu Beginn der Baubewilligungsverfahren muss die archäologische Situation gestützt auf das Denkmalschutzdekret mittels Sondierungen abgeklärt werden.

3.3 Revision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung wird den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde und den übergeordneten gesetzlichen Anforderungen angepasst. Sie richtet sich weitgehend nach der kantonalen Muster-BNO.

Es werden lediglich geringfügige materielle Anpassungen vorgenommen. Die BNO wird mit den Regelungen für die neu geschaffene WG-Zone ergänzt.

Redaktionelle Anpassung: Die im § 16 Abs. 1 und 2 BNO erwähnte farbliche Darstellung der Schutzobjekte stimmt nicht mit den im Bauzonenplan dargestellten Farben überein. Daher erfolgt eine formelle Änderung der Formulierung der erwähnten beiden Absätze. Der jeweils erste Satz lautet von § 16 Abs. 1 und 2 BNO neu: *"Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Gebäude sind von...."*

3.4 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (mit redaktioneller Berichtigung von § 16 Abs. 1 und 2 BNO) der Gemeinde Bettwil 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 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, Schulhausstrasse, 5618 Bettwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

