



Gemeinde Oberwil-Lieli; Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan sowie an der Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung mit einer Ausnahme; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht (Abstimmungsvorlage für die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2000, S. 9 ff.)	8. Mai 2000
Vorprüfungsbericht	1. April 1999
Öffentliche Auflage	14. Juni – 13. Juli 1999
Beschluss der Gemeindeversammlung	16. Juni 2000
Eingereicht zur Genehmigung	9. August 2000
Ablauf der Beschwerdefrist	4. September 2000

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- a) Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit „R“ bezeichnet ist;
- b) Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- c) Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung anstehende Vorlage fällt nicht unter diese Ausnahmen; das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage

Der heute rechtskräftige Bauzonenplan von Oberwil-Lieli wurde am 31. Oktober 1995, der rechtskräftige Kulturlandplan am 24. September 1996 vom Grossen Rat genehmigt. Die vorliegende Planung beinhaltet Änderungen auf Grund von Auflagen des Grossen Rats sowie einzelner Anpassungen am Bauzonenplan und an der Bau- und Nutzungsordnung, die sich aus Bedürfnissen der Gemeinde Oberwil-Lieli in der Zwischenzeit ergeben haben.

2.2 Planungsablauf / Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 7. November 1998). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 1. April 1999 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Folgende Änderungen werden auf Grund von Auflagen des Grossen Rats vom 31. Oktober 1995 bzw. 24. September 1996 vorgenommen:

- Im Gebiet „Chilchächer“ wird eine Fläche von ca. 3,1 ha von der Dorfzone in die Übergangszone (Nichtbauzone) umgezont.
- Im Gebiet „Eberloch“ werden ca. 0,1 ha, die bisher nicht zoniert waren, dem Waldareal zugeordnet. Gleichzeitig wird ein benachbartes Gebiet als besonderer Waldstandort ausgeschieden.
- Entgegen dem Auftrag des Grossen Rats vom 24.09.1996 weist die Gemeindeversammlung die Parzelle 971 (siehe Anhang 1) im Gebiet „Breitenächer“ (ca. 0,3 ha) der Wohnzone W / 2. Etappe (entspricht der Sondernutzungsplanpflicht) zu, und nicht, wie vom Grossen Rat verlangt, einer Nichtbauzone.

Weitere Änderung am Bauzonenplan:

- Die Abgrenzung der OE-Zone nördlich der Kirche wird auf die Friedhofgrenze zurückgenommen, da die Fläche nicht mehr für öffentliche Interessen benötigt wird (ca. 0,1 ha). Sie wird neu der Dorfkernzone zugeordnet.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

In der Bauordnung wird § 65 (Aussenantennen) gemäss den Auflagen des Grossen Rates angepasst. Im Weiteren wird § 86 mit einem neuen Absatz bezüglich reduziertem Strassenabstand ergänzt.

In der Nutzungsordnung werden neu Bestimmungen zur Übergangszone aufgenommen (§ 11 NO).

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis / Änderungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder Änderungen nach Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen,

eigenen Interessen Betroffenen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

3.1.3 Auflagen des Grossen Rats

Die Auflagen des Grossen Rats vom 31. Oktober 1995 sowie vom 24. September 1996 werden korrekt umgesetzt, mit Ausnahme der Zonierung im Gebiet „Breitenächer“ (siehe 3.2).

3.1.4 Raumplanerische Beurteilung

Die nebst den Auflagen des Grossen Rats vorgenommenen Änderungen werden aus raumplanerischer Sicht als situationsgerecht beurteilt.

3.2 Beurteilung zu den Anträgen

3.2.1 Zonierung der Parzelle 971 im Gebiet „Breitenächer“

Bereits bei der letzten Revision des Bauzonenplans gab die Parzelle 971 zu Diskussionen Anlass (genaue Lage: siehe Anhang 1). Der Gemeinderat hatte damals der Gemeindeversammlung beantragt, die Parzelle 971 der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Gemeindeversammlung folgte dem Antrag des Gemeinderats nicht und wies die Parzelle der Wohnzone W zu. Der Grosse Rat genehmigte die W-Zone auf Antrag des Regierungsrats nicht und wies die Gemeinde an, die Parzelle 971 einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen. Die Begründungen des Grossen Rats waren folgende:

Bauzonengrösse

Im Hinblick auf Art. 15 RPG (Bauzonengrösse) ist die Neueinzonung nicht vertretbar.

Rechtsgleichheit

Aus Gründen der Rechtsgleichheit gegenüber anderen Grundeigentümern ist die Neueinzonung als äusserst problematisch zu beurteilen. (Gemeinde verkleinert Bauzonenreserven um ca. 20 ha, sehr viele Grundeigentümer davon betroffen).

Bauzonengrenze

Die Zonierung widerspricht dem Planungskonzept im Gebiet „Breitenächer“, wo die Bau- gebietsgrenze strikt entlang der bestehenden Bebauung geführt wird.

Der Gemeinderat unterbreitete die überarbeitete Vorlage entsprechend dem Auftrag des Grossen Rates am 16. Juni 2000 der Gemeindeversammlung; diese lehnte die Zuweisung der Parzelle 971 zu Landwirtschaftszone erneut ab und ordnete sie der W-Zone zu.

Aus raumplanerischer Sicht sind in der Zwischenzeit keine geänderten Verhältnisse festzustellen, die zu einem anderen Beurteilungsergebnis führen würden. Ergänzend ist zu erwähnen, dass das Verwaltungsgericht im Anschluss an das Genehmigungsverfahren eine Beschwerde bezüglich einer Einzonung der Nachbarparzelle von Parzelle 971 abgewiesen hat.

Antrag zum Beschluss 1.1

Im Gebiet „Breitenächer“ ist die Wohnzone W auf Parzelle 971 (ca. 0,3 ha) nicht zu genehmigen. Sie ist der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

3.3 Anhörung nach § 27 BauG

Der Gemeinderat stellt in seinem Anhörungsbericht fest, dass sein Antrag an der Gemeindeversammlung *die Zuweisung eines Teilstückes des Gebietes "Breitenächer" im Ausmass von ca. 0.3 ha in die Landwirtschaftszone* lautete. Die in diesem Bericht verwendete Formulierung, *welche die Zuweisung der Parz. Nr. 971 (ca. 0.3 ha) im Gebiet "Breitenächer" in die Landwirtschaftszone beantragt*, entspricht dem Auftrag des Grossen Rates vom 31. Oktober 1995.

Zwischen dem Antrag des Gemeinderates und dem Auftrag des Grossen Rates besteht materiell keine Differenz.

Der Grundeigentümer beantragt in seinem Anhörungsbericht, die Parzelle Nr. 971 einer Sonderzone Sägerei, und bei Wegfall dieses Zweckes der Landwirtschaftszone zuzuordnen. Er begründet seinen Antrag damit, dass die Fläche zur Lagerung von Schnittholz gebraucht würde.

Über diesen Antrag kann im Rahmen dieser Vorlage nicht entschieden werden.

3.4 Gesamtbeurteilung

Abgesehen von den in 3.2.1 genannten Einschränkungen und Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Für die am 16. Juni 2000 von der Oberwil-Lieli beschlossene Vorlage werden folgende Beschlüsse gefasst:

1.1 Zonenplan

Im Gebiet „Breitenächer“ wird die Wohnzone W auf Parzelle 971 (ca. 0,3 ha) nicht genehmigt. Sie wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.

2.

Im Übrigen werden die Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan sowie an der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberwil-Lieli vom 16. Juni 2000 genehmigt.

3.

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 muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und 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, 8966 Oberwil-Lieli
- [REDACTED]
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: