



Gemeinde Elfingen; Revision der Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	1. Juli 2002 und 25. Februar 2003
Vorprüfungsbericht	22. Mai 2002
Öffentliche Auflage	10. Juni 2002 – 9. Juli 2002
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung	15. November 2002
Eingereicht zur Genehmigung	5. Februar 2003
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Dezember 2002

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 geltende Bau- und Nutzungsordnung wurde im Jahr 1997 vom Grossen Rat genehmigt. Aufgrund einzelner Probleme in der praktischen Anwendung wird die Bau- und Nutzungsordnung angepasst und aktualisiert.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 6. Februar 2002). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 22. Mai 2002 ohne Vorbehalte.

2.3 Bau- und Nutzungsordnung

In der Dorfzone werden in erster Linie die Ausnützungsziffer und der grosse Grenzabstand aufgehoben. Die Ausnützungsziffer der Wohnzone W2 wird von 0.40 auf 0.45 leicht erhöht und die bisherige Landwirtschaftszone II wird in eine "Intensiv-Landwirtschaftszo-

ne" umgewandelt, welche im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ermöglicht, die über eine innere Aufstockung hinaus gehen. Danebst sind noch kleine Änderungen gestalterischer Vorschriften vorgesehen.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein und kommt dem Anliegen der Verdichtung und Förderung der Siedlungsqualität entgegen.

3.1.3 Rechtssicherheit

Die vorliegende Teiländerung wird mit der Erkenntnis begründet, dass sich einzelne Bestimmungen in der Praxis als unzweckmässig erwiesen haben. Für die vorgenommene Teiländerung ist das öffentliche Interesse ausgewiesen. Die geplanten Änderungen enthalten zudem sinnvolle Vereinfachungen, sind also auch zum Vorteil der Grundeigentümer.

3.1.4 Ausnützungsziffer

Der Verzicht auf die Ausnützungsziffer kann sich positiv auf die Ortsbildgestaltung auswirken. Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben vermehrt Gewicht auf eine gute Einpassung ins Ortsbild zu legen, was eine klare Bewilligungspraxis durch den Gemeinderat erfordert.

Der Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 von 0.40 auf 0.45 steht nichts entgegen.

3.1.5 Intensiv-Landwirtschaftszone

Mit der Zonenänderung werden die Zonenvorschriften den raumplanerischen Vorgaben gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG angepasst. Die Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung mit § 8b ist mit dem übergeordneten Recht vereinbar und situationsgerecht.

3.1.6 Weitere Anpassungen

Die weiteren Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung betreffen gestalterische Aspekte. Die sich in der Praxis als unzweckmässig erwiesenen Vorschriften werden durch verständliche Formulierungen ersetzt oder aufgehoben. Diese Anpassungen sind situationsgerecht und mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Elfingen vom 15. November 2002 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 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, 5077 Elfingen
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber:

