



**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

HSPE/icap

Datum Genehmigung: 07.03.2014

Versand: **10. März 2014**

Geschäfts-Nr. BVURO.12.181-1

**Gemeinde Kallern; Gestaltungsplan "Langmatt II"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an
Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Vorprüfungsbericht | 4. September 2013 |
| Öffentliche Auflage | 13. September bis 12. Oktober 2013 |
| Beschluss Gemeinderat | 2. Dezember 2013 |
| Eingereicht zur Genehmigung | 20. Dezember 2013 |
| Ablauf der Beschwerdefrist | 27. Februar 2014 |

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Baugesetz (BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Nutzungsplanung Siedlung als Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf die am 19. Oktober 2011 genehmigte Nutzungsplanung Siedlung.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das Planungsgebiet liegt in der W2-Zone am Osthang des Lindenberges. Das Areal ist gut einsehbar und daher mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Das Überbauungskonzept sieht drei Teilbereiche vor; einen Übergangsbereich zum Kulturland und zwei dahinter liegende Bereiche, in denen etwas grössere Bauten ermöglicht werden sollen. Das Gebiet soll über einen neuen Anschluss an die Kantonsstrasse erschlossen werden. Als Siedlungsabschluss gegen Osten ist die Pflanzung einer Hecke vorgesehen.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte folgender Planungsmittel:

- Gestaltungsplan "Langmatt II" bestehend aus:
 - Situation 1 : 500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 23. August 2013 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung, RPV).

Erwägungen

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören namentlich die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

4.2.1 Ortsbild

Das Ortsbild der Gemeinde Kallern ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf ohne Einstufung erwähnt. Der Gestaltungsplanperimeter "Langmatt II" liegt im "Allseitigen Nahbereich", welcher nach ISOS für Hinterbühl eine besondere Bedeutung hat und mit einem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) aufgeführt ist. Das heisst, dass das Gestaltungsplangebiet in einer Umgebung mit qualitativ hoher landschaftlicher sowie landwirtschaftlicher Bedeutung liegt.

Die heutige Siedlungsstruktur im unmittelbaren Umfeld zeichnet sich durch Einfamilienhäuser aus. Der vorliegende Gestaltungsplan kann demnach als adäquate Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur bezeichnet werden. Die Anordnung der Baubereiche und insbesondere die Definition der Zwangsbaulinien sind sachgerecht umgesetzt worden.

In den Sondernutzungsvorschriften werden die Bestimmungen für das neue Einfamilienhausquartier festgelegt (Koten, Maximalmasse, Firstrichtungen sowie Dach- und Fassadengestaltung). In diesem Zusammenhang gilt es § 11 SNV besonders zu erwähnen, in welchem Material und Farbwahl geregelt sind.

Die Umgebungsgestaltung wird in den §§ 12 bis 14 SNV festgelegt. Ein Umgebungsplan soll erst mit den Bauprojekten erarbeitet werden. Mit Umgebungsplänen kann der Charakter und damit auch die Identität der Siedlung definiert und gesichert werden. Die Gemeinde verzichtete bereits im Rahmen der vorliegenden Gestaltungsplanung, ein Umgebungsplan zu erarbeiten.

4.2.2 Erschliessung

Der Perimeter des Gestaltungsplans grenzt nicht direkt an die Kantonsstrasse K 365. Das Erschliessungskonzept sieht die verkehrliche Anbindung des geplanten Quartiers im Bereich eines bestehen-

den Flurwegs an die K 365 vor. Es handelt sich somit nicht um einen neuen Anschluss, sondern um eine Aufwertung und Mehrbeanspruchung eines bestehenden Anschlusses. Dieser Umstand relativiert die nach § 84 BauG gebotene Anliegerfreiheit. Aufgrund dieses Sachverhalts ist der Anschluss an dieser Stelle trotz der schwierigen topografischen Verhältnisse vertretbar.

Die Sichtzone ist korrekt für die Rechtsvortrittsregelung eingetragen. Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind im Plan mit Strassenlinien gesichert.

4.2.3 Sondernutzungsvorschriften

Die zum Gestaltungsplan getroffenen Regelungen unterstützen eine qualitätsvolle Überbauung sowie eine situationsgerechte Einpassung im Bereich der exponierten Hanglage. Die Sondernutzungsvorschriften sind Bestandteil des Gestaltungsplans. Sie stellen sicher, dass die Anforderungen an Gestaltungspläne gemäss § 21 BauG erfüllt werden.

4.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

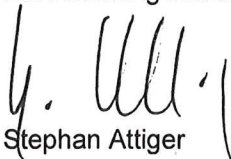
Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Langmatt II" der Gemeinde Kallern vom 2. Dezember 2013 wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger

Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 10, 5625 Kallern
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Verkehr BVU

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Genehmigungsentscheid kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen.

Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

3.

Beschwerdeentscheide können innert gleicher nicht erstreckbarer Frist – neben dem Genehmigungsentscheid –

gesondert mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden, sofern sie durch den Genehmigungsentcheid nicht abgelöst worden sind.

4.

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 von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

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

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

5.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen unter Ziffer 2 bis 4 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

6.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

7.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

8.

Die Genehmigungsbeschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.