

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 20. September 2023

Versand: 26. September 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-001150

Gemeinde Zeihen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	13. Juli 2020
Mitwirkung	12. Oktober 2020 bis 10. November 2020
Öffentliche Auflage	1. Juni 2021 bis 30. Juni 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	10. Juni 2022
Eingereicht zur Genehmigung	20. September 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	26. September 2022

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus den Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Zeihen am 10. Juni 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 18. August 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Zeihen hat den Planungshorizont erreicht. Sie soll den heutigen Gegebenheiten und rechtlichen Grundlagen angepasst sowie auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit dem Bericht vom 13. Juli 2020 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Berichte des Planungsverbands und des Juraparks wurden ergänzt. Ebenso wurden die Anpassungen im Bereich Naturschutz, Weiler und Gewässer vorgenommen.

Damit wurden sämtliche Vorbehalte sachgerecht bereinigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Abgrenzungen der Bauzonen werden den Gegebenheiten angepasst und einige Um- und Aufzonen vorgenommen. Durch Auszonungen der nicht benötigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) wird die diesbezügliche Reserve auf ein konformes Mass reduziert. Weiter werden auch die übergeordneten Vorgaben wie beispielsweise des Hochwasser- und Gewässerschutzes umgesetzt.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Nebst kleineren Zonenrandkorrekturen werden insbesondere die baurechtlichen Vorgaben sowie der Richtplan umgesetzt.

Mit dem Protokollauszug des Gemeinderats vom 22. November 2022 wird mittels Direktänderung die Bereinigung der fehlerhaften Legende des KLP beantragt (siehe Ziffer 3.9).

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Vorschriften werden aktualisiert und ergänzt, insbesondere auch hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung.

Einige Anpassungen im Sinne von Direktänderungen ergeben sich zudem aus der zwischenzeitlich revidierten Bauverordnung (BauV) (siehe dazu ebenfalls Ziffer 3.9).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband "Fricktal Regio" hat mit dem Schreiben vom 13. Juni 2014 und 22. Oktober 2020 zur Planung Stellung genommen. Der planungsverband würdigt die Bestrebungen der Gemeinde zugunsten einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung. Er empfiehlt zusätzlich in gewissen Gebieten eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Weiter wird der Schutz der strukturreichen Kulturlandschaft begrüsst.

Die Planung wird insgesamt als regional abgestimmt und als mit den Interessen der Region vereinbar beurteilt.

Jurapark Aargau

Im Planungsbericht ist dargelegt, dass die vorliegende Planung ebenfalls auf die strategischen Ziele des Naturparks abgestimmt ist.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die bisherigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 39,3 ha auf. Davon sind ca. 34,6 ha überbaut und ca. 4,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,2 ha Wohn- und Mischzonen, 0,3 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,2 ha OeBA-Zonen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2022).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Innenentwicklungspfad

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Verbot freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in der Zone Wohnzone 3 (W3)
- Möglichkeit zur Verweigerung der Baubewilligung, falls Bauland nicht optimal ausgenützt wird
- AZ-Bonus bei weniger als 300 m² Grundstücksfläche (aGF) pro Wohneinheit
- Möglichkeit zur Umwandlung des Dach-/Attikageschosses in ein Vollgeschoss bei Wohnbauten mit mindestens zwei Wohnungen in den Zonen W2/WG2
- Differenzierung der Dorfkerne Zeihen und Oberzeihen bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit und der Entwicklungsmöglichkeiten
- Einführung einer Fachkommission

- Einführung von Einpassungsvorschriften in den Wohn- und Mischzonen sowie Vorgaben zur Gestaltung des Siedlungsrandes
- Umgebungsgestaltung als zwingender Bestandteil der Baugesuchsunterlagen

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Zeihen bis 2033 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 39 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Für den weiteren Innenentwicklungspfad bis zum richtplanerischen Soll-Wert für 2040 von 40 E/ha werden zudem zielführende Massnahmen in Aussicht genommen (Grundeigentümeransprache).

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen der Gemeinde beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 1'475 Personen (davon rund 115 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen). Dies liegt etwas über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung enthält folglich keine Einzonungen, welche das Fassungsvermögen weiter erhöhen würden. Die kommunalen Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen einen haushälterischen Umgang mit den bestehenden Bauzonen. Der Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist nachvollziehbar (siehe Kapitel 3.2.3 und 3.2.4 des Planungsberichts). Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung der (inneren) Nutzungsreserven sind angedacht und werden im Planungsbericht erläutert.

Aufgrund der grossen Wohn- und Mischzonenreserven ist die Gemeinde nach Art. 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) gesetzlich verpflichtet, aktiv Auszonungen/Nichteinzonungen zu prüfen. Gemäss Kapitel 4.1.2 hat die Gemeinde alle planerisch zweckmässigen Auszonungen/Nichteinzonungen geprüft. Sämtliche randlich gelegenen Wohn- und Mischzonen sind überbaut. Die Bauzonenreserven sind allesamt von bebauten Grundstücken umgeben. Zudem handelt es sich weitgehend um Einzelparzellen. Eine Auszonung/Nichteinzonung dieser Grundstücke ist planerisch unzweckmässig.

Die Gemeinde macht entsprechend geltend, dass das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen nicht weiter reduziert werden kann. Es sei daher mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar. Diese Auffassung ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und begründet.

Bis 2033 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 36 auf rund 39 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Zeihen ist ausgewogen zu den massgeblichen Richtplanvorgaben. Mögliche Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (unter anderem Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der Vorlage.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die vorliegende Nutzungsplanung weist 0,3 ha Gewerbezone und 1,8 ha Mischzonenreserven aus. In diesen kann sich Gewerbe ansiedeln. In Kapitel 3.7 des Planungsberichts wird erwähnt, dass kein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen besteht. Dies ist sachgerecht.

In Kapitel 3.5 des Planungsberichts wird das Ausmass der zentral gelegenen OeBA als ausreichend dargelegt. Entsprechend ist die Auszonung der OeBA im dezentralen Gebiet "Bläimatt" geboten.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die Auszonung "Bläimatt" (Nr. 71) aus der OeBA-Zone in die Landwirtschaftszone wird im Planungsbericht sachgerecht begründet. Die Fläche wird weitestgehend dem regionalen Topf als Siedlungsgebiet gutgeschrieben.

Umlagerungen von Bauzonen

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,07 ha zur Einzonung vor. Die Gebiete 14, 17, 18 und 30 liegen nicht allesamt innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung neu angeordnet werden. In Anbetracht der flächenmässig um ein Vielfaches grösseren und zusammenhängenden Auszonung von 1,08 ha OeBA zugunsten des Kulturlands (0,97 ha Fruchtfolgeflächen [FFF]) sind die Umlagerung hinsichtlich Kompensation konform.

Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets und der FFF erfolgt als Fortschreibung (siehe auch "Bauzonenbilanz").

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) im Umfang von 0,89 ha vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 4.1.2 und 4.1.3 im Planungsbericht; insbesondere Fall d) bestehende Zonenrandstrassen und Fall e) Baulücken).

Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben (siehe auch "Bauzonenbilanz").

Wichtigste Umzonungen

Für die beiden Dorfkerne werden ihrer Bedeutung entsprechend zwei unterschiedliche Kernzonen festgelegt. Dies ist fachlich begründet.

Die weiteren Umzonungen sind ebenfalls sachgerecht und liegen im Ermessen der Gemeinde.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die Uferschutzzonen werden aufgehoben und bis zum Gewässer hin neu analog zur angrenzenden Zonierung als Grundnutungszone festgelegt. Überlagert wird zudem die Gewässerraumzone.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein- /ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungs- gebiet	FFF-Bilanz (netto)
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo 14; 17; 18; 30; 72	+0,07 ha	+0,07 ha	+0,03 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo 1-13;16;18-21;23;27;28;31;32; 72;73;76	+0,89 ha	0,00 ha	-0,03 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 71	-1,08 ha	-1,08 ha	+0,97 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-0,12 ha	-1,01 ha	+0,97 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Für die einzelnen Bauzonen werden sachgerechte Qualitätsvorgaben festgelegt. Das Einsetzen einer Fachkommission und deren Einbezug, insbesondere im Fall von höheren Dichten durch die Nutzung von Sonderbauvorschriften, sind zweckmässig.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild der Gemeinde Zeihen ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als lokal bedeutend eingestuft. Der Ortsteil Oberzeihen ist von nationaler Bedeutung.

Gemäss Richtplan werden die nationalen und regionalen – sprich kantonalen – Ortsbilder gemäss ISOS anerkannt und die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS.

Die Einpassungsvorschriften der Kernzone sind sachgerecht. Der Ortsteil Oberzeihen besitzt noch viel von der ursprünglichen Substanz und verfügt über eine besondere räumliche und gewisse architektur-historische Qualität. Weiter hat das Ortsbild eine besondere Bedeutung und soll deshalb integral erhalten werden.

Gemäss den Bestimmungen in der BNO sind Abbrüche nur möglich, wenn ein Gebäude für das Ortsbild nicht wichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Eine ausnahmsweise Abbruchbewilligung muss daher mit einem neutralen Fachgutachten belegt werden. Dies ist sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die im Bauinventar bezeichneten Gebäude werden als kommunale Substanzschutzobjekte festgesetzt, was gewürdigt wird.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Zeihen liegt an schwach frequentierten kantonalen Verbindungsstrassen. Spezielle verkehrsplanerische Anforderungen stellen sich keine. Es sind auch keine kantonalen Verkehrsinfrastrukturprojekte bekannt, die besonders zu beachten wären.

Im Planungsbericht sind die Ausführungen über die Abstimmung von Siedlung und Verkehr (vgl. § 4 Abs. 2 BauV) daher eher kurz ausgefallen (siehe auch Ziffer 3.3.4). Die BNO ebenfalls kaum Vorschriften über Verkehrsbelange. Angesichts der geringen Bedeutung der Thematik ist dies vertretbar.

3.4.7 Erschliessung

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanungspflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm zu erfolgen.

Die Gemeinde bezeichnet sachgerecht zwei erst teilweise erschlossene und bebaute Bereiche neu als erschliessungsplanpflichtig. Dies ist aufgrund der Lärmsituation und der ungenügenden verkehrlichen Erschliessung sachgerecht.

3.5 Nutzungsplanung Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Durch die verschiedenen Anpassungen am Bauzonenrand nimmt der FFF-Bestand gemäss Vorlage um rund 1 ha zu. Dies ist im Sinne der bundesrechtlich geforderten Sicherung dieser natürlichen Ressource sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Einige aktive Landwirtschaftsbetriebe befinden sich in der Dorfkernzone sowie in der Wohn- und Gewerbezone. Die Landwirtschaft ist in diesen Zonen sachgerecht als zulässige Nutzung vorgesehen.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen

Die Aufhebung der einen Speziallandwirtschaftszone wird mit der Aufgabe der Produktion begründet. Dies ist sachgerecht.

An der Speziallandwirtschaftszone für den Forstbaumschulbetrieb wird festgehalten. Der Betrieb wird aktuell weitergeführt. Die Beibehaltung der bestehenden Speziallandwirtschaftszone ist, gestützt auf die Ausführungen im Planungsbericht, begründet.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) werden durch die Zuweisung in Naturschutzzonen sachgerecht gesichert.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Südöstlich des Dorfs besteht rechtskräftig der Weiler "Eichwald". Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild bewahrt werden soll. Weiler nach Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Erhaltungszonen ausserhalb der Bauzonen (Nichtbauzonen).

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung lagen die neuen Richtplanvorgaben noch nicht vor. Entsprechend ist der Weiler "Eichwald" nur als orientierender Inhalt unter Verweis auf die bisherigen Bestimmungen in den Unterlageneingetragen. Die bisherigen Weilerbestimmungen werden von der Aufhebung ausgenommen und sind bis zur Anpassung an die neuen Richtplanvorgaben weiter anwendbar. Dies ist sachgerecht.

3.5.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Die Landschaftsschutzzonen (LSZ) sind gemäss Richtplanvorgaben sachgerecht festgelegt. Die symbolische Aussparung der aktiven Landwirtschaftsbetriebe sichert ihre zonengemässen Entwicklungsmöglichkeiten am konkreten Standort. Dies ist begründet.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Gewässer sind in den Plänen richtig dargestellt.

Die Festlegung des Gewässerraums in der vorliegenden Gesamtrevision des Bauzonen- und Kulturlandplans erfolgt begründet, sachgerecht und rechtskonform.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Abgrenzungen der beiden Hochwassergefahrenzonen (HWZ) erfolgt sachgerecht.

3.6.3 Wald

Waldareal

Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und den Kulturlandplan übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald sind im vorliegenden KLP in die vier Kategorien "Naturwaldgemässe Bestockung", "Altholzinsel", "Pflegevertragsfläche" und "Amphibienlaichgebiet" unterteilt. In § 20 BNO wurden die Nutzungsvorschriften für die verschiedenen Naturschutzzonen im Wald sachgerecht festgelegt.

Die vertraglich gesicherten Altholzinseln "Ibergflue", "Homburg" und "Stiegli/Summerhalde" sind korrekt in den KLP eingetragen.

Ökologisch wertvoller Waldrand

Im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald wurden in Zeihen zahlreiche Waldränder ökologisch aufgewertet. Diese sind im vorliegenden KLP als "ökologisch wertvoller Waldrand" eingetragen und sachgerecht in § 21 BNO geregelt.

Wildtierkorridor

Am südöstlichen Ende des Gemeindegebiets beginnt ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (AG 4). Die vorliegenden Planeinträge (LSZ) tragen dem Wildtierkorridor Rechnung und sichern die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Lärmkritische Bereiche der Gemeinde werden mittels Erschliessungsplanpflicht sachgerecht erfasst. Damit können notwendige Lärmschutzmassnahmen sachgerecht parzellenübergreifend erarbeitet werden.

Störfallvorsorge

Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013 befinden sich einige Parzellen im Konsultationsbereich der SBB-Bahnlinie. Die vorgesehenen Planungsmassnahmen ergeben keine signifikante Änderung der Risikosummenkurve.

Belastete Standorte und Altlasten

Von den geplanten Ein-, Aus- und Umzonungen sind keine belasteten Standorte betroffen, die im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind.

3.6.5 Archäologie

Auf den Eintrag der archäologischen Fundstellen in die Zonenpläne ist zu verzichten. Die archäologische Fundstellenkarte wird mit Änderungen des Kultugesetzes (in Kraft seit 1. Juli 2017) im AGIS¹ öffentlich bereitgestellt.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Der separate Plan mit Eintrag der historischen Verkehrswege ist sachgerecht und die Erläuterungen im Planungsbericht sind zutreffend.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO-Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform.

Am 1. November 2021 wurde eine Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft gesetzt. Mit dem Protokollauszug vom 13. September 2022 beantragt der Gemeinderat Zeihen die direkte Änderung der revidierten BNO im Rahmen der Genehmigung (Anpassung an revidierte BauV zugunsten der Rechtsklarheit). Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf der BNO:

Kapitel 3.7	Die Kapitelbezeichnung ist in "Gefahrenzonen" umzubenennen <u>Begründung:</u> Anpassung an die Direktänderung von § 26 BNO
§ 26	Streichen <u>Begründung:</u> Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt.
§ 27 Abs. 4	Ersetzen durch "Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist." <u>Begründung:</u> Die einzuhaltenden Vorgaben werden neu in § 36c BauV geregelt.
§ 28	Streichen <u>Begründung:</u> Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt.
Kapitel 4.2	Streichen <u>Begründung:</u> Mit der Streichung von § 30 BNO überflüssig.
§ 30	Streichen <u>Begründung:</u> Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt.
Kapitel 4.3	Die Kapitelbezeichnung ist in "Verkaufsnutzungen" umzubenennen <u>Begründung:</u> Anpassung an die Direktänderung der §§ 31 und 32 BNO
§ 31	Streichen <u>Begründung:</u> Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt.
§ 32	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. <u>Begründung:</u> siehe oben
§ 35 Abs. 2	Ersetzen durch "Ergänzend zu § 19 Abs. 3 BauV dürfen öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und ähnliche im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden." <u>Begründung:</u> Die einzuhaltenden Vorgaben werden neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. Die bisherige Aufzählung konkreter Bauten soll beibehalten werden.

¹ Aargauisches Geografisches Informationssystem

§ 41 Abs. 1	Streichen und nachfolgende Absatznummerierung anpassen <u>Begründung:</u> Die Raummasse, Fenstergrößen, Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäuser sind neu in § 36a BauV geregelt.
§ 41 Abs. 3	Ergänzen der Bestimmung: "In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen <u>von § 36 a BauV</u> bewilligen." <u>Begründung:</u> siehe oben
§ 46 Abs 1	Streichen und nachfolgende Absatznummerierung anpassen <u>Begründung:</u> Die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild erfolgt neu nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.

3.8 Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 46
- Parzelle 136
- Parzelle 25
- Parzelle 170

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

3.9 Beurteilung zu den Anträgen

Anpassung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.7). Der Gemeinderat hat diese Direktänderungen in seinem Schreiben vom 13. September 2022 beantragt. Dies ist sachgerecht und wird als Direktänderung der BNO vorliegend zugunsten der Rechtsklarheit umgesetzt.

Anpassung Kulturlandplan (KLP)

Die Legende des KLP wurde im Rahmen der Bereinigungsarbeiten nicht korrekt angepasst. Dies wurde erst nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erkannt. Mit dem Protokollauszug vom 22. November 2022 beantragt der Gemeinderat daher zugleich die Direktänderung dieser formellen Unstimmigkeiten wie folgt:

- Der Legendeneintrag "Extensive Weide" ist in die Kategorie "Naturschutzzonen Kulturland" zu verschieben.
Begründung: Die Kategorie "Landwirtschaftszone" ist falsch, da es sich um eine Schutzzone handelt.
- Der Legendeneintrag "Speziallandwirtschaftszone" ist in die Kategorie "Landwirtschaftszone" zu verschieben.
Begründung: Die Kategorie "Naturschutzzonen Kulturland" ist falsch, da es sich um eine Landwirtschaftszone handelt.
- Der Legendeneintrag "Materialabbau" ist in "Ruderalstandort/Brachfläche" umzubenennen.
Begründung: Es gibt keinen Materialabbau in Zeihen, fehlender Nachvollzug der Abpassungen aus der Vorprüfung (vgl. abschliessender Vorprüfungsbericht, Planungsbericht und BNO).

- Die Reihenfolge der Legendeneinträge in den Kategorien "Naturschutzzonen Kulturland" und "Schutzobjekte" ist der Reihenfolge der BNO-Bestimmungen anzupassen.

Begründung: Bessere Lesbarkeit und Nachvollzug.

Da es sich ganz offensichtlich ausschliesslich um formelle Anpassungen zugunsten der Rechtsklarheit handelt, sind die Direktänderungen sachgerecht und anlässlich des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses vorzunehmen.

Hinweis: Da eine manuelle Kennzeichnung und Korrektur nicht beziehungsweise nicht sinnvoll durchführbar ist, (unter anderem farbliche Übereinstimmung der Legende mit den Planinhalten), liegt diesbezüglich bereits ein entsprechend angepasster KLP für das Genehmigungsverfahren vor.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Zeihen am 10. Juni 2022, wird, unter Vorbehalt von Dispositiv 2 und 3, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird durch Direktänderung an die seit 1. November 2021 rechtskräftige Bauverordnung (BauV) angepasst:

Kapitel 3.7	Die Kapitelbezeichnung wird in "Gefahrenzonen" umbenannt.
§ 26	Wird gestrichen.
§ 27 Abs. 4	Wird ersetzt durch "Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist."
§ 28	Wird gestrichen.
Kapitel 4.2	Wird gestrichen.
§ 30	Wird gestrichen.
Kapitel 4.3	Die Kapitelbezeichnung wird in "Verkaufsnutzungen" umbenannt.
§ 31	Wird gestrichen.
§ 32	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 35 Abs. 2	Wird ersetzt durch "Ergänzend zu § 19 Abs. 3 BauV dürfen öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und ähnliche im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden."
§ 41 Abs. 1	Wird gestrichen und nachfolgende Absatznummerierung angepasst.
§ 41 Abs. 3	Bestimmung wird ergänzt: "In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen <u>von § 36a BauV</u> bewilligen."
§ 46 Abs 1	Wird gestrichen und nachfolgende Absatznummerierung angepasst.

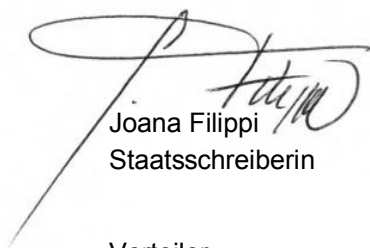
3.

Die Legende des Kulturlandplans wird gegenüber der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Fassung durch Direktänderung wie folgt angepasst:

- Der Legendeneintrag "Extensive Weide" wurde in die Kategorie "Naturschutzzonen Kulturland" verschoben.
- Der Legendeneintrag "Speziallandwirtschaftszone" wurde in die Kategorie "Landwirtschaftszone" verschoben.
- Der Legendeneintrag "Materialabbau" wurde in "Ruderalstandort/Brachfläche" umbenannt.
- Die Reihenfolge der Legendeneinträge in den Kategorien "Naturschutzzonen Kulturland" und "Schutzobjekte" wurde der Reihenfolge der BNO-Bestimmungen angepasst.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Bahnhofstrasse 4, 5079 Zeihen
(mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. 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.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) 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.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

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

5.

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.