

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 20. Dezember 2023

Versand: 22. Dezember 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-001589

Gemeinde Zuzgen; Nutzungsplanung Siedlung, Umzonung "Bummerten"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	3. Juni 2022
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	9. Januar 2023 bis 7. Februar 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	22. Juni 2023
Eingereicht zur Genehmigung	4. Dezember 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	30. September 2023

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) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Zuzgen am 22. Juni 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP), Umzonung "Bummerten"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Umzonung "Bummerten"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 7. August 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Am 21. Juni 2012 beschloss die Gemeindeversammlung die Umzonung "Bummerten" von der Gewerbezone in die Zone WG3. Damals bestand die Annahme, dass die Gewerbezone im Bereich "Bummerten" nicht mehr vollumfänglich benötigt würden.

Aktuell muss festgestellt werden, dass die ortsansässige Firma akute Platzprobleme hat. Eine Erweiterung in Kombination mit Wohnnutzungen würde zu Konflikten führen und erscheint auch ökonomisch nicht vorteilhaft. Ziel der Planung ist die Rückzonierung in die vorbestehende Gewerbezone.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung konnte mit Bericht vom 3. Juni 2022 ohne Vorbehalte abgeschlossen werden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die betroffene Fläche soll wieder in eine reine Gewerbezone umgezont werden. Die bestehende Gestaltungsplanpflicht wird dabei gleichzeitig in eine Erschliessungsplanpflicht gewandelt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Zielvorgaben für die Sondernutzungsplanung werden der neuen Zonierung angepasst.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan (RP)

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.

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

3.3 Regionale Abstimmung und Jurapark Aargau

Die Vorlage tangiert weder regionale Interessen noch ist sie hinsichtlich des Juraparks relevant. Die Ausführungen im Planungsbericht sind nicht zu beanstanden.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen

Durch die Umzonung der rund 0,69 ha grossen Fläche der WG3 wird das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen lediglich um gegen 50 Personen verändert. Dies ist vernachlässigbar.

Arbeitsplatzzonen

Die kommunalen Arbeitsplatzzonen (Gewerbezone) sind weitgehend überbaut. Die wenigen Reserven liegen östlich des Möhlinbachs und werden aktuell von der dort ansässigen Firma beplant.

Der seit 60 Jahren ortsansässige Betrieb im Gebiet "Bummerten" ist auf eine Erneuerung und Erweiterung angewiesen. Mit der Umzonung in die Gewerbezone werden der Standort langfristig gesichert und die dafür nötigen Entwicklungen ermöglicht. Dies ist sachgerecht.

3.5 Sondernutzungsplanpflicht (SNP-Pflicht)

Die bisherige Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) resultierte aufgrund der Öffnung des Areals für die Wohnnutzung. Die nun fokussierte, rein gewerbliche Nutzung steht ungleich im Bezug zum Dorfkern. Das Areal ist durch eine grössere noch unbebaute Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) vom Dorfkern abgesetzt.

Zusammen mit den Gewerbezone östlich des Möhlinbachs bilden diese wahrnehmbar eine Einheit. Durch den mit Datum vom 25. Oktober 2021 abschliessend vorgeprüften Erschliessungsplan (EP) "Bummerten" werden die Gewerbezone beidseitig des Möhlinbachs über die Kantonsstrasse erschlossen. Entsprechend ist die Aufhebung der bisherigen GP-Pflicht sachgerecht und begründet.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Zielvorgaben für die sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete in § 4 BNO werden für das Gebiet "Bummerten" zweckmässig angepasst. Dies ist sachgerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

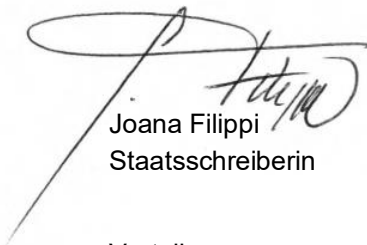
Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Umzonung "Bummerten", beschlossen von der Gemeindeversammlung Zuzgen am 22. Juni 2023, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 278, 4315 Zuzgen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung 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, Obere Vorstadt 40, 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.