

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 20. Dezember 2023

Versand: 22. Dezember 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-001590

Gemeinde Zuzgen; Allgemeine Nutzungsplanung "Sagerai"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	16. September 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:

- Teilrevision Bauzonenplan/Kulturlandplan "Sagerai"

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

Der bestehende Betrieb am südöstlichen Ortseingang der Gemeinde Zuzgen möchte seine Bauzone aus betrieblichen Gründen optimieren.

Die erforderlichen Erweiterungsbauten sind bezogen auf die betrieblichen Abläufe ausschliesslich hinter den bestehenden Lagerflächen zweckmässig. Eine anderweitige Platzierung der geplanten Anlagen ist insbesondere wegen den erforderlichen Manövrierflächen vor den bestehenden Gebäuden verunmöglicht. Für diese Optimierung ist eine Einzonung erforderlich, die durch eine Auszonung auf derselben Parzelle gleichwertig kompensiert werden soll.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung konnte mit Bericht vom 16. September 2022 mit einem Vorbehalt zur Verfahrenskoordination abgeschlossen werden.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsergebnis

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)

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

3.3 Regionale Abstimmung / Jurapark Aargau

Den Ausführungen im Planungsbericht, dass die Vorlage lediglich lokale Auswirkungen hat, wird aus fachlicher Sicht gefolgt.

Es bestehen damit keine überörtlichen Abstimmungserfordernisse.

3.4 Nutzungsplanung

3.4.1 Bauzonengrenze

Verfahrenskoordination

Gemäss § 28 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist gegenüber dem Kulturland für Bauten der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden. Die vorgesehenen Bauten sollen gemäss Darstellung im Planungsbericht mehr oder weniger direkt an der bestehenden Bauzonengrenze erstellt werden. Eine entsprechende Baubewilligung gemäss § 28 Abs. 1 BNO ist unzulässig.

Parallel zur vorliegenden Vorlage hat die Gemeinde eine Anpassung der BNO hinsichtlich der Änderungen der aktualisierten Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 und bezüglich der Grenzabstände zur Vorprüfung eingereicht. Das der vorliegenden Planung zugrundeliegende Vorhaben kann erst auch mit dieser zusätzlichen Anpassung der BNO ermöglicht werden.

Entsprechend kann diese Vorlage nur gemeinsam mit der separaten Anpassung der BNO genehmigt werden. Diese liegt gleichzeitig zur Genehmigung vor, weshalb der entsprechende Vorbehalt ausgeräumt ist.

Siedlungsgebietsumlagerung sowie Ein- und Auszonungen

Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung neu angeordnet werden. Die auf derselben Parzelle vorgesehene flächengleiche Auszonung betrifft übriges Landwirtschaftsgebiet, wie es auch im Bereich der Einzonung besteht.

Es handelt sich um eine Randfläche mit einer für die Bewirtschaftung nachteiligen Form am Rand der Parzelle. Die Fläche ist aus landwirtschaftlicher Sicht unbedeutend und maschinell nicht bewirtschaftbar. Aktuell entspricht die Parzellengrenze im Südosten der Zonengrenze. Dies ist für die Nachvollziehbarkeit der Bauzonengrenze sicher vorteilhaft.

Im Interesse des einfachen Vollzugs des Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 sind im Grenzbereich von Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet eindeutige zonenplanerische Verhältnisse zu schaffen. Üblicherweise werden daher die Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen gelegt. Die vorgesehene Abgrenzung der Kompensationsfläche beziehungsweise die entsprechende Auszonung weicht von diesem Grundsatz ab. Da die neue Zonengrenze aber der vorhandenen Oberkannte des vorhandenen Böschungsverlaufs folgt, ist die neue Zonengrenze vertretbar.

Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten.

Vorliegend wird eine saldoneutrale Veränderung der Bauzone auf dem gleichen Grundstück (Parzelle) vorgenommen. Gemäss § 1 Abs. 2 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) vom 15. März 2017 wird in solchen Fällen von einer Erhebung der Mehrwertabgabe abgesehen.

Es besteht somit kein Handlungsbedarf in Sachen Mehrwertabgabe.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Allgemeine Nutzungsplanung "Sagerai", 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.