

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 20. Dezember 2023

Versand: 22. Dezember 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-001586

Gemeinde Freienwil; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung § 9a BNO – Bücklihof; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	28. März 2019
Mitwirkung	15. März 2019 bis 15. April 2019
Öffentliche Auflage	14. Juni 2019 bis 15. Juli 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	28. November 2019
Referendumsabstimmung	27. September 2020
Eingereicht zur Genehmigung	29. August 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	7. Dezember 2020

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 Freienwil am 28. November 2019 und an der Referendumsabstimmung vom 27. September 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung § 9a BNO – Bücklihof

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

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Aufgrund der langen Bearbeitungszeit und als Folge der zu erwartenden Beschwerdeverfahrenszeit sah sich die Gemeinde mit der Problematik konfrontiert, dass der Ablaufzeitpunkt für die bedingte Einzonung Bücklihof dahinfällt und gestützt auf die aktuelle BNO ab 9. September 2020 für das Gebiet automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten.

Mit der vorliegenden Teilrevision verlängert die Gemeinde die Frist, um mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan und dem anschliessenden Bauvorhaben eine gute Lösung sicherzustellen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage wurde am 28. März 2019 vorbehaltlos vorgeprüft.

2.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In § 9a Abs. 6 BNO wird die Frist von sieben Jahren nach Rechtskraft mit einer neuen Frist bis am 25. September 2025 ersetzt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Fristverlängerung tangiert die Planung im Grundsatz nicht. Daher ist eine regionale Abstimmung nicht erforderlich.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Im Planungsbericht wird die Chronologie des "Umsetzungsverfahrens" detailliert geschildert. Im Zeitraum zwischen Oktober 2014 bis Oktober 2016 wurde das Richtprojekt und darauf abgestimmt ein Gestaltungsplanentwurf erarbeitet. Zudem wurde in diesem Verfahren festgestellt, dass eine neuerliche Anpassung des Bauzonenplans mit einer leichten Vergrösserung des Teilbereichs "Bauten und Anlagen" gemäss § 9a Abs. 1a BNO angestrebt werden sollte. Aufgrund des Widerstands aus der Bevölkerung wurde dieses Projekt nicht weiterverfolgt. Daraufhin musste das Richtprojekt und der Gestaltungsplan überarbeitet werden (basierend auf die Zonenplanvorgaben 2013). Der Gestaltungsplan wurde nach einem Rechtsverfahren erst am 27. August 2019 genehmigt.

Es war aufgrund der Verfahren absehbar, dass der in § 9a BNO für die bedingte Einzonung festgesetzte Zeitraum bis 25. September 2020 kaum ausreicht, um die Verfahren sachgerecht abschliessen zu können und bis zu diesem Zeitpunkt einen "wesentlichen Teil" der zonenkonformen Nutzungen zu erstellen.

Die dargelegten Gründe für die beantragte Verlängerung des Zeitraums (Endzeitpunkt) der bedingten Einzonung bis 25. September 2025 sind nachvollziehbar. Es bestehen auch keine weiteren sachlichen Gründe, die die Verschiebung des Endzeitpunkts der bedingten Einzonung infrage stellen; die bedingte Einzonung soll sicherstellen, dass die beantragte Nutzung "innert nützlicher Frist" umgesetzt wird und die Einzonung zudem auch nur die vorgesehene Nutzung zulässt. Diese Grundsätze werden durch die Fristverlängerung nicht infrage gestellt.

Der sorgfältige Umgang mit dem Boden ist eine bundesrechtliche Vorgabe. Mit dem Instrument der bedingten Einzonung gemäss § 15a BauG soll die Baulandverflüssigung sichergestellt und verhindert werden, dass Grundstücke über lange Zeit dem vorgesehenen Nutzungszweck entzogen bleiben. Bedingte Einzonungen fallen deshalb entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert einer festgelegten Frist fertiggestellt werden. Diese Frist kann in der Regel nicht verlängert werden.

Bei der Spezialzone Bücklihof handelt es sich um eine bedingte Einzonung zur Realisierung eines Pferdekompetenzzentrums. Die Überbauung bedarf hierbei eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (§ 9a Abs. 2 BNO). Gemäss § 9a Abs. 6 BNO ist die Nutzung innerhalb von sieben Jahren ab Rechtskraft zu realisieren. In der Bestimmung nicht präzisiert wird, ob damit die Rechtskraft der BNO oder die Rechtskraft des Gestaltungsplans gemeint ist. Die Gemeinde Freienwil geht davon aus, dass die Rechtskraft der BNO gemeint war. Diese wurde am 25. September 2013 genehmigt.

Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht war eine Überbauung der Spezialzone zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht möglich. Wie erwähnt wurde im Zeitraum vom Oktober 2014 bis Oktober 2016 eine erste Version eines Gestaltungsplans erarbeitet. Aufgrund diverser Einwendungen wurde dieser Entwurf nach der öffentlichen Auflage fallengelassen. Ein zweiter Gestaltungsplan wurde ab 2016 erarbeitet und am 27. August 2019 genehmigt. Die Realisierung von Bauten und Anlagen in der Spezialzone Bücklihof – und damit die Erfüllung der Bedingung der bedingten Einzonung – ist damit erst seit Sommer 2019 möglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlängerung der Frist im vorliegenden Fall vertretbar und verletzt Sinn und Zweck von § 15a BauG nicht.

Die Gemeindeversammlung Freienwil beschloss die zur Genehmigung eingereichte Teiländerung der BNO am 28. November 2019. Die Stimmberechtigten bestätigten diesen Beschluss später an einer Urnenabstimmung. Damit hat der kommunale Gesetzgeber noch vor Ablauf der 7-jährigen Frist seinen klaren Willen geäussert, am vorgesehenen Nutzungszweck festzuhalten und die Frist zur Erstellung der Bauten und Anlagen des Pferdekompetenzzentrums zu verlängern. Dass die Genehmigung erst jetzt erfolgen kann, ist soweit ersichtlich der Corona-Pandemie geschuldet, die zu einer Verzögerung der Urnenabstimmung geführt hat, sowie dem Versehen, dass die beschlossene BNO-Änderung dem Kanton nicht unverzüglich zur Genehmigung eingereicht worden ist.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung § 9a BNO – Bücklihof, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. November 2019 und der Referendumsabstimmung der Gemeinde Freienwil am 27. September 2020, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausplatz 2, 5423 Freienwil
- 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.