

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. März 2024

Versand: 11. März 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000253

Gemeinde Beinwil (Freiamt); Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Nutzungsplanung Gewerbezone Unterdorf und Volumenschutz; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	3. April 2023
Mitwirkung	4. März 2022 bis 4. April 2022
Öffentliche Auflage	17. April 2023 bis 17. Mai 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	21. Juni 2023
Eingereicht zur Genehmigung	7. Januar 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	23. Dezember 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) 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 Beinwil (Freiamt) am 21. Juni 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung der Nutzungsplanung Gewerbe Unterdorf und Volumenschutz, Änderungsplan 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 21. Juni 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Abgrenzung der Gewerbezone Unterdorf wird an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse angepasst und soll insbesondere die Erweiterung eines bestehenden ansässigen Betriebs ermöglichen. Vorgesehen ist eine flächenneutrale Umlagerung von Siedlungsgebiet und die Einzonung von Gewerbezone im Umfang von 414 m², die im selben Geviert kompensiert wird. Zusammen mit der Umlagerung soll im betroffenen Gewässerabschnitt der Gewässerraum festgelegt werden. Die Anpassung der Gewerbezone Unterdorf steht im Einklang mit den von der Gemeinde erarbeiteten und in ihrem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL; Beschluss Gemeinderat vom 19. Dezember 2022) aufgezeigten konzeptionellen Entwicklungszielen für diesen Dorfteil.

Als zweiter Teil der Vorlage sollen zwei Volumenschutzobjekte vorzeitig aus dem Volumenschutz entlassen werden. Das Inventarobjekt BEW908 (Bauernhaus Nr. 183, Parzelle 82) wurde, basierend auf einer Abklärung durch die Denkmalpflege, aus dem Bauinventar gestrichen. Auch das zweite Objekt (Gemeindescheune Nr. 197, Parzelle 79) ist nicht im überarbeiteten Bauinventar aufgeführt. Beide Objekte sollen je einer Neuüberbauung weichen. In beiden Fällen ist die Beibehaltung eines Unterabstands zur Kantonsstrasse ortsbaulich begründet vorgesehen (Parzelle 82) beziehungsweise aus ortsbaulicher Sicht prüfenswert (Parzelle 79).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte: Frist für Rückbau der Gebäude Vers.-Nrn. 417 und 367 und Rekultivierung, Regelung der Rückbaupflicht und Rekultivierung mit öffentlich-rechtlichem Vertrag mit Eintrag ins Grundbuch. Diese wurden bereinigt, eine Kopie des öffentlich-rechtlichen Vertrags liegt vor.

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

Aufgrund des flächenmässig geringfügigen sowie flächengleichen, gemeindeinternen Abtauschs und der räumlich klar begrenzten, nur innerörtlichen Auswirkungen kann von einer regionalen Abstimmung (Stellungnahme des Regionalplanungsverbands) abgesehen werden.

3.4 Nutzungsplanung Siedlung

3.4.1 Verhältnis der Teiländerung zur Gesamtrevision

Die Gewerbezone Unterdorf befindet sich innerhalb eines weitgehend überbauten Gebiets und mit Bezug zum Siedlungsgebiet in einer Insellage am nördlichen Dorfeingang. Diese Ausgangslage ist

mit der historisch gewachsenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur begründet (räumliche Nähe, Verzahnung der gewerblichen Liegenschaft mit Landwirtschaftsbetrieben, die bei der letzten Gesamtrevision praxisgemäss bewusst nicht der Bauzone zugewiesen wurden; im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung [ISOS] als Baugruppe erfasst).

Beim Planungsvorhaben handelt es sich um eine Auszonung eines Teils der Parzelle 88 und um eine flächengleiche Einzonung eines Teils der Parzelle 152. Bundesrechtlich handelt es sich um eine Einzonung. Einzonungen müssen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.1, im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung erfolgen. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist bei der Gemeinde in Arbeit. Wie eingangs erwähnt, liegt ein REL vor. Des Weiteren wurde ein kommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet (KGV; Beschluss Gemeinderat vom 15. Mai 2023; genehmigt 19. Juni 2023). Damit bestehen auf konzeptioneller Ebene konkretisierte Vorstellungen zur zukünftigen Gemeindeentwicklung. Es ist absehbar, dass die vorgesehene Einzonung diesen nicht widerspricht.

Angesichts des beschriebenen Stands der Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung, der Grössenordnung der Einzonung mit Kompensation und der im Planungsbericht beschriebenen Dringlichkeit ist das Herauslösen aus der Gesamtrevision und die vorgezogene Behandlung in der vorliegenden Teiländerung vertretbar. Zu beachten sind jedoch die Ausführungen zur Planbeständigkeit (vgl. Ziffer 3.7).

3.4.2 Umlagerung von Bauzone

Umlagerung

Die Gemeinde sieht insgesamt 414 m² zur Einzonung in die Gewerbezone vor. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch flächen- und wesensgleiche Umlagerung im Ausmass von 414 m² neu angeordnet werden.

Auf der Parzelle 152 tangiert die Einzonung 414 m² Fruchtfolgefläche (FFF; vgl. Ziffer 3.5.1). Die Auszonung betrifft ebenfalls eine Fläche von 414 m². Davon sind 324 m² als überbaut zu beurteilen (siehe folgende Ausführungen). Bei der übrigen Fläche von rund 90 m² handelt es sich um übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Auszonung ist sachgerecht.

Die tangierten öffentlichen Interessen und deren Abwägung können dem Bericht entnommen werden (vor allem Kapitel 4 und 6).

Die von der Gemeinde vorgesehene neue Bauzonenabgrenzung hat zur Folge, dass zwei bisher in der Bauzone liegende Gebäude ausgezont und damit zu zonenwidrigen Bauten in der Landwirtschaftszone werden (Gebäude Vers.-Nrn. 417 und 367). Der nicht bewilligte Parkplatz auf der Parzelle 152 entlang der Grenze zwischen den Parzellen 88 und 152 wird mit der Umlagerung zum Teil legalisiert.

Eine Einzonung ohne Rückbau und Rekultivierung der bisher mit Bauten und Anlagen überstellten Flächen würde der Zersiedelung Vorschub leisten und den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widersprechen. Die Bereinigung dieser Situation ist Voraussetzung, damit eine raumplanerisch bessere Lösung gegeben ist, eine zweckmässige neue Bauzonenabgrenzung erreicht wird und die weiteren Voraussetzungen nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, für die Umlagerung erfüllt werden können (insbesondere Wesensgleichheit zonenrechtlich und bezüglich landwirtschaftlicher Nutzbarkeit [FFF]).

Rechtliche Sicherstellung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2.3 und 4.6) soll die Umsetzung mit folgenden Massnahmen gesichert werden, wobei die genannten Fristen (inklusive Baupflicht) alle ab Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung gelten sollen:

- Rückbau des Gebäudes Vers.-Nr. 417 innert einer Frist von zwei Jahren.
- Rückbau des Gebäudes Vers.-Nr. 367 innert einer Frist von zwei Jahren.
- Rekultivierung der auszunehmenden Fläche im Umfang von 324 m² zu FFF-Qualität mit allfälliger Ersatzvornahme innert einer Frist von zwei Jahren.
- Erstellung des rechtmässigen Zustands der Parkierungsflächen auf der Parzelle 152, die in der Landwirtschaftszone verbleiben, innert einer Frist von zwei Jahren.

Die vorgesehenen Fristen sollen mit stichhaltiger Begründung um maximal zwölf Monate verlängerbar sein (Planungsbericht Kapitel 4.6).

Diese Pflichten sind im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 5. Juni 2023, mit Anmerkung im Grundbuch, verbindlich geregelt. Eine Kopie dieses Vertrags liegt vor.

Die beschriebene Regelung wird basierend auf der im Planungsbericht dargelegten Interessenabwägung der Gemeinde ausnahmsweise unter Würdigung des vorliegenden Einzelfalls akzeptiert. Der fristgerechte Vollzug des Abbruchs und der Rekultivierung ist zwingend. Die Gemeinde steht in der Verantwortung, den Vollzug sicherzustellen.

Beim in der Landwirtschaftszone verbleibenden Teil des ohne Baubewilligung erstellten Parkplatzes ist es Aufgabe der Gemeinde, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu vollziehen.

Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Ein raumplanerisch besseres Ergebnis wird ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2,	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ¹
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	0 m²	0 m²	-90 m² FFF**
Parzelle 88, 89	-414 m ²	-414 m ²	+324 m ² *
Parzelle 152	+414 m ²	+414 m ²	-414 m ²
Gesamt-Total/Saldo	0 m²	0 m²	-90 m² FFF

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

* Mit öffentlich-rechtlichem Vertrag geregelte Pflicht zur Rekultivierung

** Entspricht der Fläche übriges Landwirtschaftsgebiet (vgl. Ziffer 3.4.1)

¹ Landwirtschaft Aargau (Departement Finanzen und Ressourcen)

3.4.3 Siedlungsqualität

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Die betroffenen Volumenschutz-Objekte befinden sich im Gebiet 1 "Altes Dorf". Für dieses ist das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) festgelegt. Das Gewerbegebiet befindet sich in der Baugruppe 0.1 "Bauernhöfe im Norden" mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur).

Aufhebung Volumenschutz

Abklärungen der Denkmalpflege haben ergeben, dass das Objekt BEW908 (Gebäude Vers.-Nr. 983) aus dem Bauinventar entlassen wird. Somit ist es möglich, den Volumenschutz aufzuheben, auch weil ein Volumenschutz keinen Substanzerhalt bedeutet. Gegen die Aufhebung des Volumenschutzes für das Gebäude auf der Parzelle 79 (Gemeindescheune, Gebäude Vers.-Nr. 197) bestehen aus Sicht Ortsbild ebenfalls keine Hindernisse.

Es ist davon auszugehen, dass die Ersatzbauten zumindest teilweise im Unterabstand zur Kantonsstrasse zu liegen kommen, zudem befindet sich die Parzelle 82 im Geltungsbereich der Ortskernschutzzone. Das bedeutet, dass die Ersatzbauten aus Sicht Ortsbild hohen Anforderungen gerecht werden müssen.

3.4.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigt die Gemeinde auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördert und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Im Planungsbericht wird erläutert, weshalb die Gewerbezone angepasst werden soll und mit welchem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, zumindest bezüglich der Anlieferungen, gerechnet wird. Auch mit den betriebsnotwendigen Verkehrsflächen (vgl. § 55 BauG), wie beispielsweise den Wendeflächen für Lastwagen und Parkfeldern, hat man sich gemäss Planungsbericht auseinandergesetzt. Die Erschliessung ab der Gemeindestrasse (Unterdorf) wird grundsätzlich nicht geändert. Aus der Teiländerung ergibt sich kein Handlungsbedarf bezüglich Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

3.4.5 Erschliessung

Gewerbezone

Die bestehende Erschliessung der Gewerbezone bleibt unverändert.

Aufhebung Volumenschutz, Abstimmung Strassenabstand und Ortsbild

Die beiden von der Aufhebung des Volumenschutzes und künftigen (Ersatz-)Bauvorhabens betroffenen Parzellen 79 und 82 grenzen an die Kantonsstrassenparzelle der K350. Die K350 ist als Regionalverbindungsstrasse (RVS) klassiert und gehört somit zum untergeordneten Kantonsstrassennetz. Aufgrund des Ortsbilds soll ein künftiger Unterabstand zur Kantonsstrasse vorgesehen (Parzelle 82) beziehungsweise geprüft (Parzelle 79) werden. Da die K350 in den nächsten Jahren saniert werden soll, sind die Bedürfnisse aus Sicht des Ortsbilds und des Verkehrs in den nachfolgenden Verfahren eng aufeinander abzustimmen. Die folgenden Hinweise zuhanden der nachgelagerten Baubewilligungsverfahren sind zu beachten:

Mit den Neubauten muss die Situation für den nordseitigen Gehweg entlang der Kantonsstrasse (laufendes Vorprojekt Strassensanierung K350/K354) verbessert werden. Ferner sind insbesondere für die Neuausrichtung eines neuen Gebäudes (anstelle Gebäude Vers.-Nr. 183) auf der Parzelle 82 die Bedürfnisse aus dem laufenden Strassensanierungsprojekt zwingend zu berücksichtigen.

Eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstände kann im Baubewilligungsverfahren aus fachlicher Sicht nur gutgeheissen werden, sofern dies aus Sicht Ortsbildschutz befürwortet wird. Bei einer Unterschreitung müssen die erforderlichen Sichtzonen auf die K350 eingehalten werden.

Gebäude Vers.-Nr. 183, Parzelle 82

Es wird festgehalten, dass die Sichtzonen aktuell nicht gewährleistet sind. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.2) ist eine Neuüberbauung auf der Parzelle 82 geplant. Grundsätzlich muss eine Überbauung beziehungsweise ein Ersatzbau (Parzelle 82) die Sichtzonen gemäss dem kantonalen Merkblatt "Sicht im Strassenraum" einhalten. Die Prüfung eines entsprechenden Bauprojekts im Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Gebäude Vers.-Nr. 197, Parzelle 79

Gegenwärtig kann praktisch im gesamten Bereich der Parzelle 79 ein- beziehungsweise ausgefahren werden. Bei einem Abbruch des Gebäudes Vers.-Nr. 197 muss sichergestellt sein, dass die Erschliessung zusammen mit der Erschliessung von Parzelle 984 koordiniert wird. Ebenfalls müssen bei einem Ersatzbau die Sichtzonen gemäss dem kantonalen Merkblatt eingehalten werden.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung betrifft eine Fläche von 414 m². Nach fachlicher Beurteilung handelt es sich vollumfänglich um FFF. Die Bilanz der räumlichen Veränderung der FFF beträgt bei der Genehmigung minus 414 m² (vgl. Ziffer 3.4.2).

Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Richtplankapitel L 3.1, Planungsgrundsatz B). Alle Bauvorhaben im Landwirtschaftsgebiet sind hinsichtlich des qualitativen und quantitativen Schutzes des Bodens zu optimieren (Planungsanweisung 1.3).

Es ist vorgesehen, die Auszonungsfläche im Umfang von 324 m² zu rekultivieren und dabei auf FFF-Qualität aufzuwerten. Es gilt eine Frist von zwei Jahren ab Genehmigung. Eine rechtlich verbindliche Regelung mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 5. Juni 2023 liegt vor. Nach Realisierung der Rekultivierung beträgt die Bilanz der räumlichen Veränderung der FFF somit noch minus 90 m².

Die Veränderungen gelten im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Rundschreiben des Bundesamts für Raumentwicklung vom 4. Mai 2011

Die Kantone weisen diejenigen Böden, die sich im Gewässerraum befinden und die (gemäss Sach-plan FFF und RPV) weiterhin FFF-Qualität haben, separat aus. Diese Böden können – als Potenzial – weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

Hinweis Regulierungsgebiet

Die zur Diskussion stehende Einzonung liegt im Perimeter der Güterregulierung. Auf der fraglichen Einzonungsfläche besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot sowie die Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton).

Die Güterregulierung fand im Dezember 2003 mit der Schlusszahlung des Bundes ihren Abschluss. Die Rückerstattungspflicht bestand somit bis Dezember 2023. Wird die betreffende Fläche (rechtskräftig) eingezont, sind die geleisteten Kantons- und Bundesbeiträge von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern "pro rata temporis" zurückzuerstatten. Aufgrund des zu erwartenden kleinen Beitrags wurde auf eine Rückerstattung verzichtet.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Kantone sind gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss von den Gemeinden bei ihrer Nutzungsplanung berücksichtigt und umgesetzt sowie anschliessend extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume für die Bäche mit einer Breite ≥ 2 m gemäss Fachkarte und für die Bäche mit einer Breite < 2 m sowie die eingedolten Bäche gemäss § 127 BauG in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um.

Mit der Änderung der Gewerbezone Unterdorf ist der Gewässerraum des Wissenbachs auf den betroffenen Parzellen 88 und 89 festzulegen. Für diesen Abschnitt wird über dem Wissenbach eine Gewässerraumzone mit einer Breite von 14 m (symmetrisch auf der Gewässerachse) umgesetzt. Das ist sachgerecht.

Die Gemeinde wird aufgefordert, die Umsetzung der weiteren Gewässerräume zeitnah und flächendeckend umzusetzen.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

3.6.2 Hochwassergefahren

Gemäss der Gefahrenkarte "Hochwasser" besteht in der angepassten Gewerbezone kein Hochwasserschutzdefizit.

Jedoch liegen sowohl bezüglich Hochwasser wie auch bezüglich Oberflächenabfluss Schadenerfahrungen vor. Das ist in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen. Grundlage sind die allgemeinen Bestimmungen von § 36c BauV.

3.6.3 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]). In der Gewerbezone gilt gemäss BNO die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Aufgrund der Distanz des neu einzuzonenden Gebiets zur Kantonsstrasse K350 und den Emissionen der Kantonsstrasse ($L_{r,e} = 70$ dB(A) am Tag und 56,3 dB(A) in der Nacht) kann ohne genauere Berechnung davon ausgegangen werden, dass die massgebenden PW überall eingehalten sind.

3.7 Formelles

Planbeständigkeit

Aktuell ist eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in Erarbeitung. Die Planbeständigkeit steht der vorliegend geplanten Teiländerung nicht entgegen. Allerdings werden die Inhalte der Teiländerung in der Folge Planbeständigkeit geniessen und können im Rahmen der Gesamtrevision nicht erneut geändert werden. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass sich daraus Probleme ergeben könnten, da es sich um Änderungen handelt, die gut isoliert betrachtet werden können.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des folgenden Grundstücks besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 152

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.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest. Im Rahmen dieser Teiländerung ergeben sich sinngemässe Regelungen aus der Rückbaupflicht und der Realisierung des entsprechenden Ersatzbedarfs in der neu angeordneten Gewerbezone. Die Vorkehrungen sind in Kapitel 4.6 des Planungsberichts erläutert.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Nutzungsplanung Gewerbezone Unterdorf und Volumenschutz, beschlossen von der Gemeindeversammlung Beinwil (Freiamt) am 21. Juni 2023, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Kirchfeld 5, 5637 Beinwil (Freiamt) (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- 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, 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.