

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000015

Gemeinde Hirschthal; Allgemeine Nutzungsplanung flächengleiche Umlegung Bauzone Parzelle 377; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 15. Januar 2025

Versand: 21. Januar 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Die Vorlage ist vom Gemeinderat als unwesentliche Änderung ohne vorgängige öffentliche Auflage beschlossen worden, gestützt auf § 25 Abs. 3 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG).

Vorprüfungsbericht	28. Juni 2024
Wahrung des rechtlichen Gehörs	21. Juli 2024 (schriftliches Einverständnis)
Beschluss Gemeinderat	19. August 2024
Eingereicht zur Genehmigung	11. November 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	23. September 2024

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 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 Hirschthal am 19. August 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan / Kulturlandplan, Änderungen gemäss § 25 BauG, 1:2'500 vom 28. März 2024

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Auszug des Protokolls des Gemeinderats vom 19. August 2024 erläutert und begründet. Der umfassende Protokollauszug der Gemeinde lässt eine fachliche Beurteilung des Sachverhalts zu, sodass dieser für die vorliegende unwesentliche Änderung der allgemeinen Nutzungsplanung als Planungsbericht im Sinne von Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) gilt.

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Parzelle 377 liegt am äusseren Siedlungsrand von Hirschthal und umfasst Landwirtschafts- und Bauzonenfläche. Ziel der Planungsvorlage ist die Bereinigung der Bauzonenabgrenzung zugunsten der heutigen Nutzung. Dazu soll auf der Parzelle eine flächengleiche Umlagerung von 200 m² Bauzone vorgenommen werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat die Vorlage am 28. Juni 2024 vorbehaltlos vorgeprüft.

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 unwesentliche Änderung stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein. Eine regionale Abstimmung ist aufgrund der unwesentlichen Änderung nicht erforderlich.

3.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Die insgesamt 14'386 m² grosse Parzelle 377 liegt am äusseren Siedlungsrand von Hirschthal und umfasst Landwirtschafts- und Bauzonenfläche. Letztere liegt im östlichen Teil der Parzelle und ist überbaut (Gebäude 256). In der letzten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde bei der vorliegenden Parzelle 4'204 m² W2-Zone in Landwirtschaftszone umgezont (Auszonung der sogenannten "zweiten Bauzonenetappe"). Dies diente als Grundlage für die Kompensation von Einzonungen im Zentrum. Dabei wurde für die Parzelle keine Überprüfung der Abgrenzung der Bauzonen entlang der effektiven Nutzung vorgenommen, sodass die langjährig bestehende Gartennutzung des Gebäudes 256 aktuell ausserhalb der Bauzone liegt.

Mit der vorliegenden Planungsvorlage soll diese für die Eigentümerinnen und Eigentümer unbefriedigende Situation nun anhand einer flächengleichen Umlagerung bereinigt werden. Dazu werden innerhalb der Parzelle 200 m² von der Südseite auf die Westseite der Bauzone umgelagert.

Aufgrund der erwähnten Ausgangslage wird die Bereinigung der Bauzonengrenze als offenkundiges Versehen im Sinne von § 25 Abs. 3 lit b BauG betrachtet und im vereinfachten Verfahren durch Beschluss des Gemeinderats korrigiert.

Die neue Bauzonengrenze verläuft sinnvoll und zweckmässig. In Bezug auf das betroffene Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen wird die Planung als wesensgleich beurteilt.

Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde wurde am 7. April 2021 vom Regierungsrat genehmigt. Die Planbeständigkeit der noch jungen Nutzungsplanung wird durch die vorliegende Änderung nicht tangiert, da es sich um eine untergeordnete Anpassung handelt.

3.4 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Einzonungen führen auch bei Umlagerungen zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Für die vorliegende Änderung ergibt sich keine Mehrwertabgabepflicht, da es sich um eine flächengleiche Umlagerung auf derselben Parzelle handelt (vgl. § 1 Abs. 2 Verordnung über die Mehrwertabgabe [Mehrwertabgabeverordnung, MWAV]).

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Allgemeine Nutzungsplanung flächengleiche Umlagerung Bauzone Parzelle 377, beschlossen vom Gemeinderat Hirschthal am 19. August 2024, 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, Trottengasse 2, 5042 Hirschthal
- 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, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.