

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 15. August 2018

Versand: 21. August 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-000925

Gemeinde Suhr; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2013; Einzonung Badiweg; Genehmigung mit Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Der Regierungsrat hat am 22. März 2017 folgenden Beschluss gefasst (Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2017-000282), insbesondere Dispositiv 2:

"1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2013, beschlossen von der Gemeindeversammlung Suhr am 18. Juni 2015, wird unter Vorbehalt von Dispositiv 2 genehmigt.

2.

Die Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, wird gestützt auf den Beschwerdeentscheid des Regierungsrats bis zur Genehmigung der Richtplanrevision zum Siedlungsgebiet durch den Bundesrat einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Suhr wird eingeladen, zu gegebener Zeit das Vorhaben unter Einreichung des nötigen Waldfeststellungsberichts erneut zu beantragen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftrag, einschliesslich der bei der Abteilung Raumentwicklung vorgängig anzufordernden Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren."

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche 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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die vorliegende Genehmigung mit Änderungen ist mit dem Beschwerdeverfahren (Abweisung) koordiniert.

Der Regierungsrat hat am 22. März 2017 die Beschwerde gegen die Teiländerung Bauzonenplan und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2013 betreffend den Gewässerraum abgewiesen (RRB Nr. 2017-000281). Gleichzeitig hat der Regierungsrat die Teiländerung 2013 mit teilweiser Sistierung genehmigt (RRB Nr. 2017-000282). Die Sistierung betraf die Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg (Parzelle 3429 und Teile von Parzelle 449), welche bis zur Genehmigung der Richtplanrevision durch den Bundesrat von der Genehmigung ausgenommen wurde. Dagegen wurde am 12. Mai 2017 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben.

Nachdem der Bundesrat den Richtplan am 23. August 2017 mit Änderungen und Auflagen genehmigt hat, kann das Beschwerdeverfahren betreffend die Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, sowie betreffend der Kostenfolgen über das ganze Beschwerdeverfahren weitergeführt werden.

Am 1. März 2018 hat das Verwaltungsgericht (VGE III/25 vom 1. März 2018) zwischenzeitlich in teilweiser Gutheissung der Beschwerde § 29b nBNO von der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. 2017-000282 vom 22. März 2017) ausgenommen und aufgehoben. Der Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens hat auf die vorliegende Genehmigung mit Änderungen keine Auswirkungen und steht dem Vorgehen damit nicht entgegen.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Suhr am 18. Juni 2015 beschlossenen Vorlage vor; insbesondere betreffend den bisher sistierten Bereich der Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg:

- Teiländerung Bauzonenplan 1:2'500, Einzonung Badiweg

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 3. August 2015 erläutert und begründet (Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die letzte, gesamthaft revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2007 beschlossen und vom Regierungsrat am 24. September 2008 genehmigt worden.

Die vorliegende Teiländerung 2013 beinhaltet – soweit diese mit RRB Nr. 2017-000282 nicht schon genehmigt respektive mit VGE III/25 vom 1. März 2018 betreffend § 29b nBNO von der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. 207-000282 vom 22. März 2017) ausgenommen wurde – auch die Einzonung im Bereich der Parzelle 1093, Alter Badiweg.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 8. Januar 2015 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden. Siehe dazu im Folgenden Ziffer 3.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Die wesentlichen Änderungen der Teiländerung 2013 betreffen – soweit diese mit RRB Nr. 2017-000282 nicht schon genehmigt respektive mit VGE III/25 vom 1. März 2018 betreffend § 29b nBNO von der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. 207-000282 vom 22. März 2017) ausgenommen wurden – vorliegend die Einzonung im Bereich der Parzelle 1093, Alter Badiweg, von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone (WA).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

Aufgrund der damals ausstehenden Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat sowie aufgrund der übergangsrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) musste die Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, von der Genehmigung der Teiländerung Bauzonenplan und Teiländerung BNO 2013 einstweilen ausgenommen werden (RRB Nr. 2017-000282 vom 22. März 2017).

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt und die übergangsrechtlichen Bestimmungen des RPG sind weggefallen. Damit wären die Voraussetzungen für die Genehmigung der Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, grundsätzlich gegeben.

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen, eigenen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

Nach neuerlicher Prüfung der Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, im Rahmen des wieder aufgenommenen Genehmigungsverfahrens hat sich gezeigt, dass eine Unvereinbarkeit der Vorlage mit der rechtskräftigen Grundwasserschutzzone 2 (S2) der Grundwasserfassung Kirchmatten III besteht (verfügt durch die beiden Gemeinderäte Buchs und Suhr am 22. November 2010).

Die Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, liegt zu einem ansehnlichen Bereich innerhalb dieser S2 (zu rund 60 %). Dieser Umstand blieb während der Vorprüfung vom 8. Januar 2015 sowohl seitens Gemeinde als auch seitens des Kantons unentdeckt.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung im Vorprüfungsbericht gebunden. Eine umfassende Genehmigung ist in der beschlossenen Form nicht möglich (siehe Ziffern 3.1.1 und 3.2).

3.1 Weitere materielle Hinweise

3.1.1 Gewässerschutz

Grundwasser

Im Bereich der Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, besteht die rechtskräftige Grundwasserschutzzone 2 (S2) der Grundwasserfassung Kirchmatten III. Das Schutzzonenreglement haben die beiden Gemeinderäte Buchs und Suhr am 22. November 2010 verfügt.

Aufgrund von Artikel 4 des Schutzzonenreglements ergeben sich erhebliche Nutzungsbeschränkungen für den Bereich der S2, wovon ein ansehnlicher Bereich der zur Einzonung vorgesehenen Flächen betroffen ist. Auszugsweise ergibt es sich wie folgt:

"Zusätzlich zu den in Artikel 3 aufgeführten Bestimmungen gelten in der Zone S2 die nachfolgenden Nutzungsbeschränkungen:

Bauten und Anlagen

4.1

Hoch- und Tiefbauten, die nicht der Wasserversorgung dienen, sind verboten.

4.2

In der Zone S2 sind nur freistehende Lagerbehälter für wassergefährdende Flüssigkeiten, deren Inhalt ausschliesslich der Wasseraufbereitung dient, sowie die dafür erforderlichen freistehenden Rohrleitungen und Abfüllstellen zulässig.

4.3

Abwasser- und Meteorwasserleitungen und die Durchleitung von eingedolten Bächen und Drainageableitungen sind verboten. Ausnahmen vom Verbot bedürfen einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung der Abteilung für Umwelt. Sie können dort bewilligt werden, wo aus gefällstechnischen Gründen der Grundwasserschutzzone S2 nicht ausgewichen werden kann. In diesen Fällen sind Schmutzwasserleitungen und Grundstücksanschlussleitungen als Doppelrohrsysteme zu erstellen. Sie sind jährlich visuell auf Leckverluste zu kontrollieren.

4.4

Nicht als Doppelrohrsystem erstellte Meteor-, Bach- und Drainageleitungen sind erstmals nach drei Jahren, später periodisch alle 5 Jahre auf Dichtheit hin zu überprüfen.

4.5

Neue Leitungen sind vor der Inbetriebnahme auf die Dichtheit gemäss SIA Norm 190 zu überprüfen.

4.6

Die Abgrenzung der Zone S2 ist bei Bedarf auf zweckmässige Art zu markieren.

Strassen/Wege

4.7

Flurwege und Waldwege sind mit einem allgemeinen Fahrverbot für Motorfahrzeuge zu belegen (Ausnahme: Landwirtschaftlicher- und forstwirtschaftlicher Verkehr und Zubringerdienst zur Fassungsanlage). Bei Flur- und Waldwegen in der Zone S2 muss ausgeschlossen werden, dass Strassenabwasser punktuell versickert. Diese Wege sind mit einem hangwärts geneigten Gefälle auszubilden. Das anfallende Strassenabwasser ist bis ausserhalb der Zone S2 zu führen. Falls erforderlich ist hangseits eine dichte Halbschale zum Auffangen und Ableiten des Wassers zu erstellen. Neue unbefestigte Maschinenwege bedürfen einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung der Abteilung für Umwelt. Sie können ausnahmsweise gestattet werden, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann."

Gemäss § 27 Abs. 1 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern (V EG UWR) vom 14. Mai 2008 sind rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen beim Erlass oder bei der Revision der kommunalen Nutzungsplanung in diese aufzunehmen. Eine Zuweisung zu einer Bauzone (vorliegend eine Mischzone) ohne weitere Auflagen oder Einschränkungen ist nicht rechtmässig.

3.1.2 Waldfeststellung

Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 8. Januar 2015 und Dispositiv 2 des RRB Nr. 2017-000282 vom 22. März 2017 wurde davon ausgegangen, dass für die (gesamte) Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, ein Waldfeststellungsverfahren erforderlich sei.

Aufgrund der geänderten Verhältnisse, insbesondere der verbliebenen Geringfügigkeit der Einzonung (siehe Ziffer 3.2), ist für die Genehmigung kein Waldfeststellungsbericht notwendig; dies entgegen den Aussagen im abschliessenden Vorprüfungsbericht und im RRB Nr. 2017-000282.

3.2 Anhörung nach § 27 BauG

Offenkundig ist eine Genehmigung in der beschlossenen Form nicht möglich. Zur Heilung des rechtlichen Missstands wurde seitens Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt versucht, eine Direktänderung gestützt auf § 27 Abs. 3 BauG zu skizzieren, welche unter

Berücksichtigung der konkreten Ausgangslage gleichsam den kommunalen und den Anliegen der betroffenen Grundeigentümer entspricht.

Dies ist gestützt auf das Schreiben der Gemeinde vom 20. Februar 2018 und jene der massgeblich betroffenen Grundeigentümerschaft der Parzelle 1093 vom 27. Februar 2018 und 14. Juni 2018 gelungen. Die am Rande von der Planung tangierte Eigentümerschaft der Parzelle 449 (Alter Badiweg) hat sich per 29. Mai 2018 telefonisch gegenüber der Gemeinde Suhr insofern mit dem vorgesehenen Vorgehen einverstanden erklärt, als dass ihr der status quo erhalten bleibt. Im Ergebnis wird damit der Regierungsrat seitens der Gemeinde und der betroffenen Eigentümerschaften ersucht, gestützt auf und in Anerkennung der Voraussetzungen nach § 27 Abs. 3 BauG die Genehmigung unter Vornahme einer Direktänderung zu erteilen.

Dem Regierungsrat wird beantragt, die von der Gemeindeversammlung Suhr am 18. Juni 2015 beschlossene Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, beschränkt auf die ausserhalb der S2 liegenden Bereiche (namentlich die gesamte Parzelle 3429 des Alten Badiwegs und ein Teil der Parzelle 1093) zu genehmigen. Für die Parzelle 449 bleibt planungsrechtlich der status quo gewahrt.

3.3 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Zudem legt der Gemeinderat nach § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, welche mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren). Gemäss § 169 Abs. 9 BauG sind diese gesetzlichen Bestimmungen insbesondere für Planungsmassnahmen anwendbar, die erst nach Inkraftsetzen der nämlichen Änderung des BauG genehmigt werden. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Gemeinde Suhr war es zum Zeitpunkt der Planungsarbeiten im Jahr 2014 jedoch nicht möglich, die hinsichtlich Mehrwertabgabe und Baupflicht nötigen verfahrensrechtlichen Vorkehren zu treffen. Die Gemeinde ist nun aber gehalten, die nötigen Schritte in dieser Sache umgehend einzuleiten. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst und der Abteilung Raumentwicklung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben und kann auch dem beiliegenden Merkblatt entnommen werden.

4. Ergebnis

Der verbliebene, noch zu genehmigende Teil der Teiländerung 2013, namentlich die Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg, erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung nur soweit, als dass sich diese auf die ausserhalb der S2 liegenden Bereiche beschränkt (namentlich die gesamte Parzelle 3429 des Alten Badiwegs und ein Teil der Parzelle 1093). Gestützt auf die Anhörung nach § 27 Abs. 2 BauG ist vorliegende eine Genehmigung mit Änderungen nach § 27 Abs. 3 BauG vorzunehmen. Die Bereiche innerhalb der S2 verbleiben in der Landwirtschaftszone.

Beschluss

1.

Der bisher sistierte Teil der Teiländerung Bauzonenplan und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2013, namentlich die Einzonung der Parzelle 1093, Alter Badiweg (Einzonung Badiweg), beschlossen von der Gemeindeversammlung Suhr am 18. Juni 2015, wird unter Vorbehalt von Dispositiv 2 genehmigt.

2.

Für die Vorlage werden folgende Änderungen beschlossen:

- Die Bereiche der Parzellen 1093 und des Alten Badiwegs (Parzelle 449), welche innerhalb der S2 liegen, werden nicht in die Wohn- und Arbeitszone eingezont und verbleiben in der Landwirtschaftszone.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen aus dem Genehmigungsverfahren. Gleichzeitig informiert sie die von den Auflagen und Feststellung gemäss Dispositiv 2 betroffenen Grundeigentümer.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- (3) Ursula Ramseier, Rechtsanwältin, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti (für sich und zuhanden WWF Schweiz, Postfach, 8010 Zürich-Mülligen, und WWF Aargau, Pfrundweg 14, 5000 Aarau; A-Post Plus)
- (2) Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden (für sich und zuhanden des Gemeinderats, Tramstrasse 12, 5034 Suhr; A-Post Plus)
- (2) Christian Bär, Rechtsanwalt, Postfach 3704, 5001 Aarau (für sich und zuhanden Fritz Hächler, Chilacher-Hof, 5603 Staufen; A-Post Plus)
- Schmid Textilrewashing AG, Alter Badiweg 1, 5034 Suhr
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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) vom 23. Juni 2000 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.