

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 12. Februar 2014

Versand: 18. Februar 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000106

Gemeinde Zeiningen; Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	21. März 2013
Öffentliche Auflage	28. März 2013 bis 29. April 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	4. September 2013
Eingereicht zur Genehmigung	25. November 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Dezember 2013

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

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 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Zeiningen ist teilweise über 20 Jahre alt. Diverse Teilrevisionspläne erschweren die Übersicht. Das Bild der Gemeinde im letzten Jahrzehnt hat sich stark gewandelt. Unter Berücksichtigung der anlässlich einer "Zukunftskonferenz" von der Bevölke-

rung formulierten Entwicklungsziele soll mit der Überarbeitung eine zukunftsgerichtete moderne Nutzungsplanung erreicht werden, die als Basis eine qualitätsvolle Entwicklung der Gemeinde unterstützt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 21. März 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonenplan werden hauptsächlich Zonenrandstrassen der angrenzenden Bauzone zugewiesen sowie kleine, weitgehend überbaute Flächen arrondiert. Eine Bauzonenerweiterung von 0,17 ha ist für die Erweiterung des Gemeindewerkhofs vorgesehen und eine Einzonung von 0,73 ha in eine Grünzone für einen Erschliessungsstrassenausbau. Mit einigen punktuellen Umzonungen soll die Zentrums- und Innenentwicklung gefördert werden.

Der Kulturlandplan wurde insbesondere an die Richtplanvorgaben hinsichtlich Landschafts- und Naturschutz angepasst. Neu wurden zwei kleinere Flächen als Spezialzone für Freizeitaktivitäten bezeichnet.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde den aktuellen kommunalen Entwicklungsabsichten entsprechend überarbeitet und an die geänderten übergeordneten rechtlichen Vorgaben angepasst, darunter namentlich den harmonisierten Baubegriffen und Messweisen gemäss Interkantonaler Vereinbarung (IVHB; § 16 ff. Bauverordnung).

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

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).

3.1 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Massgebliche Prüfungsgrundlage ist vorliegend der Richtplan 2011 (Übergangsbestimmungen gemäss Ziffer 3 des Beschlusses des Grossen Rats vom 20. September 2011).

Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2)

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab.

Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 1.4, lit. a):
Die Gemeinde zont insgesamt rund 5,08 ha ein. Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 0,22 ha. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha pro 10 Jahre. Einzeleinzonungen von über 1 ha, die einen Richtplanbeschluss erfordern würden, sind nicht vorgesehen.
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Insgesamt rund 4,86 ha (zum Beispiel Fischzucht, Cheibehölzli, Zonenrandstrassen, Uferschutz-zonen).

Die Gemeinde hat 2002 und 2007 insgesamt 0,71 ha neue Bauzonen ausgeschieden. Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt damit 0,93 ha (Richtplan Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (FFF; Richtplan L 3.1)

Die verschiedenen Einzonungen gehen zulasten von 0,45 ha Fruchtfolgeflächen (FFF) und 1,51 ha übrigem Landwirtschaftsgebiet.

Die Sicherung des Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert (Art. 30 Raumplanungsverordnung [RPV]). Das Landwirtschaftsgebiet samt FFF ist mit der Nutzungsplanung zu sichern; bei raumwirksamen Tätigkeiten ist der Verlust von Landwirtschaftsgebiet, insbesondere von FFF, gering zu halten (Richtplanbeschlüsse Kapitel L 3.1). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit

- höher gestellten Interessen dient
- auf landwirtschaftlichen, weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann
- durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Die Verminderung der FFF um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus (Planungsanweisung 2.2).

Da die vorliegende Planung weniger als 3 ha FFF beansprucht, setzt sie bezüglich der FFF keine Richtplanänderung voraus. Es gehen keine grösseren FFF verloren und die Einzonungen sind begründet.

3.2 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Die durchgeführte "Zukunftskonferenz" zeigt den Wunsch der Bevölkerung nach einer Erhöhung der bereits heute guten Siedlungsqualität. Im Planungsbericht wird auch auf die beabsichtigte Gestaltung der Strassen und Platzbereiche hingewiesen. Mit punktuellen Umzonungen wird auf die Nutzungsabsichten (Vorschläge aus den Arbeitsgruppen) reagiert.

Der Schutz der heute im Bauzonenplan noch geschützten Hecken, die das Dorf durchziehen und ein wichtiges Element des Siedlungsgebiets sind, soll aufgehoben werden. Aus fachlicher Sicht und für die Siedlungsqualität ist dies von Nachteil. Im Gegenzug ergänzt die Gemeinde die Nutzungsvorschriften hinsichtlich Gestaltung und Begrünung. Zur inneren Siedlungsentwicklung und zur Nutzung der inneren Siedlungsreserven sieht die Gemeinde einige Umzonungen vor und versieht mehrere Bereiche mit der Gestaltungsplanpflicht. Mit konsequenter Anwendung der Planungsgrundsätze (§ 3 BNO) und den getroffenen Massnahmen kann die Siedlungsqualität sachgerecht erhalten oder gar verbessert werden. Insgesamt sind die vorgesehenen Massnahmen vertretbar.

3.3 Ortsbildschutz

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde legt Wert auf den Erhalt ihres Ortsbilds. Der Dorfkernbereich präsentiert sich gestalterisch grundsätzlich in einem guten Zustand.

Im Rahmen einer Begehung wurde die Frage der kommunalen Schutzobjekte eingehend besprochen. Die Gemeinde hat sich entschieden, am generellen Abbruchverbot in der Kernzone festzuhalten und deshalb keine einzelnen kommunalen Schutzobjekte festzusetzen.

Für die im Bauinventar aufgeführten Objekte wird ein Abbruch nur dann zugelassen, wenn die Erhaltung aufgrund eines neutralen Fachgutachtens unzumutbar ist. Damit sind die Vorgaben von § 25 des Kulturgesetzes (KG) in Verbindung mit § 40 BauG für die Objekte im Bauinventar eingehalten.

Mit dem Passus in § 7 Abs. 2 lit. c BNO kann der Gemeinderat einen Abbruch einer für das Ortsbild wichtigen, und eine gute Bausubstanz aufweisenden Liegenschaft zulassen, wenn "das Grundstück nur mit Neu- und Erweiterungsbauten einer verdichteten Bauweise zugeführt werden kann". Da es für die Verdichtung keinen allgemein gültigen Massstab gibt, bleibt unklar, anhand welcher Kriterien die Gemeinde entscheidet, ob eine Bebauung eine – für einen Abbruch der wertvollen Dorfkernbauten genügende – verdichtete Bauweise aufweist. Die Idee ist so nicht rechtsgleich anwendbar. Auch kann der Schutz des Ortsbilds nicht sichergestellt werden und im Fall von Rechtsstreitigkeiten hat die Gemeinde keine klare Handhabe. Letztlich ist die Einführung einer Abbruchmöglichkeit nach § 7 Abs. 2 lit. c BNO nicht offensichtlich rechtswidrig und liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.4 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Im Vorfeld der Nutzungsplanung hat die Gemeinde den Verkehrsrichtplan aktualisiert und ein Konzept mit Verkehrsberuhigungsmassnahmen erarbeitet. Die Gemeinde hat diese Grundlagen nicht zu einem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) weiterverarbeitet, welcher die gesetzliche Grundlage für die behördenverbindliche Anwendung bieten würde. Da die Gemeinde keine die Verkehrssituation wesentlich beeinflussenden Planungsmassnahmen vorsieht und sich gemäss den erwähnten Grundlagen keine Verkehrsmassnahmen aufdrängen, kann die Planung weiterhin als ausreichend mit dem Verkehr abgestimmt betrachtet werden.

3.5 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Nach Art. 15 des Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Die Bauzonen weisen vorliegend eine Fläche von total 83,63 ha auf. Davon sind ca. 71,63 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 12 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8,76 ha Wohn- und Mischzonen, 2,3 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,94 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die berechnete Kapazität inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 2'750 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2026 rechnet mit rund 2'440 E.

Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die Bauzonen damit um rund 4 ha zu gross. Die Gemeinde hat sich eingehend mit den Berechnungen auseinandergesetzt und verzichtet im Ergebnis auf eine Einzonung einer grösseren Bauzonenfläche. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung enthält damit keine Einzonung, welche die Einwohnerkapazität zusätzlich erhöhen würde. Gleichzeitig erhöhen die Bestrebungen der Gemeinde zur Verdichtung die Einwohnerkapazität der bestehenden Bauzonen, unterstützen damit den raumplanerischen Grundauftrag der inneren Siedlungsentwicklung und kommen den kantonalen Anforderungen entgegen (§ 13 BauG; Richtplan S 1.2). Im Weiteren sind die Bauzonen der Gemeinde gut arrondiert und ergeben im Kontext der Topographie ein kompakt abgegrenztes Siedlungsgebiet. Auch sind keine planerisch sinnvoll gelegenen Auszonungsbereiche vorhanden, welche die Einwohnerkapazität massgeblich verändern könnten. Insgesamt werden die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen und zur besseren Nutzung des bereits überbauten Gebiets verbessert. Unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen

beurteilt die kantonale Verwaltung die Grösse der Bauzone als vertretbar. Die Grösse der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den Anforderungen des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.6 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Nr. 14; Liegenschaft Mühlegasse 36

Diese Liegenschaft wurde bereits im Rahmen eines Baugesuchs als nichtlandwirtschaftlich eingestuft. Mit der Arrondierung der Teilfläche von Parzelle 40 wird die Nutzung der Bausubstanz über den Besitzstand hinaus ermöglicht.

Nr. 19; Einzonung "Cheibehölzli"

Die Gemeinde beabsichtigt, zur Entlastung des Dorfkerns eine neue Quartierserschliessung über die bestehende Strasse zu realisieren. Um den nötigen Ausbau der Strasse zu ermöglichen ohne effektiv neues bebaubares Land zu schaffen, ist die Zuweisung in eine Grünzone vorgesehen. Die von der Gemeinde verfolgten Ziele sind nachvollziehbar und stehen keinen wesentlichen übergeordneten Interessen oder gesetzlichen Anforderungen entgegen.

Nrn. 21–23; Fischzucht

Für das Areal der Fischzuchtanlage war eine Neuzonierung vorgesehen, die an der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat zur Neubeurteilung zurückgewiesen wurde (vgl. § 25 Abs. 2 BauG). Für das Areal gelten vorläufig die bisherigen Bestimmungen weiter. Im Kulturlandplan ist die bestehende Zonierung eingetragen, was den Eindruck erweckt, diese Inhalte würden neu festgelegt. Da dieser Bereich jedoch im Bauzonenplan der Rückweisung entsprechend klar bezeichnet wird, ist die Darstellung im Kulturlandplan vertretbar. Eine definitive Zonierung ist an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zu beschliessen.

Nr. 25; ÖBA "Cheibehölzli"

Die 0,17 ha grosse Einzonung dient der notwendigen Erweiterung des Werkhofs, liegt im öffentlichen Interesse und ist planerisch sowie rechtlich in Ordnung und sachgerecht.

Weitere Einzonungen und Umzonungen

Bei den weiteren Einzonungen handelt es sich um nachvollziehbar begründete Planungsmassnahmen, wie beispielsweise die bundesrechtlich erforderliche Zuweisung der am Bauzonenrand gelegenen Erschliessungsstrassen zur Bauzone und weitere kleine, im Planungsbericht näher erläuterte Arrondierungen.

Mit den wenigen Umzonungen werden die Zonenabgrenzungen auf die bestehenden Gegebenheiten angepasst oder sachgerechte Entwicklungsmöglichkeiten an geeigneten zentralen Stellen geschaffen und verbessert.

Zusammenfassend sind die Zonenzuordnungen und Zonenabgrenzungen des Bauzonenplans sachgerecht, rechtskonform und mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG vereinbar.

3.7 Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenzonen werden basierend auf den aktuellen fachlichen Grundlagen im Bauzonenplan ausgeschieden. Die getroffenen Festlegungen sichern einen angemessenen planerischen Schutz vor der Gefahr durch Hochwasser. Die auf der Stufe Nutzungsplanung erforderlichen Vorgaben entsprechen den aktuellen fachlichen Erkenntnissen sowie den planungsrechtlichen Anforderungen.

3.8 Waldgrenzenplan

Die Nachführung des Waldgrenzenplans gemäss § 3 der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist koordiniert im Rahmen der Nutzungsplanänderung erfolgt.

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.9 Umweltschutz/Lärm

Gemäss § 11 Abs. 1 BNO dürfen im schraffierten Bereich (B) der Neueinzonungen keine lärmempfindlichen Nutzungen erstellt werden. Damit werden die Vorgaben von Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) eingehalten. Die Ausführungen im Planungsbericht zum Lärm sind sachgerecht und die getroffenen Planungsmassnahmen entsprechen den umweltrechtlichen Vorgaben.

3.10 Gewässerraum/Uferschutzzone

Die neue, am 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Die kantonale Umsetzung, die bis Ende 2018 zu erfolgen hat, ist im Gang.

Gegenwärtig respektive bis zur kantonalen Umsetzung gelten damit die Übergangsbestimmungen der GSchV (Abs. 2). Diese bundesrechtlichen Vorschriften ersetzen die bisherige kantonale Regelung des Gewässerabstands gemäss § 127 BauG weitgehend (ausser zum Beispiel für Dolungen und Wald) und gehen auch sämtlichen abweichenden kommunalen Bestimmungen vor, welche die entsprechenden Gewässerraumstreifen betreffen.

Die durchgehende Ausscheidung einer Uferschutzzone entlang dem Möhlinbach wird aus Sicht des Gewässerschutzes im Hinblick auf die Umsetzung der Gewässerschutzverordnung positiv bewertet. Das übergeordnete Recht gilt einstweilen jedoch auch in diesem Bereich.

Mit dem vorgesehenen Informationsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans zu den Symbolen der Gewässer "(bezüglich Abständen und Nutzung gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben)" wird sachgerecht eine rechtssichere Information über das gegenwärtig anzuwendende Recht bereitgestellt.

3.11 Landwirtschaftszone

Die im Kulturlandplan vorgesehene Ausscheidung einer Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

3.12 Materialabbauzonen (MAZ)

"Chis/Chatzewadel"

Bei der bestehenden Materialabbauzonen MAZ "Chis/Chatzewadel" wurde geprüft, ob gewisse Teile davon wieder in die Landwirtschaftszone zurückgeführt werden können. Die Gemeinde kommt zum Schluss, die bisherigen Abgrenzungen zu belassen. Zwar ist das Gebiet heute teilweise wieder rekultiviert, die Rekultivierungen sind jedoch noch nicht definitiv abgenommen worden. Die Beibehaltung der MAZ in bestehender Ausdehnung ist daher zum heutigen Zeitpunkt zweckmässig und rechtlich korrekt.

"Chrumbacher" (Materialabbau)

Da die Verfahrensvoraussetzungen bezüglich Richtplan noch nicht gegeben sind, hat die Gemeinde richtigerweise auf die Ausscheidung der 18 ha grossen Materialabbauzone im Gebiet "Chrumbacher" vorläufig verzichtet.

Geologische Besonderheiten

Das Anliegen, die fossilen Böden in der Kiesgrube "Bünste" als geologische Besonderheit in der BNO unter Schutz zu stellen, wurde aufgenommen. Die neu vorgeschlagene Regelung in § 24 BNO entspricht dem vorgebrachten Anliegen. Die getroffene Lösung wird aus fachlicher Sicht sehr positiv bewertet.

3.13 Weitere Zonen

Zone für Freiraumaktivitäten

Im Gebiet "Winkel/Brüel" ist die Einrichtung eines öffentlich zugänglichen Areals geplant, wo Freizeitaktivitäten ermöglicht werden sollen. Dazu soll eine Fläche von 0,45 ha in eine Spezialzone gemäss Art. 18 RPG umgezont werden.

Der Ortsbürgergemeinde wurden die Parzellen 1820 und 1823 zum Kauf angeboten. Dabei handelt es sich um Flächen, welche teilweise bereits zweckentfremdet wurden (Kynologischer Verein, Lagerplätze des benachbarten Gartenbaubetriebs). Innerhalb dieser 0,45 ha grossen Fläche werden heute noch rund 0,15 ha landwirtschaftlich genutzt.

Das ausgewiesene Bedürfnis und die Lage der gewünschten Nutzung beziehungsweise Zone sind grundsätzlich nachvollziehbar. Mit den vorgesehenen restriktiven Vorgaben werden das Ausmass und die im öffentlichen Interesse liegende Nutzung auf das Notwendige beschränkt. Angesichts der geringen räumlichen Auswirkungen und der bereits bestehenden sowie angrenzenden Nutzung ist eine Spezialzone vertretbar.

Gegen die Zuweisung des Bike-Parks in die Zone ist nichts einzuwenden. Es handelt sich um eine sehr kleine Fläche in einem Waldeinschnitt.

Gärtnereizone

Das Areal der ehemaligen Gärtnerei liegt wie bisher in einer speziellen Zone gemäss Art. 18 RPG ausserhalb Baugebiet. In der öffentlich aufgelegten Vorlage war sachgerecht die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 2 RPV vorgesehen. In Gutheissung einer Einwendung hat der Gemeinderat die Beibehaltung einer speziellen Gärtnereizone gemäss Art. 18 RPG ausserhalb Baugebiet der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der produzierende Gartenbau ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Die über die innere Aufstockung hinausgehende, produzierende gartenbauliche Nutzung inklusive Verkaufsnutzung im Rahmen von Art. 34 Abs. 2 RPV war mit der ursprünglich vorgesehenen Speziallandwirtschaftszone zulässig.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht und damit keine Umgehung von Art. 24 RPG vorliegt (vgl. etwa BGE 132 II 391 ff.). Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist namentlich dann anzunehmen, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht gegeben sind und mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen wird (BGE 121 I 245 E. 6e S. 248; 119 Ia 300 E. 3b S. 303) oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Abwägung der berührten räumlichen Interessen beruht. Von einer (Kleinst)Bauzone

wäre auszugehen, wenn unter anderem wesentliche bauliche Erweiterungen durch die Planungs-massnahme ermöglicht würden.

Die neuen Vorschriften der Gärtnereizone enthalten eine abschliessende Liste der zulässigen Nutzungen. Diese zulässigen Nutzungen entsprechen den bisherigen Tätigkeiten auf dem Betrieb. Hochbauten sind nur in einem im Kulturlandplan bezeichneten Bereich zugelassen. Dieser Bereich umfasst mehrheitlich die bestehenden bebauten Flächen und es sind nur untergeordnete Erweiterungen möglich. Da die neue Vorschrift damit den Besitzstand und dessen untergeordnete Erweiterung präzisiert, ist die Ausscheidung einer Gärtnereizone im Sinne einer Spezialzone nach Art. 18 RPG hier rechtskonform: Aus § 27 BNO in Verbindung mit der tatsächlichen Situation ergibt sich, dass die Gärtnereizone lediglich dem Erhalt und der Weiterführung des bestehenden Gartenbaubetriebs dient.

3.14 Landschaftsschutzzone und Wildtierkorridor

Neu wird der Wildtierkorridor innerhalb der Landschaftsschutzzone separat dargestellt. Dagegen ist nichts einzuwenden. Bis auf wenige Ausnahmen ist das Landwirtschaftsgebiet von Zeiningen vollständig mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Die Landwirtschaftsbetriebe werden sachgerecht von der Schutzüberlagerung symbolisch ausgenommen.

3.15 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG.

3.16 Bau- und Nutzungsordnung

Am 1. September 2011 ist die revidierte BauV mit den Vorschriften zur Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) in Kraft getreten. Gemäss § 63 Abs. 1 lit. b BauV (Übergangsbestimmung) werden kommunale Nutzungsplanentwürfe, die die Gemeinde vor Inkrafttreten der Verordnung zur Vorprüfung eingereicht hat, nach bisherigem Recht beurteilt.

Vorliegend wendet die Gemeinde bereits das neue Recht an und passt ihre Nutzungsplanung den neuen Begriffen und Messweisen gemäss BauV und IVHB an. Dies kommt dem kantonalen Anliegen einer raschen Umsetzung entgegen. Somit wird der vorliegende Nutzungsplanentwurf nach der revidierten BauV beurteilt.

Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung mit Datum vom März 2013 sind sachgerecht und rechtskonform.

4. Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Zeiningen vom 4. September 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Kirchweg 26, 4314 Zeiningen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.