

Sitzung: 11. Januar 2012

Nr. 2012-000019

Gemeinde Zuzgen; Gesamtrevision Nutzungsplanung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	20. Juli 2009
Öffentliche Auflage	8. September 2009 bis 8. Oktober 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	11. Mai 2011
Eingereicht zur Genehmigung	16. August 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	17. August 2011

Aufgrund von Einigungsverhandlungen im Einwendungsverfahren erfolgte der kommunale Beschluss erst 1 ½ Jahre nach der öffentlichen Auflage. 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 drei Beschwerden eingereicht worden. Zwei konnten aufgrund von Beschwerderückzügen von der Kontrolle abgeschrieben werden (Verfahren BVURA.11.555-2 und BVURA.11.555-3). Die Beschwerdeführenden im Verfahren BVURA.11.555-1 beantragen die Abschreibung ihrer vorsorglich erhobenen Beschwerde, wenn die von der Gemeindeversammlung beschlossene Umzonung

- a) von Teilen der Parzellen 653, 654 und 656 im Gebiet Tierrüti von der Wohnzone am Hang zur Naturschutzzone Magerwiese mit überlagerter Landschaftsschutzzone und einer Fläche von ca. 5'000 m² im Gebiet Untere Rausmatt von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone am Hang

genehmigt wird. Aus diesem Grund wird die Abschreibung der genannten Beschwerde vorliegend im selben Beschluss wie die Genehmigung der Nutzungsplanungsrevision behandelt.

Die von den Beschwerdeführenden angesprochenen Zonierungen werden genehmigt (vgl. Beschluss Ziffer 1 hiernach). Das Verfahren BVURA.11.555-1 kann somit als erledigt von der Kontrolle abgeschrieben werden.

1.4 Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

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

1.5 Ausgangslage und Planungsziele

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Zuzgen wurde von der Gemeindeversammlung am 19. März 1993 beschlossen und vom Grossen Rat am 31. Oktober 1995 genehmigt. Damit ist der Planungshorizont von 15 Jahren nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) erreicht. Mit der Gesamtrevision sollen die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse planerisch umgesetzt und den übergeordneten geänderten Vorgaben angepasst werden.

1.6 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 20. Juli 2009 ohne Vorbehalte.

An der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2011 wurden mehrere Rückweisungsanträge gemäss § 25 Abs. 2 BauG angenommen. Die zurückgewiesenen Teile der Planung werden überarbeitet und sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung.

1.7 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonenplan sind diverse Arrondierungen an den Bauzonengrenzen vorgesehen (Zonenrandstrassen, Angleichung an Parzellengrenzen etc.). Grössere Anpassungen sind vorgesehen für die Einzonung eines nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofareals sowie zur Verbesserung der Ortseingangssituation respektive einer möglichen neuen Dorfkernerschliessung.

Im Rahmen des Einwendungsverfahrens wurde eine weitere Einzonung von 0,5 ha zwecks Finanzierung einer Auszonung von 0,2 ha andernorts aus Naturschutzgründen vorgenommen.

Aufgrund der Rückweisung an der Gemeindeversammlung sind gegenüber der vorgeprüften Fassung folgende planerischen Festlegungen nicht mehr in der Genehmigungsvorlage enthalten:

- Umzonung der Parzellen 122, 605 (Teil), 1848, 1858 (Teil) und 1859
- Einzonung eines Teils der Parzelle 605
- Uferschutzzonen und Uferschutzstreifen inklusive §§ 19 und 22 BNO
- Kulturobjekte Mühle- und Drechslereikanal

Mittels Landschaftsschutzzonen werden im Kulturlandplan die Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan umgesetzt. Durch die Ausscheidung grossflächiger Naturschutzzonen werden ökologisch wertvolle Hanglagen unter Schutz gestellt.

1.8 Bau- und Nutzungsordnung

Basierend auf dem 2008 geltenden Recht hat die Gemeinde ihre Nutzungsvorschriften aktualisiert und den Gegebenheiten angepasst. Aufgrund der langen Einigungsverhandlungen im Einwendungsverfahren konnten die Änderungen des Baugesetzes, die am

1. Januar 2010 in Kraft getreten sind, sowie die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht mehr berücksichtigt werden.

Erwägungen

2. Beurteilung der Vorlage

2.1 Allgemeine Beurteilung

2.1.1 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).

2.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Massgebliche Beurteilungsgrundlage ist vorliegend der Richtplan von 1996.

Siedlungsgebiet (Richtplan Kapitel S 2.1)

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a):
Die Gemeinde zont insgesamt 1,43 ha ein (Gebiete Heidenhüsli, Eichmatt, Niedermattstrasse und Untere Rausmatt). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 1,0 ha. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha pro 10 Jahre.
- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 4.1, lit. b):
Insgesamt ca. 0,2 ha (Gebiete Tierrüti).
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c):
Insgesamt ca. 0,23 ha (Gebiete Eichmatt, Zonenrandstrassen und Arrondierungen).

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 1,0 ha (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorläufige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Fruchtfolgeflächen (FFF; Richtplan Kapitel L 1.1)

Die verschiedenen Einzonungen gehen zulasten von 0,97 ha FFF sowie 0,09 ha übrigem Landwirtschaftsgebiet. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb die FFF entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

2.1.3 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 Kapitel 3.1).

In § 3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist die Absicht formuliert, diesbezüglich mittels Konzepten oder einem Richtplan eine Verdichtung oder Erneuerung unternutzter Gebiete zu erreichen. Ansonsten sieht die Gemeinde auch ausserhalb der formellen Planung diesbezügliche Massnahmen vor wie zum Beispiel eine aktive Baulandpolitik. Im Wissen um das Engagement der Gemeinde ist die Umsetzung der Vorgaben in dieser Form zu unterstützen.

2.1.4 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Abgrenzung der Naturschutzzonen im Kulturland entspricht den kantonalen Vorgaben. In drei Gebieten erfolgen Erweiterungen der Magerwiesenschutzzone in Anlehnung an Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung.

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

2.1.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Die vorliegenden Unterlagen sind sehr ausführlich und behandeln die Thematik der Ortsbildgestaltung umfassend. Insbesondere auch im Verkehrsrichtplan wird auf die Qualitäten des Ortsbilds hingewiesen und aufgezeigt, mit welchen Verkehrslösungen diese beibehalten werden können.

Das Ortsbild von Zuzgen hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) kommunale Bedeutung. Positiv zu werten ist, dass das Kurzinventar über die Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung fast vollständig umgesetzt wurde. Wie im Planungsbericht festgehalten ist, sind diese Objekte im Beisein von Ortsbild- und Denkmalpflege vor Ort überprüft worden.

Hinsichtlich des Ortsbilds ist insbesondere auch der Bereich "Heidenhüsli" relevant. Aufgrund der Lage am Ortseingang muss das zukünftige Überbauungskonzept besonders gut in die Situation eingepasst werden. Die Ziele, die mit diesem Gestaltungsplan erreicht werden sollen, werden sachgerecht in der BNO festgehalten.

2.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 32,52 ha auf. Davon sind ca. 25,28 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 7,24 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,8 ha Wohn- und Mischzonen, 0,91 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,53 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 1'300 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2024 rechnet mit rund 950 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung um rund 2 ha zu gross.

Das Baugebiet der Gemeinde ist demgegenüber gut arrondiert und bietet keine wesentlichen Möglichkeiten, die Bauzone zu reduzieren. Die vorgesehenen Einzonungen sind sachlich fundiert begründet und notwendig. Dies gilt auch für die im Beschwerdeverfahren BVURA.11.555-1 als Berechtigung zur Abschreibung benannten Teile der Planung. Aufgrund der Gesamtinteressenabwägung beurteilt die kantonale Verwaltung die Grösse der Bauzone als richtig. Die Grösse der Bauzone entspricht den Anforderungen von Art. 15 RPG.

2.1.7 Waldgrenzenplan

Im Rahmen der öffentlichen Nutzungsplanaufgabe wurde auch das Waldfeststellungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt. Da jedoch die Nutzungsplanungsrevision Zuzgen durch die Gemeindeversammlung mit Änderungen aus dem Einwendungsverfahren beschlossen wurde, erforderten diese Änderungen am Bauzonenperimeter eine nochmalige Nachführung des Waldgrenzenplans. Während der Auflagefrist des Waldgrenzenplans sind keine Einsprachen eingegangen. Damit gilt der Waldgrenzenplan der Gemeinde Zuzgen als nachgeführt.

2.1.8 Hochwasserschutz

Mit der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist die Gefahrenkarte Hochwasser gemäss Arbeitshilfe "Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung" umgesetzt worden: Innerhalb der Bauzonen sind den Grundnutzungszonen überlagerte Flächen der Hochwassergefahrenzone ausgeschieden worden. Die Ausscheidung der Hochwassergefahrenzone ist ausreichend und basiert auf der Schutzdefizitkarte. In § 15 BNO sind die entsprechenden Vorschriften zum Hochwasserschutz gemäss kantonaler Muster-BNO eingeflossen.

2.1.9 Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss Richtplan werden sachgerecht umgesetzt. Die Ausscheidung grosser Bereiche als Landschaftsschutzzone entspricht dem hohen Wert des Standortfaktors "Landschaft", unterstützt eine nachhaltige Entwicklung und entspricht den Richtplanvorgaben.

An verschiedenen Stellen sind in der Landschaftsschutzzone sogenannte "Siedlungseier" ausgespart. Der Richtplan sieht solche Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten in den LkB vor, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden. In der vorliegenden Planung sind die "Siedlungseier" um bestehende Landwirtschaftsbetriebe gelegt. Damit werden betriebsnotwendige bauliche Erweiterungen ermöglicht. Das Festlegen des optimalen Feinstandorts erfolgt im Bewilligungsverfahren. Dieser Lösung steht vorliegend nichts entgegen.

2.1.10 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO 2008 und ist den kommunalen Bedürfnissen entsprechend angepasst. Die Änderungen des Baugesetzes, die am 1. Januar 2010 in Kraft getreten sind, sowie die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind in der Vorlage aufgrund des bereits 2009 im Wesentlichen abgeschlossenen Planungsverfahrens der Gemeinde noch nicht berücksichtigt. Gemäss den Übergangsbestimmungen in § 63 BauV steht den Gemeinden eine Frist von 10 Jahren für die entsprechenden Anpassungen zu. Der vorliegenden Planung steht diesbezüglich nichts entgegen. Insgesamt erweist sich das neue Regelwerk als sachgerecht und rechtskonform.

2.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Zuzgen vom 11. Mai 2011 wird genehmigt.

2.

Das Beschwerdeverfahren BVURA.11.555-1 wird von der Kontrolle abgeschrieben.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt (Beschluss Ziffer 1) beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie 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 oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung 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 Beschwerde 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 19, 4315 Zuzgen
- (10) Dr. iur. Peter Gysi, Fürsprecher, Postfach 3704, 5001 Aarau (für sich und zuhanden Ernst und Edeltraud Brogli, Zuzgen, Verena Bühler, Zuzgen, Boris und Monika Hediger, Zuzgen, Adelheid Hohler und Robert Ackermann, Zuzgen beziehungsweise Ruggell, Bruno und Helga Hohler, Zuzgen, Michael Hohler und Sandra Sacher, Zuzgen, Franz Hottinger, Zuzgen, Christine Oswald-Sacher, Zuzgen, Bernhard und Susann Waldmeier, Zuzgen; gegen Rückschein)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU

- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a small dot.