

Sitzung: 26. September 2012

Nr. 2012-001318

Gemeinde Zuzgen; Gesamtrevision Nutzungsplanung, Beschlüsse über die zurückgewiesenen Teile: Teiländerung Bauzonenplan "Alte Sägerei", Teiländerung Bauzonenplan "Bummerten", Teiländerung Bauzonenplan "Einzonung Obere Kirchgasse", Teiländerung Kulturlandplan "Kulturobjekt", Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Bummerten", Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Kulturobjekt"; 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	21. Juni 2012
Eingereicht zur Genehmigung	17. Juli 2012
Ablauf der Beschwerdefrist	3. September 2012

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 die einzelnen Beschlüsse der Gemeindeversammlung respektive folgende Nutzungsplanänderungen und Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vor, welche die Gemeindeversammlung im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung am 11. Mai 2011 an den Gemeinderat zurückgewiesen hatte und nun am 21. Juni 2012 beschlossen hat:

- Teiländerung Bauzonenplan "Alte Sägerei"
- Teiländerung Bauzonenplan "Bummerten"
- Teiländerung Bauzonenplan "Einzonung Obere Kirchgasse"
- Teiländerung Kulturlandplan "Kulturobjekt"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Bummerten"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Kulturobjekt"

Die von der Gemeindeversammlung ebenfalls am 11. Mai 2011 zurückgewiesenen Uferschutzzonen hat der Gemeinderat noch nicht zur Beschlussfassung vorgelegt. Aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung sind noch vertiefte Abklärungen erforderlich.

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Vorprüfung der Gesamtrevision erfolgte am 20. Juli 2009. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde die planerischen Rahmenbedingungen auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse ausgerichtet. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 11. Mai 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Dabei hat sie folgende Teile der Gesamtrevision gestützt auf § 25 Abs. 2 BauG an den Gemeinderat zur Neubeurteilung zurückgewiesen:

- Umzonung der gemeindeeigenen Parzelle 1859 und des Anteils der Parzelle 1858 ("Alte Sägerei") von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3).
- Umzonung der Parzelle 122 ("Bummerten") von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) mit Gestaltungsplanpflicht.
- Einzonung des südöstlichen Teils der Parzelle 605 in die WG3 ("Obere Kirchgasse").
- Zonierung des bereits eingezonten nordwestlichen Teils der Parzelle 605 ("Obere Kirchgasse").
- Mögliche Aufnahme der Fliessgewässer des Mühle- und Drechslereikanals als kommunale Kulturobjekte.
- Ausmasse und Abstände für Bauten und Anlagen sowie der Nutzungsvorgaben des Abstands der Uferschutzzone (§ 19 BNO) und der Uferschutzstreifen (§ 22 BNO).

Die unbestrittenen Teile der Nutzungsplanung hat der Regierungsrat am 11. Januar 2012 genehmigt. Die zurückgewiesenen Teile hat der Gemeinderat nochmals überprüft und der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2012 zur definitiven Beschlussfassung vorgelegt. Diese hat die Vorlagen behandelt und folgende Beschlüsse gefasst:

- Parzelle 1859 und Teil der Parzelle 1858 – "Alte Sägerei": Keine Umzonung der Parzellen oder Teilflächen, das heisst Beibehaltung der Gewerbezone mit Sondernutzungsplanpflicht. Die nördlich an die Parzelle 1859 angrenzende Parzelle 117 wird aus der Sondernutzungsplanpflicht entlassen, der Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht wird neu nur über die Parzellen 118, 119, 120, 1858 und 1859 beibehalten.
- Parzelle 122 – "Bummerten": Umzonung in die Zone WG3 im nördlichen Teil und keine Umzonung des südöstlichen Teils (der südöstliche Teil verbleibt in der Gewerbezone G). Die gesamte Parzelle wird mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert.
- Parzelle 605 und neue Parzelle 1848 – "Obere Kirchgasse": Keine Umzonung des nordwestlichen Teils "Obere Kirchgasse (Beibehaltung der Wohn- und Gewerbezone WG3). Einzonung des südöstlichen Teils obere Kirchgasse, Einzonung in Wohn- und Gewerbezone WG3 und Streichung der südlichen Hecke.
- Kulturobjekte: Unterschutzstellung Drechslereikanal (Ergänzung im Anhang B2 der BNO als Kulturobjekt. Keine Unterschutzstellung des Mühlekanals.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan, da die Vorprüfung vor Inkrafttreten des neuen Richtplans erfolgte

Die Vorlage der Gemeinde Zuzgen ist nach Massgabe des bisherigen Richtplans zu prüfen (Übergangsbestimmung gemäss [11.174] Botschaft vom 4. Mai 2011; Beschluss Ziffer 3).

Die im Rahmen der Gesamtrevision insgesamt vorgesehenen Einzonungen gehen nicht über die im Richtplan festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus (Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1).

Die mit den vorliegenden Beschlüssen angepassten Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies eine Neuzonung von 0,08 ha (Beschluss 4.1, lit. a). Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 Hektaren pro 10 Jahre. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die im Rahmen der Beschlüsse über die zurückgewiesenen Teile erfolgte Einzonung von 0,08 ha ist nicht wesentlich und wurde im Rahmen der Vorprüfung als vertretbar erachtet. Die Grösse der Bauzone entspricht den Anforderungen von Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).

3.1.4 Teiländerungen Bauzonenplan

"Alte Sägerei"

Mit der Beibehaltung der bisherigen Gewerbezone und der Reduktion der Sondernutzungsplanungspflicht auf die Gewerbezone können die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Betriebs erhalten werden.

"Bummerten"

Die grossen Gewerbezone im Bereich Bummerten werden nicht mehr vollumfänglich benötigt. Mit einer teilweisen Umzonung in die Zone WG3 werden zentrumsnah neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Mittels Gestaltungsplanpflicht wird eine qualitätsvolle Entwicklung stufengerecht sichergestellt.

"Kulturobjekt"

Die Unterschutzstellung des Mühlekanals würde die notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen verunmöglichen. Durch die Unterschutzstellung des Zulaufkanals kann ein wesentlicher Teil der Kulturgeschichte ablesbar erhalten werden.

"Einzonung Obere Kirchgasse"

Mit der Einzonung wird die Bauzonengrenze sachgerecht auf die Parzellengrenze gelegt.

3.1.5 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Für die in der Vorlage enthaltenen Umzonungen hat die Gemeinde die Sondernutzungsplanungspflicht festgelegt (§ 16 Abs. 3 BauG). Damit ist sichergestellt, dass mittels Erschliessungs- und Gestaltungsplänen eine qualitätsvolle Überbauung erreicht wird. Dies kommt den Anforderungen gemäss Baugesetz und Richtplan entgegen (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1).

3.1.6 Waldgrenzenplan

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.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die zurückgewiesenen Teile der Gesamtrevision Nutzungsplanung vom 11. Mai 2011 der Gemeinde Zuzgen, bestehend aus folgenden Teiländerungen, werden genehmigt:

- Teiländerung Bauzonenplan "Alte Sägerei"
- Teiländerung Bauzonenplan "Bummerten"
- Teiländerung Bauzonenplan "Einzonung Obere Kirchgasse"
- Teiländerung Kulturlandplan "Kulturobjekt"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Bummerten"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Kulturobjekt"

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt 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
- 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:

