

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 28. Juni 2017

Versand: 5. Juli 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000754

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	16. September 2015
Mitwirkung	18. August 2014 bis 16. September 2014
Öffentliche Auflage	4. Juni 2016 bis 4. Juli 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	24. November 2016
Eingereicht zur Genehmigung	18. April 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	6. Februar 2017

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

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 sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Burg am 24. November 2016 beschlossenen Vorlage vor:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 24. November 2016 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Burg hat den Planungshorizont nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) erreicht und wird vollständig revidiert. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, die Stärken als Wohnort hervorzuheben, den gut positionierten Unternehmungen optimale Rahmenbedingungen zu schaffen und die einmalige Naherholungslandschaft zu schützen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 16. September 2015 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Die gemäss jüngst revidiertem Richtplan geforderten 2,4 ha an Auszonungen (beziehungsweise Nichteinzonungen) werden in der vorliegenden Revision pflichtgemäss vorgenommen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.1). Darüber hinaus werden gestützt auf die Planungsanweisung 4.2 zusätzlich 0,2 ha zur Auszonung (beziehungsweise Nichteinzonung) vorgesehen (Gesamttotal 2,6 ha). Weiter werden 0,8 ha am Schlosshügel eingezont, die Hälfte davon ist jedoch als Grünzone unbebaubar. Mit einigen punktuellen Umzonungen sollen die Zentrums- und Innenentwicklung gefördert werden.

Im Kulturland erfolgen Anpassungen insbesondere hinsichtlich der Richtplanvorgaben im Bereich Landschafts- und Naturschutz.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

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

3.2.1 Raumkonzept (R 1)

Die Gemeinde Burg liegt im Ländlichen Entwicklungsraum und zeichnet sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus. Der ländliche Charakter soll sich weiterentwickeln und die Siedlungs- und Wohnqualität sowie der Ortskern sollen aufgewertet werden (vgl. § 10 BNO). Die im Entwicklungsleitbild in Aussicht genommenen Entwicklungsziele und die zur Zielerreichung vorgesehenen Umsetzungsmassnahmen sind im Sinne eines ersten Planungsschritts angemessen und sachgerecht.

3.2.2 Übergangsbestimmungen RPG und Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2)

Am 1. Mai 2014 ist das neue Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Gemäss Übergangsbestimmung Art. 38a RPG sind Einzonungen nur bei gleichzeitiger und wertgleicher (flächen- und wertsensgleich) Kompensation zulässig. Es ist vorgesehen, die im Siedlungsgebiet gelegene Landwirtschaftszoneninsel "Schlosshügel Süd" im Umfang von 0,8 ha der Bauzone zuzuweisen (davon 0,1 ha unüberbaut, 0,3 ha überbaut und 0,4 ha Grünzone).

Die Gemeinde zont zugleich rund 2,6 ha Bauzone aus und weist diese Flächen dem Kulturland zu (sogenannte Nichteinzonung). Das Siedlungsgebiet beziehungsweise die Bauzonen werden damit insgesamt nicht erweitert und die Vorgaben von Art. 38a RPG sind eingehalten.

Der Richtplan, insbesondere Kapitel S 1.2 (Siedlungsgebiet), wurde überarbeitet und vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen (Genehmigung durch den Bundesrat noch ausstehend). Es ist zu prüfen, inwieweit die kommunale Vorlage den am 29. Juni 2015 in Rechtskraft erwachsenen Richtplan konform umsetzt.

Die gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.1 zur Auszonung vorzusehenden Flächen von 2,4 ha werden mit der Vorlage sachgerecht dem Kulturland zugewiesen (Nichteinzonung). Überdies werden im Rahmen der vorliegenden Revision zusätzlich 0,2 ha ausgezont (Planungsanweisung 4.2; Nichteinzonung).

Die zur Einzonung vorgesehenen, innerhalb des Siedlungsgebiets gelegenen Flächen im Umfang von 0,8 ha erfüllen die Richtplankriterien gemäss Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.1, in angemessener Weise.

Das richtplanerische Siedlungsgebiet von Burg wird insgesamt verkleinert. Die Vorlage stimmt diesbezüglich sowohl mit dem revidierten kantonalen Richtplan als auch mit den Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a RPG überein.

3.2.3 Fruchtfolgeflächen (FFF; Richtplankapitel L 3.1)

Durch das Arrondieren der Bauzonen werden die FFF kaum verändert. Aufgrund der Auszonungen gemäss Richtplan werden in der Richtplankarte und buchhalterisch zusätzlich rund 1,6 ha FFF neu zugewiesen (vgl. Erläuterungsbericht zur Richtplanrevision S 1.2, Seite 20). Die zugewonnenen FFF werden im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans entsprechend räumlich konkret dargestellt.

3.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband aargauSüd impuls hat am 16. Dezember 2014 zur Nutzungsplanung Stellung genommen. Das Entwicklungsleitbild und die daraus gewonnenen Ziele und Massnahmen decken sich weitgehend mit den Stossrichtungen des regionalen Entwicklungskonzepts vom 5. November 2009. Der Planungsverband befürwortet die festgelegten Ziele und insbesondere die Massnahmen zur Dorfkernentwicklung und zur Siedlungsaufwertung, und empfiehlt eine klare Erschliessungsetapierung im Bereich der grösseren Entwicklungsgebiete.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total rund 34,9 ha auf. Davon sind ca. 26,5 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 8,4 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,6 ha Wohn- und Mischzonen, 0,3 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Ende 2014 wohnten in Burg 992 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose rechnet für das Jahr 2030 mit rund 1'100 Personen. Schätzungen zeigen auf, dass die Kapazität der Bauzonen Platz für gut 1'500 E bietet. Gemäss kantonalem Richtplan ist für Burg bis 2040 mit rund 1'140 E zu rechnen (Planwert gemäss Raumkonzept R 1). Die Gemeinde anerkennt selbst, dass das Fassungsvermögen der Bauzonen auch ohne Innenentwicklung über dem wahrscheinlichen Bedarf liegt. Entsprechend sind – über die gemäss Richtplan verlangten Auszonungen (beziehungsweise Nichteinzonungen) im Ausmass von 2,4 ha hinaus – zusätzliche Auszonungen (Nichteinzonungen) vorgesehen.

Es wird anerkannt, dass die Gemeinde Nichteinzonungen über die gemäss Richtplan geforderten Anpassungen hinaus vorsieht. Insgesamt reduziert die Gemeinde die baulich nutzbaren Bauzonen um 2,6 ha. Damit hat sie einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion des Fassungsvermögens geleistet. Die Beibehaltung eines grösseren, zusammenhängenden Teilgebietes begründet die Gemeinde mit den Überbauungsabsichten des Eigentümers. Es wird erwartet, dass die Gemeinde gestützt auf § 28i BauG für diesen Bereich unmittelbar nach Rechtskraft des neuen Nutzungsplans Siedlung und Kulturland eine Baupflicht verfügt.

In Anbetracht der bedeutenden Auszonungen, der ansonsten weitgehend gut arrondierten Bauzonen und unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum im direkt funktionalen Umfeld der Ländlichen Zentren Menziken und Reinach als vertretbar beurteilt. Die Grösse der Bauzone (Wohn- und Mischzonen) ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den Anforderungen des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Mit der Potenzialstudie und Entwicklungsstrategie Dorfzentrum vom 30. Juni 2014 hat die Gemeinde in vorbildlicher Weise eine Grundlage erarbeitet, welche die Innenentwicklungsmöglichkeiten im Dorfzentrum aufzeigt und notwendige Massnahmen in der Nutzungsplanung benennt. Es wird mit der Bau- und Nutzungsordnung als wegleitendes Konzept – im Sinne eines kommunalen Richtplans – deklariert, dass es jedoch auch aktiv durch den Gemeinderat umzusetzen gilt. Die Siedlungsentwicklung nach innen in zentralen Lagen könnte der künftigen Herausforderung nach altersgerechtem Wohnraum (Generationenwechsel) und dem Schutz der Naherholungslandschaft in hohem Masse förderlich sein.

Für die anteilmässig stark vertretenen W2-Zonen (23,5 ha) werden mit Ausnahme von den gestaltungsplanpflichtigen Bereichen mit Zielvorgaben noch keine weitergehenden Innenentwicklungsstrategien vorgelegt. Die Einwohnerdichten und die Siedlungsstruktur in der W2 der Gemeinde Burg sind teilweise mit rund 30 E/ha tief. Hier besteht noch eine Richtplanaufgabe, welche die Gemeinde in einem nächsten Planungsschritt in Angriff zu nehmen haben wird. Die Gemeinde ist – unabhängig einer konkreten planerischen Umsetzung – bereits heute gehalten, Strategien und Massnahmen zu entwickeln und zwischenzeitlich umzusetzen, die den heute tiefen Einwohnerdichten in den W2-Zonen entgegensteuern.

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird dazu beitragen, das innere Siedlungsbild zu harmonisieren und die hochwertige Entwicklung nach innen zu fördern.

3.4.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.1 zur Auszonung vorzusehenden Flächen von 2,4 ha in den Gebieten Sandgasse Süd, Rüteli und Grundwasserschutzzone werden mit der Vorlage sachgerecht dem Kulturland zugewiesen (Nichteinzonung).

Überdies werden im Rahmen der vorliegenden Revision im Gebiet Burgzelg/Furkastrasse zusätzlich 0,2 ha ausgezont (Planungsanweisung 4.2; Nichteinzonung).

Wichtigste Umzonungen

Im Bereich Freihofweg werden insgesamt rund 0,3 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der W2 und der WG2 zur Dorfzone umgezont. Damit wird eine zweckmässige Abgrenzung der Dorfzone in diesem Bereich erreicht und der vorhandenen/beabsichtigten Nutzung Rechnung getragen. Weitere rund 0,9 ha werden im Gebiet Rüteli-Grenzstrasse von der WG3 in eine reine Arbeitszone umgezont, womit der bestehende Gewerbebetrieb langfristig gesichert wird.

Einzonungen

Die heutige Situation im Gebiet "Schlosshügel Süd" ist in verschiedener Hinsicht nicht befriedigend. Insofern ist es begrüßenswert, dass die Gemeinde diesbezüglich Überlegungen anstellt. Die zwei prägenden und in ihrer Substanz zu wahren Gebäude mit den grossen, umgebenden und schützenswerten Gärten bilden einen zentralen Bestandteil der Siedlungsqualität und Identität der Gemeinde Burg. Mit der Spezialzone "Schlosshügel Süd" und der Gestaltungsplanpflicht sowie den grösseren Flächen in der Grünzone wird der besonderen Situation sehr gut Rechnung getragen. Grundsätzlich besteht zwar kein Bedarf an einer Einzonung (vgl. Ziffer 3.4.1), jedoch geht mit vorliegender Zone mit Gestaltungsplanpflicht keine merkliche Erhöhung des Fassungsvermögens einher. Vielmehr können mit dem vorliegenden Lösungsansatz die bestehenden Qualitäten weiterentwickelt und nutzbar gemacht werden (Landwirtschaftsinsel im Siedlungsgebiet).

Ein Teil der neuen Zone "Schlosshügel Süd" liegt in einer Gewerbezone und könnte heute sehr dicht überbaut werden. Im Sinne einer Nutzungsverteilung über den gesamten Bereich "Schlosshügel Süd" wird anstelle einer hier unpassenden Dichte in der Gewerbezone der ganze Bereich adäquat ausgestaltet. In diesem Sinne ist die Einzonung des Gebiets "Schlosshügel Süd" fachlich sowie im Lichte von Art. 15 RPG zweckmässig. Diese Einzonung wird durch Auszonungen (beziehungsweise Nichteinzonungen) kompensiert und liegt innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets.

Bauzonenbilanz

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 1.2 und 3.5 ergibt sich aufgrund der Ein- und Auszonungen folgende Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden eingezont/ausgezont gemäss Beschlüssen 3.1, 4.1 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz
Planungsanweisung 3.1			
Total/Saldo PA 3.1 Schlosshügel Süd	+0,8 ha	0,0 ha	0,0 ha
Planungsanweisung 4.1			
Total/Saldo PA 4.1 Sandgasse Süd, Rüteli, Grundwasserschutzzone	-2,4 ha	0,0 ha	+1,6 ha (gemäss Erläuterungsbericht Revision S 1.2, Seite 20)
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 Burgzelg/Furkastrasse	-0,2 ha	-0,2 ha	0,0 ha
Gesamt-Total/Saldo	-1,8 ha	-0,2 ha	+1,6 ha

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben (S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

3.4.4 Siedlungsqualität

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild der Gemeinde Burg ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als lokal bedeutend eingestuft. Speziell zu erwähnen ist die Umgebungszone I "Burghügel" und die Umgebungszone II "Rickenbachtälchen", für welche das Erhaltungsziel "a" (kein Baugebiet) festgelegt ist. Mit der vorgesehenen spezifischen Zonierung "Schlosshügel Süd" und der Gestaltungsplanpflicht werden die Inhalte des ISOS zweckmässig umgesetzt.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die im Bauinventar (Stand 2012) aufgeführten Objekte sollten vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt werden. Aufgrund einer Einwendung hat der Gemeinderat entschieden, die Villa BUR 909 (Villa mit Gartenanlage, Hauptstrasse 52) aus dem Substanzschutz zu entlassen. Aufgrund der Lage in der gestaltungsplanpflichtigen Zone Schlosshügel Süd, in der die Villen (BUR906 und BUR909) mit den zugehörigen Gartenanlagen explizit als prägende Elemente Erwähnung finden, bleibt deren Schutz trotz der Schutzentlassung in angemessenem Umfang gewährleistet.

Ausserdem werden gestützt auf die Potenzialstudie und die Entwicklungsstrategie Dorfzentrum einige Volumenschutzobjekte festgesetzt. Dieses Vorgehen ist zweckmässig.

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Burg liegt an schwach frequentierten kantonalen Verbindungsstrassen. Die im Planungsbericht enthaltenen Ausführungen über die Abstimmung von Siedlung und Verkehr (vgl. Kapitel 5.5 Planungsbericht) sind situationsgerecht und ausreichend.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Auf die Bezeichnung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Die Festlegung der Landwirtschaftszone und die Deklaration der Fruchtfolgeflächen sind sachgerecht.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

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

3.5.3 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden vollständig mit Landschaftsschutzzonen umgesetzt. Die Aussparung aktiver Landwirtschaftsbetriebe mit einem "Siedlungsei" ist sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Im Rahmen der Überarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland hat die Gemeinde aufgrund der damals noch laufenden BauG-Revision zum Gewässerraum die planerische Umsetzung noch nicht in Angriff nehmen können. Sowohl im Kulturland- als auch im Bauzonenplan ist der Legendeneintrag der offenen und eingedolten Gewässer sachgerecht mit dem Hinweis versehen, dass hinsichtlich Bauabstände und der Nutzungseinschränkungen das übergeordnete Recht zu berücksichtigen ist.

Im Gemeindebann bestehen lediglich zwei Fliessgewässer, wovon der Rickenbach überwiegend im Wald liegt und der Mühlebach und sein Seitengerinne mehrheitlich eingedolt sind. Die Bauzonen werden nicht von möglichen Gewässerräumen tangiert. Im Wald und bei Eindolungen müssen keine Gewässerräume bezeichnet werden. Für die restlichen Bereiche gelten für die Bemessung des Gewässerraums bis auf weiteres § 127 BauG und die Fachkarte Gewässerraum.

3.6.2 Hochwassergefahren

Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Wynental zeigt für die Gemeinde Burg keine Hochwassergefährdung auf.

3.6.3 Wald

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.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung, LSV).

Im nördlichen Bereich der Zone "Schlosshügel Süd" wird entlang der Kantonsstrasse eine Grünzone bezeichnet. Somit ist in diesem Bereich gewährleistet, dass neue lärmempfindliche Gebäude einen Mindestabstand von ca. 50 m zur Kantonsstrasse aufweisen. Im südlichen Bereich grenzt das neu eingezonte Gebiet direkt an die Kantonsstrasse. Durch die Bezeichnung der schützenswerten Gartenanlage des Gebäudes mit Substanzschutz (BUR 909) und der Erhaltungsbestimmung in § 13 BNO wird ein Neubau auch in diesem Bereich verunmöglicht. Somit werden die PW der Empfindlichkeitsstufe (ES) III überall eingehalten.

Elektromagnetische Strahlung

In Burg befindet sich eine Hochspannungsfreileitung, welche in der Landwirtschaftszone und zusätzlich in der Landschaftsschutzzone liegt. Es sind keine Bauten oder Bauzonen betroffen.

Die Antennenanlagen werden in § 60 BNO geregelt. Neue Mobilfunkanlagen sind zu koordinieren. Zudem ist zuerst ein Standort der öffentlichen Bauten und Anlagen (ÖBA) zu prüfen und erst danach in den Wohnzonen. Es handelt sich um eine reduzierte Form des bundesrechtlich zulässigen Kaskadenmodells.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

3.8 Mehrwertausgleich und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Gemäss § 1 Mehrwertabgabeverordnung (MWAV) sieht der Gemeinderat von der Verfügung

einer Mehrwertabgabe ab, wenn sie als Bagatellfall weniger als Fr. 5'000.– beträgt. Gestützt auf § 28b BauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen des durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe und erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist.

Die Orientierung während der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche Höhe der Abgabe war der Gemeinde Burg aufgrund der damals noch nicht absehbaren gesetzlichen Regelungen nicht möglich. Die Gemeinde ist jedoch gehalten, unverzüglich nach vorliegender Genehmigung die Schätzungen beim Steueramt nachholen zu lassen, die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren und die Abteilung Raumentwicklung gleichsam informiert und dokumentiert zu halten.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision der Nutzungsplanung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Burg am 24. November 2016, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 42, Postfach, 5737 Menziken
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.