

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 13. Mai 2020

Versand: 15. Mai 2020

Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000496

Gemeinde Mühlau; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Roggächer"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	19. September 2019
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	7. Oktober 2019 bis 5. November 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	5. November 2019
Eingereicht zur Genehmigung	3. März 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Februar 2020

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) 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 Mühlau am 5. November 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan Teil Siedlung 1:2'500

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 17. Juli 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeindeversammlung Mühlau hat die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland am 6. November 2018 beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 16. Oktober 2019. Für das Teilgebiet "Roggächer" ist eine Sondernutzungsplanung in Bearbeitung.

Im Rahmen der detaillierten Abklärungen hat sich gezeigt, dass die heutige Parzellierung sowie die Bauzonenabgrenzung für eine Überbauung des Gebiets optimiert werden sollen. Der bestehende Versatz der Bauzonengrenze soll mit einer gleichwertigen Umlagerung im Umfang von 210 m² begradigt werden. Nach den Nutzungsplanungsverfahren (Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Sondernutzungsplan [SNP]) soll die bestehende Parzellierung mit einer Landumlegung neu geordnet werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 19. September 2019 mit Vorbehalten (formell korrekte Darstellung des Genehmigungsinhalts) abgeschlossen worden. Die Vorbehalte sind in der Genehmigungsvorlage berücksichtigt.

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

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Aufgrund der nur punktuellen Änderung ohne überörtliche Auswirkungen ist eine regionale Abstimmung nicht erforderlich.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und -abgrenzung

Die Einzonung auf den heutigen Parzellen 4 und 584 im Umfang von 210 m² wird in der direkten Nachbarschaft (angrenzende Parzelle 12) mit einer gleichwertigen (flächen- und wesensgleich) Auszonung umgelagert und kompensiert gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2. Somit bleibt die Bauzonengrösse unverändert.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die neue Bauzonenabgrenzung ermöglicht eine optimierte Nutzung des Grundstücks, hat aber keine nennenswerte Veränderung des Fassungsvermögens der Wohn- und Mischzonen zur Folge.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

Der bestehende Versatz in der Bauzonengrenze soll mit der oben beschriebenen, gleichwertigen Umlagerung begradigt werden. Sowohl bei der Ein- als auch bei der Auszonungsfläche handelt es sich um Fruchtfolgeflächen der zweiten Güteklasse (FFF2, bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen). Die durch die Einzonung beanspruchte Fruchtfolgefläche wird somit ebenfalls kompensiert. Es sind keine landwirtschaftlichen Interessen betroffen.

3.5.1 Landschaftsschutz

Die Landschaftsschutzzone wird durch die untergeordnete Änderung am Rand zur Bauzone nicht beeinträchtigt.

3.6 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist 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. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer des folgenden Grundstücks besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 4

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Roggächer", beschlossen von der Gemeindeversammlung Mühlau am 5. November 2019, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Rüstenschwilerstrasse 8, 5642 Mühlau (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.