

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 10. März 2021

Versand: 16. März 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000254

**Gemeinde Mägenwil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Chlizegli";
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	2. April 2020
Mitwirkung und öffentliche Auflage	20. Mai 2020 bis 19. Juni 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	26. August 2020
Eingereicht zur Genehmigung	10. Februar 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Dezember 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) 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 Mägenwil am 26. August 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Situationsplan "Bauzonen- und Kulturlandplan 1:100" vom 6. Januar 2020

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 20. Oktober 2020 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Firma Bechtle Steffen Informatik Schweiz möchte gestützt auf ein konkretes Bauprojekt am bestehenden Standort die Firma vergrössern. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Bauzonenumlagerung am Bauzonenrand und eine marginale Landumlegung angezeigt. Die Bauzonenumlagerung erfolgt unter der Prämisse einer kompakten und sinnvollen Bauzonenabgrenzung wesensgleich beziehungsweise möglichst flächengleich.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 2. April 2020 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

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 (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Für diese Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist keine regionale Abstimmung nötig.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Umlagerungen von Bauzonen

Die Gemeinde sieht insgesamt 132,5 m² zur Einzonung in die Gewerbezone vor. Die partiell betroffene Parzelle 500 liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien im Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung (partielle Auszonung der Parzellen 520 und 521) im Ausmass von 97,5 m² neu angeordnet werden.

Bei dieser Umlagerung der Bauzone entsteht am nordöstlichen Rand der Parzelle 513 ein kleines Dreieck, das landwirtschaftlich nicht genutzt werden kann. Dies führt zu einer nicht zweckmässigen Bauzonenabgrenzung. Daher wurde auf die Auszonung dieser Teilfläche auf der Parzelle 513 verzichtet, was zu einer marginal nicht flächengleichen Umlagerung von 35 m² führt. Das ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Es wird ein raumplanerisch zumindest gleichwertiges Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf die Arrondierung der Strassenparzelle 159 (Auszonung) zugunsten einer zweckmässigen Bauzonenabgrenzung vor.

Die beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 3.1 im Planungsbericht).

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Parzellen 500, 520 und 521	+0,0035 ha	+0,0035 ha	-0,0035 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Parzelle 159	-0,0068 ha	-0,0068 ha	+0,0000 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-0,0033 ha	-0,0033 ha	-0,0035 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Durch die Einzonung werden 132,5 m² FFF verbraucht. Durch die Auszonungen können insgesamt 97,5 m² FFF neu geschaffen werden. Die Planung geht somit zulasten von 35 m² FFF.

Die vorgesehene Bauzonenumlagerung erfolgt in Bezug auf die FFF nicht flächengleich. Mit der vorgesehenen Umlagerung wird jedoch eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung am Siedlungsrand erreicht. Der Verlust von 35 m² FFF kann aus landwirtschaftlicher Sicht akzeptiert werden. Der vorgesehenen Bauzonenumlagerung kann zugestimmt werden. Die auszunehmenden Flächen der Parzellen 520 und 521 sind fachgerecht zu rekultivieren.

Die zur Diskussion stehende Einzonung liegt im Perimeter der Güterregulierung. Auf der fraglichen Einzonungsfläche besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot, der Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Güterregulierung fand im März 1949 mit der Schlusszahlung des Bundes ihren Abschluss. Die Rückerstattungspflicht ist somit abgelaufen.

Im betreffenden Gebiet befinden sich keine Entwässerungsanlagen.

3.6 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Bei der geplanten Bauzonenumlagerung handelt es sich nicht um die Ausscheidung einer neuen Bauzone. Dementsprechend muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss dann die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachgewiesen werden. Aufgrund der Distanz zur Bahnlinie und der abschirmenden Wirkung des bestehenden Gebäudes entlang der Bahnlinie kann davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Grenzwerte (Immissionsgrenzwerte, Empfindlichkeitsstufe III) problemlos eingehalten werden können.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer des folgenden Grundstückes besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 500

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 "Chlizegli", beschlossen von der Gemeindeversammlung Mägenwil am 26. August 2020, 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, Schulweg 3, 5506 Mägenwil (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
- 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.