

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 7. April 2021

Versand: 14. April 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000441

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	20. Januar 2020 und 29. Juli 2020 (Ergänzung)
Mitwirkungsverfahren	13. November 2017 bis 12. Dezember 2017
	24. August 2020 bis 22. September 2020
Öffentliche Auflagen	10. Februar 2020 bis 10. März 2020
	24. August 2020 bis 22. September 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	4. Dezember 2020
Eingereicht zur Genehmigung	27. Januar 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Februar 2021

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 Hirschthal am 4. Dezember 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan/Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 11. Januar 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde vom Grossen Rat am 21. Dezember 1993 genehmigt. Zwischenzeitlich erfolgten verschiedene Anpassungen an übergeordneten rechtlichen Bestimmungen (unter anderem Raumplanungsgesetz, Baugesetz, kantonaler Richtplan). Die Nutzungsplanung ist daher in diversen Bereichen überholt und entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben.

Zentrale Entwicklungsziele der Gemeinde Hirschthal bilden die Erweiterung der Gewerbezone für die ansässigen Betriebe im Gebiet "Neumatte", die Zentrumsentwicklung sowie die Umsetzung von Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen. Dazu wurde das Baugebiet optimiert, es wurden diverse grössere Flächen umgelagert. Dem Ziel der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen wurde sowohl mit der Zentrumsplanung als auch mit der Anpassung der Baubegriffe gemäss Interkantonaler Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) Rechnung getragen. Weiter wurde die BNO auf die übergeordnete Gesetzgebung und Richtplanung abgestimmt. Weitere inhaltliche und formelle Planungsziele sind im Planungsbericht (Kapitel 1.2) dargelegt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit den zwei Berichten vom 20. Januar 2020 und 29. Juli 2020 mit sechs Vorbehalten abgeschlossen worden.

Der Vorbehalt zur Notwendigkeit der vorgängigen Anpassung des Richtplans wurde mit dem Beschluss des Grossen Rats vom 15. September 2020 ausgeräumt.

Die beiden Vorbehalte zur Einzonung "Zofold" sind aufgrund des Vorliegens des erforderlichen Konzepts (Beilage 6 des Planungsberichts) und des Beschlusses des Gemeinderats Hirschthal vom 8. März 2021 bereinigt.

In der Genehmigungsvorlage sind die Fruchtfolgeflächen (FFF) sachgerecht zur Orientierung enthalten.

Ebenfalls wurden die beiden nötigen Bereinigungen in Sachen symbolischer Darstellung von landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone vorgenommen.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Im regionalen Kontext soll die Gemeinde Hirschthal zusammen mit dem Ländlichen Zentrum Schöftland hinsichtlich regionaler Arbeitsplatzzonen künftig eine wichtigere Stellung einnehmen. Gestützt auf das regionale Entwicklungskonzept (REK) vom 28. August 2012 sollen Betriebserweiterungen von bereits in der Region ansässigen Betrieben künftig vermehrt ins vordere Suhrental gelenkt werden. Die Vorlage ist, nebst der Zentrumsentwicklung, stark auf diese Zielsetzung ausgerichtet.

Der Nutzungsplan Siedlung und Kulturland wurde umfassend revidiert. Es wird an dieser Stelle auf den Planungsbericht (Kapitel 3 und 4) verwiesen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde umfassend revidiert und die Bestimmungen der IVHB integriert. Es wird an dieser Stelle auf den Planungsbericht (Kapitel 4.3) verwiesen.

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

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

3.2.1 Gewerbezone "Neumatte"

Die Gewerbezone "Neumatte" setzt eine vorgängige Anpassung des Richtplans durch den Grossen Rat voraus. Mit Beschluss vom 1. Juli 2020 hat der Regierungsrat die entsprechende Botschaft zuhanden des Grossen Rats verabschiedet. Diese umfasst folgende Richtplanänderungen:

- Reduktion des Siedlungstrenngürtels um die Grösse der geplanten Gewerbezone "Neumatte" (Richtplananpassung durch Grossen Rat)
- Reduktion der FFF um rund 0,43 ha (Fortschreibung durch Regierungsrat)
- Erweiterung des Siedlungsgebiets um höchstens 0,41 ha (Fortschreibung durch Regierungsrat)

Die parzellengenauen Änderungen des Siedlungsgebiets und der FFF sind vorliegend im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom Regierungsrat fortzuschreiben.

Die Änderung des Richtplans (Reduktion des Siedlungstrenngürtels im erforderlichen Umfang) hat der Grosse Rat an seiner Sitzung vom 15. September 2020 beschlossen.

Mit dem Prüfungsbericht (Entwurf für die 2. ROK¹-Konsultation und Anhörung Fachstelle Kanton) vom 24. Februar 2021 signalisiert das Bundesamt für Raumentwicklung dem Kanton die Genehmigungsfähigkeit der Richtplananpassung in Sachen Gewerbezone "Neumatte".

Die Verfahrensvoraussetzungen zur Genehmigung der Nutzungsplanung sind erfüllt. Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

¹ Raumordnungskonferenz des Bundes

3.3 Regionale Abstimmung

Mit Schreiben vom 12. August 2019 hat der Regionalverband Suhrental Stellung zur Vorlage genommen. Dies insbesondere zu den Belangen "Erweiterung Gewerbezone", "Zentrumsentwicklung", "Gewässerräume", "IVHB" sowie "Sondernutzungsplanpflichten" und "Anhebung Ausnützungsziffer".

Die Vorlage wird aus Sicht des Regionalverbands als zweckmässig und zielführend beurteilt. Es wird festgehalten, dass sich die Gemeinde differenziert mit ihrer künftigen Entwicklung auseinandergesetzt und grosse Anstrengungen zur Umsetzung ihrer Ziele unternommen habe. Die Massnahmen entsprechen insgesamt den regionalen Zielsetzungen und werden unterstützt.

Mit Bericht vom 2. März 2020 hat sich der Regionalverband zudem positiv zur Richtplananpassung in Sachen Gewerbezone "Neumatte" sowie zur diesbezüglichen Besteuerung von 0,15 ha Siedlungsgebiet aus dem "Regio-Topf" geäussert (siehe auch Ziffer 3.4.3).

Die Vorlage ist regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 56,3 ha auf. Davon sind ca. 49,6 ha überbaut und ca. 6,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,2 ha Wohn- und Mischzonen, 2,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Einführung einer minimalen Ausnützungsziffer (AZ) und generelle Erhöhung der maximalen AZ
- Ausschluss von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in der Wohnzone 3 (W3) und Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) mit untergeordneten Ausnahmen
- Generelle Aufzonung der Gebiete der heutigen Wohnzone 1 (W1) und Wohnzone 2 (W2)
- Reduktion der nötigen Gesamtfläche für Arealüberbauungen
- Gesetzliche Verankerung der Möglichkeit zur Erarbeitung von Richtplänen oder Konzepten
- Umzonung der zentrumsnahen Gebiete von der Kernzone (K) in die WG3 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht)

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Fassungsvermögen [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Hirschthal beträgt gestützt auf die Beurteilung der Verwaltung – unter Einbezug der Darlegungen im Planungsbericht – gesamthaft rund 2'000 Personen. Die Nutzungsreserven verteilen sich auf rund 200–250 Einwohnerinnen und Einwohner (E) in der unüberbauten Wohn- und Mischzone, rund 100–150 E innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzone und 100 E ausserhalb dieser Zonen. Damit liegt das Fassungsvermögen etwas über dem Planwert von 1'830 E gemäss kantonalen Prognose nach Richtplan bis 2040.

Unter Berücksichtigung der von der Gemeinde angebrachten Begründungen (dynamisches Wachstum, Mobilisierung ihrer Baulandreserven mit proaktiver Zentrumsentwicklung) wird das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen im Hinblick auf die Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans aus fachlicher Sicht als vertretbar beurteilt.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Arbeitsplatzzonen

Für die Erweiterung einer kommunalen Gewerbezone für mehrere bereits in der Region ansässige Betriebe sieht die Gemeinde insgesamt 2,48 ha zur Einzonung vor. Die beantragte Einzonung liegt nicht innerhalb des in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets.

Das Siedlungsgebiet für die kommunale Gewerbezone soll um 2,48 ha (24'777 m²) erweitert werden. Rund 1,91 ha (19'142 m²) der gesamten Erweiterung werden durch Umlagerungen von kommunal ausgezontem Siedlungsgebiet im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, beigesteuert (siehe Ziffer 3.4.4). Weitere 0,15 ha (1'500 m²) werden aus dem "Regio-Topf" gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, alimentiert (siehe Schreiben des Regionalverbands vom 2. März 2020; Anhang L des Planungsberichts). Die restlichen 0,41 ha (4'135 m²) erfolgen durch Zugriff auf den kantonalen Siedlungsgebietstopf gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, lit. a) und Planungsanweisung 1.3, lit. b).

Diese Siedlungsgebietserweiterungen gehen zulasten von FFF. Sie liegen gesamthaft in der Kompetenz des Regierungsrats (siehe auch Ziffer 3.2.1). Die räumliche Festsetzung des Siedlungsgebiets gilt mit vorliegendem Genehmigungsbeschluss als im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

Gemäss § 10 Abs. 5 BNO erfolgt die Zuweisung zur Gewerbezone gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.4, und § 15a BauG bedingt. Die weiteren Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.3, sind mit den Vorgaben von § 10 Abs. 5 lit. a–i BNO erfüllt.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Gemeinde hat eine Bedarfsüberprüfung ihrer OeBA-Zonen durchgeführt (Planungsbericht, Kapitel 4.1.4 und Anhang J). Hirschthal verfügt gemäss Angaben im Planungsbericht (Anhang G) über 4,01 ha in der Zone OeBA, wovon rund 1 ha unüberbaut sind.

Die beiden Zonen OeA und OeB werden neu in einer Zone OeBA zusammengelegt. Dies und die Umzonungen im Zusammenhang mit der OeBA sind sachgerecht.

3.4.4 Grösse und Abgrenzung der Bauzonen im Einzelnen

Die Gemeinde sieht 3,14 ha zur kompensatorischen Auszonung vor. Ein RPG-konformes Fassungsvermögen lässt sich ohne Reduktion der Wohn- und Mischzonen gegenüber dem rechtskräftigen Stand der Planung nicht herbeiführen. Dies ist gestützt auf Art. 15 RPG rechtlich geboten. Die ausgezonten Flächen beziehungsweise das damit umlagerungsfähige Siedlungsgebiet wird für die Erweiterung des Arbeitsplatzgebiets "Neumatte" und zugunsten der Zentrumsentwicklung im Gebiet "Unter-/Oberdorf" eingesetzt. Dies ist zweckmässig.

3.4.4.1 Umlagerungen von Siedlungsgebiet (Bauzonen)

Auszonung "Feldacher" und "Foorenacher"

Das Gebiet "Feldacher" (2,52 ha, Parzelle 380) ist weitgehend unbebaut und nicht erschlossen. Auf der Parzelle befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb, der unbebaute Teil besteht aus FFF.

Die Parzelle 377 ("Foorenacher") befindet sich mit einer Teilfläche von 0,42 ha in der Wohnzone 2 und weist ebenfalls FFF auf. Das Gebiet ist Teil eines landwirtschaftlichen Grundstücks mit Bezug zur offenen Kulturlandschaft. Im Interesse der Mobilisierung der Baulandreserven hat die Gemeinde

Grundeigentümergegespräche geführt. Die Grundeigentümer haben gemäss Gemeinde kein Interesse, das Bauland als solches zu nutzen, und stimmen der beabsichtigten Auszonung und Umlagerung vollumfänglich zu. Die Parzellen werden neu der Landwirtschaftszone (LWZ) zugewiesen.

Dies ist sachgerecht.

Auszonung "Chaibenacher"

Das auszuzonende Teilgebiet (0,20 ha, Parzelle 331) ist unbebaut, nicht erschlossen, befindet sich am Siedlungsrand und ist der OeBA-Zone zugewiesen. Gemäss kommunaler Überprüfung zum Bedarf für OeBA besteht kein absehbarer Bedarf für diese Teilfläche.

Die Auszonung ist sachgerecht.

Einzonungen "Oberdorf" und "Im Hansruedi"

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,58 ha zur Einzonung in die Wohn- und Gewerbezone 3 vor. Die Gebiete "Oberdorf" und "Im Hansruedi" liegen nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerungen im Ausmass von 0,58 ha neu angeordnet werden.

Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen sind im Planungsbericht (Kapitel 3.2 und 4.1.7 sowie Anhang I und Beilage 4) dargelegt. Es sind FFF betroffen.

Es resultiert ein raumplanerisch besseres Ergebnis. Die Neuordnung und Festsetzung des Siedlungsgebiets ist sachgerecht und erfolgt als Fortschreibung.

Einzonung "Chaibenacher"

Das Teilgebiet "Chaibenacher" (0,65 ha, Parzelle 781) liegt ausserhalb der eigentlichen Zentrumsentwicklung, ist nicht Teil des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets und soll künftig der Wohnzone 3 zugewiesen werden. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerungen im Ausmass von 0,65 ha neu angeordnet werden. Es sind wiederum FFF betroffen.

Gesamthaft resultiert mit dieser Umlagerung ein raumplanerisch besseres Ergebnis. Die Neuordnung und Festsetzung des Siedlungsgebiets ist sachgerecht und erfolgt als Fortschreibung.

3.4.4.2 Wichtigste Umzonungen

Aufhebung Kernzone

Die zwei Quartiere "Unterdorf" und "Müsacher" werden von der Kernzone in die WG3-Zone umgezont. Das Quartier "Müsacher" verfügt über keine ortskernprägenden Bauten. Die Umzonung ist begründet und sachgerecht.

Das Quartier "Unterdorf" verfügt über ein kunst- und kulturhistorisch besonders wertvolles Hochstaudhaus, welches sich an der Kreuzung der beiden Kantonsstrassen befindet. Zusammen mit den anderen Schutzobjekten an dieser Kreuzung besteht ein intaktes Ensemble, welches an die bäuerliche Herkunft Hirschthals erinnert. Die Umzonung ist unter Berücksichtigung der Umsetzung der identitätsstiftenden Gebäude als Substanzschutzobjekte sachgerecht.

Umzonung "Lindengasse"

Die Gewerbezone auf dem Firmenareal der Pfiffner Immobilien AG wird zulasten der Wohn- und Gewerbezone 3 vollständig auf die ganze Fläche der Parzelle 120 ausgedehnt. Die Umzonung entspricht den effektiven betrieblichen Verhältnissen und ist sachgerecht.

Umzonung "Steinackerring"

Die Umzonung von unbebauten Teilen der WG3-Zone in die Zone W2B wird gestützt auf die Bestrebungen einer Erbteilung begründet. Da lediglich eine kleine Fläche betroffen ist, liegt die Umzonung im Ermessen der Gemeinde und wird als vertretbar beurteilt.

Umzonungen "Grossacher"

Die Änderung der Zonengrenzen, abgestimmt auf die Parzellarstruktur, ist zweckmässig.

3.4.4.3 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 diverse Arrondierungen vor.

Einzonung "Vogelmatte"

Die Einzonung betrifft primär die Parzelle 510, die weitgehend überbaut ist und keine FFF aufweist. Von der Einzonung weiter betroffen sind die Parzellen 512 (Gewässerparzelle im kantonalen Eigentum) und die Strassenparzelle 507 (Strassenparzelle im Gemeinde-Eigentum). Das Wohnhaus befindet sich in der W2-Zone, der Autounterstand und die Pferdestallungen befinden sich in der LWZ.

Neu wird die gesamte Parzelle 510 der W2B-Zone zugewiesen. Hierbei werden 0,14 ha eingezont. Die Gebäude in der LWZ wurden 1976 unter dem Titel der Standortgebundenheit bewilligt und entsprechend rechtmässig erstellt. Mit der Genehmigung des Bauzonen- und Kulturlandplans von 1993 wurde das Stallgebäude in der LWZ zonenfremd. Der Nachweis der rechtmässigen Erstellung der Bauten ist erbracht.

Die Einzonung ist gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, vertretbar.

Einzonung "Zofold"

Das Gebiet "Zofold" (Parzelle 362, 0,38 ha) befindet sich in der LWZ und soll in die W3 eingezont werden. Die ehemalige landwirtschaftliche Liegenschaft wird heute von einer Gartenbaufirma (Grundeigentümer) nicht zonenkonform genutzt (BVUAFB.15.449). Die Gartenbaufirma wird ausgehend von der Einzonung des Gebiets "Neumatte" (siehe Ziffer 3.4.3) ihre Abläufe mit einem Neubau dort optimieren und den Standort im Gebiet "Zofold" aufgeben.

Lediglich rund 2'500 m² gelten als überbaut und liegen im Anordnungsspielraum nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5. Die leicht optimierte Anordnung der Bauzone mit Siedlungsanschluss wird gestützt auf das beigebrachte Rekultivierungskonzept (Planungsbericht, Beilage 6) und den Gemeinderatsbeschluss vom 8. März 2021 als zweckmässig beurteilt.

Einzonung "Im Becket"

Die geplanten, sehr eng gefassten und auf die bereits überbauten Bereiche beschränkten Einzonungen befinden sich im Ortsteil "Thalmatten" (Im Becket). Sie umfassen eine Gesamtfläche von rund 0,5 ha der vollständig überbauten LWZ (keine FFF), die neu der Spezialzone "Becket" zugewiesen werden sollen (Bauzone zur Erhaltung).

Die Kleinsiedlung ist essenzieller Teil des Ortsbilds von regionaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS; Erhaltungsziel "A", Erhalt der Substanz; festgesetzt gemäss Richtplankapitel S 1.5; siehe auch Ziffer 3.4.5). Dies begründet das öffentliche Interesse an der Erhaltung sowie umsichtigen Pflege und Entwicklung dieses besonderen Siedlungsteils. Mit der Einzonung und der Fassung des Gebiets nach den Vorgaben von § 12 BNO (Erhaltungszone) können die Ziele im Bereich des regional bedeutsamen Ortsbilds deutlich hochwertiger gewährleistet werden (gesamthaft bessere Lösung), als wenn dies (weiterhin) über die Ausnahmebestimmungen

von Art. 24c RPG erfolgen würde. Mit der Übernahme des durch die Kleinsiedlung verlaufenden IVS²-Objekts als Kulturobjekt wird die Bedeutung und der Wert des Ortsteils zusätzlich unterstrichen.

Eine Genehmigung der Erweiterung der Spezialzone beansprucht die Möglichkeiten des Anordnungsspielraums womöglich zu stark. Hingegen ist ein Abweichen vom Richtplan in begründeten Fällen nicht völlig ausgeschlossen. Eine strikte Bindung an den Richtplan erscheint dann nicht angezeigt, wenn dieser einer gesamthaft besseren Lösung entgegenstehen könnte. Eine Abweichung vom Richtplan ist dann zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt sowie von untergeordneter Bedeutung ist und wenn es unzumutbar erscheint, dafür den Richtplan zu ändern. Im vorliegenden Falle wird das in diesem Bereich bereits grösstenteils festgesetzte Siedlungsgebiet im Sinne des Richtplans (insbesondere auch gestützt auf Richtplankapitel S 1.2 und S 1.5) vervollständigt.

Entsprechend dem aufgezeigten Ergebnis und gestützt auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls ist vorliegend eine weitergehende Auslegung von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, beziehungsweise eine untergeordnete Abweichung vom Richtplan begründet und vertretbar.

Einzonungen entlang Suhre und Talbach

Die Aufhebung der Uferschutzzone und deren Ersatz durch Wohn- und Gewerbezone sowie Gewerbezone mit der Überlagerung der Gewässerraumzone ist vertretbar. Ob dies mit Blick auf die fehlende AZ in der Gewerbezone zweckmässig ist, liegt im Ermessen des Gemeinderats. Die Einzonungen sind mehrwertabgaberelevant.

Auszonungen "Rebacher"

Die Korrekturen sind notwendige Zonenanpassungen im Sinne des Anordnungsspielraums (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Auszonungen können nicht zur Umlagerung von Siedlungsgebiet angerechnet werden.

Die Auszonung (0,02 ha) der Parzellen und Parzellenteilflächen 59 und 716 sind sachgerecht.

Das Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) wird auf sämtlichen betroffenen Parzellen in der Kulturlandplanung umgesetzt.

3.4.4.4 Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Bereinigung Baugebiet zum Nichtbaugebiet

Im Interesse des einfachen Vollzugs des Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht sind im Grenzbereich von Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet eindeutige zonenplanerische Verhältnisse zu schaffen.

Die Gemeinde verzichtet mit vorliegender Gesamtrevision der Nutzungsplanung teilweise auf eine entsprechende Bereinigung. Somit ist die Gemeinde verpflichtet, den rechtmässigen Zustand im Vollzug wieder herstellen zu lassen.

² Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

3.4.4.5 Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiete	Bauzonenanpassung	Flächenbilanz	FFF-Bilanz
Änderung/Bezeichnung	gemäss PA 1.2, 1.3/1.5, 3.5 des Richtplans	räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	netto
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	+0,56 ha	+0,56 ha	-0,41 ha FFF
Feldacher	-2,52 ha	-2,52 ha	+2,37 ha
Foorenacher	-0,42 ha	-0,42 ha	+0,42 ha
Chaibenacher	-0,20 ha	-0,20 ha	+0,20 ha
Oberdorf	+0,29 ha	+0,29 ha	-0,27 ha
Chaibenacher	+0,65 ha	+0,65 ha	-0,65 ha
Neumatte	+2,48 ha	+2,48 ha	-2,48 ha
Im Hansruedi	+0,28 ha	+0,28 ha	-
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+1,68 ha	0,00 ha	-
Div. Auszonungen	-0,02 ha		
Vogelmatte	+0,14 ha	0,00 ha	-
Im Becket	+0,48 ha	0,00 ha	-
Zofold	+0,25 ha	0,00 ha	-
div. Einzonungen	+0,61 ha	0,00 ha	
div. Einzonungen	+0,22 ha	0,00 ha	
Gesamttotal/Saldo	+2,24 ha	+0,56 ha	-0,41 ha FFF

Das Manko an Siedlungsgebiet im Umfang von 0,56 ha wird durch den "Regio-Topf" (0,15 ha) und den kantonalen Topf (0,41 ha) gedeckt (siehe Ziffer 3.4.3).

Die Fortschreibung des Richtplans wird gemäss den ausgewiesenen räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF vorgenommen.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Dies wird vorliegend insbesondere mit der Zentrumsentwicklung gewährleistet.

Zentrumsentwicklung

Die Gemeinde hat im Sommer 2018 mit Beiträgen des Kantons eine Testplanung zur langfristigen Entwicklung des Zentrums durchgeführt (Gebiete "Im Hansruedi" und "Oberdorf"). Ziel der Testplanung war die Schaffung eines neuen Ortskerns, mit der Bestrebung, sowohl eine ortsbaulich als auch architektonisch förderliche Entwicklung zu skizzieren und neue Bauten und Anlagen sehr gut in die bestehende kleinteilige dörfliche Struktur einzufügen. Im Rahmen der Jurierung wurde die Variante, die den Erhalt der historischen Bausubstanz gewährleistet, als Bestvariante mit grösstmöglicher Flexibilität auserkoren. Die historischen Bauten bildeten beim Lösungsvorschlag "Collier" das identitätsstiftende Element des neuen Zentrums mit gleichzeitiger und angemessener Innenentwicklung auf den angrenzenden Parzellen (siehe Kapitel 3.2 und Anhang I des Planungsberichts sowie Beilage 4).

Die Umsetzung erfolgt nun mittels GP-Pflicht samt zielführender Zielsetzungen in der BNO (Pflicht zu Konkurrenzverfahren) und der Unterschutzstellung essenzieller Gebäude. Dies ist sachgerecht. Die Reduktion des Perimeters mit GP-Pflicht ist aus fachlicher Sicht jedoch nicht schlüssig. Der Planungssperimeter der Testplanung zur Zentrumsentwicklung entspricht dem künftigen Zentrumsgebiet von Hirschthal und verfügt in seiner Gesamtheit über das bedeutendste Aufwertungspotenzial der

Gemeinde. Mit dem Verzicht auf eine GP-Pflicht für die Parzellen 128 und 156 verwirkt die Gemeinde die weitergehende gestalterische Einflussnahme und die Möglichkeit, das Gebiet in seiner Gesamtheit zu planen. Die Anordnungen liegen im Ermessen der Gemeinde.

Terrassenhäuser in Wohnzone W2A und W2B

Nach geltender Nutzungsplanung sind terrassierte, gestaffelte Bauten in den W1- und W2-Zonen nicht zulässig. Neu sollen solche ermöglicht werden. Terrassenhäuser treten stark in Erscheinung und können damit das aufzuwertende Ortsbild beeinträchtigen. Aus fachlicher Sicht wäre der Verzicht auf Terrassenhäuser zweckmässig.

Ortsbildentwicklung

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung im Rahmen der Planung und Projektierung.

Gemäss ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler beziehungsweise von regionaler Bedeutung (Ortsteil "Thalmatten") auf.

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre hat das Ortsbild geprägt und teilweise verändert. In diesem Umfeld ist es von besonderer Bedeutung, die Qualitäten des bestehenden Ortsbilds zu erhalten und zu stärken, sowie bei neuen Quartieren die Grundlage zu schaffen, dass solche mit hoher Qualität entstehen können. Dies wird mit der Zentrumsentwicklung grundsätzlich gut gelöst.

Der Ortsteil "Thalmatten" (Im Becket) ist gemäss ISOS von regionaler Bedeutung. Diese Ortsbilder sind gemäss Richtplankapitel S 1.5 festgesetzt. Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS (Planungsanweisung 1.2).

Die Aussenwacht weist das Erhaltungsziel "A" (Substanzerhalt) auf. Sie zeigt heute noch einen in seiner Gesamtheit intakten Charakter. In den letzten 20 Jahren fand lediglich eine moderate Bautätigkeit statt. Das Gebiet ist demnach in einem hochwertigen Zustand und ein einzigartiger Zeitzeuge der historischen Entwicklung Hirschthals (hoher baukultureller Wert und Identifikationswert).

Im Nutzungsplan Siedlung wurde dieses Gebiet der Spezialzone "Becket" zugewiesen. Gemäss den vorgesehenen Bestimmungen in § 12 BNO wird der Erhalt des typischen Dorfteils "Becket" mit seinem Ortsbild von regionaler Bedeutung bezweckt. Die bestehenden Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Der Gemeinderat kann nur unter Anwendung strenger Kriterien Ausnahmen bewilligen. Ebenfalls kann dazu ein Fachgutachten eingeholt werden. Mit den vorgeschlagenen Bestimmungen können die besondere Lagequalität und die räumlichen Qualitäten gesichert werden.

Dies ist insgesamt sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die bau-, siedlungs-, und kulturgeschichtlich wertvollen Bauten sind im aktualisierten Bauinventar erfasst und gewürdigt. Die Gemeinde Hirschthal besitzt nur noch wenige Zeitzeugen. Die meisten Objekte liegen im Ortszentrum entlang der Hauptstrasse und sind als identitätsstiftende Gebäude wichtiger Bestandteil des Ortsbilds. Das Bauinventar führt insgesamt sechs Gebäude in Hirschthal, davon sollen gemäss aktuellem Planungsstand fünf geschützt werden. Dies ist sachgerecht.

Natur im Siedlungsgebiet

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen erhöht sich auch die Bedeutung der Qualität der Frei- und Naturräume innerhalb der Bauzone.

Betreffend geschützte Naturobjekte im Siedlungsgebiet sieht die Gemeinde eine Abkehr vom bisherigen Planungsansatz vor, da dieser in der Praxis weder vollzugsfähig noch praktikabel war (siehe dazu Begründungen in Kapitel 3.6.1 des Planungsberichts). Mit der Zentrumsentwicklung und der

damit verbundenen GP-Pflicht lassen sich hochwertige Freiräume in einem zentralen Bereich der Gemeinde unmittelbar planen und realisieren. Dies ist vertretbar.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde hat keinen KGV erarbeitet. Eine spätere Erarbeitung wird offengelassen. Gemäss Planungsbericht kennt die Gemeinde keine Verkehrsprobleme und erwartet auch künftig keine. Der Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Die Gemeinde hat ein Erschliessungsprogramm erarbeitet; dies ist zweckmässig.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone (LWZ) und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die LWZ ist sachgerecht festgelegt. Die Sicherung der FFF ist bundesrechtlich gefordert.

Die Planung beansprucht gesamthaft (netto) 2,34 ha FFF (0,41 ha FFF gemäss Bilanz unter Ziffer 3.4.4.5 sowie 1,93 ha FFF gemäss Ziffer 3.5.2). Dies liegt gesamthaft unter der richtplanrelevanten Schwelle von 3 ha und unterhalb jener der Meldepflicht gemäss Art. 46 RPV. Der Richtplan wird mit der vorliegenden Genehmigung der Nutzungsplanung fortgeschrieben.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen

"Im Hard" sowie "Pfaffmatt/Hardmatte"

In den Gebieten "Im Hard" und "Pfaffmatt/Hardmatte" sind Erweiterungen der bestehenden Speziallandwirtschaftszone um 2,04 ha vorgesehen. Dies teils auf bereits mit Gewächshäusern überstellten Flächen, aber auch auf offenem Kulturland mit FFF-Qualität (Verlust rund 1,93 ha FFF). Die Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone samt deren Abgrenzung ist sachgerecht und begründet.

3.5.3 Naturschutzzonen und Naturobjekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Insbesondere die Zuweisung des Gebiets "Rebacher" – als Teil des Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung "Choleschwärzi" – zur Naturschutzzone ist sachgerecht.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Der kantonale Richtplan bezeichnet im Gemeindegebiet von Hirschthal keine Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB). Östlich des Siedlungsgebiets legt die Gemeinde, wie im bisherigen Kulturlandplan, eine kommunale Landschaftsschutzzone fest. Dies ist sachgerecht.

Die bestehende landwirtschaftliche Siedlung im Gebiet "Usseres Tal" wurde bis anhin mit einem "Siedlungsei" von der überlagernden Landschaftsschutzzone ausgenommen. Neu wird dieses bisherige "Siedlungsei" gemäss neuer kantonaler Praxis mit einem Symbol "L" gekennzeichnet, wobei die Landschaftsschutzzone richtigerweise durchgängig überlagernd dargestellt wird.

Mit einer symbolischen Darstellung wird die Interessenlage zwischen Landschaftsschutz und den landwirtschaftlichen Interessen zum Ausdruck gebracht und der Wille der Planungsbehörde bezeugt, dem aktiven Landwirtschaftsbetrieb eine angemessene Entwicklung zu gewährleisten. In den mit einem Symbol überlagerten landwirtschaftlichen Siedlungen können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nach Massgabe der Bestimmungen gemäss § 19 Abs. 4 BNO bewilligt werden. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Siedlungstrenngürtel

Die Gemeinde setzt den Siedlungstrenngürtel sachgerecht und koordiniert mit der diesbezüglichen Richtplananpassung um (siehe Ziffer 3.2.1).

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäussert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die massgeblichen Abwägungen, Erläuterungen und Begründungen sind im Planungsbericht (Kapitel 4.1.2) festgehalten.

Suhre

Die Suhre weist, abgesehen von geringfügigen Abweichungen, einen Gewässerraum von 29 m auf, was bezogen auf die tatsächlichen Verhältnisse sachgerecht und begründet ist.

Talbach

Für den Talbach besteht im Siedlungsgebiet ein rechtskräftiges, vom Regierungsrat am 25. Oktober 2017 genehmigtes Hochwasserschutzprojekt, worin auch die Gewässerräume festgelegt worden sind. Dies ist sachgerecht.

3.6.2 Hochwassergefahren

Bauzonen

Das hochwassergefährdete Gebiet wird gemäss Delegationsmodell korrekt im Orientierungsinhalt des Bauzonenplans aufgeführt. Die Festlegung der Flächen ist sachgerecht.

Mit der Einzonung im Gebiet "Neumatte" besteht die Gefahr, dass bei kompletter Überbauung der eingezonten Fläche die Wassermassen bei einem HQ300³ und EHQ⁴ nicht mehr schadlos abgeführt werden können. Dies hat zur Folge, dass nebst den geplanten Industriebauten auch das bestehende

³ 300-jährliches Ereignis

⁴ Extremes Hochwasserereignis

Siedlungsgebiet überflutet werden könnte. Entsprechende Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu verfügen.

Kulturland

Die Freihaltezone Hochwasser wird korrekt im Genehmigungsinhalt des Kulturlandplans aufgeführt. Die Festlegung der Flächen und die Bestimmungen zur Freihaltezone Hochwasser gemäss § 22 BNO sind sachgerecht.

3.6.3 Wald

Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die öffentliche Auflage der rechtskräftigen Waldgrenzen hat stattgefunden.

Gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) tragen die Gemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen ein.

Dies ist sachgerecht erfolgt.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) und die Nutzungsverzichtsflächen sind korrekt im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt und in der BNO geregelt.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Gebiet "Im Hansruedi"

Die Einzonung "Im Hansruedi" grenzt im Osten an die K 208 und im Norden an die K 323. In § 9 Abs. 3 BNO sind die nötigen Gesamtdämpfungen gegenüber den Kantonsstrassen festgehalten, welche bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden müssen. Somit ist gewährleistet, dass die Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden. Im Planungsbericht wird detailliert ausgeführt, mit welchen Massnahmen diese Dämpfungen erreicht werden können.

Dies ist sachgerecht.

Gebiet "Neumatte"

Die geplante Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet "Neumatte" grenzt im Süden an die K 323 und im Westen an die K 108. Damit bei einer späteren Überbauung des Gebiets sichergestellt ist, dass die Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden, sind in § 10 Abs. 6 lit. h BNO Gesamtdämpfungen gegenüber den Kantonsstrassen festgelegt, die zur Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Betriebsräumen notwendig sind. Für den Fall, dass diese Dämpfungen nicht bei sämtlichen Betriebsräumen erreicht werden können, besteht die Option, dass mit dem Einbau einer kontrollierten Lüftung den Vorgaben Rechnung getragen werden kann.

Dies ist sachgerecht.

Da die Einhaltung der Planungswerte bei Betriebswohnungen im Gebiet "Neumatte" aufgrund der hohen Strassenlärmbelastungen kaum möglich ist, werden in § 10 Abs. 1 BNO Betriebswohnungen ausgeschlossen. Dies ist nötig und begründet.

Bei den restlich geplanten Einzonungen können die Anforderungen von Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) und Art. 29 LSV bereits aufgrund der

Distanz zu den jeweiligen Kantonsstrassen eingehalten werden. Somit müssen dort keine weiteren Lärmschutzmassnahmen festgelegt werden.

3.6.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Umsetzung IVS ist sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

Die Gemeinde Hirschthal übernimmt in ihrer neuen BNO die Begriffe und Messweisen der IVHB. Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 BauV), auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

Die Bestimmungen sind rechtmässig.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Mehrwertabgabe

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.

Die mehrwertabgaberelevanten Grundstücke wurden in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Die Schätzungen durch das kantonale Steueramt sind erfolgt.

Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 24
- Parzelle 70
- Parzelle 92
- Parzelle 99
- Parzelle 137
- Parzelle 356
- Parzelle 362
- Parzelle 510
- Parzelle 533
- Parzelle 583
- Parzelle 689
- Parzelle 781

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 ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Baupflicht

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind sachgerecht auf der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" dargelegt (fünf und acht Jahre; siehe auch Ausführungen in Kapitel 3.5 des Planungsberichts).

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Hirschthal am 4. Dezember 2020, wird, unter gleichzeitiger Fortschreibung des Richtplans gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets, insbesondere 0,42 ha gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.3, lit. b (kantonaler Topf), sowie 0,15 ha gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2 ("Regio-Topf"), und der Fruchtfolgeflächen (-2,34 ha) werden gesamthaft fortgeschrieben.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Trottengasse 2, 5042 Hirschthal (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer 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.

Der vorliegende RRB ersetzt das am 12. April 2021 zugestellte Exemplar.

(Ziffer 3.8: Parzellen mit Mehrwertabgabepflicht: Parzelle 17 auf Parzelle 137 angepasst)