

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 16. Februar 2022

Versand: 24. Februar 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000153

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	12. Juli 2018 / 16. August 2019 / 18. Januar 2021
Mitwirkung	13. März 2017 bis 11. April 2017
Öffentliche Auflage	29. August 2018 bis 27. September 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	21. November 2019 und 3. Juni 2021
Referendumsabstimmung	26. September 2021
Eingereicht zur Genehmigung	26. Februar 2020 / 7. Oktober 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	17. Februar 2020 / 4. November 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, die 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 drei Beschwerden eingereicht worden. Zwei Beschwerden konnten aufgrund deren Rückzugs abgeschrieben werden. Auf die dritte Beschwerde wird nicht eingetreten. Änderungen an der Planvorlage ergeben sich keine. Die Genehmigung der Nutzungsplanung erfolgt koordiniert mit dem Nichteintretensentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Zetzwil am 21. November 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 10. Januar 2020 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

Am 21. November 2019 hat die Gemeindeversammlung eine Rückweisung in Sachen "Mairüti" beschlossen. In zweiter Lesung vom 3. Juni 2021 wurde der Sachverhalt "Mairüti" antragsgemäss von der Gemeindeversammlung beschlossen und in der Referendumsabstimmung vom 26. September 2021 abschliessend angenommen. Die verbindlichen Inhalte in Sachen "Mairüti" liegen nun ebenfalls zur Genehmigung vor:

- Revision BZP und KLP, 2. Lesung "Mairüti"

Der ergänzende Planungsbericht der Gemeinde vom 4. Oktober 2021 erläutert und begründet die verbindlichen Teile der ergänzenden Vorlage.

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung Zetzwil hat den Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Aufgrund geänderter übergeordneter Gesetzgebungen und Planungen besteht Anpassungsbedarf. Die Gemeinde will mit der Nutzungsplanung auch Neuentwicklungen und gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen. Die Gemeinde strebt ein moderates, qualitatives und familienfreundliches Wachstum an. Das gepflegte Dorfbild mit ländlichem Charakter soll erhalten und das Dorfzentrum gestärkt werden. Die Naherholungsgebiete werden gefördert und sollen intakt bleiben.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 12. Juli 2018 sowie mit ergänzendem Bericht aufgrund von Änderungen vom 16. August 2019 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Durch Um- und Aufzonungen sowie die Festlegung gestaltungsplanpflichtiger Gebiete kann das Innenentwicklungspotential aktiviert werden. Diverse Nichteinzonungen reduzieren die ansehnlichen Bauzonenreserven auf ein konformes Mass. Auch werden die übergeordneten Vorgaben wie beispielsweise der Hochwasser- und Gewässerschutz umgesetzt.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Nebst kleineren Zonenrandkorrekturen werden die baurechtlichen Vorgaben sowie der Richtplan in der Nutzungsplanung umgesetzt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Vorschriften werden aktualisiert und ergänzt, insbesondere auch hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Zetzwil ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Ländliche Entwicklungsachse. Dies 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 (öV) vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnen.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (vergleiche nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung wird mit Stellungnahme des Regionalplanungsverbands vom 8. August 2017 bestätigt.

Der Planungsverband "aargauSüd impuls" würdigt insbesondere die umfassende Analyse und Auseinandersetzung mit den regionalen Vorgaben im räumlichen Entwicklungskonzept mit Masterplan. Ebenso werden die Massnahmen zur Ortskernentwicklung und zur hochwertigen Innenentwicklung begrüsst. Hinsichtlich der Verkaufsnutzung hat der Planungsverband eine Überprüfung angeregt; insbesondere in der Zone WA2. Hinsichtlich Verkehr wurde das Fehlen von Aussagen, hinsichtlich eines kommunalen Gesamtplans Verkehr, bemängelt.

Insgesamt begrüsst der Planungsverband die grenzüberschreitenden Bemühungen der Gemeinde und den Einbezug der Nachbargemeinden.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die heutigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 61,5 ha auf. Davon sind ca. 52,1 ha überbaut und ca. 9,4 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8,0 ha Wohn- und Mischzonen, 0,7 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,7 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2019).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Innenentwicklungspfad

In den Planungsunterlagen und dem Masterplan finden sich umfangreiche Analysen und wichtige Feststellungen. Die Gemeinde sieht verschiedene Massnahmen zugunsten einer Siedlungsentwicklung nach Innen vor, namentlich:

- Ausdehnung der Kernzone
- Festlegung zusätzlicher Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Verschiedene Massnahmen zur Erhöhung der Ausnützung
- Aufhebung des Mehrlängenzuschlags
- Herabsetzung der Mindestflächen für Arealüberbauungen
- Nichteinzonung unüberbauter Gebiete

Der Masterplan, das räumliche Entwicklungskonzept, der Planungsbericht und das Erschliessungsprogramm veranschaulichen den angestrebten Innenentwicklungspfad gut. Aufzonungen ermöglichen, dass zentrumsnah kompakter Wohnungsbau mit guter öV-Anbindung realisiert werden kann. Dieser ermöglicht der jungen und insbesondere auch der älteren Bevölkerung ein Verbleiben im Dorf. Bestehende Einfamilienhäuser gelangen so wieder auf den Markt. Das beabsichtigte Vorgehen und die Etappierung sind sachgerecht. Die Zentrumsentwicklung wird gefördert.

Bevölkerungsentwicklung

Der rechtskräftige BZP wurde 1993 genehmigt. Stand heute, mehr als 25 Jahre danach, verfügt die Gemeinde Zetzwil noch über gut 8 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Damals wurden offensichtlich grössere Bauzonen festgelegt, als die Gemeinde im Planungshorizont von 15 Jahren benötigt hat. Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) ist es gestützt auf Art. 15 RPG rechtlich geboten, dass – inklusive einer konsequenten Mobilisierung und Anrechnung der inneren Nutzungsreserven – die festgelegten Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut werden.

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Zetzwil angemessen entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist von 2009–2016 um +0,75 % pro Jahr (total +5,4 %) angestiegen, sie liegt damit im Bereich des Planwachstums gemäss Richtplan. Gemäss Raumkonzept wird für Zetzwil von einer Zunahme der Bevölkerung auf rund 1'530 Personen bis ins Jahr 2034 und gegen 1'580 Personen bis 2040 ausgegangen. Dies entspricht einem Wachstum von 24 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,77 % pro Jahr). Die Gemeinde selbst rechnet mit einem grösseren Wachstum beziehungsweise einer Bevölkerungszahl von 1'600 im Jahr 2030 (oder 1'690 per 2035; vergleiche Planungsbericht Seite 31 beziehungsweise 57).

Für eine Ländliche Entwicklungsachse weist Zetzwil insgesamt sehr tiefe Einwohnerdichten aus. Das innere Entwicklungspotenzial im bebauten Bestand beträgt entsprechend rund +390 Personen. Die unbebauten Wohn- und Mischzonen-Reserven bieten, gemäss den Angaben im Planungsbericht, Potenzial für rund 310 Personen.

Fassungsvermögen

Das rechnerische Fassungsvermögen der Bauzone von rund 1'800 Einwohnerinnen und Einwohner (E) liegt über den kantonalen Prognosen von rund 1'580 E im Jahre 2040. Die Erhöhung der Einwohnerdichten wird voraussichtlich langsamer umsetzbar sein, als angenommen (Generationenwechsel erforderlich). Durch entsprechende Nichteinzonungen sieht die Gemeinde eine sachgerechte Reduktion der Bauzonenreserven vor. Damit wird die Innenentwicklung gefördert.

In Anbetracht der bedeutenden Nichteinzonungen, der gut arrondierten Bauzonen und unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone für eine Gemeinde der Ländlichen Entwicklungsachse als konform mit den Anforderungen von Art. 15 des RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans beurteilt.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Erweiterung der Arbeitszone A ermöglicht die Konzentration des Gewerbes in der zweiten Bautiefe an verkehrstechnisch guter Lage. Der Bedarf an Arbeitsplatzzone ist mit der vorhandenen Reserve abgedeckt.

Das Ausmass der Zonen für OeBA wurde überprüft und wird beibehalten. Der dringende Ersatz der Heizzentrale für die öffentlichen Gebäude macht die Einzonung erforderlich. So kann die neue Heizzentrale möglichst nahe an den öffentlichen Gebäuden situiert werden. Zugleich wird damit auch die Baulücke an der Hauptstrasse geschlossen. Durch eine gleichwertige Auszonung erfolgt eine sachgerechte Kompensation.

Die Zone für Freizeit und Sport umfasst zum Beispiel BMX-Bahn, Tennisplatz und dergleichen. Sie wird unverändert beibehalten. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

In Kapitel 6.2.2 des Planungsberichts finden sich zweckmässige tabellarische Auflistungen der vorgesehenen Änderungen inklusive Flächenangaben und einer Kurzbeschreibung. Dies ermöglicht eine Beurteilung der vorgesehenen Planungsmassnahmen. Die ergänzenden Angaben zum Gebiet Mairüti finden sich im ergänzenden Bericht zur zweiten Lesung.

Arrondierungen (Planungsanweisung 3.5)

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Bei den Anpassungen h, s, n, i, x und t4 handelt es sich um zweckmässige Anpassungen der Bauzonengrenze auf die Parzellengrenzen. Diese und die Einzonungen der (Zonenrand-)Strassen A1–A11 liegen im Anordnungsspielraum.

Bauzonen-Umlagerungen (Planungsanweisung 1.2)

Bei den Einzonungen o, b1, p, v, B und C handelt es sich um wesentliche Siedlungsgebietserweiterungen. Auch eine Zonierung als Grünzone (grundsätzlich eine Bauzone) sichert deren langfristige Freihaltung nicht, wie dies zum Beispiel durch den Gewässerraum oder den Waldabstand übergeordnet gewährleistet würde. Diese Flächen sind als Siedlungsgebietserweiterungen zu beurteilen. Sie müssen kompensiert werden.

Nichteinzonungen (Auszonungen)

Die Nichteinzonung der Flächen u, m, n, q, j, l, f, r, c1 und D wird im Planungsbericht sachgerecht begründet. Die kleineren Flächen sind nicht zweckmässig überbaubar und die grösseren Flächen dienen der Bauzonenreduktion. Diese Nichteinzonungen bilden essentielle Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage.

Für die Kompensation der im voranstehenden Abschnitt erwähnten Einzonungen werden genügend gleichwertige Flächen zur Kompensation (Siedlungsgebietsumlagerung) dem Kulturland zugewiesen. Die Anforderungen der Kompensation sind sachgerecht erfüllt.

Wichtigste Umzonungen

Die Gemeinde Zetzwil sieht einige zentrumsnahe Aufzonungen vor. Mittels Überlagerung einer Gestaltungsplanpflicht soll eine hochwertige Innenentwicklung der zentralen Dorfkernzonen angestossen werden. Die einzelnen Umzonungen liegen im Ermessen der Gemeinde und sind mit dem räumlichen Entwicklungskonzept sachlich begründet.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ²
Planungsanweisung 1.2 (Kompensation unter 4.2)			
Total/Saldo o), b1), p), v), B), C)	+0,46 ha	+0,46 ha	-0,14 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo A.01; A.05; A.07 (Teilflächen); A.13; A.15; E.01; E.04; E.08	+0,56 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2 + 1.2			
Total/Saldo PA 4.2 u), m), n), h), q), l), f), j), r), c1), D)	-3,24 ha	-3,24 ha	+2,84 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-2,23 ha	-2,79 ha	+2,7 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Im Planungsbericht findet sich ein kurzes Kapitel über die Siedlungsqualität. Das Thema wird insbesondere im Masterplan adäquat abgehandelt und in der Nutzungsplanung beziehungsweise in der BNO weitgehend zweckmässig umgesetzt.

So wird eine gute Qualität des bebauten Raums in den Planungsgrundsätzen der BNO gefordert. Insbesondere für die Dorfkernzone und die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete werden weitere qualitative Ziele gesetzt, was sehr zu begrüßen ist. Neu finden sich auch zusätzliche Vorgaben zur Ausenraumgestaltung. Die allgemeine Qualitätssicherung der Zonen W2, WA2 und W3 erfolgt wie bis anhin über § 56 BNO. Dies ist sachgerecht.

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Schlüssel- und Handlungsgebiete werden zielgerichtet mittels Gestaltungsplan und Zielvorgaben in der BNO entwickelt. Die Auswahl und Abgrenzung der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete ist sachgerecht und fundiert begründet. Die entsprechenden Zielvorgaben sind zweckmässig und gut auf die jeweiligen Gebiete zugeschnitten.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Stand Juni 2016, wird vollständig in kommunale Substanzschutzzobjekte umgesetzt. Dies wird gewürdigt.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Mit den Vorgaben in den §§ 6 und 42 BNO können zweckmässige Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Natur im Siedlungsgebiet

Mittels Grünzonen und geschützten Hecken werden bestehende Naturwerte geschützt. Zudem wird in § 42 Abs. 3 BNO sachgerecht verlangt, dass vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume zu verwenden sind. Dies wird begrüsst.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde verzichtet bewusst auf die Ausarbeitung eines KGV und behandelt die Verkehrsthemen sachgerecht in Kapitel 6.2.7 des Planungsberichts.

Verkaufsnutzung

In der Dorfkernzone wird die Verkaufsnutzung auf 500 m² pro Geschäft festgelegt. Dies dient der Schwerpunktbildung im Zentrum und ist sachgerecht. In den peripher gelegenen Zone WA2 und der Zone A wird die Verkaufsnutzung sachgerecht auf überwiegend vor Ort produzierte Waren eingeschränkt, womit eine unnötige Konkurrenzierung der Zentrumsentwicklung vermieden wird.

3.4.7 Erschliessung

Die rechtsgenügende Erschliessung (§ 33 BauG) beziehungsweise Erschliessbarkeit wird im separaten Erschliessungsprogramm erläutert. Dies behandelt die Erschliessung der unbebauten Bauzonenreserven in genügender Tiefe. Die Erschliessungspriorisierung und Etappierung entspricht den Aussagen des kommunalen Entwicklungskonzepts und ist sachgerecht.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Planung setzt bezüglich der FFF keine Richtplanänderung voraus. Durch Nichteinzonungen werden 2,7 ha FFF dem Kulturland zugeführt.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Die Vorlage erfüllt grundsätzlich die übergeordneten Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Die Naturobjekte wurden vom bisherigen KLP übernommen. Bereits dort waren die (kleinflächigen) Objekte lediglich mit Symbolen im Plan festgehalten. Neu sind auch verschiedene Hochstamm-Obstgärten als Schutzobjekte aufgeführt, was begrüsst wird. Ebenso wird gewürdigt, dass die Einzelbäume und Hecken weitgehend vollständig erhalten geblieben sind.

Nach der Aktualisierung des Landschaftsinventars im Rahmen der Melioration sollen notwendige Anpassungen am KLP mit einer Teilrevision des KLP übernommen werden (Gebot der Planbeständigkeit beachten). Dieses Vorgehen ist sachgerecht.

3.5.3 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone (LSZ)

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan sind sachgerecht umgesetzt.

Gemäss Kapitel 6.4.3 Planungsbericht wurden die "Siedlungseier" den Bedürfnissen der Betriebe entsprechend festgelegt. Die Betriebe sind in ihrem Bestand gesichert und die allenfalls nötigen Erweiterungsbauten sind zulässig.

Vernetzungskorridore

Der kleine Anteil am regionalen Wildtierkorridor AG R14 "Gontenschwil" südwestlich der Naturschutzzone Grünenau ist mit der LSZ ausreichend umgesetzt.

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 BauG 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.

Die Bestimmungen (§ 24 BNO) für eine Gewässerraumzone respektive den Gewässerraum und die Umsetzung der Gewässerräume im Siedlungsplan und KLP sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und sachgerecht sowie im Planungsbericht hinreichend begründet.

3.6.2 Hochwassergefahren

Hochwassergefahrenzone und Restgefährdungsflächen

Gemäss Planungsbericht betragen die Fliesstiefen im Siedlungsgebiet mehrheitlich maximal 25 cm. Diese Flächen werden sachgerecht als Hochwassergefahrenzone (HWZ) 1 umgesetzt.

Freihaltegebiet Hochwasser

Im Planungsbericht wird das Thema Freihaltegebiet Hochwasser abgehandelt und im KLP sind die Freihaltegebietsflächen der Wyna korrekt umgesetzt.

3.6.3 Wald

Waldareal

Das Waldareal wurde korrekt übernommen.

Naturschutzzone im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald wurden sachgerecht umgesetzt.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Es sind keine lärmrechtlich relevanten Einzonungen oder Umzonungen geplant.

3.6.5 Archäologie

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (NPSK) sind keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen direkt betroffen.

Der Verzicht auf den Eintrag der archäologischen Fundstellen in den Nutzungsplänen ist sachgerecht. Die archäologische Fundstellenkarte wird gestützt auf die Änderung des Kulturgesetzes (KG) (in Kraft seit 1. Juli 2017) im Aargauisches Geografisches Informationssystem (AGIS) öffentlich bereitgestellt.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Der Eintrag der historischen Verkehrswege im KLP und die darauf abgestimmte Schutzbestimmung in § 27 BNO sind zweckmässig. Aus fachlicher Sicht wird ausdrücklich begrüsst, dass die historischen Verkehrswege als Kulturobjekte geschützt werden.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO-Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform. Jedoch trat am 1. November 2021 die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft.

Mit Protokollauszug vom 29. November 2021 beantragt der Gemeinderat Zetzwil die direkte Änderung der revidierten BNO im Rahmen der Genehmigung. Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf der BNO:

§ 7 Abs. 2	Streichen <u>Begründung:</u> Der Hang ist in § 17e BauV definiert. In der BauV selbst wird zwar nicht geregelt, wo die Neigung gemessen wird. Hierzu existiert allerdings eine kantonale Praxis, die auch bereits vom Verwaltungsgericht bestätigt wurde. Danach wird die Hanglage bejaht, wenn die Neigung innerhalb des gesamten Gebäudegrundrisses – kleinere Geländeunebenheiten ausgenommen – die geforderten 10 % beträgt (VGE WBE.2006.11 vom 20 Dezember 2006). Diese Rechtsprechung erging unter altem Recht, es ist jedoch kein Grund ersichtlich, weshalb sie nicht weiterhin gelten sollte. Dies umso mehr, da zur Sicherstellung einer harmonisierten Anwendung die Neigung im ganzen Kanton einheitlich zu messen ist.
§ 8 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Die Fussnote ist zu streichen. <u>Begründung:</u> Die Verkaufsfläche ist in § 15d BauV definiert.
§§ 9 Abs. 1 und 10 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. <u>Begründung:</u> siehe oben
§ 31	Abs. 1 und 2 ersetzen durch: "Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV." <u>Begründung:</u> Der Schutz vor Hochwasser ist neu in § 36c BauV geregelt.
§ 32	Abs. 3 ersetzen mit: "Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist." Abs. 4: Streichen <u>Begründung:</u> Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt. Dieser schreibt auch vor, welche Nachweise Bauherrschaften im durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet erbringen müssen.

§ 33	Abs. 1 und 2 ersetzen durch: "Für Bauten und Anlagen in durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV". <u>Begründung:</u> Der Schutz vor Hochwasser ist neu in § 36c BauV geregelt.
§ 35	Streichen <u>Begründung:</u> Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt.
§ 36	Streichen <u>Begründung:</u> Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt.
§ 37	Streichen <u>Begründung:</u> Der Spielraum der Gemeinden in Bezug auf Klein- und Anbauten wurde mit der Revision eingeschränkt. § 19 BauV gibt eine Fassadenhöhe traufseitig von 3 m und eine maximale Dachneigung vor. Weiter wird neu präzisiert, bei Pultdächern gelte diese Höhenbegrenzung für alle Fassadenseiten. Entsprechend ist die Gemeinde nicht (mehr) befugt, für Klein- und Anbauten eine Gesamthöhe festzulegen.
§ 45	Streichen <u>Begründung:</u> Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt.
§ 47 Abs. 2	Streichen <u>Begründung:</u> Der Schutz vor Hochwasser inklusive Oberflächenabfluss ist einerseits bereits in § 36c BauV geregelt, kommt andererseits in der BNO doppelt vor (vgl. § 33 Abs. 1 und 2 BNO).
§ 50	Abs. 1 streichen Marginalie anpassen und "Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume" durch "Garten-, Terrassen-, Balkonflächen" ersetzen. Damit bezieht sich auch die Ausnahme gemäss Abs. 3 nur auf diese Inhalte und nicht auf die Regelungen gemäss § 36a BauV. <u>Begründung:</u> Die Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäusern sind neu in § 36a BauV geregelt, wobei das kantonal vorgeschriebene Mass für die lichte Höhe 2,40 m beträgt.
§ 54	Aktualisierung VSS3-Normen (neue Nummerierung, Ergänzung des Datums): - Norm VSS 40 065 vom 31. März 2019 statt "VSS-Normen SN 640 065" - Norm VSS 40 066 vom 31. März 2019 statt "SN 640 066"
§ 56	Abs. 1 ersetzen durch "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV." Abs. 2 stehenlassen

3.8 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 1282
- Parzelle 1638
- Parzelle 1651
- Parzelle 570
- Parzelle 1646
- Parzelle 1595

³ Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute

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

3.9 Beurteilung zu den Anträgen

In der Legende des KLP (Genehmigungsinhalt) wird beim Gewässerraum auf § 23 BNO (LSZ), anstatt auf § 24 BNO (Gewässerraumzone) verwiesen. Dieser formelle Fehler wird mit der Genehmigung ebenfalls direkt bereinigt.

3.10 Anhörung nach § 27 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.7). Zudem ist eine formelle Korrektur in der Legende des KLP (Genehmigungsinhalt) erforderlich. Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die Direktänderungen in seinem Schreiben vom 17. Januar 2022 zustimmend zur Kenntnis.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt nach Vornahme der oben aufgeführten Direktänderungen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Zetzwil am 21. November 2019 sowie am 3. Juni 2021 (Referendumsabstimmung vom 26. September 2021), wird, unter Vorbehalt der Dispositivziffern 2 und 3, und bei gleichzeitiger Fortschreibung des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen genehmigt.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung wird durch Direktänderungen an die seit 1. November 2021 rechtskräftige Bauverordnung angepasst:

§ 7 Abs. 2	wird gestrichen
§ 8 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt. Die Fussnote wird gestrichen.
§ 9 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 10 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 31 Abs. 1 und 2	Beide Absätze werden durch folgenden neuen Absatz 1 ersetzt: "Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV."
§ 32 Abs. 3	Der Absatz wird ersetzt mit: "Wer in einer Hochwassergefarenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist."
§ 32 Abs. 4	wird gestrichen
§ 33 Abs. 1 und 2	Beide Absätze werden durch folgenden neuen Absatz 1 ersetzt: "Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV."
§ 35	wird gestrichen
§ 36	wird gestrichen
§ 37	wird gestrichen
§ 45	wird gestrichen

§ 47 Abs. 2	wird gestrichen
§ 50 Abs. 1	wird gestrichen Die Marginalie wird ersetzt durch " <i>Garten-, Terrassen-, Balkonflächen</i> "
§ 54 Abs. 2	Der Begriff "VSS-Normen SN 640 065" wird ersetzt durch " <i>Norm VSS 40 065 vom 31. März 2019</i> " und der Begriff "SN 640 066" durch " <i>Norm VSS 40 066 vom 31. März 2019</i> ".
§ 56 Abs. 1	Der Absatz wird ersetzt mit: " <i>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.</i> "

3.

Die Legende des Kulturlandplans (Genehmigungsinhalt) wird zur Behebung eines Versehens durch Direktänderung wie folgt angepasst:

- "Gewässerraum (gemäss BNO § 23 Abs. 4 und 5)" wird ersetzt durch "Gewässerraum (gemäss BNO § 24 Abs. 4 und 5)".

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 9, 5732 Zetzwil (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Partei gemäss Beschwerdeentscheid
- 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 (Anwaltsge-
setz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- 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.