

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. Mai 2022

Versand: 25. Mai 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000611

Gemeinde Spreitenbach; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung, Arbeitsplatzzone A1 Kreuzäcker (A1K); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	2. März 2021
Mitwirkung	25. März 2019 bis 23. April 2019
Öffentliche Auflage	10. Mai 2021 bis 8. Juni 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	23. November 2021
Eingereicht zur Genehmigung	24. Januar 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	3. April 2022

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 keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Spreitenbach am 23. November 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Situation 1:2'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Kreuzäcker"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 23. November 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das beplante Gebiet "Kreuzacker" liegt grösstenteils in der Arbeitsplatzzone 1 Kreuzacker (A1K) und ist mit einer Fläche von rund 4,7 ha am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde eine der wenigen grossen, eingezonten Baulandreserven im Limmattal. Es liegt im kantonalen Grenzraum zwischen der Gemeinde Spreitenbach und Dietikon mit den unterschiedlichsten siedlungs-, verkehrs- und landschaftlichen Herausforderungen (zum Beispiel Limmattalbahn, Freiraumspange).

Bauabsichten veranlassten den Regierungsrat des Kantons Aargau über das nicht baureife Gebiet am 22. August 2012 eine Planungszone gemäss § 29 BauG zu verfügen. Gemeinsam mit der Gemeinde Spreitenbach und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurde daraufhin ein Arealentwicklungsprozess initialisiert, um die Potenziale dieses funktionalen Raums zu ergründen. Dazu wurde gestützt auf individuelle Grundeigentümergegespräche zwischen März 2014 und Mai 2015 ein Workshop-Verfahren durchgeführt. Die gemeinsamen Überlegungen mündeten in einem Entwicklungskonzept (siehe Schlussbericht vom 9. Juli 2015).

Mit dem Bau der Limmattalbahn und den Entwicklungsabsichten einzelner Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet wird das vorgenannte Entwicklungskonzept mit der vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung stufengerecht umgesetzt. Parallel dazu wurde ein Erschliessungsplan "Kreuzacker" erarbeitet und ein Landumlegungsverfahren eröffnet.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage beinhaltet Ein- und Auszonungen sowie eine Aufzonung des Areals mit detaillierten Bestimmungen zur Nutzung in der Bau- und Nutzungsordnung (§§ 6 und 13^{bis} BNO). Dazu gehören vor allem die Bestimmungen zur Nutzung und die Zonenüberlagerungen mit Spezialbereichen (Bereiche 1 und 2) mit spezifischen Auflagen. Sie stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

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

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Gemeinde Spreitenbach formuliert diesbezüglich in ihrer Räumlichen Entwicklungsstrategie 2030 (RES 2030 vom 2. Mai 2016) die kommunalen Absichten in der Siedlungs-, Freiraum und Verkehrsentwicklung mit Teilstrategien und Handlungsanweisungen differenziert aus.

An geeigneten Standorten werden die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte geschaffen. Solche wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) sind entwicklungsfähige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten, in denen günstige Rahmenbedingungen für eine behördenverbindliche Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Lenkung der wirtschaftlichen Entwicklung mit regionaler Abstimmung, Ausschöpfung des Synergiepotenzials bei der Flächen- und Infrastrukturnutzung sowie Ansiedlung von Betrieben mit grossem Flächenbedarf geschaffen werden können.

Die Gemeinde Spreitenbach ist mit seinem Substandort "Industrie Süd" ein ESP von kantonaler Bedeutung. Innerhalb dieses ESP sind die regional abgestimmten Vorrangnutzungen wie produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) geeignet.

Das Gebiet "Kreuzäcker" in der A1K gehört zum Substandort "Industrie Süd" und ist somit Bestandteil des vorgenannten ESP.

Das Planungsgebiet bildet einen neuen Siedlungsrand und liegt gemäss Richtplankapitel S 2.1 am Siedlungstrenngürtel "Hüttikerberg-Sandbühl", der die Funktion der Gliederung des Siedlungskörpers im Limmattal übernimmt wie auch der langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen oder der Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe dienen soll.

Die Einzonung (Arrondierung) der Zonenrandstrasse tangiert entlang des Siedlungsrandes den Siedlungstrenngürtel nur marginal und präjudiziert den zukünftigen Agglomerationspark mit der Teiländerung des Nutzungsplans Siedlung und Kulturland nicht negativ. Die neue Erschliessungsstrasse grenzt dabei die beiden Gebiete voneinander ab. Die Teiländerung der A1K reagiert in § 13^{bis} Abs. 4 BNO auf diese Ausgangslage mit einem spezifischen "Bereich 2" mit qualitativen Anforderungen (erhöhte Anforderungen an Gestaltung Bauten und Aussenräume entlang Strasse), die sachgerecht mit dieser Situation umgehen.

3.3 Regionale Abstimmung

Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) von Baden Region vom 15. Oktober 2013 ist Spreitenbach als Zentrumsgebiet mit ausgeprägten Innenentwicklungsmöglichkeiten entlang des Limmattalbahntrassees dargestellt. Zudem ist es als regionaler Nutzungsschwerpunkt für Freizeit und Versorgung festgelegt.

Das Planungsgebiet ist als Teilgebiet des kantonalen wirtschaftlichen ESP auch aus Sicht des Regionalplanungsverbands als neues Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Die vorgesehene Erschliessungsspanne dient der Erschliessung des Planungsgebiets beziehungsweise ist eine wichtige Netzergänzung zur Entlastung der Industrie- und Landstrasse und breiteren Verteilung des motorisierten und individuellen Einkaufsverkehrs in den Abend- und Samstagspitzen. Weiter wird das Gebiet mit einer Haltestelle der Limmattalbahn bedient, was zu einer Erhöhung der Lagegunst und öV¹-Gütekategorie führt. Das ist im Einklang mit der Verkehrsstrategie des Regionalplanungsverbands, der eine Entlastung der Agglomerationszentren vom Durchgangsverkehr propagiert und die kombinierte Mobilität mit guten Verbindungen auf den Hauptachsen einfordert.

Die Zielsetzungen der Teiländerung der A1K entsprechen aus regionaler Sicht den Vorgaben des REK. Aus Sicht der Region wird die vorgesehene Siedlungsentwicklung begrüsst, dabei sind aber hohe räumliche Qualitäten sicherzustellen.

¹ Öffentlicher Verkehr

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Von der Teiländerung des Nutzungsplans Siedlung und Kulturland sind rund 4,7 ha betroffen.

Nordwestlich des Dorfbachs ist zusätzlich vorgesehen, eine Fläche von rund 0,17 ha von der Grünzone in die Arbeitsplatzzone 1 (A1) umzuzonen. Zudem soll mittels Einzonungen der Strassenraum für die Erschliessungsspanne gesichert werden.

Weiter werden partiell zwei überlagernde Bereiche in der Grundzone bezeichnet. Der "Bereich 1" soll mit qualitativen Zielsetzungen und Bestimmungen eine urbane und städtebauliche Qualität entlang der Industriestrasse mit dem Limmattalbahntalasse gewährleisten. Der "Bereich 2" unterstützt die hochwertige Siedlungsentwicklung mit differenzierten Bestimmungen für eine hohe räumliche Qualität des Siedlungslands.

Im Gebiet wurde trotz der vorgenannten Planungszone ein Bauvorhaben der Viessmann (Schweiz) AG mit einer provisorischen Erschliessung an die Industriestrasse mit der Auflage bewilligt, dass dieses Provisorium mit der definitiven Erschliessung zurückgebaut werden muss (*Hinweis*).

In der A1K werden die rechtskräftigen Bestimmungen in § 13 BNO bezüglich der Nutzung weiter in § 13^{bis} BNO zugunsten eines attraktiven und arbeitsplatzintensiven Gebiets und zulasten reiner Logistikbetriebe und Lagerflächen (§ 6 Abs. 1 BNO) verschärft.

Wichtigste Umzonungen

Die Grünzone entlang des Dorfbachs soll auf den Parzellen 1269 und 1520 auf das Ausmass der Gewässerparzelle des Dorfbachs reduziert werden. Das ist sachgerecht, da dadurch eine zweckmässige Nutzung dieser Parzellen ermöglicht wird.

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 (Einzonungen) vor.

Die Parzelle 1581 und partiell die Parzelle 3108 beinhalten eine Zonenrandstrasse und liegen nur teilweise in der Bauzonenfläche. Bereits im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung der Industrie- und Müslistrasse und der entsprechenden Landumlegung ("Industrie Süd") wurde die Lage der Erschliessungsspanne präjudiziert und die spätere Strassenparzelle 1581 inklusive Raum-sicherung für eine Verkehrsknotenausbildung im Bereich der Industriestrasse ausparzelliert. Weiter wird im Rahmen der parallel laufenden Erschliessungsplanung (BVUARE.19.104) der Ausbau der Zonenrandstrasse als Erschliessungsspanne als notwendig nachgewiesen. Die Parzelle 1599 ist aufgrund eines bereits bewilligten Kreiselbauwerks im Knoten Industriestrasse/Erschliessungsspanne ebenfalls noch von der Arrondierung betroffen.

Die Gemeinde möchte weiter mit der Teileinzonung der Strassenparzelle 3118, die Bestandteil der Industriestrasse ist, diesen Anordnungsspielraum zusätzlich nutzen.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 7.3 im Planungsbericht); insbesondere Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau.

Es handelt sich weiter um eine grösstenteils bereits verbaute Fläche (bestehende/r Strasse/Weg) und folglich nicht um Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Fläche muss nicht kompensiert werden, da es sich um eine zweckmässige Abgrenzung innerhalb des Anordnungsspielraums handelt.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden einge- zont gemäss der Pla- nungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungs- gebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG²
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Parzellen 1581, 1599, 3108 und 3118	+0,19 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,19 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern (Richtplankapitel S 1.1). Das Gebiet A1K ist durch seine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und Lage sehr attraktiv für die Ansiedlung einer breiten Palette von Nutzungen der Wirtschaft (Lager, Produktion, Arbeitsplätze etc.). Das Baugebiet grenzt nordwestlich an den Dorfbach mit einer standortgemässen Vegetation und potenziellen Aufenthaltsqualität. Im Nordosten unterliegt das Baugebiet den Auswirkungen (zum Beispiel Lärmimmissionen) des unmittelbar anstossenden Rangierbahnhofs Limmattal. Weiter wird durch die Überbauung dieses Gebiets der bebaute Siedlungsrand vom heutigen Dorfbach Richtung Südosten verschoben und bildet nun den Siedlungsauftakt von Spreitenbach und dem Kanton Aargau. Zudem fasst die Industriestrasse mit der kommenden Limmattalbahn das Gebiet und soll die entsprechenden Passagierfrequenzen generieren wie auch ein städtebaulich urbanes "Gegenüber" zur Wohn- und Gewerbezone Kreuzacker (WGK) entstehen lassen.

Die Vorlage reagiert mit verschiedenen Planungsmassnahmen auf die vorgenannten Herausforderungen. Dazu gehören die Erreichung einer angemessenen Arbeitsplatzdichte wie auch die differenzierte Reaktion mit zwei der Grundnutzung überlagerten Bereichen. Der "Bereich 1" reagiert unter anderem mit qualitativen Anforderungen an die städtebauliche Setzung beziehungsweise Ausgestaltung der Bauvolumen wie auch mit der Einschränkung in der Anordnung von Parkfeldern richtig auf die urbane Entwicklungsachse der Industriestrasse. Der "Bereich 2" thematisiert den Siedlungsrand mit qualitativen Zielsetzungen und Bestimmungen. In Bezug auf die Siedlungsqualität ist die Umsetzung in der Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland grundsätzlich stufengerecht.

Anpassung der Zonen

Mit den verbindlichen Vorgaben in der BNO (unter anderem § 13^{bis} BNO) möchte die Gemeinde die gemäss Richtplankapitel geforderte, effiziente Nutzung der Arbeitszonen sicherstellen und das Areal seiner Lagegunst entsprechend hochwertiger positionieren.

Motivation zum Erlass der kantonalen Planungszone war unter anderem die Nutzung des Fahrgastpotenzials für die Frequentierung der Limmattalbahn. Es stellt sich dazu die Frage, ob die nun zugelassenen Nutzungen eine hohe Fahrgastzahl mittels einer angemessenen Anzahl von Arbeitsplätzen ermöglichen.

² Landwirtschaft Aargau

Die bestehenden Rahmenbedingungen werden in § 13 Abs. 3 BNO für die A1K in einen neuen Paragraphen § 13^{bis} BNO überführt und enger verknüpft mit § 13 Abs. 1 BNO der Grundzonierung. Bezüglich den Nutzungen mit wenig Arbeitsplatzpotenzial werden die Bestimmungen präzisiert und angemessen verschärft. Es ist im Rahmen der nachgelagerten formellen Verfahren, insbesondere dem Baubewilligungsverfahren, darauf zu achten, dass auch im Zuge der Automatisierung und Digitalisierung eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte für dieses ESP-Gebiet generiert wird (*Hinweis*).

3.4.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Der planerische Stufenbau ist einzuhalten, beziehungsweise die behördenverbindlichen Anordnungen des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) sind in der kommunalen Nutzungsplanung angemessen umzusetzen.

Mit den Ergänzungen in § 13^{bis} Abs. 3 BNO wird dem Prinzip "Stadt der kurzen Wege" (gemäss RES 2030 und KGV) Rechnung getragen.

Belange Fuss- und Veloverkehr

Der Kanton Aargau plant gemeinsam mit dem Kanton Zürich im Limmattal den Bau einer Velovorzugsroute. Die Planung sieht vor, dass die Velovorzugsroute von Dietikon her über Spreitenbach nach Killwangen führt. Sie verläuft parallel entlang der nördlichen Arealseite, jedoch ausserhalb der zukünftigen A1K. Dabei grenzt sie unmittelbar an den Maienweg beziehungsweise die Erschliessungsspanne und liegt auf dem Gelände des Rangierbahnhofs Limmattal.

Mit der heute geplanten Landumlegung sind die Arealentwicklung in der A1K und Velovorzugsroute ohne Konflikte realisierbar. Die vorliegenden Platzverhältnisse reichen aus, um die Velovorzugsroute zwischen dem Dorfbach und der Erschliessungsspanne / dem Maienweg zu realisieren und dabei den nötigen Gewässerabstand einzuhalten. Dies gilt es im Rahmen des Erschliessungsplanverfahrens zu verifizieren (*Hinweis*).

Parkierung

Das Gebiet A1K liegt heute grossmehrheitlich in der öV-Gütekategorie C. Mit der Inbetriebnahme der Limmattalbahn wird das Gebiet in die öV-Gütekategorie B aufklassiert. Dementsprechend ist dem durch die künftige Limmattalbahn und die Limiten der Strassenkapazität geprägten Modalsplit (§ 55 Abs. 4 BauG) mit angepassten Regeln für die Erstellung von Parkfeldern zu entsprechen. Zumindest ist sicherzustellen, dass keine Pflichtparkfelder ohne Nachfrage erstellt werden können. Die entsprechende Festlegung im Erschliessungsplan ist anspruchsvoll.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 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.

Im Planungsbericht ist festgehalten, dass die Gewässerräume zwar freigehalten werden müssen, die definitive Umsetzung der Gewässerräume aber nicht in dieser Teiländerung, sondern im Rahmen der nächsten Gesamtrevision erfolgt. Voraussetzung dafür ist, dass zwischen der neu geplanten Erschliessungsspanne beziehungsweise anderen Fahrbahnen (zum Beispiel Veloweg) und dem Mindestabstand von 4,5 m zu den Gleisen hinreichend Raum zur Sicherung des Gewässerraums und zur Modellierung des Bachbetts freigehalten wird, was mindestens 14 m entspricht (*Hinweis*).

Falls das öffentliche Gewässer mitsamt seinem Gewässerraum von mindestens 14 m Breite durch einen allfällig künftigen Ausbau der SBB verschoben werden müsste, sind sämtliche dann bestehenden Bauten und Anlagen (zum Beispiel Strasse, Weg, Veloweg etc.), die im neuen Gewässerraum von ebenfalls mindestens 14 m Breite liegen, rückzubauen. Dies, damit der Gewässerraum seine natürlichen Funktionen gemäss bundesrechtlicher und kantonaler Gewässerschutzgesetzgebung wahrnehmen kann. Um dies sicherzustellen, ist ein Beseitigungsrevers bei allen Bauten, die in diesem künftigen Gewässerraum zu liegen kommen, anzubringen (*Hinweis*).

3.5.2 Hochwassergefahren

Im Perimeter der geplanten Ein- und Auszonung besteht eine Hochwasserrestgefährdung, aber kein Hochwasserschutzdefizit. Aus dieser fachlichen Sicht kann der Teiländerung zugestimmt werden.

3.5.3 Umweltschutz

Lärm

Die Parzellen 1269 und 1520 werden partiell von der Grünzone in die A1 umgezont. Die Einhaltung von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) muss dort nicht überprüft werden.

Bei den Arrondierungen handelt es sich um Verkehrsflächen. Da es sich somit um lärmunempfindliche Nutzungen handelt, muss auch hier die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

3.6 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).

3.7 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 der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 1520
- Parzelle 1269

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, Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung, Arbeitsplatzzone A1 Kreuzäcker (A1K), beschlossen von der Gemeindeversammlung Spreitenbach am 23. November 2021, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung für Umwelt BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Tiefbau 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.