

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. Mai 2022

Versand: 25. Mai 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000613

Gemeinde Windisch; Nutzungsplanung Siedlung, "Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan; Anpassung im Anschluss an den Regierungsratsbeschluss vom 18. Dezember 2019, Rückweisungsänderung Parzelle Nr. 1288"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	26. März 2021
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	11. Juni 2021 bis 12. Juli 2021
Beschluss Einwohnerrat	3. November 2021
Eingereicht zur Genehmigung	22. März 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	16. Januar 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 vom Einwohnerrat Windisch am 3. November 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan; Anpassung im Anschluss an den Regierungsratsbeschluss vom 18. Dezember 2019, Rückweisungsänderung Parzelle Nr. 1288, Massstab 1:2'500

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 6. Januar 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Aufgrund des Regierungsratsbeschlusses vom 18. Dezember 2019 (RRB Nr. 2019-001558) hat die Gemeinde Windisch erneut über die Zonierung der Parzelle 1288 zu beschliessen. Mit der vorliegenden Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans wird die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) auf der Parzelle 1288 so umgelegt, dass eine planungsrechtliche Grundlage für die baulichen Absichten der Grundeigentümerin geschaffen werden kann. Die übrigen Flächen der Parzelle 1288 werden dabei der Wohnzone 2 – Nachverdichtung (W2-N) zugewiesen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 26. März 2021 ohne Vorbehalte, jedoch mit einem wichtigen Hinweis hinsichtlich der Mehrwertabgabe abgeschlossen worden. Da die geplante Grenzmutation der Parzellen 1288 und 1946 zwischenzeitlich erfolgt ist, sind die entsprechenden Voraussetzungen zur vorliegenden Beurteilung der Mehrwertabgabepflicht erfüllt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Im Bauzonenplan erfolgt eine teilweise Umlagerung der bestehenden OeBA sowie der W2-N innerhalb der Parzelle 1288.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Vorschriften der BNO bleiben unverändert.

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. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Vorlage tangiert keine Belange des kantonalen Richtplans.

3.3 Regionale Abstimmung

Die Vorlage hat keine überörtlichen Auswirkungen. Eine regionale Abstimmung ist nicht erforderlich.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine nahezu flächengleiche Neuordnung der OeBA und der W2-N innerhalb der Parzelle 1288. Die Festlegung einer zweckmässigen Zonenabgrenzung liegt im Ermessen der Gemeinde. Die im Planungsbericht beigebrachten Begründungen der Gemeinde für die vorliegende Zonenabgrenzung sind nachvollziehbar.

3.4.2 Erschliessung

Das von der Umzonung betroffene Gebiet gilt bereits als erschlossen. Durch die vorliegende Änderung der Nutzungsmöglichkeiten erfolgt keine erhebliche Änderung hinsichtlich der Erschliessungsanforderungen.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Archäologie

Die Parzelle 1288 liegt innerhalb des Perimeters der aktenkundigen archäologischen Fundstelle Nr. 96(A)11 "Siedlungsreste der römischen Lager-Zivilsiedlung West". Bei Bodeneingriffen können entsprechend archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen. Es wird auf die Meldepflicht nach § 41 des Kulturgesetzes (KG) hingewiesen.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der vorliegenden Teiländerung erfolgt keine Anpassung der BNO.

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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 Umzonung von der OeBA in die W2-N unterliegt demnach den Vorgaben zur Mehrwertabgabe. Zeitgleich mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgte eine Grenzmutation der Parzellen 1288 und 1946, so dass die neue OeBA-Fläche vollständig innerhalb der mutierten Parzelle 1288 verbleibt. Aufgrund der erfolgten Grenzmutation kann hinsichtlich der Mehrwertabgabe eine Saldobetrachtung vorgenommen werden (§ 1 Abs. 2 Mehrwertabgabeverordnung [MWAV]). Die OeBA wird insgesamt um 64 m² verkleinert. Diese Fläche liegt unterhalb der Bagatellgrenze, somit ist keine Schätzung durch das Steueramt notwendig und es resultiert aufgrund der vorgenommenen Änderungen im Bauzonenplan schlussendlich keine Mehrwertabgabepflicht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, "Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan; Anpassung im Anschluss an den Regierungsratsbeschluss vom 18. Dezember 2019, Rückweisungsänderung Parzelle Nr. 1288", beschlossen vom Einwohnerrat Windisch am 3. November 2021, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Dohlenzelgstrasse 6, 5210 Windisch
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) 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.