

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. Juni 2022

Versand: 5. Juli 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000864

Gemeinde Zufikon; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teilrevision "Umsetzung harmonisiertes Baurecht in der BNO / Erhöhung Nutzungsdichte in der Einfamilienhauszone (EZ)"; Genehmigung mit Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	2. Juni 2021
Mitwirkung	17. Februar 2021 bis 18. März 2021
Öffentliche Auflage	14. Juli 2021 bis 12. August 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	18. November 2021
Eingereicht zur Genehmigung	14. März 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	14. März 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 Gesetz 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 Zufikon am 18. November 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 1. März 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde am 11. März 1997 genehmigt. Gemäss Protokollauszug vom 2. Dezember 2019 soll insbesondere aus zeitlichen Gründen vorerst nur die BNO an die Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) angepasst und die Ausnützungsziffer (AZ) zur Einfamilienhauszone (EZ) von 0,4 auf 0,45 angehoben werden.

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).

3.1 Verhältnis zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung

In den Jahren 2007 bis 2009 führte die Gemeinde eine umfassende Revision der Nutzungsplanung durch. Diese wurde jedoch von der Gemeindeversammlung am 26. November 2009 an den Gemeinderat zurückgewiesen. Der Gemeinderat hat in der Folge insbesondere die umstrittenen Punkte überarbeitet und die angepasste Vorlage der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet. Diese Teilrevision wurde am 2. April 2014 genehmigt.

Im Rahmen der Genehmigung der Teilrevision wurde festgehalten, dass die Umsetzung verschiedener Belange des Richtplans noch pendent ist. Inzwischen ist mit der Inkraftsetzung des Raumplanungsgesetzes und der Genehmigung des Richtplankapitels S 1.2 ein zentraler Aspekt der Nutzungsplanung hinzugekommen, der in der allgemeinen Nutzungsplanung umgesetzt werden muss. Die Themen der Innenentwicklung sind im Rahmen der letzten Teilrevision nur ansatzweise umgesetzt worden (siehe Genehmigung, Ziffer 3.2 Grösse der Bauzonen). Weitere wichtige zu bearbeitende Sachthemen ergeben sich aus dem Schreiben vom 11. November 2019.

Die Gemeinde wird angehalten, die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung zeitnah in Angriff zu nehmen. Es wird empfohlen, die vollständigen kantonalen Grundlagen rechtzeitig einzufordern.

3.2 Regionale Abstimmung

Auf die regionale Abstimmung gemäss §§ 11 und 13 BauG wird verzichtet. Eine entsprechende Begründung liegt nicht vor. Aus fachlicher Sicht ist der Verzicht auf die regionale Abstimmung aufgrund fehlender Relevanz bezüglich regionaler Interessen nachvollziehbar.

3.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.3.1 Anwendbares Recht

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

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.3.2 Einzelne Bestimmungen

Die geänderten Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform.

Die Gemeindeversammlung hat am 18. November 2021 die oben erwähnte Vorlage beschlossen. Die Rechtmässigkeitsprüfung hat ergeben, dass aufgrund der zwischenzeitlichen Inkraftsetzung der revidierten Bauverordnung (BauV) per 1. November 2021 Anpassungen an den beschlossenen Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erforderlich sind.

Mit Schreiben vom 21. April 2022 wurden der Gemeinde zwei Varianten aufgezeigt, wie die revidierte BauV in der beschlossenen Planungsvorlage berücksichtigt werden kann.

Mit Protokollauszug vom 16. Mai 2022 beantragt der Gemeinderat die direkte Änderung der revidierten BNO im Rahmen der Genehmigung. Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf der BNO:

§ 7 Abs. 1 ^{bis} lit. b	Gemäss § 17a BauV gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 % als Hang. • "für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10 %" <u>ersetzen durch</u>: "für Flachdächer am Hang gilt talseitige Fassadenhöhe."
§ 34b Abs. 1	Die Dachneigung von Klein- und Anbauten ist neu in § 19 Abs. 1 lit. c BauV geregelt. • Streichen
§ 39 Abs. 1 und 2	Die Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäuser sind neu in § 36a BauV geregelt. • Die Abs. 1 und 2 sind zu streichen. • Die Marginalie ist anzupassen und "Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume für Neubauten" durch "Garten-, Terrassen-, Balkonflächen" zu ersetzen. Damit bezieht sich auch die Ausnahme gemäss Abs. 4 nur auf diese Inhalte und nicht auf die Regelungen gemäss § 36a BauV.
§ 44 Abs. 4	Gemäss § 17a BauV gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 % als Hang. • "An Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10 %" ersetzen durch "Am Hang".

Wichtiger Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass womöglich weitere Bestimmungen der überarbeiteten BNO, die vorliegend jedoch nicht von Änderungen betroffen sind, aufgrund der revidierten BauV nicht mehr anwendbar sind. Diese Überprüfung wurde im vorliegenden Verfahren nicht vorgenommen.

3.3.3 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.3.2). Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die Direktänderungen in seinem Schreiben vom 16. Mai 2022 zustimmend zur Kenntnis.

3.4 Anpassung Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) zur Einfamilienhauszone (EZ) wird von 0,4 auf 0,45 angehoben. Die Planungsbehörde begründet diese Änderung mit der Angleichung an die Vorgaben zu weiteren zweigeschossigen Zonen, nämlich die Wohnzone 2, die Wohn- und Gewerbezone 2 sowie die Zone Emaus ZE (Planungsbericht, Kapitel 5).

Solche Änderungen sind grundsätzlich im Rahmen der Gesamtrevision in Abstimmung weiterer Massnahmen, mitunter der Überprüfung der Abgrenzung der EZ oder weiterer Zonenbestimmungen, vorzunehmen. Die vorliegende, bedingungslose Erhöhung der Ausnützung (keine Bindung an bestimmte Vorgaben) ist aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar und trägt nichts zur geforderten qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen bei.

Der Gemeinderat hält ausdrücklich an der Anpassung der AZ in der EZ fest (Protokollauszug vom 10. Mai 2021). Dieser Entscheid liegt in der Kompetenz der Planungsbehörde.

3.5 Verhältnis zu Sondernutzungsplanungen

Im Planungsbericht (Kapitel 4.2) werden 24 Sondernutzungsplanungen aufgeführt, die hinsichtlich der neuen Bestimmungen beziehungsweise eines allfälligen Handlungsbedarfs überprüft wurden. Demnach besteht kein Handlungsbedarf für Anpassungen dieser Sondernutzungsplanungen.

4. Ergebnis

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

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teilrevision "Umsetzung harmonisiertes Baurecht in der BNO / Erhöhung Nutzungsdichte in der Einfamilienhauszone (EZ)", beschlossen von der Gemeindeversammlung Zufikon am 18. November 2021, wird unter Vorbehalt von Dispositiv 2 genehmigt.

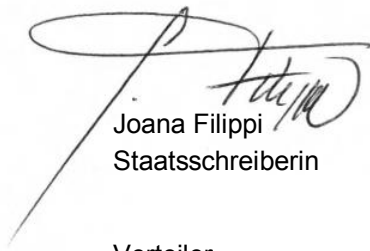
2.

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

§ 7 Abs. 1 ^{bis} lit. b	Die Bestimmung "für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10 %" wird ersetzt durch: "für Flachdächer am Hang gilt talseitige Fassadenhöhe."
§ 34b Abs. 1	Wird gestrichen
§ 39 Abs. 1 und 2	Die Abs. 1 und 2 werden gestrichen. Die Marginalie "Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume für Neubauten" wird ersetzt durch "Garten-, Terrassen-, Balkonflächen".
§ 44 Abs. 4	Die Bestimmung "An Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10 %" wird ersetzt durch den Begriff "Am Hang".

3.

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



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 15, 5621 Zufikon
- 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.