

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 9. November 2022

Versand: 15. November 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001384

Gemeinde Beinwil am See; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan "Untersuchung Wohnzone W2b: unüberbaute Parzellen"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	15. April 2021
Mitwirkung und öffentliche Auflage	14. Juni 2021 bis 13. Juli 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	12. November 2021
Eingereicht zur Genehmigung	11. März 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	24. 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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Beinwil am See am 12. November 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Änderungsplan zum Bauzonen- und Kulturlandplan; "Untersuchung W2b: unüberbaute Parzellen" (aufgrund der Rückweisungsanträge der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019)"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO; Behandlung der Rückweisungsanträge der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 12. November 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeindeversammlung hat am 9. Dezember 2019 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung beschlossen, dabei jedoch wesentliche Teile zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. So sollen – gemäss damaligem Rückweisungsantrag – sämtliche unüberbauten Parzellen in der Wohnzone W2b, ausgenommen das Gebiet "Tschuepli", einer erneuten Prüfung zur Auszonung (Nichteinzonung) unterzogen werden. Das Gebiet "Tschuepli" sei in eine Landhauszone umzuzonen und das Gebäude Nr. 34 (Rankstrasse 44, Objekt BES928) sei nicht dem Substanzschutz zu unterstellen.

Die vorliegende Planung enthält die Massnahmen zum Umgang mit den zurückgewiesenen Teilen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 15. April 2021 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Nach der Gesamtrevision wurden gemäss Rückweisungsantrag aus der Gemeindeversammlung die unüberbauten Bauzonen der Zone W2b überprüft. Vorliegend werden einzelne Grundstücke ausgezont (Landwirtschaftszone), einzelne werden in eine Grünzone umgezont. Zudem wird eine neue Campingzone geschaffen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In der BNO wird im Wesentlichen eine Bestimmung für die neue Campingzone aufgenommen.

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

Gemäss Raumkonzept zählt Beinwil am See zu den Ländlichen Entwicklungsachsen. Diese sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums aufnehmen und damit weniger stark wachsen als bisher. Gestützt auf diese strategische Planungsgrundlage soll das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen gesteigert und mobilisiert werden. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Kerngruppe Regionalplanung des Lebensraums Lenzburg Seetal hat mit Datum vom 25. Februar 2021 zur vorliegenden Teiländerung Stellung genommen und dabei bestätigt, dass die Planung den regionalen Entwicklungsvorstellungen entspricht. Mit der Zuweisung des Gebiets an der Hallwilstrasse in die Landwirtschaftszone (siehe Ziffer 3.3.2), werde nochmals ein wesentlicher Schritt zu Gunsten des wertvollen Landschaftsbilds gemacht.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse, Überbauungsstand und Fassungsvermögen

Die Bauzonen weisen gemäss der aktuell eingereichten Vorlage eine Fläche von total rund 131,3 ha auf. Davon sind ca. 112,6 ha überbaut und ca. 18,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 14,1 ha Wohn- und Mischzonen, 0,6 ha Arbeitsplatzzonen und 0,15 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Hinzu kommen knapp 3,6 ha Grünzonen und 0,2 ha Campingzone (Angaben gemäss Planungsbericht, Anhang 4.3).

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision vom 31. Januar 2019 hat die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt im Zusammenhang mit der Bauzonendimensionierung festgehalten, dass die Gemeinde anerkenne, dass die Bauzonen zu gross seien und gewürdigt, dass die Gemeinde in mehreren Schritten eine vertiefte Überprüfung der Reduktion der Bauzonen vorgenommen habe. Das Fazit aus dem damaligen Planungsbericht, wonach eine weitere Reduktion nicht umsetzbar sei, wurde aus fachlicher Sicht, insbesondere gestützt auf die zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen, als plausibel erachtet.

An der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 hat die Bevölkerung verlangt, dass bezogen auf die Wohnzone W2b weitere Auszonungen (Nichteinzonungen) geprüft werden müssen. Der Gemeinderat hat die Vorlage in diesem Bereich einem neuerlichen Prüfprozess unterzogen.

Massnahmen im Bereich der Wohnzone W2b

Die im Rahmen dieser Vorlage erarbeiteten Unterlagen umfassen namentlich eine Bewertung der fraglichen Grundstücke anhand einer detaillierten Kriterienliste. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind im entsprechenden Übersichtsplan ersichtlich. Zudem liegt ein ergänzter Plan zur Grün- und Freiraumstruktur vor.

Insgesamt bestehen damit aus fachlicher Sicht gute Grundlagen, um in Abwägung aller berührten Interessen dem Auftrag des Souveräns in geeigneter Weise nachzukommen. Die Bewertung der Grundstücke und die daraus folgende Punktezuerteilung wurden seriös vorgenommen. Dabei sind auch die in der Bewertungsliste festgehaltenen Bemerkungen relevant.

Bei der Ausgestaltung der kommunalen Nutzungsplanung geniessen die Gemeinden – im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung und Planung – eine ansehnliche Autonomie. Die Beurteilung der einzelnen Grundstücke – gestützt auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls – obliegt der Gemeinde. Im Rahmen der Verbundaufgabe in der Raumplanung zwischen Kanton und Gemeinden müssen die kommunalen Planungsmassnahmen, insbesondere ausgehend von den spezifischen lokalen Verhältnissen, begründet erscheinen. Dies ist vorliegend so. Das Konzept zur Analyse wird seitens der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt als schlüssig beurteilt.

Es ergeben sich im Einzelnen die folgenden Planungsmassnahmen (Kapitel 4.5 Planungsbericht):

Auszonungen (Nichteinzonungen) im Gebiet Hallwilstrasse

Die Auszonung (Nichteinzonung) der Flächen mit den Nummern 90 sowie 92 bis 97, gemäss Bewertungsliste, ist sachgerecht. Damit wird ein landschaftlich attraktives Gebiet unmittelbar am See langfristig von Bauten freigehalten. Gleichzeitig wird wertvolle Fruchtfolgefläche (FFF) gesichert.

Grünzonen

In vier Gebieten ist die Festlegung von zusätzlichen Grünzonen vorgesehen. Die Flächen in den Gebieten "Zihlstrasse", "Tschuepli" und "Seestrasse" werden heute noch landwirtschaftlich bewirtschaftet und dienen unmittelbar der Siedlungsdurchgrünung. Die zusätzliche kleine Grünzone im Bereich "Eggelerbach" wertet den Gewässerraum auf. Der sorgfältig gepflegte Garten dient ebenfalls der Grünvernetzung.

Vor dem Hintergrund der bereits beschlossenen Grünzonen im Gemeindegebiet und den Darstellungen und Strategien im Übersichtsplan "Grün- und Freiraumstruktur" (beispielsweise die zu entwickelnden begrünten Strassenräume und Landschaftskammern im Siedlungsgebiet) sind diese Grünzonen siedlungsplanerisch begründet. Gemäss dem Richtplankapitel S 1.1 sorgen die Gemeinden mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften unter anderem für eine gute Siedlungsqualität und für die ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet (Planungsanweisung 1.1). Mit der gewählten Zonierung verbleiben diese Gebiete innerhalb des Siedlungsgebiets und sind weiterhin der kommunalen Planungszuständigkeit unterstellt.

Insgesamt erscheinen diese Festlegungen sowie die entsprechende Formulierung von § 19 BNO vor dem Hintergrund der involvierten Interessen sowie mit Blick auf die Lage der entsprechenden Grundstücke als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Campingzone

Die Parzelle 1045 wird gemäss den Angaben im Planungsbericht seit 1974 als Abstellplatz für Wohnwagen beziehungsweise als Campingplatz genutzt. Sie ergänzt die Flächen für Wohnwagen und Boote in der angrenzenden Spezialzone gemäss Hallwilerseeschutzdekret (HSD). Das öffentliche Interesse an einer Umzonung in eine Campingzone ist dargelegt. Die Festlegung sowie der entsprechende neue § 17a BNO sind sachgerecht.

Festlegung von Baupflichten

Für einzelne Flächen, die aufgrund der erfolgten Bewertung in der Wohnzone W2b verbleiben sollen, wird eine Baupflicht festgelegt. Dies ist soweit begründet und sachgerecht und liegt in der Kompetenz der Gemeinde.

Massnahmen im Perimeter des Gestaltungsplans "Tschuepli"

In Erfüllung des Rückweisungsantrags zum Gebiet "Tschuepli" hat die Gemeinde vier Änderungsvarianten geprüft (Planungsbericht, Kapitel 5.3). Im Ergebnis plant die Gemeinde die Zuweisung des Gebiets zur Grünzone, analog den oben angesprochenen Gebieten, aufgrund der fehlenden Genehmigungsfähigkeit eine Landhauszone gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG). Dies ist sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/aus-gezo-nt ge-mäss den Pla-nungsanweisungen 4.2	Flächenbilanz räum-lich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge-mäss LWAG ¹
Auszonungen (inklusive Kompensationen)			
Total/Saldo Flächen Nrn. 90 und 92 bis 97	- 0,4 ha	- 0,4 ha	+ 0,35 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	- 0,4 ha	- 0,4 ha	+ 0,35 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet geht zuhanden "Regio-Topf" von aar-gauSüd impuls (Primärmitgliedschaft).

3.4.2 Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2017, wurde im Rahmen der Gesamtrevision mehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 hat demgegenüber dem Rückweisungsantrag zugestimmt, wonach das Gebäude Nr. 34 auf der Parzelle 1024 (Inventarobjekt BES928) aus dem Substanzschutz entlassen werden beziehungsweise unverändert (wie bisher rechtskräftig) im Volumenschutz verbleiben soll.

Aus fachlicher Sicht ist das Objekt als kommunales Substanzschutzobjekt umzusetzen. Die seitens des Gemeinderats dagegen aufgeführten Gründe (Planungsbericht, Kapitel 6) sind vertretbar.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Nebst dem neuen § 17a BNO (Campingzone) und dem angepassten § 19 BNO (Grünzone) erfolgt eine Ergänzung von § 9 BNO (Möglichkeit des Verzichts auf einen GP infolge Reduktion des Perimeters). Die Bestimmungen sind rechtskonform.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan "Untersuchung Wohnzone W2b: unüberbaute Parzellen", beschlossen von der Gemeindeversammlung Beinwil am See am 12. November 2021, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

¹ Abteilung Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen (DFR)

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Gemeindehausplatz 1, 5712 Beinwil am See
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- 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, Laurenzenvorstadt 11, 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.