

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 23. November 2022

Versand: 30. November 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001488

**Gemeinde Fahrwangen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung
"Aescherstrasse 38"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	24. September 2021
Mitwirkung	12. November 2021 bis 13. Dezember 2021
Öffentliche Auflage	28. Januar 2022 bis 28. Februar 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	15. Juni 2022
Eingereicht zur Genehmigung	21. Oktober 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	17. Oktober 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 Fahrwangen am 15. Juni 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Aescherstrasse 38"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Aescherstrasse 38"

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

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb an der Aescherstrasse 38 wird seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet. Er grenzt im Westen und Osten unmittelbar an die Bauzone (Wohnzone W2a beziehungsweise Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen [OeBA]).

Seit 2011 wird die Liegenschaft für einen Gartenbaubetrieb genutzt. Um diesem Betrieb eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen und um die Liegenschaft, welche den Ortseingang seit mehr als 110 Jahren prägt, zu erhalten, soll das Grundstück von der Landwirtschafts- in die Dorfzone "Aescherstrasse 38" eingezont werden. Die BNO wird mit einem entsprechenden § 11a ergänzt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit einem Vorbehalt hinsichtlich einer Ergänzung von § 11a Abs. 2 BNO abgeschlossen. In der Genehmigungsvorlage ist nun sichergestellt, dass die Parzelle 822 grundsätzlich über die Parzelle 1312 zu erschliessen ist. Der Vorbehalt ist ausgeräumt.

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

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Planung zeitigt keine überkommunalen Auswirkungen. Eine regionale Abstimmung ist nicht nötig.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Planbeständigkeit

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 19. März 2014 vom Regierungsrat genehmigt. Seither erfolgten verschiedene Teilrevisionen.

Die (kommunale) Raumplanung ist ein ständiger sowie durchgehender Prozess und Pläne sind grundsätzlich abänderbar. Nach Abschluss eines Planungsdurchlaufs können sie jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen abgeändert werden.

Zum einen müssen die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung); die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen des Plans müssen zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sein.

Zum anderen ist mit Blick auf die Rechtssicherheit festzuhalten, dass (Sonder-)Nutzungspläne eine gewisse Beständigkeit aufweisen müssen und nur aus entsprechend gewichtigen Gründen geändert werden dürfen. Das öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans muss die allfälligen gegenteiligen (privaten oder öffentlichen) Interessen überwiegen. Bei dieser Abwägung ist stets zu berücksichtigen, dass Nutzungspläne ein formelles Verfahren zu durchlaufen haben, Wirkungen entfalten sollen und müssen, und aus diesem Grund längere Zeit in Kraft bleiben sollten. Nutzungspläne können ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit haben.

Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der aktuellen Nutzungsplanung war eine Zuweisung in die Bauzone noch nicht möglich, da die Voraussetzungen gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht noch nicht erfüllt waren (Planungsbericht, Kapitel 6). Um die heutige Situation des Gartenbaubetriebs möglichst rasch auf eine rechtlich zulässige Basis zu stellen (entspricht auch einem öffentlichen Interesse), kann der Gemeinderat nicht bis zu einer nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung warten.

Die vorgesehene Teiländerung passt in den Kontext der bisherigen Gesamtplanung. Das Zonenregime und die Struktur der BNO bleiben gewahrt. Aus kommunaler Sicht ist die Teiländerung der Nutzungsplanung deshalb insgesamt mit dem Grundsatz der Rechtsbeständigkeit vereinbar.

Dies wird aus kantonaler Sicht geteilt.

3.4.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Einzonung von rund 0,31 ha führt zu einer Erweiterung der Dorfzone. Sie dient der Entwicklung des bestehenden Gartenbaubetriebs. Hinsichtlich Bauzonengrösse und Fassungsvermögen ist dies nicht beachtlich. Seit einigen Jahren wird an diesem Standort keine landwirtschaftliche Nutzung mehr ausgewiesen.

3.4.3 Arrondierung

Das Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf.

Die beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, insbesondere Fall a; "nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude". Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss Planungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ²
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Aescherstrasse 38	+0,31 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,31 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

3.4.4 Siedlungsqualität

Es erfolgt die Einzonung in die Dorfzone. Diese dient gemäss § 11 Abs. 1 BNO dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren Dorfteile sowie der kulturgeschichtlich bedeutsamen Elemente. Zur Sicherung der konkreten Anforderungen wird ein § 11a BNO hinzugefügt.

Dies ist sachgerecht.

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Einem Baugesuch aus dem Jahr 2017, das eine Umnutzung beziehungsweise gesteigerte Nutzung der Liegenschaft beinhaltete, konnte damals, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit, nicht zugestimmt werden. Dies wurde vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 24. Mai 2018 (WBE.2018.41; 2017-001534) bekräftigt.

Bezüglich der Erschliessung wird im Planungsbericht (Kapitel 3.3) erwähnt, dass die bestehende Direkterschliessung an die Kantonsstrasse K 252 Besitzstand geniesst, die Liegenschaft aber auch über die Nachbarparzelle 1312, welche sich im Eigentum der Gemeinde Fahrwangen befindet, erschlossen werden kann. Eine entsprechende Zusicherung liegt gemäss Planungsbericht vor und ist nun auch in § 11a Abs. 2 BNO so rechtsverbindlich umgesetzt.

Dies ist sachgerecht.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 11a BNO ist rechtskonform.

3.6 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 822

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 ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Aescherstrasse 38", beschlossen von der Gemeindeversammlung Fahrwangen am 15. Juni 2022, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Aescherstrasse 2, 5615 Fahrwangen
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- 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.