

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 17. Mai 2023

Versand: 24. Mai 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000573

Gemeinde Mellingen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "OeBA-Zone entlang der Umfahrungsstrasse"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. Juni 2022
Mitwirkung und öffentliche Auflage	16. August 2022 bis 14. September 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	17. November 2022
Eingereicht zur Genehmigung	27. Februar 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	18. März 2023

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 Mellingen am 17. November 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Plan "Teiländerung OeBa-Zone entlang der Umfahrungsstrasse" 1:2'000

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 30. Januar 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Umfahrungsstrasse der Gemeinde Mellingen wurde im Oktober 2022 eröffnet. Aufgrund der Lage dieser Strasse entsteht östlich der Umfahrungsstrasse eine Restfläche, die in der Landwirtschaftszone liegt. Diese Restfläche wird gemäss dem Landerwerbsplan zur Umfahrung Mellingen

neu der Parzelle 626 zugeordnet (Kanton Aargau, 2020). Aufgrund ihrer kleinen Grösse kann die Fläche kaum mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

Im Norden und Osten dieser Restfläche befinden sich die Sportanlagen der Gemeinde Mellingen. Direkt angrenzend liegt heute ein Kugelstossplatz. Diese Anlagen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll rückgebaut werden. Am selben Ort möchte die Gemeinde ein Doppel-Beach-volleyballfeld und einen Kugelstossplatz realisieren. Dafür werden rund 17 m² der heute noch in der Landwirtschaftszone liegenden Restfläche benötigt. Durch den Bau der Umfahrungsstrasse verliert die Gemeinde des Weiteren Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

Die vorliegende Teiländerung soll bezüglich der Zone OeBa zu einer zweckmässigeren Abgrenzung der Bauzone entlang der Umfahrungsstrasse führen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 30. Juni 2022 mit einem Vorbehalt zur Darstellung der Kantonsstrasse im Genehmigungsinhalt des Plans. Die Darstellung wurde geändert und das ist sachgerecht. Der Vorbehalt ist damit bereinigt.

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 Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die vorliegende Planung hat keine überkommunale Bedeutung oder Auswirkung. Somit ist eine regionale Abstimmung nicht zwingend erforderlich.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die neue Umfahrungsstrasse überlagert mit dem Strassenkörper und seinen Böschungen einen Teil der Zone OeBa der Gemeinde Mellingen. Dadurch entsteht eine unzweckmässige Bauzonenabgrenzung. Im Rahmen der vorliegenden Planungen werden diese potenziellen Auszonungsflächen ausgewiesen. Eine Auszonung wird aber nicht vorgenommen. Das ist nachvollziehbar.

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 eine Arrondierung (Einzonung) vor.

Die Arrondierung von 1'476 m² wird darin begründet, dass damit eine effiziente Nutzung der Sportanlage möglich wird und nicht eine Erweiterung des weitgehend überbauten Gebiets erfolgt. Weiter wird ausgeführt, dass der Arrondierung mindestens 2'050 m² Fläche in der Zone OeBa im Bereich der Strasseninfrastruktur gegenüberstehen, die nicht mehr gemäss Zonenzweck genutzt werden können. Die arrundierte Fläche ist zudem eine Restfläche, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden kann und bereits zweiseitig an die bestehende Zone OeBa anschliesst. Die Begründung und die Interessensabwägung sind nachvollziehbar und die Arrondierung in diesem speziellen Fall zweckmässig.

Die beantragte Arrondierung erfüllt somit die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel Richtplankapitel S 1.2 im Planungsbericht). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzone wird eingezont gemäss den Planungs- anweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) <i>effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben LWAG²</i>
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Parzellen 626, 628, 1583	+0,1476 ha	0,00 ha	-0,0924 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,1476 ha	0,00 ha	-0,0924 ha FFF

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die vorliegende Einzonung betrifft eine Fläche von 1'476 m². Die Verringerung des Landwirtschaftsgebiets und der FFF erfolgt zugunsten der öffentlichen Hand. Die Einzonung führt faktisch zu keiner Erhöhung an bebauter Fläche. Die Standortgebundenheit ist im vorliegenden Fall ausgewiesen.

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt -0,0924 ha, sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

¹ Fruchtfolgeflächen

² Abteilung Landwirtschaft Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

In einem Teilbereich der Arrondierungsfläche befand sich vor dem Bau der Umfahrungsstrasse das Gerinne des öffentlichen Gewässers "Franzosengraben". Mit dem Neubau der Umfahrungsstrasse wurde dieser Bach auf die westliche Seite der Strasse verlegt. Von der geplanten Umzonung ist somit kein öffentliches Gewässer mehr betroffen.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Da mit der Umfahrungsstrasse die Verhältnisse erheblich geändert haben, steht der Teiländerung der Nutzungspläne Siedlung und Kulturland bezüglich Planbeständigkeit nichts entgegen.

3.8 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.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht".

Da sich die betroffenen Flächen der vorgenannten Parzellen in der öffentlichen Hand befinden und zukünftig der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zugeführt werden, sind sie gestützt auf § 28a Abs. 4 lit. a BauG nicht mehrwertabgabepflichtig.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "OeBa-Zone entlang der Umfahrungsstrasse", beschlossen von der Gemeindeversammlung Mellingen am 17. November 2022, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Stadtrat, Grosse Kirchgasse 23, 5507 Mellingen
- 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.