

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2024-001395

Gemeinde Sins; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Oberalikon, Holderstock und Ausnützungsziffer; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 13. November 2024

Versand: 19. November 2024

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	8. Februar 2024
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	9. März 2024 bis 8. April 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	5. Juni 2024
Eingereicht zur Genehmigung	13. September 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	9. September 2024

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 Sins am 5. Juni 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung der Nutzungsplanung Ortsteil Oberalikon 1:2'500
- Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet Holderstock 1:5'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO; § 37 BNO Ausnützungsziffer, Anhang II Liste der Schutzobjekte, B Kommunale Schutzobjekte, B1 Gebäude mit Substanzschutz, § 29 BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 18. Juli 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Ortsteil Oberalikon soll eine Fläche von 619 m² von der Parzelle 3410 zur Parzelle 3389 umgelagert werden. Betroffen ist die Kernzone "Aussendörfer". Beim Freiämterhaus, Holderstock, (Versicherungs-Nr. 108, Parzelle 3286) sind im rechtskräftigen Kulturlandplan (KLP) sowohl das Wohnhaus wie auch der Schopf als kommunales Substanzschutzobjekt festgelegt. In der BNO ist jedoch der Schopf nicht unter den Substanzschutzobjekten aufgeführt. Dieser Fehler soll bereinigt werden. Zudem soll das Gebäude Holderstock 3, (Versicherungs-Nr. 105, Parzelle 3320) als kommunales Substanzschutzobjekt festgelegt werden. Auf Grundlage von § 32 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) soll schliesslich die Nichtanrechenbarkeit von Dach-, Attika- und Untergeschossen an die Ausnützungsziffer (AZ) bei neuen Bauten in der BNO verankert werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

3.3 Regionale Abstimmung

Aufgrund der lediglich punktuellen Änderungen ohne überörtliche Auswirkungen kann von einer regionalen Abstimmung abgesehen werden.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Umlagerungen von Bauzonen

Die Gemeinde sieht im Ortsteil Oberalikon einen Teil der Parzelle 3389 mit insgesamt 619 m² zur Einzonung in die Kernzone "Aussendörfer" vor. Das Gebiet liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gemäss den Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet neu angeordnet werden. Dabei soll eine gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung im Ausmass von 619 m² erfolgen.

Begründet wird dies mit der schlechten Überbaubarkeit am alten Ort aufgrund der Bauzonenabgrenzung sowie mit der Verbesserung der Bewirtschaftbarkeit des landwirtschaftlich genutzten Teils der Parzelle 3389.

Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht nachvollziehbar auf, dass die massgeblichen Anforderungen erfüllt werden. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

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 erfolgt in Kombination mit der vorstehend beschriebenen Umlagerung.

Die beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 3.1.3 im Planungsbericht; insbesondere Fall b) an rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ²
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	0 m²	0 m²	+619 m² FFF
Oberalikon Parzelle 3410	-619 m ²	-619 m ²	+619 m ² FFF
Oberalikon Parzelle 3389	+619 m ²	+619 m ²	0 m ² FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+383 m²	0 m²	0 m² FFF
Oberalikon Parzelle 3389	+383 m ²	0 m ²	0 m ² FFF
Gesamt-Total/Saldo	+383 m²	0 m²	+619 m² FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinn des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.2 Siedlungsqualität

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Beim Freiämterhaus, Holderstock (Versicherungs-Nr. 108 auf der Parzelle 3286) ist im Kurzinventar der Denkmalpflege das Wohnhaus erfasst (SIN943). Der rückseitige Schopfanbau mit der Versicherungs-Nr. 109 ist hingegen nicht Teil dieses Kurzinventarobjekts. Im rechtskräftigen KLP sind sowohl das Wohnhaus wie auch der Schopf als kommunales Substanzschutzobjekt umgesetzt. In der BNO ist jedoch der Schopf nicht unter den Substanzschutzobjekten aufgeführt. Dieser Planungsfehler soll bereinigt werden.

Das Haus Holderstock 3 (Versicherungs-Nr. 105) ist nicht im Kurzinventar der Gemeinde Sins von 2001 eingetragen. Mit Fachbericht zur Bestimmung der Schutzwürdigkeit als kommunales Substanzschutzobjekt vom 31. August 2023 kommt die kantonale Denkmalpflege zum Schluss, dass das Haus eindeutig schutzwürdig ist und bei einer kommenden Inventarisierung ins Bauinventar aufge-

¹ Fruchtfolgeflächen (FFF)

² Landwirtschaft Aargau (LWAG) des Departements Finanzen und Ressourcen

nommen und für die Gemeinde zur Umsetzung als kommunales Schutzobjekt in der Nutzungsplanung vorgesehen würde. Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung soll das Gebäude bereits jetzt als kommunales Substanzschutzobjekt festgelegt werden.

3.4.3 Erschliessung

Die Möglichkeit einer künftigen Erschliessung wird im Planungsbericht mit diversen Varianten sowie einer möglichen Bebauung aufgezeigt. Aus verkehrsplanerischer Sicht spricht nichts gegen die Einzonung auf der Parzelle 3389.

Die genaue Erschliessung ist im Baugesuchsverfahren zu klären. Gemäss § 32 BauG dürfen Bauten und Anlagen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn es unter anderem erschlossen ist, das heisst, wenn eine Zufahrt oder ein Zugang, der dem Zweck der Nutzung genügt, vorhanden ist oder mit der Baute oder Anlage erstellt wird. Wie im Planungsbericht richtig erläutert, dienen Kantonsstrassen nach Massgabe ihres Widmungszwecks (vgl. § 83 BauG) grundsätzlich nicht der Direkterschliessung. Gemäss § 113 Abs. 1 BauG bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Ausmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung der Bewilligung der Strasseneigentümer. Grundstückzufahrten sind nach Massgabe der in § 41 Abs. 2 BauV angeführten Richtlinie (Norm VSS³ 40 050) auszubilden (**Hinweis**).

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Bilanz der räumlichen Veränderung der FFF beträgt +619 m² (vgl. Ziffer 3.3.3). Sie gilt damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Die Einzonung betrifft eine Fläche von 1'002 m² (619 m²+383 m² = 1'002 m²), zum Teil überbaute Fläche im übrigen Landwirtschaftsgebiet.

3.5.2 Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen.

Die im Plan "Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet Holderstock", abgebildeten Waldflächen stimmen nicht überall genau mit der statischen Waldgrenze überein. Innerhalb des Planausschnitts der Teiländerung ist dies entlang des Waldrands im Gebiet Bruggenmoos der Fall (Parzellen 2741 und 3268, 3295 und 3294). Gemäss AGIS⁴-Abfrage, Layer statische Waldgrenze, verläuft die statische Waldgrenze auf der Parzellengrenze. Im genannten Plan weicht das Waldareal teilweise geringfügig davon ab (im zu genehmigenden Papierplan im Massstab 1:5'000 von Auge kaum sichtbar). Dies wurde erst nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erkannt. Aus fachlicher Sicht ist das rechtskräftige Waldareal korrekt darzustellen.

Mit Protokollauszug vom 7. Oktober 2024 beantragt der Gemeinderat die Direktänderung dieser formellen Unstimmigkeit wie folgt: Die Darstellung des Waldareals im erwähnten Gebiet sei im genannten Plan nach Massgabe des kantonalen Waldgrenzenplans zu korrigieren.

³ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)

⁴ Aargauisches Geografisches Informationssystem (AGIS)

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten neu nicht als anrechenbare Geschossflächen (aGF) zur Berechnung der AZ. Die Änderung schöpft den Spielraum des kantonalen Rechts aus und ist sachgerecht.

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

- Parzelle 3389

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

3.8 Anhörung nach § 27 BauG, Beurteilung des Antrags

Die im Plan "Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet Holderstock" (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5. Juni 2024) als Orientierungsinhalt abgebildeten Waldflächen stimmen nicht überall genau mit der statischen Waldgrenze überein (vgl. Ausführungen unter Ziffer 3.5.2). Aus fachlicher Sicht ist das rechtskräftige Waldareal korrekt darzustellen. Der Gemeinderat Sins wurde angehört. Mit Protokollauszug vom 7. Oktober 2024 beantragt der Gemeinderat die Direktänderung dieser formellen Unstimmigkeit wie folgt: Die Darstellung des Waldareals im erwähnten Gebiet sei im genannten Plan nach Massgabe des kantonalen Waldgrenzenplans zu korrigieren.

Das Waldareal gemäss kantonalem Waldgrenzenplan wird als Orientierungsinhalt in die kommunalen Nutzungspläne übertragen. Aufgrund der rechtskräftigen statischen Waldgrenzen besteht keine Entscheidungsfreiheit. Gleichzeitig ist die beantragte Änderung vorliegend von geringer Tragweite. Eine Anpassung als Direktänderung erfüllt somit die Voraussetzungen nach § 27 Abs. 3 BauG. Da es sich ganz offensichtlich ausschliesslich um eine formelle Anpassung zugunsten der Rechtsklarheit handelt, ist die Direktänderung sachgerecht und anlässlich des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses vorzunehmen.

4. Ergebnis

Abgesehen von den vorgenannten Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Oberalikon, Holderstock und Ausnutzungsziffer, beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Sins am 5. Juni 2024, wird, unter Vorbehalt von Dispositiv 2, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Der Plan "Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet Holderstock" wird wie folgt angepasst:

- Korrektur des Waldareals nach Massgabe des kantonalen Waldgrenzenplans im Bereich der Parzellen 2741 und 3268 sowie 3295 und 3294.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung gemäss Dispositiv, Ziffer 2.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Kirchstrasse 14, 5643 Sins (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald 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, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.

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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.