

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2024-001523

Gemeinde Zeiningen; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung 2021; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 4. Dezember 2024

Versand: 9. Dezember 2024

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	19. Juni 2023
Mitwirkung	14. November 2023 bis 15. Dezember 2023
Öffentliche Auflage	22. Februar 2024 bis 26. März 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	5. Juni 2024
Eingereicht zur Genehmigung	22. Oktober 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	3. 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) 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 Zeiningen am 5. Juni 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung 2021, Teilplan Einzonung Parkfelder Fussballplatz
- Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung 2021, Teilplan Gewässerraum/Hochwassergefahren
- Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung 2021

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 12. August 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Aufgrund der geänderten Hochwassersituation und der neuen Gesetzesbestimmungen wird die am 4. September 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossene und am 12. Februar 2014 vom Regierungsrat genehmigte Nutzungsplanung aktualisiert.

In der damaligen Nutzungsplanung beschloss die Gemeindeversammlung Rückweisungen im Bereich der Fischzuchtanlage. Für einen Teil dieser Zonierung ist eine kleine Siedlungsgebiets- und Bauzonenumlagerung vorgesehen. Für den übrigen Bereich sind weitere Abklärungen nötig, weshalb dieser Teil der Planung erst in einem nächsten Schritt vorgelegt werden kann.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 19. Juni 2023 mit Hinweisen und einem Vorbehalt abgeschlossen. Die mit Vorbehalt verlangte Anpassung beim Bächlein "Rebberg" ist erfolgt und die Hinweise wurden beachtet.

2.3 Allgemeine Nutzungsplanung

Die Gewässerraumzonen, Freihaltezone Hochwasser und die Hochwassergefahrenzonen werden aktualisiert festgelegt. Zudem erfolgt eine Bauzonenumlagerung im Ausmass von 329 m².

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird mit Bestimmungen zur Freihaltezone Hochwasser ergänzt und einige Bestimmungen werden leicht angepasst.

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

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Umsetzung der Gewässerräume (insgesamt) wurde seinerzeit sachgerecht regional abgestimmt (Stellungnahme Fricktal Regio Planungsverband vom 14. August 2017).

Die Festlegung der Freihaltezone Hochwasser basiert auf dem regionalen Hochwassersanierungsprojekt und bedarf keiner weiteren regionalen Abstimmung.

Insgesamt gilt die Vorlage damit als regional abgestimmt.

3.4 Siedlungsgebiets- und Bauzonenumlagerung

Die Gemeinde sieht zwecks Erstellung von Parkfeldern eine 329 m² grosse Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor. Der dort früher vorhandene Fischzuchtkanal ist aufgehoben

worden und nicht mehr vorhanden. Die Einzonungsfläche liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, wird das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung im Ausmass von ebenfalls 329 m² neu angeordnet.

Bei der geplanten Einzonung für Parkfelder des Fussballplatzes handelt es sich nicht um die Festlegung einer neuen Bauzone für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen. Die geplanten Parkfelder werden keinen grossen Verkehr induzieren. Die Vorlage ist daher hinsichtlich Lärm unwesentlich.

Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Keine Abgabe wird erhoben gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient (§ 28a BauG). Dies ist vorliegend der Fall.

Naturschutzobjekt

Im Kulturlandplan vom 28. November 1988, der aufgrund der Rückweisung durch die Gemeindeversammlung im betrachteten Perimeter massgebend ist, bestehet im Bereich der Einzonung und auf der angrenzenden Parzelle 1092 eine flächige, geschützte Hecke.

Entsprechend den vorhandenen Luftbildern der letzten zwanzig Jahre scheint die Bestockung weitgehend auf der von der Einzonung nicht betroffenen Parzelle 1092 zu liegen. Die Aufhebung der Heckensignatur betrifft vorliegend nur denjenigen Teil auf der Parzelle 1056. Das Kernstück der geschützten Hecke bleibt gewahrt. Aus fachlicher Sicht und gestützt auf die konkrete Interessenlage ist es vertretbar, den Schutz der Hecke auf die Parzelle 1092 zu beschränken.

Die Zonierung des übrigen Teils der ehemaligen Fischzucht – und damit auch der Ersatz der betreffenden Schutzobjekte – wird im Rahmen einer nächsten Teiländerung der Nutzungsplanung zu klären sein. Dabei will die Gemeinde auch einen Ersatz für die vorliegende Teilaufhebung des Hecken-schutzes gewährleisten.

3.5 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Zeiningen hat die Gewässerräume bereits fast vollständig in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. Die vorliegend beantragten Änderungen und Ergänzungen sind Pendenzen ausgehend von der letzten Revision der Nutzungsplanung. Bei der ehemaligen Fischzucht sollen Anpassungen am Gewässerraum des Bächleins "Rebberg" sowie der noch zu klärende Aspekt hinsichtlich Gewässerraum beim Sagikanal bereinigt werden.

Die Korrekturen und Ergänzungen des Gewässerraums erfolgen mit symbolischer Umsetzung. Dies ist vorliegend aufgrund der geringen Anpassungen vertretbar. Für diese Gewässerabschnitte verbleibt insgesamt eine Umsetzungspendenz.

Die vorgesehenen Anpassungen und Ergänzungen sind sachgerecht.

Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mittels Hochwassergefahrenzonen (HWZ) 1 und 2 um (Vorschriftenmodell). Die Anpassungen der HWZ 1 und HWZ 2 sind sachgerecht.

Freihaltegebiet Hochwasser

Das hochwassergefährdete Gebiet entlang des Möhlinbachs ausserhalb der Bauzone ist von übergeordneter Bedeutung. Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser und die Bestimmungen in § 14a BNO sind sachgerecht.

Oberflächenabfluss

Gemäss den Bestimmungen in § 36c Bauverordnung (BauV) "Schutz vor Hochwasser" wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt. In der BNO wird sachgerecht auf Bestimmungen dazu verzichtet.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der Teiländerung der Nutzungsplanung sind sachgerecht und rechtskonform.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung 2021, beschlossen von der Gemeindeversammlung Zeiningen am 5. Juni 2024, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Kirchweg 26, 4314 Zeiningen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer 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.