



GEMEINDE ZUZGEN

Einladung

zur ausserordentlichen
Einwohnergemeindeversammlung
am Mittwoch, 11. Mai 2011,
20.00 Uhr, in der Turnhalle



Luftaufnahme von Zuzgen

Foto: Gerry Thönen

Die Akten zu den Traktanden liegen während den ordentlichen Bürozeiten in der Gemeindeganzlei öffentlich auf. Einige Unterlagen können auch von der Homepage www.zuzgen.ch (Link auf der Startseite) heruntergeladen werden.

Wir laden alle Stimmberechtigten recht freundlich ein.

Zuzgen, 11. April 2011

Der Gemeinderat

TRAKTANDEN

1. Genehmigung Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan und Kulturlandplan)
2. Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Zuzgen (BNO)
3. Verschiedenes / Informationen

Ablauf der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung

1. Begrüssung
2. Rückblick Revision
3. Ablauf der Abstimmung an der Gemeindeversammlung
4. Vorstellung der Vorlage „Gesamtrevision Nutzungsplanung“
5. Fragen, Anträge, Diskussion und Abstimmung über die Anträge
6. Abstimmung über die Vorlage
7. Vorstellung der Vorlage „Gebührenreglement“
8. Fragen, Anträge, Diskussion und Abstimmung über die Anträge
9. Abstimmung über die Vorlage
10. Abschluss und Dank

Traktandum 1 Genehmigung Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Inhalt der Vorlage

1. Ausgangslage und Verfahren
2. Zielsetzung der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
3. Wichtigste Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
4. Wichtigste Änderungen im Bauzonenplan
5. Wichtigste Änderungen im Kulturlandplan
6. Hinweise zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung
7. Weiteres Vorgehen
8. Fazit der Vorlage
9. Antrag

1. Ausgangslage und Verfahren

Einleitung

Warum sind Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wichtig? Mit der Nutzungsplanung legt eine Gemeinde fest, wie und in welche Richtung sie sich entwickeln will. Sinnvollerweise schreibt der Gesetzgeber vor, dass die Revision der Nutzungsplanung alle 10 bis 15 Jahre zu überarbeiten ist. Eine Nutzungsplanung besteht aus den Instrumenten: Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung.

Die aktuell gültige Nutzungsplanung stammt aus dem Jahre 1993 (Gemeindeversammlungsbeschluss). Sie wurde im Jahr 1995 vom Grossen Rat genehmigt. Die Gemeinde Zuzgen beabsichtigt, mit der Gesamtrevision des Bauzonen- und Kulturlandplans die planerischen Rahmenbedingungen auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde auszurichten. Zudem soll die Bau- und Nutzungsordnung auf die Muster-BNO des Kantons angepasst werden.

Die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2005 hat dem Kreditantrag für die Revision der Nutzungsplanung zugestimmt. Der Gemeinderat hat mit der fachlichen Unterstützung der Firma Metron AG, Brugg, die Unterlagen erarbeitet.

Bei der Überarbeitung wurden die übergeordneten Plangrundlagen (Kantonaler Richtplan, Raumkonzept „raumentwicklungAARGAU“, Gesamtverkehrsstrategie „mobilitätAargau“, Landschaftsentwicklungsprogramm, Hochwasserschutz) berücksichtigt und in die Nutzungsplanung integriert. Für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) diente die Muster-BNO des Kantons als Vorlage.

Formelles Verfahren

Vom 2. September bis 1. Oktober 2008 lagen die Unterlagen für das Mitwirkungsverfahren öffentlich auf. Gleichzeitig hat der Kanton diese geprüft. Anschliessend hat

der Gemeinderat aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts und der Eingaben von Privaten Gespräche geführt und die Unterlagen überarbeitet.

Die öffentliche Auflage fand vom 8. September bis 8. Oktober 2009 statt. Während der Auflage sind 17 Einwendungen eingereicht worden, welche verschiedene Anliegen zum Inhalt hatten. Es wurden einige Punkte aufgeführt, welche leider nicht schon im Mitwirkungsverfahren eingegeben worden sind. Diese Anliegen hätten viel einfacher behandelt werden können. Insgesamt wurden sechs Einwendungen wieder zurückgezogen.

Die letzten Einigungsverhandlungen zur Revision wurden anfangs November 2009 durchgeführt. In einzelnen Punkten hatten sich durch die Gespräche neue Möglichkeiten ergeben, die noch genau beurteilt und vertieft werden mussten sowie weitere Abklärungen bedingten. Dies führte dazu, dass der Gemeinderat den Beschluss der Nutzungsplanung an der Einwohnergemeindeversammlung vom 27. November 2009 absetzte. Die Abklärungen und Abstimmungen konnten nun für die Gemeinde zu einem positiven Abschluss gebracht werden. Der Gemeinderat hat dazu den Beschluss über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die ausserordentliche Gemeindeversammlung im Mai 2011 angesetzt.

Aufgrund von Einwendungen während der öffentlichen Auflage wurden folgende materiellen Anpassungen vorgenommen:

- Verschiebung der Bauzonengrenze bei den Parzellen Nr. 874, 1508 und 1509 (Kirchgasse Nord) um 4 m in Richtung Norden, um u.a. den gesetzlich festgelegten Abstand gegenüber dem Kulturland einhalten zu können.
- Verzicht des kommunalen Volumenschutzes bei der Scheune auf der Parzelle 634 (Liegenschaft Schulstrasse 34).
- In § 12 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung - Ergänzung von Abs. 1 (unterstrichen)
¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m² bestimmt, davon ausgenommen sind begehbare Aussenflächen. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzextensive und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind ebenfalls nicht gestattet.
- Die Parzelle Nr. 122 (Bummerten) wird von der Gewerbezone der Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugewiesen. Mit der Umzonung wird gleichzeitig eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Diese weist folgende Zielsetzungen auf, welche in § 4 Abs. 2 definiert werden:
 - Ein minimaler Gewerbeanteil von 30 % ist einzuhalten
 - Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung
 - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes
 - Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr
 - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Im Gebiet Tierrüti wird eine Fläche von rund 2'000 m² Wohnzone der Magerwiese mit überlagerter Landschaftsschutzzone zugewiesen. Weiter wird die rechtskräftig geschützte Hecke entlang der Strasse Tierrüti teilweise verlegt. Die Teilflächen, die neu der Magerwiese zugewiesen werden, werden von der Pro Natura über-

nommen. Zugleich werden die Parzellen Nr. 658 und 659 der Magerwiese mit überlagerter Landschaftsschutzzone zugewiesen, da diese Flächen auch von der Pro Natura übernommen werden.

- Im Gebiet Untere Rausmatt werden Teilflächen (rund 5'000 m²) der Parzellen Nr. 624, 813 und 814 von der Landwirtschaftszone der Wohnzone am Hang mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Entlang des Bachs wird ein überlagerter Uferschutzstreifen von 5 m auf der Parzelle Nr. 814 ausgeschieden. Die überlagerte Hochwassergefahrenzone weist einen 15 m breiten Streifen auf. Die Gestaltungsplanpflicht weist folgende Zielsetzungen auf, welche in § 4 Abs. 2 definiert werden:
 - Optimale Erschliessung des gesamten Gebiets für den motorisierten Individualverkehr
 - Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Anpassung des Siedlungseis bzw. der Abgrenzung der Landschaftsschutzzone beim Steinacherhof und im Gebiet Kurzägerten.
- Der Aussichtspunkt im Erstel weist eine eingeschränkte Aussicht auf. Aus diesem Grund wird auf die Ausscheidung des Aussichtspunkts verzichtet.
- Aufgrund eines Versehens wurden nicht alle rechtskräftigen Aussichtspunkte im öffentlich aufgelegten Kulturlandplan dargestellt. Neun Aussichtspunkte fehlten auf dem Kulturlandplan, die beibehalten werden. Es sind dies Aussichtspunkte in folgenden Gebieten: Uf Dorn (Lochacher, Bueblete und Aerflete), Wiholde, Rohrhof, Forenacher, Chriesiberg (Schochrüti und Guntacher) und Lättacher.

Die Auszonung im Gebiet Tierrüti und die Einzonung im Gebiet Untere Rausmatt haben aus der Sicht der Gemeinde einen direkten Zusammenhang. Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über die planerischen bzw. vertraglichen Regelungen für die beiden Gebiete informiert werden.

Für das Gebiet Tierrüti besteht ein genehmigter Erschliessungsplan (Genehmigung Regierungsrat 12.11.2008), der aber aufgrund von hängigen Beschwerden beim Kanton noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist. Dies bedeutet, dass die Grundstücke im Gebiet Tierrüti zum heutigen Zeitpunkt noch nicht baureif sind. Infolge verschiedener Einwendungen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde nochmals eingehend eine Auszonung oder Teilauszonung geprüft. Die Parteien konnten sich auf eine Teilauszonung einigen. Der vorgeschlagene Entwurf des Bauzonen- und Kulturlandplans ist das Ergebnis. Dieses Ergebnis hat der Gemeinderat zudem in einem Vertrag mit allen involvierten Parteien festgehalten. Eine Teilfläche soll nun der Magerwiese mit überlagerter Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Zudem werden die ausgezonten Flächen der Pro Natura übergeben. Des Weiteren wird die rechtskräftig geschützte Hecke entlang der Strasse Tierrüti teilweise verlegt. Das Siedlungsgebiet wird mit der neuen Bauzonengrenze landschaftsverträglicher abgerundet.

Im Gegenzug erfolgt im Gebiet Untere Rausmatt eine Einzonung. Mit den Grundeigentümern im Gebiet Rausmatt wurde vertraglich eine Mehrwertabschöpfung definiert. Diese dient der Abgeltung für die ausgezonte Fläche im Tierrüti. Für die Gemeinde liegt diese Baugebietserweiterung an einer guten Lage und es stehen keine übergeordneten Festlegungen oder Interessen gegen eine Siedlungserweiterung. Die gute Lage wird in der Nähe zum Dorfzentrum widerspiegelt und die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz kann über die Strasse Raus erfolgen.

Interessierte hatten schon an den öffentlichen Auflage-Terminen während dem Mitwirkungsverfahren und dem öffentlichen Auflageverfahren die Möglichkeit, mit Vertretern des Gemeinderates und der Firma Metron eingehend zu diskutieren. Der Gemeinderat hat der Bevölkerung zudem die Möglichkeit gegeben, sich an der Info-Veranstaltung vom 4. November 2009 und 29. April 2011 nochmals ausführlich zu informieren und Fragen zu stellen.

2. Zielsetzungen der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Für die Gesamtrevision wurden folgende drei generellen Zielsetzungen definiert:

- Die Nutzungsplanung Kulturland soll mit der langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Zuzgen in Einklang stehen. Die Siedlungserweiterung sieht eine massvolle Entwicklung von Bauland am Baugebietsrand vor.
- Die Revision berücksichtigt die übergeordneten Planungen und integriert diese in die Nutzungsplanung.
- Die Gesamtrevision zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde auf den Zeithorizont von 15 Jahren auf (2025) und schafft verbindliche und transparente Grundlagen für Grundeigentümer sowie Bauherrschaft.

Leitziele der Gesamtrevision

- Der Erhalt und die Steigerung der Siedlungsqualität sowie die Förderung der Naherholungsqualität stehen im Mittelpunkt der Gesamtrevision.
- Eine gesamthafte Überprüfung aller Naturschutzgebiete (Trockenwiesen und Wald), Schutzzonen (Landschafts- und Uferschutzzonen) und Schutzobjekte (Natur- und Kulturobjekte) wird durchgeführt.
- Die Zonenvorschriften werden gesamthafte überarbeitet und u.a. an das kantonale Baugesetz sowie an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst.
- Die Wohn- und Landschaftsqualität bilden die zentralen Erfolgsfaktoren der Gemeinde Zuzgen. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Nutzung der Baulandreserven und ein massvolles Bevölkerungswachstum ist das Ziel.
- Die Erkenntnisse aus dem parallel erarbeiteten Verkehrsrichtplan werden in die Gesamtrevision integriert, so dass die Erschliessung auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt ist.

3. Wichtigste Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Das Dorfbild von Zuzgen ist von grossen Bauernhäusern geprägt. Bei einer Umnutzung oder Neubebauung soll auf die Umgebung geachtet und die Verdichtung gefördert werden. Der Gemeinderat wird in § 3 beauftragt, rechtzeitig eine Spezialplanung zur Verdichtung und Erneuerung von unternutzten Gebieten zu erstellen.

Für die Gebiete mit Sondernutzungsplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht werden neu Zielsetzungen definiert (§ 4).

In § 6 werden folgende Massvorschriften geändert: Die Kernzone wird zur Dorfzone umbenannt. Neu wird eine Grünzone aufgenommen. Die Anzahl der talseitigen Geschosse wird durch die Anzahl Vollgeschosse gemäss Definition BNR (Bau- und Nutzungsrecht) ersetzt. In den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe erhöht. Für die Erdgeschosse in diesen Zonen ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Um die innere Verdichtung zu fördern, wird generell auf einen grossen Grenzabstand verzichtet.

In § 12 wird die Nutzung der Gewerbezone G konkretisiert. Verkaufsflächen von über 500 m², Arbeitsplatz-extensive Betriebe und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind nicht gestattet. Damit wird das Ziel verfolgt, in den Gewerbebezonen genügend Arbeitsplätze anbieten zu können und den Güterverkehr auf niedrigem Niveau zu halten.

Für die Hochwassergefahrenzone 1 werden in § 15 die baulichen Massnahmen sowie die Nutzungseinschränkungen definiert.

Der § 16 über die Landwirtschaftszone wurde an die übergeordnete eidgenössische und kantonale Gesetzgebung angepasst.

Jede (überlagerte) Schutzzone ist mit ihren Schutzziele definiert. Zusätzlich wurden Bewirtschaftung und Unterhalt sowie die Nutzungseinschränkungen der Zonen festgesetzt (§§ 18 bis 22).

Als neue überlagerte Schutzzone wurde die Naturschutzzone Wald geschaffen (§ 21). Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald wurden im KLP gemäss Richtplan eingezeichnet.

Für die Staudengärtnerei im Gebiet Furmatt wird in der Zonenbestimmung Landschaftsschutzzone ein spezifischer Absatz definiert (§ 20 Abs. 4). Eine Kleinbaute ist für den Betrieb der Staudengärtnerei zulässig, wenn sich die Baute gut in die Landschaft eingliedert.

Auch für die Naturobjekte wurde die gleiche Unterteilung und Gliederung wie bei den Schutzzonen vorgenommen. Für jedes Schutzobjekt sind die Schutzziele, die jeweiligen Pflegemassnahmen sowie die Nutzungseinschränkungen aufgeführt (§ 23).

In den §§ 24 und 25 werden die Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz sowie die Kulturobjekte (Wegkreuze) definiert.

Im Hinblick auf das revidierte Baugesetz (in Kraft seit 01.01.2010) wurde neu § 29 formuliert. Stützmauern sollen die gleichen Abstandsvorschriften wie Einfriedigungen (Zäune, Hecken) erhalten.

In § 33 werden die übergeordneten Vorschriften bezüglich Arealüberbauungen auf die Anwendung in Zuzgen angepasst. Arealüberbauungen sind abschliessend in den Zonen WH und W2 (Minimalfläche 2'000 m²) sowie WG2 und WG3 (Minimalfläche 3'000 m²) möglich. Die Ausnützungsziffer darf um 15 % erhöht werden, ein zusätzliches Geschoss ist jedoch nicht erlaubt.

Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einfordern, falls überwiegende Interessen dies verlangen. Damit soll die Qualität bei Bauabsichten sichergestellt werden (§ 34).

In § 38 werden gemäss übergeordnetem Recht wohnhygienische Anforderungen wie z. B. offenbare Fenster bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen und die notwendige Belichtung vorgeschrieben.

Um die hohe Wohnqualität zu erhalten, werden bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen vorgeschrieben (§ 39).

Um das Ortsbild zu schützen, kann der Gemeinderat bei Baugesuchen zusätzliche Unterlagen, eine Begutachtung, Verbesserungen, etc. verlangen (§ 45).

Dem Gemeinderat werden in § 48 zusätzliche Kompetenzen betreffend Materialablagern eingeräumt.

4. Wichtigste Änderungen im Bauzonenplan (BZP)

Neben dem Abtausch Tierrüti / Untere Rausmatt (Beschrieb unter „1. Ausgangslage und Verfahren, Formelles Verfahren“) werden 45 Aren eingezont, welche für den Richtplan relevant sind (22 Aren in die Kernzone im Gebiet Heidenhüsli, 9 Aren in die WG3 im oberen Teil der Kirchgasse und 14 Aren in die W2 im Gebiet Eichmatt).

Um den guten Ortseingang erhalten und eine optimale Bebauung sichern zu können, wird für das Gebiet Heidenhüsli/Kohliberg West eine Erweiterung des Siedlungsgebiets und eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit der Revision wird die Möglichkeit geschaffen werden, im Gebiet Heidenhüsli eine mögliche neue Strassenverbindung zu erstellen.

Mit der Einzonung an der Kirchgasse kann der Bauzonenrand sinnvoll arrondiert werden und die Bauzonengrenze auf die Parzellengrenze abgestimmt werden.

Im Gebiet Eichmatt ist der Bauernhof Leigraben 35 dreiseitig von der bestehenden Bauzone umgeben. Der Betrieb wird mittelfristig aufgegeben. Um den Siedlungsrand in diesem Bereich zu arrondieren, wird der bestehende Bauernhof zusammen mit einem weiteren Bauplatz auf der gleichen Parzelle in die Wohnzone W2 eingezont. Drei weitere Parzellen in diesem Gebiet werden von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohnzone W2 umgezont. Die Lage eignet sich aufgrund der Erschliessung nur schlecht für Gewerbebetriebe.

Im Gewerbegebiet an der Hauptstrasse (Werkhof Alte Sägerei) werden 34 Aren von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone umgezont, um die Nutzung und Bebauung flexibler gestalten zu können.

Neben den Mehrfamilienhäusern an der Niedermatt wurde eine Fläche von 14 Aren in die neugeschaffene Grünzone umgezont (Spiel- und Erholungsanlagen, etc.).

Die beiden Kirchen und der Pfarrspeicher stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Neu wurden zwölf Gebäude als kommunale Schutzobjekte eingestuft (zehn unter Substanzschutz, eines unter Volumenschutz). Diese Einstufungen wurden mit Vertretern der kantonalen Denkmalpflege und der Ortsbildpflege auf einem Rundgang abgesprochen.

5. Wichtigste Änderungen im Kulturlandplan (KLP)

Die überlagerte Landschaftsschutzzone wird grossflächig erweitert, damit die Vorgaben im Richtplan (Landschaften von kantonalen Bedeutung) umgesetzt werden können. Es betrifft dies die Gebiete Ellboge/Eggerai, Ärstel und Lättacher/Holderacher, Stockmet.

In den Gebieten Ellboge (Grundacher), Chleibünz und Tierrüti werden die Flächen für Magerwiesen erweitert und so den Vorgaben aus dem im Richtplan eingetragenen Flächen (Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung NKB) bzw. dem Trockenwieseninventar angepasst. Im Unterthüel wird aufgrund eines privaten Begehrens zusätzlich die Parzelle 680 als Magerwiese aufgenommen.

Die Schutzobjekte „Hecken“ und „Einzelbäume“ wurden den tatsächlichen Begebenheiten angepasst. Einige wurden gestrichen, andere neu aufgenommen.

6. Hinweise zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Änderung der Antragsstellung

An der Gemeindeversammlung können, infolge des revidierten Baugesetzes, welches seit dem 01.01.2010 in Kraft ist, Anträge auf **wesentliche und unwesentliche Änderungen** gestellt werden.

Unwesentlich ist ein Änderungsantrag nur, wenn es sich um geringfügige Anpassungen handelt, die keine Betroffenheit (für Drittpersonen) auslösen und keine Auswirkungen auf das Gesamtwerk haben. Unwesentliche Änderungen sind z. B.

- Korrekturen ungenauer Zonengrenzen; die Zonenänderung darf eine zusammenhängende Fläche von höchstens 200 m² betreffen (§ 4a Allgemeine Bauverordnung - ABauV). Geht es um mehrere, nicht zusammenhängende Gebiete, darf die Gesamtfläche (die eingezont, ausgezont oder umgezont wird) entsprechend grösser sein;
- sprachliche Präzisierungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften oder Korrektur von offenkundigen Versehen.

Für alle anderen Begehren sind nur Rückkommens- oder Überweisungsanträge möglich. Das bedeutet, dass über die Entgegennahme solcher Anträge abgestimmt werden muss. Wenn Anträge von den Stimmberechtigten angenommen werden, muss sie der Gemeinderat prüfen und einer nächsten Gemeindeversammlung wieder zur Beschlussfassung unterbreiten. Es findet also bei der ersten Lesung keine materielle Behandlung statt.

Wesentlich ist ein Rückkommens- oder Überweisungsantrag immer dann, wenn er Betroffenheiten (im Zusammenhang mit dem ganzen Planwerk oder bei Drittpersonen) auslöst. Als wesentlich ist damit eine Änderung zu betrachten, wenn sie wichtige Ergebnisse der Planung in Frage stellt oder Rechtsungleichheiten entstehen. Wesentliche Änderungen sind z. B.

- Ein- oder Auszonung einer Bauparzelle oder eines neu eingezonten Gebietes
- inhaltliche Änderungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften (Erhöhung der Nutzungsziffer, Verkleinerung von Grenzabständen, etc.)
- entgegen dem Nutzungsplanungsentwurf ein Gebäude nicht unter kommunalen Schutz stellen.

Bei wesentlichen Änderungen muss die Gemeindeversammlung ein zweites Mal beraten (zweite Lesung), um über die Rückweisungen oder Überweisungen gültig beschliessen zu können. Die wichtigste Aufgabe besteht darin, vorgesehene Änderun-

gen vor der zweiten Beratung mit der übrigen Nutzungsplanung raumplanerisch abzustimmen. Dies ist Aufgabe des Gemeinderates.

Die Gemeindeversammlung (erste Lesung) beschliesst in der Hauptabstimmung über das Gesamtwerk (unter Ausschluss von vorgängig angenommenen Rückweisungen oder Überweisungen). Gegen diesen Beschluss kann das Referendum ergriffen werden.

An der zweiten Gemeindeversammlung kann auf beschlossene Teile der Ortsplanungsrevision nicht mehr zurückgekommen werden; ausgenommen wenn ein «innerer Zusammenhang» zu den Rückweisungen oder Überweisungen besteht.

Theoretisch möglich ist auch eine Rückweisung der gesamten Ortsplanungsrevision. Dieses Vorgehen wird nicht empfohlen, werden doch mit dem Gesamtwerk Grundlagen für die nötigen Anpassungen der Ortsplanungsgrundlagen an die neuen gesetzlichen Bestimmungen geschaffen.

Vorbereitung

Die Antragsstellenden werden gebeten, ihre Anträge vor oder spätestens an der Gemeindeversammlung der Protokollführerin auch schriftlich abzugeben. Sie erleichtern uns damit die korrekte Formulierung und Protokollierung der Anträge. Vielen Dank!

7. Weiteres Vorgehen

Der Beschluss der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung wird publiziert. Falls der Beschluss nicht von 20 % aller Stimmberechtigten gefällt wurde, unterliegt er dem fakultativen Referendum.

Allfällige Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage werden den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Die Rechtskraft des Beschlusses wird publiziert. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Regierungsrat des Kantons Aargau Beschwerde geführt werden. Danach wird die Nutzungsplanung durch den Grossen Rat genehmigt.

8. Fazit der Vorlage

Bei einer so grossen Gesamtrevision können nicht alle Wünsche berücksichtigt werden. Der Gemeinderat ist zudem stark an die Vorgaben des Kantons gebunden. Er ist jedoch überzeugt, dass mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung die gesetzten Zielsetzungen erreicht und umgesetzt werden können und die im Gesamtinteresse richtige Entwicklungsrichtung vorgegeben wird. Den Stimmberechtigten kann eine gut ausgearbeitete und ausgewogene Planung zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

9. Antrag

Den Instrumenten der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

sei die Genehmigung zu erteilen.

Traktandum 2 Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Zuzgen (BNO)

Die Gebührenregelung war bisher in der BNO integriert. Sie wird nun in einem separaten Reglement aufgeführt, da keine kantonalen Stellen zustimmen müssen und die Gemeindeversammlung abschliessend für deren Genehmigung zuständig ist.

Es sind keine grossen Änderungen gegenüber dem bisherigen System vorgesehen. Die Baubewilligungsgebühren werden wie bis anhin in Promillen der Bausumme berechnet:

- 1 o/oo für Vorentscheide, mindestens aber Fr. 100.--.
- 2 o/oo für bewilligte Baugesuche, mindestens aber Fr. 150.--, für Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 100.-- bis Fr. 150.--.
- Für abgelehnte Baugesuche wird im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche Rechnung gestellt.

Kosten von Dritten (z. B. Profilkontrollen, Brand-, Lärm, Schall-, Zivil- und Wärmeschutz, etc.) werden nach wie vor weiterverrechnet.

Für die Benützung von öffentlichem Grund (z. B. Kran oder Materialdepot auf der Gemeindestrasse) wird eine wöchentliche Gebühr von Fr. 0.70/m² in Rechnung gestellt.

Dem Gemeinderat steht die Kompetenz zu, die Gebühren, welche nicht bausummenabhängig sind, gemäss der Erhöhung des Landesindexes der Konsumentenpreise jährlich der durchschnittlichen Jahreststeuerung anzupassen.

Das neue Gebührenreglement soll gleichzeitig mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung in Kraft treten.

Antrag

Zustimmung zum Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung.