

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Merkblatt Anwendung bisheriges resp. neues Recht

I. Verfahrensstand

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Turgi wurde am 21. Februar 2019 bzw. am 21. November 2019 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 21. Februar 2019 wurde eine Stimmrechtsbeschwerde eingereicht, welche bis ans Bundesgericht weitergezogen wurde. Mit Urteil vom 19. Mai 2021 hat das Bundesgericht die Beschwerde abgewiesen. Nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist und nach Abweisung der Stimmrechtsbeschwerde durch das Schweizerische Bundesgericht sind auch die Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 21. Februar 2019 in Rechtskraft erwachsen.

Aktuell befindet sich die Nutzungsplanung Turgi im kantonalen Genehmigungsverfahren. In absehbarer Zeit kann mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit die kantonale Genehmigung und somit die Inkraftsetzung des neuen Rechts erwartet werden. Dieses besteht aus dem neuen Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 sowie der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

In Zusammenhang mit aktuell laufenden Baugesuchen stellt sich die Frage, ob diese Bauvorhaben nach bisherigem oder voraussichtlich neuem Recht beurteilt werden müssen.

II. Rechtliches

Grundsätzlich gilt noch immer das alte Recht (Zonenplan / BNO 1996) und Baubewilligungen müssen auf dieser Basis erteilt werden. Allerdings dürfen aktuell geplante Bauvorhaben dem Ziel und Zweck der neuen Inhalte der Nutzungsplanung Turgi nicht widersprechen. Dies bedeutet im Grundsatz, dass bewilligungsfähige Bauten und Anlagen sowohl dem bisherigen als auch dem neuen Recht entsprechen müssen.

Die Anwendung der beiden Rechte ist in denjenigen Fällen klar, wo das neue Recht mehr Handlungsspielräume für Bauwillige (z.B. höhere Ausnützungsziffer, reduzierter Grenzabstand) schafft. Sollen hier die Möglichkeiten des neuen Rechts genutzt werden, ist mit der Baubewilligung zuzuwarten, bis die neue Nutzungsplanung in Rechtskraft erwächst.

Schränkt hingegen das neue Recht die baulichen Möglichkeiten ein (z.B. niedrigere Ausnützungsziffer, grösserer Grenzabstand), so kann bzw. muss bereits jetzt auf ein bewilligungsfähiges Projekt hingewirkt werden, welches das alte wie auch das neue Recht einhält. Auf dieser Basis ist eine Bewilligung jederzeit möglich.

Bis zur Rechtskraft der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind Baugesuche gemäss den vorstehenden Grundsätzen der Abteilung Bau und Planung einzureichen.