

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 11. Dezember 2019

Versand: 17. Dezember 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001516

**Gemeinde Obersiggenthal; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Homburgsteig 10";
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	21. Januar 2019
Mitwirkung	11. Januar 2019 bis 11. Februar 2019
Öffentliche Auflage	5. April 2019 bis 6. Mai 2019
Beschluss Einwohnerrat	6. Juni 2019
Eingereicht zur Genehmigung	15. November 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	14. September 2019

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, welche 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 vom Einwohnerrat Obersiggenthal am 6. Juni 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Homburgsteig 10 vom 1. Oktober 2019
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 1. Oktober 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb am Hombergsteig 10 befindet sich unmittelbar am Bauzonrand in der Landwirtschaftszone. Die Grundeigentümerschaft hat beschlossen, den über Jahrzehnte verpachteten landwirtschaftlichen Hof nicht mehr für die Viehhaltung zur Verfügung zu stellen; die Pacht wurde gekündigt.

Die Liegenschaft wird in kleinerem Umfang noch für einen Gemüsebaubetrieb genutzt. Die Remise/Lagerhalle (Gebäude 1683) soll bestehen bleiben. Die nicht mehr benötigten Stallungen, Unterstände, Silos und Jauchegruben im strassenabgewandten Bereich sollen abgebrochen werden. Das ursprüngliche landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude 91 soll als Ganzes zu Wohnzwecken genutzt werden. Damit das ganze Volumen für die geplante Wohnnutzung verwendet werden kann, plant die Gemeinde die Einzonung einer Teilfläche.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 21. Januar 2019 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

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

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Für Neueinzonungen gelten neben den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) die neuen Richtplanbeschlüsse im Kapitel S 1.2, welches vom Bundesrat am 22. August 2017 genehmigt wurde.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Eine regionale Abstimmung für diese Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist nicht notwendig.

3.4 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

3.4.1 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Arrondierungen

Das landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude 91 grenzt einseitig an die bestehende Bauzone (Wohnzone W2). Mit dem geplanten Rückbau der Stallungen und Unterstände kann eine grössere, heute überbaute Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Eines der Ziele der geplanten Einzonung ist es, den Hof für die Privatnutzung der Eigentümerfamilie, aber auch für die weitere zukünftige Nutzung des Gemüse- und Blumenanbaus zu optimieren.

Der Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 überlässt den Gemeinden einen Anordnungsspielraum für planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzone. In lit. a) werden ausdrücklich nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude erwähnt. Das weitgehend überbaute Gebiet darf damit jedoch nicht erweitert werden und die Einzonung muss zu einer planerisch zweckmässigen Bauzonenabgrenzung führen.

Mit der geplanten Einzonung des Gebäudes Hombergsteig 10 erfährt die Bauzone eine Ausstülpung. Dieses widerspricht im Grundsatz den Anforderungen des erwähnten Richtplanbeschlusses.

Nach eingehender Prüfung der Sachlage und der umfassenden Berücksichtigung der Argumente der Gemeinde kann der geplanten Einzonung im Rahmen der Gesamtinteressenabwägung zugestimmt werden. Die Begründung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Wohn- und Ökonomiegebäude haben einen siedlungsgeschichtlichen Hintergrund; sie wurden bereits ca. 1840 erstellt. Die Gebäude liegen am historischen Verkehrsweg AG 262.1 mit Substanz.
- Die Einzonung beschränkt sich auf das Notwendige (Gebäude inklusive zweckmässigem Gebäudeabstand).
- Der geplante Rückbau der Stallungen und Unterstände ist vertraglich mittels Vereinbarung gesichert. Mit dem Rückbau wird der Eingriff ins Landschaftsbild deutlich reduziert.
- Um die historische Bedeutung des Gebäudes als Bestätigung einer raumplanerisch zweckmässigen Abgrenzung in Betracht ziehen zu können, ist der Schutz des Gebäudes (zumindest der Charakter und die Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild) sicherzustellen. Die Gemeinde ergänzt § 17 BNO mit einem Absatz 10, in welchem sie den Erhalt des Gebäudes oder einen Ersatzneubau in annähernd gleichem Volumen sichert. Die typologischen Merkmale (in BNO konkretisiert) sind dabei beizubehalten. Dies betrifft nicht nur das Gebäude, sondern auch die Freiräume.

Die rund 1'400 m² werden der Dorfzone zugewiesen. Diese enthält konkrete Vorgaben zum Umgang mit dem Gebäude und dem Freiraum.

Seitens Kanton wird empfohlen, insbesondere die landschaftliche Einordnung im Baubewilligungsverfahren zu beachten (Abstellplätze, Umgang mit Klein-/Anbauten, Gestaltung des Siedlungsrandes).

Die ursprüngliche Planung sah vor, dass ein Teil des ehemaligen landwirtschaftlichen Mehrzweckgebäudes Nr. 91, das sich auf der einzuzonenden Fläche befindet, noch für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt wird. Gemäss den eingereichten Unterlagen wird ersichtlich, dass nun davon abgesehen wird. Das Mehrzweckgebäude soll ausschliesslich der Wohnnutzung dienen. Eine Einzonung setzt voraus, dass auf der einzuzonenden Parzelle in Zukunft keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet.

Es ist vorgesehen, eine Abparzellierung vorzunehmen. Die Abparzellierung hat auf der Zonengrenze zu erfolgen. Eine allfällige Abparzellierung muss unter Einbezug vom Fachbereich Boden- und Pachtrecht, Landwirtschaft Aargau, vorgenommen werden.

3.5 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 des Grundstücks Parzelle 2404 besteht eine Mehrwertabgabepflicht.

Die Abteilung Raumentwicklung 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.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Homburgsteig 10", beschlossen vom Einwohnerrat Obersiggenthal am 6. Juni 2019, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat Obersiggenthal, Landstrasse 134 a, 5415 Nussbaumen (mit 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
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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, 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) vom 23. Juni 2000 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.