

Sitzung: 17. Dezember 2008

Nr. 2008-001807

Gemeinde Eiken; Teiländerung Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung Landschaftsschutzzone "Schupferterberg"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	14. April 2008
Vorprüfungsbericht	1. Februar 2008
Öffentliche Auflage	29. April 2008 bis 28. Mai 2008
Beschluss der Gemeindeversammlung	13. Juni 2008
Eingereicht zur Genehmigung	4. August 2008
Ablauf der Beschwerdefrist	18. August 2008

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Eine Beschwerde konnte durch Rückzug abgeschrieben werden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Kulturlandplan Landschaftsschutzzone "Schupferterberg"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Landschaftsschutzzone "Schupferterberg"

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Zur Existenzsicherung und aus Gründen des Tierschutzes benötigt der Landwirtschaftsbetrieb im Gebiet "Brochmet" eine Erweiterung um ein Stallgebäude. Die Gemeinde hat die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) in der Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt. Mittels Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone unter Bezeichnung der Siedlungsstandorte sollen die formellen planerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens – als Ausnahme innerhalb der LkB – geschaffen werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in einem Durchgang. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 1. Februar 2008 ohne Vorbehalte.

2.3 Kulturlandplan

Im Kulturlandplan wird die Landschaftsschutzzone auf dem Schupferterberg flächendeckend ergänzt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe "Brochmet" und "Boll" sowie der neue Standort "Unter der Lucke" werden als sogenannte "Siedlungseier" von der Schraffur zwecks Bezeichnung der Siedlungsstandorte ausgenommen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmung der Landschaftsschutzzonen in § 24 BNO wird ergänzt. Im neuen Absatz 4 wird die Entwicklung der Landwirtschaftsbetriebe an den bezeichneten Stellen geregelt. Der neue Absatz 5 regelt, unter welchen Bedingungen der neue Standort "Unter der Lucke" beansprucht werden kann.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die ganze Fläche der offenen Flur auf dem Schupferterberg liegt innerhalb der im Richtplan festgesetzten LkB. Diese stellen die Erhaltung der naturnahen Landschaften und weitgehend unverbauten Landschaftsräume sicher, ohne eine Weiterentwicklung zu verhindern. Sie sind, beispielsweise für Massnahmen der Renaturierung und der ökologischen Aufwertung grundsätzlich offen. Veränderungen und Weiterentwicklung der Landschaftsräume sind nicht ausgeschlossen. Die Gemeinden können in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen für landwirtschaftliche Neubauten oder Erweiterungen vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden (Richtplan L 4.1).

Zwecks Umsetzung der LkB in der Nutzungsplanung wird in der vorliegenden Planung die offene Fläche auf dem Schupferterberg mit einer Landschaftsschutzzone belegt und der Standort für einen künftigen Erweiterungsbau mittels eines "Siedlungseis" ausgespart. Damit werden die formellen planerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens als Ausnahme innerhalb der LkB geschaffen.

Aufgrund der vorliegenden Situation (Standortabhängigkeit) und der erfolgten Standortoptimierung (vgl. auch Ziffer 3.2 unten; vorgesehener Standort kaschierbar im Randgebiet der LkB) beeinträchtigt der vorgesehene Stallneubau die LkB nicht übermässig.

3.1.3 Raumplanerische Beurteilung

Die Planungsvorlage schliesst die Lücke der Landschaftsschutzzone auf dem Schupferterberg. Von der überlagerten Schutzzone werden die zwei bestehenden Betriebe "Boll" und "Brochmet" sowie ein Standort für eine Betriebserweiterung des Betriebs "Brochmet" ausgenommen (Gebiet "Unter der Lucke"). In der vorausgegangenen Standortevaluation wurde ferner die Notwendigkeit für einen weiteren Siedlungsstandort in diesem Raum nicht anerkannt. Die Ausscheidung von "Siedlungseiern" an den bestehenden zukunftsfähigen Siedlungsstandorte "Brochmet" und "Boll" ist unter Berücksichtigung folgender Umstände sachgerecht.

Der Betrieb "Brochmet" ist zur Existenzsicherung und aus Gründen des Tierschutzes auf grössere Erweiterungsbauten angewiesen. Eine genügend grosse geeignete Fläche wurde zunächst westlich der Zufahrt "Brochmet" im Gebiet "Broom" gefunden. Da sich das Land im Eigentum von nicht als aussiedlungswürdig anerkannten Landwirten befindet, wäre dieser Standort nur mittels aufwendigem Landumlegungsverfahren für den Betrieb "Brochmet" nutzbar gewesen. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit (Tierschutz) wurde der Siedlungsstandort an den landschaftlich stärker einsehbaren Standort im Gebiet "Broom" östlich der Zufahrt "Brochmet" verschoben. In der Vorprüfung wurde dieser Standort unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der Dringlichkeit als vertretbar beurteilt.

Im Mitwirkungs- und im Einspracheverfahren wurden gegen den Standort "Broom" Bedenken eingebracht. Die Gemeinde ersuchte den Kanton um eine erneute Beurteilung des Standorts, worauf die Kommission für Landschafts- und Ortsbildschutz (KLOS) mit der Einschätzung und Beurteilung des Siedlungsstandorts "Broom" beauftragt wurde.

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Juni 2008 hat den Gegenvorschlag des Gemeinderats entgegen anders lautenden Anträgen gutgeheissen. Dieser umfasst – basierend auf dem Bericht KLOS – die Ergänzung der Landschaftsschutzzone und die Bezeichnung der Siedlungsstandorte "Boll" und "Brochmet" (neu ergänzt durch die Fläche "Unter der Lucke" an Stelle des Standorts "Broom").

In Abänderung der vorgeprüften Vorlage wurde damit auf den Standort "Broom" verzichtet ein neuer Standort "Unter der Lucke" – entsprechend dem Vorschlag der KLOS – und mit speziellen Bedingungen festgelegt. Dieser Standort darf nur – wenn zwingend erforderlich – für eine Betriebserweiterung verwendet werden. Dadurch sind weit weniger Bauten zu erwarten. Eine Einpassung und Kaschierung mittels Waldpflanzung ist vorgesehen. Unter diesen Bedingungen, wie sie in Ergänzung von § 24 BNO festgelegt werden, ist der Standort "Unter der Lucke" aus Sicht des Landschaftsschutzes vertretbar.

3.1.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Ergänzung mit § 24 Abs. 4 BNO entspricht der kantonalen Mustervorlage und ist sachgerecht und rechtskonform.

In § 24 Abs. 5 BNO werden die Randbedingungen für die Nutzung des Standorts "Unter der Lucke" detailliert festgehalten. Der Standort darf nur für eine aus zwingenden Gründen nicht am bestehenden Standort "Brochmet" mögliche Betriebserweiterung genutzt werden. Eine Betriebsverlegung ist daher nicht denkbar, der Stammbetrieb soll im Gebiet "Brochmet" verbleiben. Zur landschaftlichen Einpassung ist – in der Flucht des angrenzenden Waldrands – eine Waldzunge anzulegen. So werden Bauten in einer kaum einsehbaren Waldlichtung zu stehen kommen. Damit kann die heute grösstenteils unverbauete typische Tafeljuralandschaft des Schupferterbergs weitgehend erhalten werden. Die Umsetzung der Rahmenbedingungen in § 24 Abs. 5 BNO sind Voraussetzung für die Vertretbarkeit des Standorts. Die Vorgaben sind angemessen und rechtskonform.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung Landschaftsschutzzone "Schupferterberg" der Gemeinde Eiken vom 13. Juni 2008 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie steht still vom Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. 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 Beschwerde beizulegen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 73, 5074 Eiken
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU

- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.