

Sitzung: 23. Februar 2005

Art. Nr. 2005-000250

Gemeinde Lupfig; Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerung "Landschaftsschutzzone"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	5. Januar 2005
Vorprüfungsbericht	11. Oktober 2004
Öffentliche Auflage	15. Oktober bis 14. November 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2004
Eingereicht zur Genehmigung	5. Januar 2005
Ablauf der Beschwerdefrist	29. Januar 2005

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

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Im Kulturlandplan der Gemeinde ist die gesamte Birrfeldebene mit Ausnahme des Flugplatzareals sowie der Parzelle im Gebiet "Langsamstig" für eine geplante Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs der Landschaftsschutzzone zugeordnet. Im Februar 2000 hat der Grosse Rat die Birrfeldebene mit Ausnahme des Flugplatzareals als Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) festgesetzt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die landwirtschaftliche Siedlung hat sich der Konflikt konkretisiert und das Baubewilligungsverfahren wurde mittels einer Beschwerde blockiert.

In mehreren konferenziellen Sitzungen unter Einbezug aller Beteiligten (Gesuchsteller, Gemeinde, Flugplatzhalter, Kanton) wurden Alternativstandorte geprüft. Die vorliegende Teiländerung schafft die Rechtsgrundlage für den ausgehandelten Kompromissvorschlag.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 12. Dezember 2003). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 11. Oktober 2004 ohne Vorbehalte.

2.3 Teiländerung Kulturlandplan

Das Gebiet "Langsamstig" wird neu mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Im Bereich des neuen Siedlungsstandorts scheidet die Gemeinde ein symbolisch abgegrenztes Siedlungsei aus.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 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]).

3.2 Kantonaler Richtplan

Der Grosse Rat hat im Februar 2000 das Birrfeld im Richtplan als "Landschaft von kantonomer Bedeutung" (LkB) festgesetzt. Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich; die Gemeinden sind angehalten, im Rahmen ihrer Nutzungsplanung diese Gebiete zu schützen und z.B. durch die Ausscheidung von Landschaftsschutz zonen vor einer Überbauung und Beeinträchtigung zu schützen. Innerhalb der LkB sind Ausnahmen möglich, soweit diese die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigen und keine Alternativen bestehen.

3.3 Raumplanerische Beurteilung des neuen Standorts

Die Existenzfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs als Voraussetzung für eine Siedlung ist gemäss den vorgenommenen Abklärungen nach Massgabe der bundesrechtlichen Voraussetzungen erfüllt (Art. 34 Abs. 1 und 4 Raumplanungsverordnung [RPV]).

Auf Ersuchen des Baudepartements hat die Kantonale Kommission für Landschafts- und Ortsbildschutz (KLOS) am 21. Oktober 2003 zur beabsichtigten Verschiebung des Siedlungseis Stellung genommen. Die KLOS hat zum geplanten Standort negativ Stellung genommen. Trotzdem kommt das Baudepartement unter Abwägung der berührten Interessen zur Schlussfolgerung, dass ein Genehmigungsantrag nach Klärung der untenstehenden Punkte (Ziff. 3.4) in Aussicht gestellt werden kann. Diesem Entscheid liegen zusammenfassend folgende Überlegungen zu Grunde:

Entsprechend den Vorgaben gemäss Richtplan ist das Birrfeld als grösste zusammenhängende, weitgehend bautenfreie Schotterebene des Kantons so weit wie möglich als unverbaute Landschaft zu erhalten. Somit ist zu prüfen, ob gestützt auf den Richtplan eine Ausnahme für die erwünschte Aussiedlung vertretbar ist (Richtplan L 4.1 Ziff. 1.4). Der neue Standort ist Resultat einer unter Abwägung der berührten Interessen durchgeführten Standortsuche, namentlich jener des Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft. Der neue Standort trägt den landwirtschaftlichen Bedürfnissen Rechnung. Er ist in Angliederung an den Flugplatz besser in die Landschaft von kantonomer Bedeutung integriert als der bisherige Standort. Gleichzeitig können die übrigen Randbedingungen, namentlich jene der Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz) und der Betriebssicherheit des Flug-

platzes Birrfeld, eingehalten werden. Ein aus landschaftlicher Sicht erwünschtes Näherücken direkt vor die Lagerhallen und den Parkplatz ist aus Gründen der Sicherheit des Flugbetriebs sowie des Lärmschutzes (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) nicht möglich. Der neue Standort bietet sich unter Würdigung der besonderen Ausgangslage als Kompromiss zwischen den verschiedenen berührten Interessen an.

3.4 Randbedingungen

Für den neuen Standort sind verschiedene Rahmenbedingungen einzuhalten:

Ein Teil der Siedlung soll nördlich des Feldweges auf der Parzelle Nr. 487 erstellt werden. Da diese Fläche nach einem Kiesabbau erst kürzlich fertig rekultiviert wurde, ist sie bezüglich Stabilitätsproblemen sowie bezüglich Altlasten zu untersuchen. Mit einer Studie konnte die grundsätzliche Machbarkeit aufgezeigt werden. Details sind im Baubewilligungsverfahren zu lösen.

Der vorgeschlagene Standort betrifft Parzellen, welche nicht im Eigentum des aussiedlungswilligen Betriebs sind. Für die Parzelle Nr. 487 besteht ein Kaufvertrag unter Vorbehalt einer rechtskräftigen Baubewilligung innert zwei Jahren. Für die Parzellen Nrn. 490 und 491 besteht ein Tauschvertrag (Abtausch mit Parzelle Nr. 960), ebenfalls unter Vorbehalt einer rechtskräftigen Baubewilligung innert zwei Jahren. Damit sind die Voraussetzungen für das Baubewilligungsverfahren beziehungsweise für die vorgängig notwendige Teiländerung des Kulturlandplans erfüllt.

Die Aussparung des Siedlungseis ist lediglich symbolisch. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens und ist sachgerecht.

3.5 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Teiländerung des Kulturlandplans der Gemeinde Lupfig vom 26. November 2004 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

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.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

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.

Protokollauszug

- Gemeinderat, Breitenstrasse 4, 5242 Lupfig
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

