

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 30. Juni 2021

Versand: 6. Juli 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000867

Gemeinde Sarmenstorf; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Schutzentlassung Gebäude 168; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	23. Juli 2020
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	25. September 2020 bis 26. Oktober 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	20. November 2020
Eingereicht zur Genehmigung	24. Februar 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	3. Mai 2021

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) vom 19. Januar 1993 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 von der Gemeindeversammlung Sarmenstorf am 20. November 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Nutzungsplanung Schutzentlassung Gebäude Nr. 168, 1:2'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2020, Schutzentlassung Gebäude Nr. 168

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 16. Februar 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung, RPV). Beilagen zum Planungsbericht sind die Berichte "Statische Kontrolle Tragstruktur" vom 28. Oktober 2012 (Ingenieurbüro André Deubelbeiss, Niederweningen) sowie "2. Statische Kontrolle (Nachkontrolle) der Tragstruktur" vom 2. März 2020 (Ingenieurbüro André Deubelbeiss, Niederweningen).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Parzelle 633 ist teilweise der Dorfzone beziehungsweise der Wohnzone W2 zugewiesen. Innerhalb der Teilfläche der Dorfzone befindet sich das Bauernhaus Hilfikerstrasse 13 mit drei Gebäudeteilen. Der Wohnteil Vers.-Nr. 168 ist gemäss rechtskräftigem Bauzonen- und Kulturlandplan als Gebäude mit Substanzschutz festgelegt. Die Gebäudeteile Vers.-Nr. 974 (Scheune und Anbau West) sind nicht geschützt. Für die Parzelle 633 und angrenzende Flächen besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Die Gestaltungsplanpflicht soll mit dem Gestaltungsplan "Hilfikerstrasse" umgesetzt werden (vgl. BVUARE.17.113). Im Rahmen der Vorprüfung des Gestaltungsplans hat sich gezeigt, dass mit den vorgesehenen Sondernutzungsvorschriften (SNV) sehr weit gehende bauliche Eingriffe in das erwähnte Schutzobjekt zugelassen werden sollen. Die entsprechenden Bestimmungen der SNV können nur genehmigt werden, sofern das Schutzobjekt im allgemeinen Nutzungsplanungsverfahren rechtskräftig aus dem Schutz entlassen wurde. Alternativ ist die Gebäudesubstanz des Schutzobjekts zu einem grösseren Anteil zu erhalten und die betreffenden Bestimmungen der SNV sind entsprechend zu überarbeiten.

In der Folge hat die Gemeindeversammlung vom 20. November 2020 die vorliegende Teiländerung beschlossen. Begründet wird die Entlassung aus dem kommunalen Substanzschutz mit dem Ergebnis einer aktualisierten Kontrolle der Tragstruktur (vgl. 2. Statische Kontrolle [Nachkontrolle] der Tragstruktur vom 2. März 2020, Erweiterung zu Bericht vom 28. Oktober 2012).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 23. Juli 2020 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

Sarmenstorf ist nach dem kantonalen Raumkonzept eine Gemeinde des Ländlichen Entwicklungsraums. Das sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Die Teiländerung der Nutzungsplanung, Schutzentlassung Gebäude Vers.-Nr. 168, hat keine regionalen Auswirkungen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Siedlungsqualität

Baudenkmäler, Ortsbild

Die Unterschutzstellung (kommunaler Substanzschutz) des Gebäudes Vers.-Nr. 168 ohne südlichen Anbau erfolgte 1997. Gemäss Kurzinventar von 1999 handelt es sich um einen, damals noch intakt erhaltenen, Vielzweckbau in Form eines vermutlich in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts errichteten Mittertennhauses mit grosszügig angelegtem, spätbarockem, gemauertem Wohnteil und der mehrheitlich aus Fachwerk erstellten Scheune unter einem langgezogenen Krüppelwalmdach. 2003/04 erfolgte die Schutzentlassung des Scheunenteils (mit dem Vermerk "Neufestlegung dieser Teile erfolgt im Gestaltungsplan"; Beschluss Gemeindeversammlung 21. September 2003, Genehmigung durch Regierungsrat 22. März 2004).

Seit 1997 hat sich der Zustand des leerstehenden Bauernhauses Jahr für Jahr verschlechtert, da die Unterhaltspflicht gemäss § 27 BNO am Gebäude vernachlässigt und ein elementarer Dachunterhalt unterlassen wurde. Weder hat die Eigentümerschaft Massnahmen ergriffen, noch hat die für den Schutz der kommunalen Substanzschutzobjekte zuständige Gemeinde Ersatzvornahmen ausgelöst, obwohl sie dazu verpflichtet gewesen wäre. Bereits 2012 wurden erhebliche Schäden im Innern des Gebäudes festgestellt und die Scheune war damals bereits grösstenteils eingestürzt. Seither verschlechterte sich der Zustand des Schutzobjekts weiter massiv, da weiterhin keine Schutzmassnahmen am Dach ergriffen wurden, um die wertvolle Gebäudesubstanz zu schützen.

Die nicht mehr gegebene Schutzfähigkeit des Objekts wird bedauert. Die jahrelange Vernachlässigung ist zu rügen. Angesichts des beschriebenen Zustands wird die Entlassung aus dem kommunalen Substanzschutz hingenommen.

3.4.2 Hinweise für das Gestaltungsplanverfahren und das Baubewilligungsverfahren

Um die noch vorhandenen wertvollen Elemente zu erhalten und damit die Eigentümerschaft aus der Unterhaltsunterlassung keine weiteren Vorteile erzielen kann, ist die ausdrückliche Pflicht zum Erhalt mindestens der Süd- und Ostfassade mit ihren Mauern und Fensteröffnungen sowie des Kellergeschosses und der bestehenden Dachform gemäss § 14 Abs. 5 SNV (vgl. Fassung vom 23. Mai 2019) unabdingbarer Bestandteil des Genehmigungsinhalts, damit eine Genehmigung für den Gestaltungsplan in Aussicht gestellt werden kann. In den nachfolgenden Verfahren und im Vollzug wird diese Vorschrift durchzusetzen sein. Zudem muss der Neubau hohe architektonische Qualitäten aufweisen. In den SNV ist eine Vorschrift zu verankern, wonach der Gemeinderat Bauprojekte auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplans überprüfen lässt und dass er dafür eine neutrale, qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Stellungnahme beauftragt. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen. Ausserdem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Gestaltungsplans ein geeigneter Umgang mit den vorhandenen Freiraumqualitäten im Vordergrund steht.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde Sarmenstorf hat die BNO noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Aktuell besteht mit der Teiländerung der Nutzungsplanung kein Handlungsbedarf.

Angepasst wird der Anhang zur BNO "Verzeichnis der geschützten Natur- und Kulturobjekte". Das Kurzinventarobjekt Nr. 100 Hilfigerstrasse 13 (Gebäude Nr. 168) wird ersatzlos gestrichen.

4. Stand der Nutzungsplanung

Nutzungspläne sind nach dem Erfordernis der tatsächlich und rechtlich geänderten Verhältnisse zu überprüfen und anzupassen (Planungspflicht nach Art. 21 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] sowie §§ 13 und 30a BauG). Sie müssen im Interesse der Rechtssicherheit eine gewisse Planbeständigkeit aufweisen (Planungshorizont 15 Jahre; Art. 15 RPG). Art. 30a Abs. 1 BauG verlangt die Anpassung des allgemeinen Nutzungsplans innert 5 Jahren, wenn er den Richtplan verletzt.

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan wurden am 13. März 1992 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 24. März 1993 vom Grossen Rat genehmigt. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2008. Die BNO wurde am 20. Juni 1997 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 28. Oktober 1997 vom Grossen Rat genehmigt. Die Genehmigung einer Änderung erfolgte 2004.

Der erwähnte Planungshorizont ist demnach seit längerer Zeit überschritten. Die übergeordneten Vorgaben haben sich seit der letzten Genehmigung erheblich verändert (beispielsweise Revision RPG, Revision Kantonalen Richtplan, Festlegung Gewässerräume, Integration IVHB in die BNO). Es ist davon auszugehen, dass die Nutzungspläne Siedlung und Kulturland grundlegend überprüfungs- und revisionsbedürftig sind. Die Gemeinde wird eingeladen, das Einleiten der entsprechenden Schritte umgehend an die Hand zu nehmen.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Schutzentlassung Gebäude 168, beschlossen von der Gemeindeversammlung Sarmenstorf am 20. November 2020, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Schilligasse 1, 5614 Sarmenstorf
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.