

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 10. August 2022

Versand: 17. August 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000959

Gemeinde Niederrohrdorf; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	1. Juni 2021
Mitwirkung	31. Oktober 2019 bis 2. Dezember 2019
Öffentliche Auflage	5. August 2021 bis 3. September 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	26. November 2021
Eingereicht zur Genehmigung	9. März 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	25. Februar 2022

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, die 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 Niederrohrdorf am 26. November 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP), Situationsplan 1:2'000
- Ergänzungsplan "Schutzbereich Ortskern", Situationsplan 1:1'000
- Kulturlandplan (KLP), Situationsplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 21. Januar 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Planungshorizont der allgemeinen Nutzungsplanung (1999/2002) ist erreicht. Die tatsächlichen und auch die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich seither deutlich verändert (Raumplanungsgesetz [RPG], BauG, **Bauverordnung** [BauV], kantonaler Richtplan). Die am 3. März 2013 angenommene Revision des RPG hat das Ziel, das flächige Siedlungswachstum zu beschränken und an guten Lagen die Innenentwicklung zu fördern.

Als wichtige Grundlage für die Revision hat die Gemeinde Leitsätze formuliert und für den Ortskern den Masterplan "Kernzone/Bünt" erarbeitet. Zudem dient auch das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio als wichtige Grundlage.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, im Einvernehmen mit der ansässigen Bevölkerung und Wirtschaft sowie im regionalen Abgleich über die noch beschränkt vorhandenen räumlichen Ressourcen mittel- bis langfristig eine natur- und umweltverträgliche Entwicklung des Lebensraums Niederrohrdorf zu gewährleisten.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 1. Juni 2021 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden bezüglich Begründung der Pflichtbaulinien und Umsetzung der Bestimmungen zur Weilerzone, zum Attikageschoss und der Abweichung der Pflichtbaulinie, bereinigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Der Fokus im Nutzungsplan Siedlung liegt auf der Entwicklung des Ortskerns. Dazu wurde ein Masterplan "Kernzone/Bünt" als wertvolle Grundlage erarbeitet. Mit dem Ergänzungsplan Schutzbereich Ortskern erfolgen daraus wichtige grundeigentümergebundene Festlegungen. Das wird ausserordentlich begrüsst.

Weiter werden die Potenziale mit spezifischen Massnahmen in den überbauten Wohn- und Mischzonen genutzt. Es werden Einzonungen von hauptsächlich bestehenden Strassenflächen als Arrondierungen vorgenommen. Das Fassungsvermögen liegt insgesamt über dem Planwert der kantonalen Prognose.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Nebst kleineren Zonenrandkorrekturen werden die baurechtlichen Vorgaben sowie der Richtplan in der Nutzungsplanung umgesetzt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Vorschriften werden aktualisiert und ergänzt, insbesondere auch hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 wurde die revidierte BauV per 1. November 2021 in Kraft gesetzt. Die Anpassung der BNO an die revidierte BauV ist deshalb noch nicht erfolgt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume 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.

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Das Bevölkerungswachstum ist deshalb in der bestehenden Bauzone zu bewältigen. Im Weiteren gibt der kantonale Richtplan Vorgaben für Minstdichten vor. Diese betragen für Niederrohrdorf mindestens 40 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar (E/ha) bei den bereits überbauten Gebieten und mindestens 60 E/ha bei den noch unüberbauten Arealen.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung ist essenziell gemäss den §§ 11 und 13 BauG. Das REK sowie die weiteren regionalen Grundlagen (regionales Parkraumkonzept, Velokonzept) wurden aufgenommen und im Planungsbericht dargestellt.

Der Planungsverband Baden Regio hat mit Schreiben vom 13. Juni 2019 Stellung genommen (siehe Beilagen zum Planungsbericht vom 9. Oktober 2019). Baden Regio unterstützt das Vorgehen und die Massnahmen gemäss Planungsbericht zur Förderung der qualitativen Innenentwicklung sowie die Masterplanung, welche die erwünschte Entwicklung für das Ortszentrum und das Areal "Bünt" aufzeigt und Handlungsschwerpunkte formuliert. Abstimmungsbedarf besteht aus regionaler Sicht im Fuss- und Veloverkehr und der Anbindung an den S-Bahnhof Mellingen-Heitersberg.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 80,1 ha auf. Davon sind ca. 73,8 ha überbaut und ca. 6,3 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,5 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 2,8 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder weitere Zonen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Gemäss Raumkonzept wird für 2032 von einem Planwert von gut 4'070 E ausgegangen. Zur Bereitstellung des gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich unter anderem:

- Behördenverbindlicher Masterplan "Kernzone/Bünt"
- Ergänzungsplan "Schutzbereich Ortskern"
- Bestehende Gestaltungspläne "Hofacher", "Egro-Areal" und "Alte Bremgartenstrasse" werden beibehalten. Sie prägen die Innenentwicklung wesentlich.
- Aufhebung maximal zulässige Wohnungsanzahl bei Mehrfamilienhäusern in Wohnzone 2 (W2).
- Verbot freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Wohnzone 3 (W3).
- Bauland muss optimal ausgenutzt werden, sonst Möglichkeit der Verweigerung der Baubewilligung (§ 35 Abs. 1 BNO).
- Dach- und Attikageschosse können in der W2 in Vollgeschoss umgewandelt werden, wenn Baute mindestens zwei selbständige Wohnungen aufweist (§ 35 Abs. 2 BNO).

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha, woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 267 Personen resultiert. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird die Nutzung der Reserven dem kantonal geschätzten Fassungsvermögen entsprechen.

Überbaute Wohn- und Mischzonen

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 63,7 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf knapp 270 E abgeschätzt. Damit werden die Dichtevorgaben des Richtplans mehr als erfüllt. Gemeinden, in welchen die Mindestdichten bereits erreicht sind, sorgen mit ergänzenden Massnahmen für weitere qualitative Innenentwicklungen (vgl. Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 2.2).

Auszonungen/Aussenentwicklung

Gestützt auf Art. 15 RPG und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde keine relevanten Auszonungen der Wohn- und Mischzone vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2032

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Niederrohrdorf beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 4'555 Personen (davon rund 131 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose. Bis 2032 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 63,7 auf rund 67 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Niederrohrdorf ist konform zu den Richtplanvorgaben.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Beim "Egro-Areal" handelt es sich mit einer Fläche von ca. 3,7 ha um das einzige grosse Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde Niederrohrdorf. Es ist gemäss rechtskräftigem BZP heterogen zoniert (Industriezone, Wohn- und Gewerbezone) und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Für das

Gebiet besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, der aber teilweise nicht korrekt umgesetzt wurde. Eine Überprüfung wird mittels eines Entwicklungskonzepts beziehungsweise Anpassung des Gestaltungsplans und allfällige Teiländerung der Zone in einem separaten Verfahren vorgenommen. Weitere Arbeitsplätze liegen vor allem in den Mischzonen. Das Potenzial ist aber beschränkt.

Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht die Entwicklungsschwerpunkte bei den öffentlichen Bauten. Die zugehörigen Festlegungen liegen im Ermessen der Gemeinde.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept. Die Gemeinde sieht keine Bauzonenfläche zur Auszonung vor.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen resultiert ein angemessen auf Art. 15 RPG abgestimmtes Fassungsvermögen. Die im Planungsbericht enthaltenen Darlegungen sind sachgerecht.

Wichtigste Umzonungen

Die Gemeinde nimmt einzelne Umzonungen vor. Mehrheitlich sind es kleinere Anpassungen wie zum Beispiel die Zuordnung der Erschliessungsstrassen zur benachbarten Zone. Einzelne Umzonungen werden aufgrund der gebauten Situation vorgenommen.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (siehe Kapitel 4.1.2 und 4.1.3 im Planungsbericht; insbesondere Fall c) Gebiete mit langfristigen Freihalte- und Schutzzweck / Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau).

Bei der "Einzonung" Rotrischweg (Nr. 22, Seite 47/48 im Planungsbericht) handelt es sich um eine Interpretation beziehungsweise Korrektur des bisherigen BZP und KLP. Im BZP ist die geschützte Hecke bereits heute verzeichnet, im KLP nicht. Die Gemeinde hat dies nachvollziehbar begründet. Diese Interpretation ist nur möglich, weil diese Fläche mit einer geschützten Hecke im neuen BZP eingetragen wird. Somit wird die Fläche von Nr. 22 im Sinne einer technischen Bereinigung arrondiert.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF¹-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG²
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Nr. 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 16, 19, 22, 23 und 60	+1,29 ha	+1,29 ha	0,0 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+1,29 ha	+1,29 ha	0,0 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die Entwicklung des Dorfkerns ist aus kommunaler Sicht ein zentrales Element der Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität. Seitens Kanton wird diese Ansicht geteilt. Mit einem Masterplan "Kernzone/Bünt" sollen die Voraussetzungen für ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Quartier und zur Sicherung der qualitativen Freiräume geschaffen werden.

Mit der Aufhebung von drei Gestaltungsplänen im Ortskern werden für das Ortsbild wichtige Festlegungen in die Nutzungsplanung überführt, die unter anderem mit der Siedlungsqualität zusammenhängen. Dazu wird ein Schutzbereich Ortskern mit grundeigentümergebundenen Vorgaben in einem Ergänzungsplan als integraler Bestandteil der BNO und zugehörigen Bestimmungen eingeführt. Das ist begrüssenswert.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Der Weiler "Holzrüti" ist gemäss ISOS als regional bedeutend eingestuft.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzziele des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass es bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung in nachgelagerten Verfahren – bei gleichzeitiger Erfüllung einer Bundesaufgabe – unter Umständen zu einer Direktanwendung der Erhaltungsziele des ISOS kommt. Das bedeutet, dass eine Interessenabwägung im Fall eines schweren beziehungsweise nicht nur geringfügigen Eingriffs nur bei Vorliegen gleicher oder höherwertiger nationaler Interessen zulässig ist.

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

Ortskern

Aktuell sind mehrere Bauten im Ortskern aufgrund der rechtskräftigen Gestaltungspläne mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen belegt. Die Bauten, die im Bauinventar aufgenommen sind, sollen unter kommunalen Substanzschutz gestellt werden. Dies wird begrüsst.

Für weitere Bauten, die heute als "erhaltenswerte Gebäude unter kommunalen Schutz" oder "für den Strassenraum wichtige Gebäude" in den Gestaltungsplänen festgesetzt sind, sollen neu die Zonenvorschriften "Kernzone" in § 8 BNO gelten. Demnach sind die Bauten zu erhalten. Eine Ausnahmeregelung erlaubt aber dennoch, unter gewissen Rahmenbedingungen, einen Abbruch. Die Grundlage für die Gewährung einer Ausnahme sollte auf Basis eines Gutachtens einer ausgewiesenen Fachperson erfolgen. Die Regelung dazu in § 8 Abs. 3 BNO ist ein wichtiger Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, zum Erhalt der Qualitäten im Ortsbild sowie der Rechtssicherheit.

Für die Kernzone wird als Richtmass lediglich die Gebäudelänge eingeführt. Alle anderen Masse (Abstände, Vollgeschosszahl, Gebäudehöhen etc.) sind offen. Ein Zielrahmen fehlt. Auch ein übergeordnetes Leitbild zur Höhen- und Massenentwicklung im Ortskern, zum Beispiel als Beurteilungsgrundlage, liegt aktuell noch nicht vor. Der Umgang mit der Baumasse, Höhen etc. soll von Bauvorhaben zu Bauvorhaben unter Beizug der Fachkommission durch den Gemeinderat justiert werden. Dies ist eine fachlich anspruchsvolle Aufgabe und Bedarf einer übergeordneten Betrachtung über die Parzellengrenzen hinaus. In § 57 BNO wird die Fachkommission thematisiert. Die Festlegungen zur Zusammensetzung und Kompetenz sind sachgerecht und zielführend.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Einzelne, bereits rechtskräftige Gestaltungspläne werden wie erwähnt beibehalten.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Eine wichtige Grundlage für den Ergänzungsplan "Schutzbereich Ortskern" bildet der Masterplan von 2017. Diese Planung setzte sich inklusive Bebauungsstudie für den nördlichen Bereich mit den ortsräumlichen Qualitäten auseinander und ist gestützt auf § 6 BNO eine behördenverbindliche Grundlage. Die Ausscheidung des Perimeters kann auf Basis des Masterplans nachvollzogen werden. Es liegt gemäss Planungsbericht ein Modell vor, dass für die Beurteilung im Perimeter herangezogen werden kann. Die allgemeine Verbindlichkeitserklärung des Masterplans als Grundlage für die Qualitätsbeurteilung von Bauvorhaben in § 5 Abs. 8 BNO wird begrüsst.

Mit dem Ergänzungsplan "Schutzbereich Ortskern" erfolgen in einer dem BZP überlagerten Zone wichtige grundeigentümergebundene Festlegungen (Bereiche zweigeschossige Bauten, Zwangsbaulinie, besondere Freiräume, erhaltenswerte Baumgruppen etc.). In § 5 Abs. 2 BNO werden wichtige Zielvorgaben festgelegt, weiter sind Ausführungen zu den grundeigentümergebundenen Festlegungen in den Absätzen 3–7 aufgenommen. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereichs Ortskern zieht der Gemeinderat, gestützt auf § 5 Abs. 8 BNO, die fachkundige Fachkommission gemäss § 57 BNO bei. Das ist sachgerecht.

In § 5 Abs. 8 BNO ist weiter die räumliche und städtebauliche Qualität des Masterplans konkret benannt. Im Masterplan ist die architektonische Qualität nicht konkret ausgewiesen. Eine Fortschreibung des Masterplans, unter anderem mit einer Konkretisierung der erhöhten architektonischen Anforderungen in Richtlinien, wäre sehr empfehlenswert. Es wird in diesem Zusammenhang auch empfohlen, das Modell nachzuführen.

Einige Inhalte des Masterplans sind ohne Abweichungen stufengerecht umgesetzt. Bei nachfolgenden Themenfeldern sind Abweichungen festzustellen, die Ortsbauliche Bedeutung haben.

Bezüglich den Bereichen für "zweigeschossige Bauten" beziehungsweise "zweigeschossige Bauten mit Satteldach" gibt es Abweichungen zum Masterplan. Insbesondere im Zentrumsbereich sind die Erkenntnisse aus dem Masterplan bezüglich Geschossigkeit und Gebäudeform aus unterschiedlichen Gründen nicht umgesetzt.

Die Baulinien bestehender Sondernutzungspläne im Ortskern werden mit Pflichtbaulinien im Ergänzungsplan gesichert und mit dem vorliegenden Masterplan begründet. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Die Setzung der Pflichtbaulinien verletzt entlang der Kantonsstrasse gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG die Abstandsregelung grossmehrheitlich. Dieser Unterabstand ist dem heutigen besonderen Wert der bestehenden Bauten und ihrer Lage zum Strassenraum zu begründen.

Für den Schutzbereich Ortskern wurden im Ergänzungsplan die besonderen Freiräume verortet und auf den Ort massgeschneiderte Regelungen aufgenommen. Sie sind zwar sehr allgemeiner Natur, können aber als genügend zweckmässig beurteilt werden.

Der Familiengarten/Pflanzgarten "Bremgartenstrasse" als Teil des Freiraums "Bünt" ist teilweise noch bestehend. Diese Freifläche ist nicht mehr Bestandteil eines Gestaltungsplanperimeters. Gemäss Planungsbericht dient ein grosser Teil der Fläche vorerst als "Generationenreserve" und soll weiterhin als Freiraum beibehalten werden. Die grosse Bedeutung des Freiraums für die Gemeinde wurde bereits im Masterplan erkannt. Eine qualitative Umsetzung im Ergänzungsplan wird aufgrund der langfristigen Ausrichtung der Freifläche nicht getätigt. Die Grundbestimmungen der Grundzone werden als zweckmässig erachtet. Das ist sachgerecht.

Zu erhaltende Baumgruppen wurden verortet und sind gemäss § 5 Abs. 7 BNO zu erhalten. Das ist sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2016, wird vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Damit erfüllt die Gemeinde die Vorgaben des Natur- und Heimatschutzgesetzes.

Im Hinweisinventar des Internationalen Rats für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) sind in Niederrohrdorf vier Objekte aufgelistet. Die Gemeinde hat sich damit auseinandergesetzt und der Umgang mit den Anlagen ist im vorliegenden Planungsbericht plausibel abgebildet.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Zu öffentlich zugänglichen Räumen finden sich sachgerechte Regelungen in § 49 BNO. Dies wird begrüsst.

Die Aufwertung von Aussenräumen gehört zu den Planungsgrundsätzen der Vorlage und ist in den Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beachten. Damit wird der hohe Stellenwert dieses Themenfelds für die Gemeinde etabliert. Dies wird sehr begrüsst.

Ferner werden in den Bestimmungen zur Kernzone spezifische qualitative Vorschriften definiert. In § 4 Abs. 3 BNO beispielsweise wird die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung als Bestandteil eines Bauprojekts definiert. Diese gilt es im Baugesuch auszuweisen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Siedlungsqualität geleistet.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Niederrohrdorf befindet sich im beitragsberechtigten Perimeter des Agglomerationsprogramms Aargau Ost. Der Planungsbericht macht stufengerechte Aussagen zum Umgang mit den Projekten aus den verschiedenen Generationen des Agglomerationsprogramms.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde verfügt über keinen KGV. Im Planungsbericht finden sich nur wenige Angaben zu verkehrlichen Themen in der Gemeinde. Aufgrund der wenigen noch vorhandenen Baulandreserven und den fast komplett erschlossenen Arealen sind die verkehrlichen Themen grösstenteils abgedeckt. Die notwendigen Massnahmen, insbesondere zur Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs, können auch ohne KGV festgelegt und ausgeführt werden. Dies ist nachvollziehbar und liegt im Ermessen der Gemeinde.

Stark belastete Verkehrsachsen

Gemäss Richtplankapitel S 1.1, Beschluss 1.4, sind die Gemeinden verpflichtet, an Strassenabschnitten mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von mehr als 15'000 Motorfahrzeugen/Tag, das an die belastete Verkehrsachse angrenzende Siedlungsgebiet durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten. Mit der Masterplanung "Kernzone/Bünt" nimmt sich die Gemeinde diesem Auftrag an. Wichtige Festlegungen dazu erfolgen im Ergänzungsplan "Schutzbereich Ortskern". Das ist sachgerecht.

Nutzungen für mittelgrosse Verkehrsaufkommen

In der Kernzone sollen künftig Verkaufsgeschäfte mit 1'500 m² Nettogrundfläche zulässig sein. Öffentliche Tankstellen und Nebenanlagen sind in der Kernzone wie auch in der Wohn- und Gewerbezone (WG) nicht erlaubt. Die Festlegung ist aus verkehrlichen Überlegungen unproblematisch und entspricht auch den Grundsätzen des kantonalen Richtplans.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die verschiedenen Ein- und Auszonungen haben gestützt auf eine Grobbeurteilung keine Auswirkungen auf die FFF und das übrige Landwirtschaftsgebiet.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Die Notwendigkeit der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG wurde geprüft. Es wird auf die Ausscheidung einer solchen Zone verzichtet.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die wertvollen naturnahen Flächen wurden im KLP als Naturschutzzonen grossmehrheitlich ausgeschieden. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild bewahrt werden soll. Weiler nach Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Erhaltungszonen ausserhalb der Bauzonen (Nichtbauzonen). Dies schliesst eine bauliche Entwicklung im Grundsatz aus, was sowohl für Wohn-

als auch für Gewerbebauten gilt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts hinsichtlich der weilerkonformen Entwicklungsmöglichkeiten entwickelt sich laufend weiter und bestätigt den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet regelmässig. "Holzrüti" und "Vogelrüti" in Niederrohrdorf sind gemäss Art. 33 RPV Weiler.

Im Rahmen dieses fundamentalen Grundsatzes sollen mit geeigneten planerischen Mitteln die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in den Weilern ermöglicht werden. Die Errichtung von Ersatzbauten muss sorgfältig und einzelfallweise hinterfragt werden. Solche stehen mit dem Oberziel der Erhaltung des historisch gewachsenen Weilerbilds nicht selten im Widerspruch.

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans (Beschluss des Grossen Rats vom 20. September 2011) und die Anpassung des Kapitels Siedlung (Beschluss des Grossen Rats vom 24. März 2015), verbunden mit verschiedenen Vorbehalten, Auflagen und Aufträgen, genehmigt. Unter anderem hat er den Kanton beauftragt, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen.

Für die Weilerzone kann daher vorderhand weder eine positive Vorprüfung noch eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Um dem Auftrag des Bundes nachzukommen, überprüft die Abteilung Raumentwicklung zunächst auf Stufe Richtplan, ob die im Richtplan festgesetzten Weiler die Kriterien erfüllen. Die Weilerzone und die zugehörigen Bestimmungen wurden daher in der BNO vorderhand von deren Beschlussfassung ausgenommen.

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss Richtplan ist sachgerecht im KLP mit der Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone umgesetzt worden.

Verschiedene aktive Landwirtschaftsbetriebe befinden sich in der Landschaftsschutzzone. Eine Weiterentwicklung dieser Landwirtschaftsbetriebe wird gewährleistet.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäussert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

In der Gemeinde Niederrohrdorf ist der Mülibach das prägende Fliessgewässer. Die natürliche Gerinnesohlenbreite beträgt gestützt auf naturnahe Referenzabschnitte ausserhalb der Bauzone 1,2 m. In der Bauzone ist der Mülibach zur Hälfte eingedolt oder teilweise überbaut. In der kantonalen Fachkarte "Gewässerraum" sind recht homogene Gewässerraumbreiten von 12 m bis 14,5 m ausgewiesen. Die Umsetzung der Gewässerräume entspricht den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben.

Das eingedolte Bachgerinne "Holzrüti" wird aus dem Bachkataster entlassen. Die Begründung ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

3.6.2 Hochwassergefahren

BZP, Vorschriftenmodell und Restgefährdung

Die Gemeinde setzt das Vorschriftenmodell um. Auf dem BZP wird auf die Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen korrekterweise verzichtet, da die Gemeinde Niederrohrdorf aufgrund von verschiedenen Hochwasserschutzprojekten keine Schutzdefizite mehr aufweist. Die Flächen mit Restgefährdung werden im Orientierungsinhalt aufgeführt und werden sachgerecht ausgeschieden. Geeignete Bestimmungen zur Restgefährdung werden in der § 26 BNO (Hochwasser Restgefährdung) aufgeführt.

Oberflächenwasser

Geeignete Bestimmungen zum Oberflächenwasser werden in der § 27 BNO (Oberflächenabfluss) aufgeführt.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

Geeignete Bestimmungen zum Freihaltegebiet Hochwasser werden in der § 25 BNO (Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland) aufgeführt.

3.6.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) wurde das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eingetragen. Das ist sachgerecht.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW), das Eichenwaldreservat und die Vereinbarungsflächen werden korrekt im KLP dargestellt.

In der Gemeinde Niederrohrdorf wurde ein Waldrand über das Naturschutzprogramm Wald ökologisch aufgewertet. Dieser wird im KLP dargestellt und in der BNO werden Schutzziele festgelegt. Mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im KLP entsteht kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Es werden lediglich Erschliessungsstrassen eingezont und gewisse Arrondierungen des Baugebiets vorgenommen. Bei diesen Einzonungen muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden. Auch die geplanten Umzonungen sind bezüglich Lärm unproblematisch.

Die geplanten Aufstufungen von der Empfindlichkeitsstufe (ES) II in die ES III bei den Umzonungen von der Kernzone oder WG-Zone in die reine Wohnzone entlang der Kantonsstrassen sind vertretbar. In den benachbarten Gebieten der Wohnzone gilt diese Aufstufung entlang der Kantonsstrassen bereits. Im Sinne der Lärmvorsorge sollte in den Baubewilligungsverfahren aber trotz allem eine möglichst gute Lärmarchitektur umgesetzt werden.

Energie

Die Energieeffizienz und die aktive Förderung der erneuerbaren Energien sind kantonale Anliegen. In § 37 BNO fordert die Gemeinde, dass, sofern Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung steht, ein Anschluss anzustreben ist. Dies wird begrüsst.

Lichtverschmutzung

Die Gemeinde hat mit § 54 BNO einen Grundsatzartikel zu Lichtemissionen aufgenommen. Dies wird begrüsst.

3.6.5 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen werden neu in der elektronischen, öffentlich zugänglichen Fundstellenkarte vom Kanton ausgewiesen (vgl. Art. 30a Verordnung zum Kulturgesetz, VKG) und daher richtigerweise nicht mehr in den Nutzungsplänen abgebildet.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Gemeinde Niederrohrdorf besitzt ein intaktes, aber verhältnismässig substanzarmes historisches Verkehrswegenetz mit Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Meist handelt es sich um Elemente traditioneller Substanz an modernisierten Wegstrecken. Nur die Wege von lokaler Bedeutung AG 822 (mit Stetten) und AG 840 (mit Oberrohrdorf) können als einigermaßen intakte, traditionelle historische Verkehrswege bezeichnet werden.

Alle IVS³-Objekte auf Gemeindegebiet samt den Wegbegleitern sind korrekt in einem separaten IVS-Plan eingetragen, der als Beilage zur BNO veröffentlicht wird (§ 1 Abs. 4 BNO). Der Planungsbericht sieht vor, dass "der Gemeinderat bei allfälligen Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar zu konsultieren und nötigenfalls Auflagen zu erlassen" hat. In Anbetracht der vorhandenen Elemente traditioneller Wegsubstanz genügt diese Regelung.

Die Wanderwege sind in den Unterlagen korrekt dargestellt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO-Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform. Jedoch trat am 1. November 2021 die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft.

Mit Protokollauszug vom 7. März 2022 beantragt der Gemeinderat Niederrohrdorf die direkte Änderung der revidierten BNO mit einem Textvorschlag im Rahmen der Genehmigung. Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf der BNO:

§ 8 Abs. 1	Korrekte Änderung beantragt.
§ 8 Abs. 5	Korrekte Änderung beantragt.
§§ 25, 26 und 27	Korrekte Änderung beantragt.
§ 28	Korrekte Änderung beantragt.
§ 29	Insoweit korrekte Änderung, als § 29 BNO aufgrund von § 15d BauV gestrichen wird. Gemäss Antrag soll die Kapitelbezeichnung ebenfalls gestrichen werden. Da § 30 BNO bestehen bleibt, ist die Kapitelbezeichnung dem § 30 BNO entsprechend anzupassen.
§ 30 Abs. 1	Korrekte Änderung beantragt.
§ 34 Abs. 3	Korrekte Änderung beantragt.
§ 42 Abs. 1	Da die ehemalige lit. c) (beantragt als lit. a)) bezüglich Balkone bestehen bleibt, ist der Abs. 1 beizubehalten und nicht zu streichen. Aufgrund der Streichung muss auch – wie in den beantragten Änderungen vorgeschlagen – die Marginalie angepasst werden. Die vorgeschlagene Benennung der Marginalie ("Wohnhygiene und private Aussenräume") passt allerdings nicht. Kapitel 5.4 wird bereits als "Wohnhygiene" bezeichnet. Die Marginalie ist mit "Balkone" zu benennen.

³ Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

§ 42 Abs. 2	Der Verweis auf § 42 Abs. 1 BNO ist korrekt. Die Abweichungen in Dorfkernzonen sollen in Ausnahmefällen auch gegenüber § 36a BauV möglich sein. Da in begründeten Ausnahmesituationen eine Ausnahmegewilligung nur möglich ist, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Vorschriften und Pläne zu hart wäre (analog § 67 BauG) und die allgemeinen Anforderungen gemäss § 52 BauG ohnehin gelten, ist diese Ausnahmeregelung vertretbar. Der Abs. 2 bleibt aber bei seiner Nummerierung (vgl. Kommentar zu § 42 Abs. 1 BNO).
§ 50	Die beantragte Änderung wäre theoretisch korrekt. Allerdings wird aufgrund der internen Verweise (§ 35 Abs. 1 BNO und § 57 Abs. 2 BNO) empfohlen, § 50 Abs. 1 BNO lediglich durch "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach <i>den Kriterien gemäss § 15e BauV</i> " zu ersetzen.

3.8 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 der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 839
- Parzelle 204

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.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.7). Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die Direktänderungen in seinem Schreiben vom 4. Juli 2022 mit zwei Anträgen zustimmend zur Kenntnis.

Die Gemeinde beantragt die Beibehaltung von § 50 Abs. 2 BNO. Sie begründet dies damit, dass mit der Streichung die Durchsetzung der ortsbildtechnischen Belange erschwert wird. Die Begründung ist nachvollziehbar und auf die Streichung wird verzichtet.

Weiter wird die Anpassung der Ziffer 3.5.1 im Abschnitt "Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone" beantragt. Dies wird mit der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs an der Mellingerstrasse 5 begründet. Das ist nachvollziehbar und die Streichung des Abschnitts sachgerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt nach Vornahme der oben aufgeführten Direktänderungen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Niederrohrdorf am 26. November 2021, wird, unter Vorbehalt von Dispositiv 2, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung wird durch Direktänderungen an die seit 1. November 2021 rechtskräftige Bauverordnung angepasst:

§ 8 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch " <i>Verkaufsfläche</i> " ersetzt.
§ 8 Abs. 5	Der Verweis auf "§ 50 BNO Abs. 1" wird ersetzt mit dem Verweis auf " <i>§ 15e Abs. 1 BauV</i> ".
§ 25	wird gestrichen
§ 26	wird gestrichen
§ 27	wird gestrichen
§ 28	wird gestrichen
§ 29	wird gestrichen
Kapitel 4.2	Die Kapitelbezeichnung "Nettoladenfläche" wird durch " <i>Verkaufsfläche</i> " ersetzt.
§ 30 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch " <i>Verkaufsfläche</i> " ersetzt.
§ 34 Abs. 3	Der Absatz wird ersetzt mit: " <i>Ergänzend zu § 19 Abs. 3 BauV dürfen öffentliche Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und ähnliche, im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen, an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden</i> ".
§ 42 Abs. 1	Die lit. a) und b) in Absatz 1 werden gestrichen. Die lit. c) wird zu lit. a) und somit bleibt Abs. 1. Die Marginalie "Raummasse / Fenstergrösse / Balkone" wird durch " <i>Balkone</i> " ersetzt.
§ 42 Abs. 2	Der Absatz wird ergänzt mit: In der Kernzone kann der Gemeinderat Abweichungen " <i>von § 42 Abs. 1 BNO und § 36a BauV</i> " bewilligen".
§ 50 Abs. 1	Der Absatz wird ersetzt durch: " <i>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.</i> "

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Bremgartenstrasse 2, 5443 Niederrohrdorf (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- 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, Laurenzenvorstadt 11, 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) 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.