



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 25. April 2019

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2019 / 17

Teiländerung Nutzungsplanung: Erweiterung Baugebiet, Hombergsteig 10

Das Wichtigste in Kürze

Die Bauzone soll um das Wohngebäude (Hombergsteig 10, Gebäudenummer 91) erweitert werden, bei einem gleichzeitigen Abbruch der nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung Hombergsteig 10 bestehend aus:

- a) Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 vom 26. Februar 2019**
- b) Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 26. Februar 2019**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur Teiländerung Nutzungsplanung, Erweiterung Baugebiet, Hombergsteig 10, folgenden Bericht:

1 Ausgangslage

Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb am Hombergsteig 10 befindet sich unmittelbar am Bauzonenrand in der Landwirtschaftszone. Westlich des Hombergsteigs stösst die Wohnzone W2 direkt an diese Liegenschaft. Über Jahre hinweg sorgte der Betrieb aufgrund der erheblichen Geruchsemissionen aus der Tierhaltung für grössere Konflikte, indem immer wieder Beanstandungen von Anwohnern eingingen und behandelt werden mussten. Dies hatte u.a. zur Folge, dass der teilweise zu grosse und auch nicht bewilligte Tierbestand im Jahre 2012 wegen den Immissionsproblemen auf das bewilligte Mass reduziert werden musste. Schlussendlich beschloss die Grundeigentümerschaft der Parzelle 2404, den über Jahrzehnte verpachteten landwirtschaftlichen Hof nicht mehr für die Viehhaltung zur Verfügung zu stellen. Nach der Kündigung der Pacht, deren definitive Beendigung einige Zeit beanspruchte und bis ins Jahr 2015 dauerte, wurde diese landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben.

Die Eigentümer der Parzelle 2404 gelangten im Herbst 2016 mit dem Anliegen an die Gemeinde, die Abgrenzung der Bauzone im Bereich der Parzelle 2404 zu überprüfen und anzupassen. Eine Zonenplanänderung auf Grund des zu dieser Zeit noch nicht genehmigten Richtplans des Kantons Aargau war nicht möglich. Mit einer Zonenplanänderung könnte die Situation jedoch bereinigt werden. Der Gemeinderat erachtet eine Erweiterung der Bauzone um das Wohngebäude (Hombergsteig 10, Gebäudenummer 91) bei einem gleichzeitigen Abbruch der nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen als sinnvoll und liess einen entsprechenden Entwurf der Nutzungsplanungsänderung ausarbeiten.

2 Planung

2.1 Planungsinhalt

Die vorliegende Teiländerung bedingt eine Anpassung des Zonenplans (Aktenauflage Nr. 1) und der Bau- und Nutzungsordnung (Aktenauflage Nr. 2). Die heute in der Landwirtschaftszone gelegene Fläche von rund 1'400 m² soll in die Dorfzone DZ eingezont werden.

2.2 Auflagen der Grundeigentümer

Im Falle einer Einzonung sind die vormals landwirtschaftlich genutzten Stallungen und Unterstände Gebäudenummer 1472 sowie die vier Siloanlagen Gebäudenummern 9622, 9623, 9624 und 9644 und die weiteren Silos Gebäudenummern 9660 bis 9664 vollständig zurück zu bauen und auch die zugehörigen Anlagen zu entfernen. Ebenso sind die bestehenden Jauchegruben inklusive dem zugehörigen Vorplatz vollständig zu entfernen. Die Vereinbarung für die vertragliche Sicherung des Rückbaus wurde am 1. April 2019 abgeschlossen (Aktenauflage Nr. 5).

2.3 Mehrwertabgaben

Die Einzonung löst eine Mehrwertabgabe aus. Bisher erfolgte die Festlegung dieser Abgabe aufgrund der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung. Seit dem 1. Mai 2017 werden der Aus-

gleich von Planungsvorteilen sowie das dafür durchzuführende Verfahren im kantonalen Baugesetz (Gesetz über die Raumentwicklung und Bauwesen, BauG) geregelt. Da die Gemeinden den Abgabesatz bis auf 30 % erhöhen können, behält der in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung festgelegte Satz von 25 % weiterhin seine Gültigkeit. Die Festlegung des Mehrwertes basiert auf der durch das Kantonale Steueramt vorzunehmenden Schätzung (Aktenauflage Nr. 9).

3 Verfahren

Der Gemeinderat Obersiggenthal reichte die erforderlichen Planungsgrundlagen beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVUARE), ein. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht der BVUARE wurden die Planunterlagen zur Mitwirkung vom 11. Januar 2019 bis zum 4. Februar 2019 öffentlich aufgelegt. Die Mitwirkungseingaben führten zu keinen Anpassungen der vorgesehenen Teiländerung Nutzungsplanung Hombergsteig 10 (Aktenauflage Nr. 7). Anschliessend erfolgten vom 5. April 2019 bis zum 6. Mai 2019 die öffentlichen Auflagen (BauG § 24) der Teiländerung Nutzungsplanung und die Nachführung des Waldgrenzenplans (kein Wald betroffen). Einwendungen erfolgten keine.

4 Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss des Einwohnerrates erfolgt die Publikation des Einwohnerratsbeschlusses mit 30-tägiger Referendumsfrist. Gleichzeitig werden die Planunterlagen dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt zur Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau unterbreitet (vom Grossen Rat an den Regierungsrat delegiert). Mit dem regierungsrätlichen Beschluss tritt die Teilzonenplanänderung in Rechtskraft. Es wird erwartet, dass dies Ende 2019 der Fall sein wird.

5 Kosten

Die Kosten der Erarbeitung der erforderlichen Planungsgrundlagen für diese Teiländerung Nutzungsplanung werden von den Eigentümern der Parzelle 2404 getragen.

Aktenauflage	Nr. 1	Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500, 10. Mai 2019
	Nr. 2	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, 10. Mai 2019
	Nr. 3	Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 10. Mai 2019
	Nr. 4	Beilagen Nutzungskonzept Hofgebäude und Remise, 6. November 2018
	Nr. 5	Vereinbarung betreffend Nutzungsplanung Siedlung BVUARE.18.51, Einzung Teilfläche Parzelle Obersiggenthal / 2404 (Hofgebäude), 1. April 2019
	Nr. 6	Abschliessender Vorprüfungsbericht Brief, 21. Januar 2019 Bericht, 21. Januar 2019
	Nr. 7	Mitwirkungsbericht, Tabelle, 26. Februar 2019
	Nr. 8	Nachführung des Waldgrenzenplans (Perimeter, kein Wald betroffen) Bericht des Kreisforstamts, 3. Januar 2019 Perimeterplan 1:2'500 vom 9. November 2018 (Bauzonen- und Kulturlandplan)
	Nr. 9	Brief (inkl. Beilage) Grundeigentümer Parzelle 2404, Vororientierung Mehrwertabgabe

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Dieter Martin

Simon Knecht