

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

21. Januar 2019

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.18.51 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Obersiggenthal
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Hombergsteig 10"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 12. März 2018 und 23. November 2018 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Hombergsteig 10 vom 9. November 2018
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 12. November 2018

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 12. November 2018
- Bauprojektskizzen vom 31. Oktober 2018
- Entwurf Vereinbarung Einwohnergemeinde – Miteigentümer Liegenschaft

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb am Hombergsteig 10 befindet sich unmittelbar am Bauzonengrand in der Landwirtschaftszone. Die Grundeigentümerschaft hat beschlossen, den über Jahrzehnte verpachteten landwirtschaftlichen Hof nicht mehr für die Viehhaltung zur Verfügung zu stellen; die Pacht wurde gekündigt.

Die Liegenschaft wird in kleinerem Umfang noch für einen Gemüsebaubetrieb genutzt. Die Remise/Lagerhalle (Gebäude 1683) soll bestehen bleiben. Die nicht mehr benötigten Stallungen, Unterstände, Silos und Jauchegruben im strassenabgewandten Bereich sollen abgebrochen werden. Das ursprüngliche landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude 91 soll als Ganzes zu Wohnzwecken genutzt werden. Damit das ganze Volumen für die geplante Wohnnutzung verwendet werden kann, plant die Gemeinde die Einzonung einer Teilfläche.

1.3 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

1.4 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Mitwirkungsbericht zusammenzufassen und öffentlich zugänglich zu machen.

2. Vorprüfungsergebnis

2.1 Kantonaler Richtplan

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Für Neueinzonungen gelten neben den Anforderungen von Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG, [Bedarf]) die neuen Richtplanbeschlüsse im Kapitel S 1.2, welches vom Bundesrat am 22. August 2017 genehmigt wurde.

Das landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude 91 grenzt einseitig an die bestehende Bauzone (Wohnzone W2). Mit dem geplanten Rückbau der Stallungen und Unterstände kann eine grössere überbaute Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Eines der Ziele der geplanten Einzonung ist es, den Hof für die Privatnutzung der Eigentümerfamilie, aber auch für die weitere zukünftige Nutzung des Gemüse- und Blumenanbaus zu optimieren.

Der Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 überlässt den Gemeinden einen Anordnungsspielraum für planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzone. In lit. a) werden ausdrücklich nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude erwähnt.

2.2 Raumplanerische Beurteilung

Die Einzonung von ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Wohn- und Betriebsgebäuden wird im Richtplan unter dem Anordnungsspielraum für die Gemeinden ausdrücklich erwähnt. Das weitgehend überbaute Gebiet darf damit jedoch nicht erweitert werden und die Einzonung muss zu einer planerisch zweckmässigen Bauzonenabgrenzung führen.

Mit der geplanten Einzonung des Gebäudes Hombergsteig 10 erfährt die Bauzone eine Ausstülpung. Dieses widerspricht im Grundsatz den Anforderungen des erwähnten Richtplanbeschlusses.

Nach eingehender Prüfung der Sachlage und der umfassenden Berücksichtigung der Argumente der Gemeinde kann der geplanten Einzonung im Rahmen der Gesamtinteressenabwägung zugestimmt werden. Die Begründung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Wohn- und Ökonomiegebäude haben einen siedlungsgeschichtlichen Hintergrund; sie wurden bereits ca. 1840 erstellt. Die Gebäude liegen am historischen Verkehrsweg AG 262.1 mit Substanz.
- Die Einzonung beschränkt sich auf das Notwendige (Gebäude inklusive zweckmässigem Gebäudeabstand).
- Es ist zu klären, ob ein Teil des landwirtschaftlichen Mehrzweckgebäudes noch für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt wird; eine klare Trennung der landwirtschaftlichen Nutzung wäre erstrebenswert.
- Der geplante Rückbau der Stallungen und Unterstände muss vertraglich vor der Beschlussfassung/Genehmigung gesichert werden. Ein Vertragsentwurf wurde bereits eingereicht. Mit dem Rückbau wird der Eingriff ins Landschaftsbild deutlich reduziert.
- Um das von der Gemeinde eingebrachte Argument der historischen Bedeutung des Gebäudes als Bestätigung einer raumplanerisch zweckmässigen Abgrenzung in Betracht ziehen zu können, ist der Schutz des Gebäudes (zumindest der Charakter und die Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild) sicherzustellen. Die Gemeinde ergänzt § 17 BNO mit einem Absatz 10, in welchem

sie den Erhalt des Gebäudes oder ein Ersatzneubau in annähernd gleichem Volumen sichert. Die typologischen Merkmale (in BNO konkretisiert) sind dabei beizubehalten. Diese betrifft nicht nur das Gebäude, sondern auch die Freiräume.

Die rund 1'400 m² werden der Dorfzone zugewiesen. Diese enthält konkrete Vorgaben zum Umgang mit dem Gebäude und dem Freiraum.

Seitens Kanton wird empfohlen, insbesondere die landschaftliche Eingliederung im Baubewilligungsverfahren zu beachten (Abstellplätze, Umgang mit Klein-/Anbauten, Gestaltung des Siedlungsrandes).

Die ursprüngliche Planung sah vor, dass ein Teil des ehemaligen landwirtschaftlichen Mehrzweckgebäudes Nr. 91, das sich auf der einzuzonenden Fläche befindet, noch für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt wird. Gemäss den eingereichten Unterlagen wird ersichtlich, dass nun davon abgesehen wird. Das Mehrzweckgebäude soll ausschliesslich der Wohnnutzung dienen. Eine Einzonung setzt voraus, dass auf der einzuzonenden Parzelle in Zukunft keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet.

Es ist vorgesehen, eine Abparzellierung vorzunehmen. Die Abparzellierung hat auf der Zonengrenze zu erfolgen: Eine allfällige Abparzellierung muss unter Einbezug vom Fachbereich Boden- und Pachtrecht, Landwirtschaft Aargau, vorgenommen werden.

2.3 Waldfeststellungsverfahren

Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991 schreibt vor, dass bei Neueinzonungen ein Waldfeststellungsverfahren zu erfolgen hat. Dieses Verfahren ist auch durchzuführen, wenn mit einer Erweiterung der Bauzone kein Wald betroffen ist. So kann rechtlich sichergestellt werden, dass im Betrachtungsperimeter keine Waldflächen betroffen sind.

Beiliegend erhalten Sie den Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamtes 2. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen (vgl. Mustertext in der Beilage).

2.4 Mehrwertabgabe

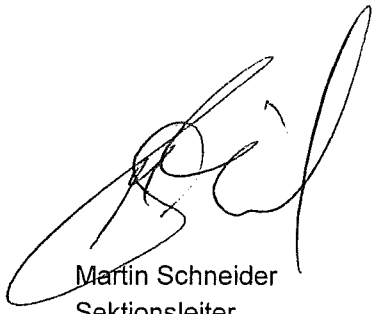
Es wird darauf hingewiesen, dass die Einzonung der Mehrwertabgabe (25 %) unterliegt (gemäss § 6 Abs. 2 BNO). Das Verfahren zur Mehrwertabgabe nach Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) ist zu beachten und parallel zur Einzonung vorzunehmen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Reto Candinas
Kreisplaner