

DEPARTEMENT BAU, VERKEHR UND UMWELT

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost Reto Candinas, dipl. Geograf, Raumplaner FSU Kreisplaner Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau 062 835 33 12 reto.candinas@ag.ch www.ag.ch/raumentwicklung

Protokoll: Reg. Nr.: Trakt. Nr.:
 Eingang: 30, Juli 2018 Geht an
☐ zur Vernehmlassung und Antragsstellung ☐ zur Prüfung und Berichterstattung ☐ zur direkten Erledigung ☐ zur Kenntnisnahme ☐ Gemeinderat Obersiggenthal
Landstrasse 134a

5415 Nussbaumen b. Baden

25. Juli 2018

Geschäfts-Nr.:

BVUARE.18.51 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde:

Obersiggenthal

Bezeichnung:

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Hombergsteig"

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. März 2018 haben Sie die Teiländerung der Nutzungsplanung "Hombergsteig" zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Eine erste fachliche Stellungnahme erfolgte mit Brief vom 23. April 2018. Bezüglich der darin enthaltenen negativen Grundhaltung haben sie eine Wiedererwägung beantragt. Am Donnerstag, 28. Juni fand eine gemeinsame Besprechung statt. Am 5. Juli 2018 haben Sie die Haltung der Gemeinde sowie neue Argumente, die bisher noch nicht ausführlich vorgelegt wurden, zusammengestellt. Insbesondere wurde anhand der topografischen Begebenheiten und der dorfgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes dargelegt, warum eine raumplanerisch zweckmässige Abgrenzung gegeben sein soll.

Nach eingehender Prüfung der Sachlage und der umfassenden Berücksichtigung Ihrer Argumente können wir Ihrem Wiedererwägungsgesuch im Grundsatz zustimmen, sofern folgende Rahmenbedingungen hinsichtlich der Teiländerung der Zonenplanung verbindlich umgesetzt werden:

- Die Einzonung hat sich auf das notwendige (Gebäude inklusive zweckmässigem Gebäudeabstand) zu beschränken.
- 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.
- 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. Möglich wäre demnach die Festsetzung als kommunales Substanzschutzobjekt (sofern das Gebäude diese Qualität besitzt) oder eine entsprechende Zonierung (zum Beispiel Erhaltungszone) mit detaillierten Vorgaben, so dass ein zeitgemässer, hochwertiger Umbau und eine entsprechende Umnutzung mit dem historischen Wert des Gebäudes zielgerichtet vereinbart werden kann.

- In der BNO ist die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung sicherzustellen (vermeiden, dass die Landwirtschaft in der Umgebung durch Immissionsbeschwerden behindert wird).
- Die Anzahl der Abstellplätze ist zu minimieren.
- · In der BNO ist der Umgang mit Klein- und Nebenbauten zu regeln.
- · Es ist ein besonderes Augenmass auf die Gestaltung des Siedlungsrands zu richten.

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

Im Bericht gemäss Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) ist die besondere Situation des Gebiets eingehend aufzuzeigen und sorgfältig zu begründen, dass die sich stellenden Fragen einzig durch eine spezielle Erhaltungszone "Hombergsteig" gelöst werden können. Zu beachten ist auch, dass alle Vorgaben des bäuerlichen Bodenrechts eingehalten sind.

Im weiteren Verfahren sind diese Rahmenbedingungen entsprechend umzusetzen und die Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Wir hoffen, dass wir Ihnen damit helfen konnten und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Früsse

Martin Schneider Sektionsleiter Reto Candinas Kreisplaner

Kopie:

BVU/ARE/DK