



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 30. Juli 2012

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2012 / 21

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung „Goldiland“

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Obersiggenthal plant seit längerer Zeit die Einführung von Tagesstrukturen. Die dafür geeignete Liegenschaft liegt ausserhalb der Bauzone. Im Rahmen von § 24 des Raumplanungsgesetzes lassen sich die erforderlichen Nutzungsausweitungen nicht realisieren. Deshalb hat die Gemeinde eine Teilzonenplanrevision "Goldiland" ausgearbeitet. Um ein möglichst schnelles Auflage- und Bewilligungsverfahren ermöglichen zu können, wird dieses Verfahren von der gleichzeitig laufenden Teilzonenplanrevision des Baugebietes getrennt.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Teiländerung Nutzungsplanung "Goldiland"; Siedlung und Kulturland wird genehmigt.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur Teiländerung Nutzungsplanung „Goldiland“ folgenden Bericht:

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Obersiggenthal plant seit längerer Zeit die Einführung von Tagesstrukturen. Die dafür geeignete Liegenschaft, die 2011 erworben werden konnte, liegt ausserhalb der Bauzone. Im Rahmen von § 24 des Raumplanungsgesetzes lassen sich die erforderlichen Nutzungsausweitungen nicht realisieren. Deshalb hat die Gemeinde eine Teilzonenplanrevision "Goldiland" ausgearbeitet. Um ein möglichst schnelles Auflage- und Bewilligungsverfahren ermöglichen zu können, wird dieses Verfahren von der gleichzeitig laufenden Teilzonenplanrevision des Baugebietes getrennt.

2 Projekt

2.1 Umzonung „Goldiland“

Die Gemeinde Obersiggenthal konnte die Liegenschaft Goldiland am Kirchweg 70 im 2011 erwerben. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Oberstufenschulzentrum. Der Zonenplan zeigt auf, dass die Liegenschaft für die Gemeinde von erheblicher strategischer Bedeutung ist. Mit dem Erwerb und der nachfolgenden Einzonung können nämlich die südlich und westlich gelegenen Schul- und Sportanlagen mit Dreifachturnhalle in idealer Weise arrondiert werden.

Die Liegenschaft "Goldiland" liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan vom 31. März 1998 in der Landwirtschaftszone. Um- und Anbauvorhaben unterliegen somit dem Raumplanungsgesetz, Art. 24. Am 8. August 2011 unterbreitete der Gemeinderat der Abteilung für Baugesuche BVU eine Voranfrage zur Klärung der Frage, welche Möglichkeiten zur Umnutzung im Rahmen der laufenden Teilzonenplanrevision bewilligt werden können. Die Stellungnahme der BVUAFB vom 18. August 2011 war im Grundsatz zustimmend. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass eine Nutzfläche nur im Rahmen von Art. 24c des Raumplanungsgesetzes zulässig ist. Die in der Antwort formulierten maximal zulässigen 60% der zonenwidrigen Nutzfläche sind für das geplante Projekt zu gering. Damit würden gute architektonische und betriebswirtschaftliche Lösungen verunmöglicht.

Aktenauflage Nr. 1 Schreiben Departement Bau, Verkehr und Umwelt vom 18. August 2011

2.2 Verhältnis zur Teilzonenplanrevision

Aus vorgenannten Gründen hat die Gemeinde ein eigenständiges und vorgezogenes Umzonungsverfahren für die beiden Parzellen 800 und 801 "Goldiland" durchgeführt. Losgelöst von der komplexen Teilzonenplanrevision – die entsprechenden Planungsakten werden gleichzeitig zur Vorprüfung eingereicht – kann Zeit eingespart werden. So vor allem durch das Zusammenlegen des Mitwirkungs- und des Auflageverfahrens für einfache Planungsvorhaben und durch die Vermeidung von möglichen Einwendungen.

Aktenauflage Nr. 2 Planungsbericht (Stand 12. April 2012)
Nr. 3 Plan Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan
Nr. 4 Vorprüfungsbericht vom 24. April 2012
Nr. 5 Ergänzung/Nachführung des Waldgrenzplanes vom 12. April 2012

3 Ablauf Nutzungsplanänderung

Am 16. Januar 2012 reichte der Gemeinderat Obersiggenthal dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVUARE), die erforderlichen Planungsunterlagen ein. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht der BVUARE vom 24. April 2012 wurden die Planunterlagen vom 4. Mai bis zum 4. Juni 2012 öffentlich aufgelegt. Das Mitwirkungs- und das Auflageverfahren wurde gleichzeitig durchgeführt. Innert der Auflagefrist wurden der Gemeinde keine Einwendungen oder Mitwirkungseingaben eingereicht.

Der Beschluss des Einwohnerrates muss publiziert werden. Gleichzeitig werden die Planunterlagen dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt zur Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Aargau unterbreitet. Auch dessen Entscheid muss noch einmal öffentlich publiziert werden. Erst nach unbenutztem Rechtsmittel tritt der grossrätliche Beschluss und damit die Teilzonenplanänderung "Goldiland" in Rechtskraft. Es wird erwartet, dass dies zu Beginn des Jahres 2013 der Fall sein wird.

Aktenauflage Nr. 6 Verfahren allgemeine Nutzungsplanung

4 Kosten

Die Herauslösung dieser Teilzonenplanänderung "Goldiland" aus der Zonenplanänderung Baugebiet und Kulturland löste nur einen relativ geringen Aufwand für das Planungsbüro aus. Der Gesamtaufwand wird rund 2'500 Franken inkl. MWST. betragen. Die Kosten werden der ordentlichen Rechnung 2012 belastet und entsprechend begründet.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiber-Stv.:

Max Läng

Romana Giandico-Hächler