

**DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN**

Landwirtschaft Aargau

Direktzahlungen & Beiträge

Juli 2014

WEISUNG

Flächen im erschlossenen Baugebiet

1. Grundsätze

- 1.1 Erschlossenes Bauland mit dem Status "baureif" oder "weitgehend überbaut" zählt grundsätzlich nicht zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN). Die Kriterien für die Ausnahmefälle sind unter Punkt 3.1 geregelt.
- 1.2 Direktzahlungen sollen nicht dazu dienen, die Aufwendungen für Umgebungsgestaltung von Gebäuden und Anlagen oder Nutzungsaufgaben, welche im privaten Interesse eines Bauwerkes im Baugebiet liegen, mitzufinanzieren.
- 1.3 In Bezug auf das Baugebiet ist vom aktuellen, rechtsgültigen Zonenplan auszugehen, unter Berücksichtigung allfälliger Bestrebungen, die auf eine Reduktion (Auszonung) von Baugebiet abzielen. Zu berücksichtigen sind alle Zonen, die eine bauliche Nutzung zulassen, einschliesslich Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Grünzonen und andere Freihaltezonen fallen nicht unter diese Bestimmungen.

2. Definition¹

2.1 Baureif

Baureif ist eine Fläche, wenn ohne Zutun der öffentlichen Hand eine Baubewilligung erteilt werden könnte, das heisst:

- Für die betreffende Nutzung besteht eine hinreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Abwasser- und Energieleitungen sind herangeführt oder ein verbindlicher Bau- und Kreditbeschluss liegt vor.
- Für die Fläche liegt ein genehmigter Überbauungs- oder Gestaltungsplan vor und die Baulandumlegung ist abgeschlossen, sofern dies notwendig ist.
- Die Lärmschutzverordnung des Bundes steht einer zonenkonformen Überbauung nicht entgegen.
- Die übergeordneten Infrastrukturen (z.B. Wasserdruck, Kläranlage) sind in ausreichendem Mass vorhanden.

Ein Grundstück ist in der Regel baureif, wenn es an eine bestehende Erschliessungsstrasse grenzt. Grosse, nicht abparzellierte Grundstücke können als baureif definiert werden, wenn die Gesamtfläche als Ganzes überbaut und die Feinerschliessung im Bauprojekt geregelt wird.

- 2.2 **Auskunft** über den Überbauungsstand bzw. den Stand der Erschliessung erteilt die Gemeinde.

¹ gemäss Erläuterungsbericht 2013 Stand der Erschliessung der Abteilung für Raumentwicklung BVU

3. Anrechenbarkeit der LN im erschlossenen Baugebiet

3.1 Kriterien anrechenbare LN:

- 3.11 Erschlossenes Bauland, das **bis** zum 31. Dezember 2013 rechtskräftig ausgeschieden wurde und folgende Kriterien erfüllt:

Eigenes oder gepachtetes Land mit einer Grösse von mind. 25 Aren (zusammenhängend bewirtschaftet, unabhängig vom Grundeigentum). D

Bei gepachteten Flächen muss der Bewirtschafter/die Bewirtschafterin über einen schriftlichen Pachtvertrag verfügen.

Im Zweifelsfall muss der schriftliche Pachtvertrag vorgewiesen werden können.

Die Fläche wird als Ackerfläche, Dauergrünfläche, Dauerkultur oder als Kultur in ganzjährig geschütztem Anbau bewirtschaftet.

Hecken, Ufer- und Feldgehölze und Streueflächen können nicht als LN angerechnet werden.

- 3.12 Eigenes Hofareal (Umschwung, exklusive Gebäude und Hofraum). E

3.2 Als LN **nicht** anrechenbar:

- 3.21 Flächen in der Bauzone, die **nach** dem 31. Dezember 2013 rechtskräftig ausgeschieden wurden.

- 3.22 Sogenannte Baulücken: Überbaubare, erschlossene Restflächen (kleiner als 25 Aren), die mehr oder weniger pflegehalber (meistens unentgeltlich) zur Nutzung überlassen werden. A

- 3.23 Parkähnliche Flächen, die zum Umschwung einer Gebäudeliegenschaft gehören. B

- 3.24 Flächen, die als nichtüberbaubare Gestaltungselemente zur engeren Umgebung einer Gewerbe- oder Industriebaute oder einer Baute für öffentliche Zwecke gehören und die allenfalls aufgrund einer Baubewilligungsaufgabe angelegt werden mussten. Für die Abgrenzung kann ein Mindestanteil Grünfläche bezogen auf die überbaute Fläche (Richtwert 15 - 20 %) angenommen werden. B
Solche Flächen sind häufig markant abgegrenzt durch künstliche (Zaun, Strassen, Wege etc.) oder natürliche (Hecken, Lebhag etc.) Elemente. Die überbaute Fläche setzt sich zusammen aus den Gebäudeflächen, Parkplätzen, Wegen, Manövriertflächen und den übrigen mehr oder weniger befestigten Flächen.

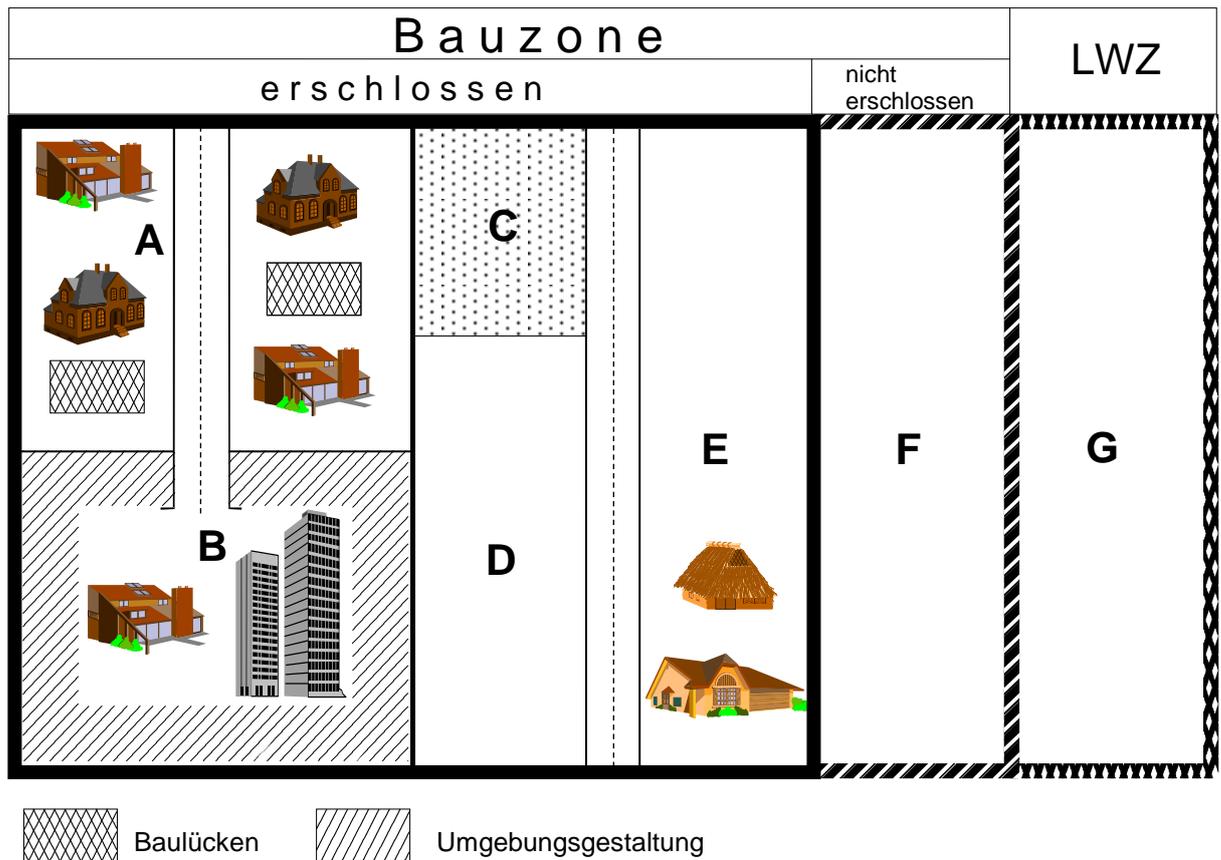
- 3.25 Flächen, die nur kurzfristig und auf "Abruf" (meistens unentgeltlich) zur Nutzung überlassen werden, d.h. Flächen, die gehalten oder erworben werden zur unmittelbaren Überbauung (z. Bsp. 1 - 3 Jahren). Kein schriftlicher Pachtvertrag vorhanden. C

Werden Flächen deklariert, welche die Kriterien **nicht** erfüllen, hat dies den Beitragsausschluss und eine Sanktion zur Folge.

4. Anrechenbarkeit der LN an die Biodiversitätsförderflächen und weitere Direktzahlungsprogramme

- 4.1 Ist möglich, wenn die Kriterien unter 3.1 erfüllt sind.

5. Schema



	<u>LN</u>
A: Weitgehend überbautes Areal / Quartier mit Baulücken (unter 25 Aren)	Nein
B: Überbaute Parzelle mit Umschwung/Umgebungsgestaltung (Grünfläche/inneres Areal, unter 25 Aren)	Nein
C: Erschlossenes Bauland (25 Aren und mehr), steht vor unmittelbarer Überbauung, zur kurzfristigen Nutzung (z. Bsp. 1-3 Jahre) auf Abruf überlassen. Kein schriftlicher Pachtvertrag.	Nein
D: Erschlossenes Bauland im Eigentum oder mit schriftlichem Pachtvertrag (25 Aren und mehr)	Ja
E: Aktiver Bauernhof im erschlossenen Baugebiet mit wesentlichem Umschwung	Ja
F: Reservefläche nichterschlossene Bauzone (langfristige Baulandreserve)	Ja
G: Landwirtschaftszone	Ja