

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Sitzung: 2. Juli 1996

JFG/ek

Art. Nr. 1780

(7279) Gemeinde Auw; Bauzonen- und Kulturlandplan, Bauordnung, Nutzungsordnung; Genehmigung mit Auflagen und Feststellungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Der Rat behandelt die regierungsrätliche Vorlage vom 29. Mai 1996.

Namens der Bau- und Planungskommission referiert deren Präsident, Reinhard Gloor, Birr.

Die Kommission beantragt Beschlussfassung gemäss Antrag des Regierungsrates.

Aus der Mitte des Rates erfolgen keine Wortmeldungen und keine abweichenden Anträge.

Demgemäss wird stillschweigend

b e s c h l o s s e n :

1.

Für folgende Teile der am 21. März 1994 von der Gemeinde Auw verabschiedeten Vorlagen werden folgende Auflagen und Feststellungen gemacht:

1.1 Bauzonenplan

Waldgrenzen

Der Gemeinderat wird aufgefordert, die gemäss Waldgesetz erforderliche Waldfeststellung zu veranlassen und die rechtskräftigen Waldgrenzen im Bauzonenplan nachzutragen.

1.2 Bauordnung / Nutzungsordnung

Übergangsrecht

Es wird festgestellt, dass jene Bestimmungen, die dem unmittelbar anwendbaren neuen kantonalen Recht widersprechen, nicht anwendbar sind.

2.

Im übrigen werden der Bauzonenplan, der Kulturlandplan, die Bauordnungsänderungen sowie die Nutzungsordnung der Gemeinde Auw vom 21. März 1994, bereinigt durch die Einspracheentscheide des Regierungsrates, genehmigt.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation dieses Beschlusses im Amtsblatt beauftragt.

1 1. Juli 1996

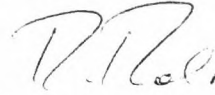
Abt. Raumplanung				
E	25. Juli 1996			Nr. 479
	Chef	GK	H+O	BZ
				Sekr.

Kopie: - HS
- Pläne

Protokollauszug an

- (2) Baudepartement
- **Abteilung Raumplanung BD**
- Rechtsabteilung BD
- Gemeinderat 5644 Auw
- (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Re.', written in a cursive style.

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hau', written in a cursive style.

Gemeinde Auw

Bauzonen- und Kulturlandplan, Bauordnung, Nutzungsordnung

Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Auw hat am 21. März 1994 den Bauzonen- und Kulturlandplan, die Bauordnung sowie die Nutzungsordnung beschlossen. Wir unterbreiten Ihnen die Vorlagen zur Genehmigung.

1. Zusammenfassung

Die Vorlagen umfassen eine Revision der Nutzungsplanung Siedlung aus den Jahren 1973/76 sowie erstmals die nach Raumplanungsgesetz und Baugesetz erforderliche Nutzungsplanung Kulturland.

Die Gemeinde hat grosse Anstrengungen unternommen, die Bauzonenreserven den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes anzupassen. Die Grösse der Bauzonen ist aus raumplanerischer Sicht vertretbar. Es werden verschiedene Landwirtschaftsbetriebe aus der Bauzone entlassen, vor allem im Dorfteil Rüstenschwil.

Mit der Nutzungsplanung Kulturland erfolgen die notwendigen Nutzungszuweisungen. Die wichtigen, naturnahen Bereiche sowie Kultur- und Naturobjekte werden situationsgerecht geschützt.

Mit einer Auflage und einer Feststellung beantragt Ihnen der Regierungsrat die Genehmigung der Vorlage.

2. Verfahren

2.1 Verfahrensdaten

Die Mitwirkung der Bevölkerung an der Planung erfolgte genügend.

1. öffentliche Auflage:	17. Januar - 16. Februar 1994
2. öffentliche Auflage:	24. Mai - 22. Juni 1994
Beschluss Gemeindeversammlung:	21. März 1994
eingereicht zur Genehmigung:	15. November 1994

2.2 Verhältnis der Vorlage zum BauG (Uebergangsrecht)

Die Vorlage wurde noch vor Inkrafttreten des BauG am 1. April 1994 von der Gemeinde beschlossen. Gemäss § 48 Abs. 1 ABauV richtet sich das Verfahren nach bisherigem Recht.

2.3 Aenderungen der Vorlage im Rechtsschutzverfahren

Eine Einsprache, die Parzelle Nr. 38 beim Gasthof Räber in Rüstenschwil in die Dorfzone aufzunehmen, wurde mit Einverständnis der Grundeigentümerin und des Gemeinderates teilweise gutgeheissen. Die Hälfte der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle (0,09 ha) wird neu der Dorfzone zugewiesen und mit einem Hochbautenverbot belegt. Diese Fläche dient bei einer allfälligen Erweiterung des Restaurantes Räber als Parkplatz. Neben der Ergänzung des Bauzonenplanes wird § 51 Abs. 2 der Bauordnung wie folgt ergänzt:

"Im punktierten Bereich der Parzelle Nr. 38 beim Gasthof Räber in Rüstenschwil sind ausschliesslich Tiefbauten (namentlich Parkplätze für den Gasthof) zulässig."

3. Die Vorlage im Ueberblick

3.1 Ausgangslage, Planungsziele

Die Gemeinde Auw verfügt über einen Bauzonenplan und eine Bauordnung aus den Jahren 1973/1976. Bei Berücksichtigung der heutigen Bedürfnisse und Entwicklungsvorstellungen sowie unter Beachtung der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen drängte sich - zusammen mit der erstmaligen Erarbeitung der Nutzungsplanung Kulturland - eine generelle Revision der Ortsplanung auf.

Die Gemeinde umschreibt die Planungsziele wie folgt:

- Erhaltung der produktiven Landwirtschaftsfläche,
- Entflechtung der Nutzungskonflikte zwischen Forstwirtschaft, Landwirtschaft und Naturschutz
- Erhaltung des Landschaftsbildes sowie der vorhandenen Naturelemente,
- Reduktion des Baugebietes unter Berücksichtigung der regionalen und überregionalen Einflüsse sowie der lokalen Besonderheiten und Bedürfnisse.

3.2 Planungsablauf

Die Gemeindeversammlung beschloss 1987 den für die Planungsarbeiten notwendigen Kredit. 1988 wurde die Inventarisierungsphase abgeschlossen und anschliessend erfolgte die Ausarbeitung der Entwürfe für die Nutzungsplanung. Die Vorprüfung wurde zwischen 1991 und 1993 durchgeführt: 1. Vorprüfungsbericht vom 16.10.91, 2. Vorprüfungsbericht vom 20.12.93. Während dem Vorprüfungsverfahren wurden die jeweiligen Ergebnisse in mehreren Sitzungen mit dem Gemeinderat besprochen.

3.3 Bauzonenplan

Die Anpassung des Bauzonenplanes an die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes und das kantonale Baugesetz bewirkten verschiedene Aenderungen; insgesamt werden 12,3 ha von der Bauzone ins Kulturland umgezont. Im wesentlichen werden die zu

grossen Reserven an Wohn- und Mischzonen verkleinert, sowohl in Auw selber, als auch im Dorfteil Rüstenschwil (s. Beilage 1). Bei den Umzonungen ins Kulturland handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftliche Zonenrandbetriebe oder um Flächen, welche für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Bedeutung sind. Es werden 3,9 ha neu in die Bauzone aufgenommen: In Rüstenschwil wird ein Gewerbebetrieb der Dorfzone zugeteilt; im südlichen Teil der Gemeinde (Hauptstrasse gegen Sins) wird ein Betrieb neu der Gewerbezone zugewiesen. Bei den weiteren Einzonungen handelt es sich weitgehend um Anpassungen an die Parzellengrenzen. Es werden innerhalb der heute rechtskräftigen Bauzonen einzelne Gebiete entsprechend den heutigen Nutzungen umgezont. Neu werden in Auw und in Rüstenschwil die traditionellen Dorfteile einer Dorfzone zugeteilt. Im Oberdorf wird der Dorfbach mit einer erweiterten Unferschutzzzone geschützt und im Dorfteil "Tan" wird der exponierte Ostrand der Bauzone durch eine Grünzone begrenzt. Im übrigen werden die bisherigen Zonentypen belassen.

3.4 Kulturlandplan

Das Landschaftsinventar, die landwirtschaftliche Eignungskarte und der Waldausscheidungsplan bildeten die Grundlage für die Erarbeitung des Kulturlandplanes.

Beim Grossteil des Kulturlandes handelt es sich um Fruchtfolgeflächen (ca. 440 ha), die intensiv landwirtschaftlich bebaut werden. Den Rest bilden Flächen, die vorwiegend für den Naturfutterbau geeignet sind. Zwei Gärtnereien, ein Schweine- und Pferdezuchtbetrieb sowie ein Hirschpark werden einer Landwirtschaftszone II (Spezialzone nach Art. 18 RPG) zugewiesen.

Die Gesamtfläche an Naturschutzzonen, Magerwiesen, Feuchtgebieten sowie mageren Böschungen beträgt ca. 4 ha. Daneben werden verschiedene Natur- und Kulturobjekte geschützt (Baumgruppen, Hecken usw.). An mehreren Stellen werden besondere Waldstandorte gemäss dem Wald-Naturschutzinventar (WNI) ausgeschieden. Circa 110 ha werden mit einer Landschaftsschutzzone überlagert.

3.5 Bauordnung / Nutzungsordnung

Die Bauordnung wurde überarbeitet und in verschiedenen Punkten den heutigen Anforderungen angepasst (Umweltschutzgesetzgebung, Ausnützungsziffern usw.). Die Dorfzonenvorschriften werden insbesondere nach den Bedürfnissen der Ortsbildschützerischen Anliegen festgelegt. Die Nutzungsordnung wurde erstmals erarbeitet; sie richtet sich weitgehend nach dem kantonalen Muster.

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 Allgemeine Beurteilung

4.1.1 Ueberprüfungsbefugnis

Die Vorlage wird vom Grossen Rat auf Rechtmässigkeit, auf Uebereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen überprüft (§ 27 Abs. 2, 1. Satz BauG). Da die Vorlage vor dem Inkrafttreten des BauG von der Gemeinde beschlossen wurde, richtet sich das Genehmigungsverfahren im übrigen nach bisherigem Recht (§ 147 Abs. 2 aBauG in Verbindung mit § 48 Abs. 1 ABauV). Das gilt insbesondere für den Umfang der Bindung der Genehmigungsbe-

hörde an die Einspracheentscheide des Regierungsrates (§ 147 Abs. 3 aBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 aEV RPG).

4.1.2 Siedlungserneuerung, Verdichtung, Siedlungsqualität

Die Förderung einer verdichteten Bauweise und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die vorhandene Siedlungsqualität gesichert oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die vorliegende Nutzungsplanung entspricht dem bisher üblichen, guten Bearbeitungsstand, auch wenn sie insgesamt noch nicht konsequent auf die künftige Siedlungserneuerung und Verdichtung ausgerichtet ist. Die notwendigen Voraussetzungen für eine Verdichtung sind aber insbesondere in der Dorfzone, welche das grösste Verdichtungspotential aufweist, gegeben. Zur Förderung und Sicherstellung einer optimalen Siedlungserneuerung kann der Gemeinderat über einzelne Gebiete bei Bedarf einen Gestaltungsplan erstellen.

4.1.3 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Die Anforderungen an den Schutz der Umwelt sowie den Natur- und Landschaftsschutz sind im Baugesetz umschrieben (§§ 39 und 40 BauG). Die Vorlage, speziell die Nutzungsplanung Kulturland, erfüllt die gestellten Anforderungen sehr gut und situationsgerecht.

4.1.4 Ortsbildschutz / Denkmalpflege

Ausserhalb der Bauzonen werden verschiedene Kultur- und Naturobjekte geschützt. Im Siedlungsgebiet ist das bestehende Inventar der schützenswerten Gebäude noch nicht umgesetzt worden. Allerdings werden die ortsbildschützerischen Belange bei den neuen Bauzonenvorschriften berücksichtigt. Zudem ist zur Zeit ein Gestaltungsplan entlang der Kantonsstrasse K 124 in Bearbeitung, der unter anderem den Schutz der wertvollen Gebäude in diesem Bereich zum Gegenstand hat.

4.1.5 Grösse der Bauzonen (Art. 15 RPG)

Die Gemeinde Auw verzeichnete in den letzten 15 Jahren ein Wachstum von 16 %, von 986 Einwohnern (E) um ca. 160 E auf 1'148 E. Der von der Gemeinde eingereichte Bauzonenplan weist eine Kapazität der Bauzonen für 1'410 E und 380 Arbeitsplätze (A) aus. Gegenüber der Prognose des Kantons (1'390 E und 290 A) besteht eine Ueberkapazität von 20 E und 90 A. Daraus ergibt sich aus kantonaler Sicht ein theoretischer Ueberschuss an Wohn- und Mischzonen von 1,5 ha. Den rund 4 ha Einzonungen stehen 12 ha Auszonungen gegenüber (s. Beilage 1). Die Einzonungen betreffen vorwiegend überbautes Gebiet oder sind Anpassungen an die Parzellengrenzen. Die Gemeinde besteht aus zwei getrennten Dorfteilen (Auw, Rüstenschwil), von denen jeder eine gewisse Baulandreserve braucht.

Unter Berücksichtigung dieser Gründe kann die theoretische Uebergrösse an Wohn- und Mischzonen aus raumplanerischer Sicht akzeptiert werden.

4.2 Beurteilung zu den Anträgen

4.2.1 Waldgrenzen

Wo Bauzonen an Wald grenzen, sind gemäss Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz [WaG] vom 4. Oktober 1991) die Waldgrenzen gestützt auf rechtskräftige Waldfeststellungen im Bauzonenplan einzutragen. Nachher gelten neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen in der Bauzone nicht als Wald (Art. 13 WaG). Dieses Verfahren ist bei der zu genehmigenden Vorlage noch nicht erfolgt. Die bisher für die Nutzungsplanung vorgenommene Waldausscheidung genügt nicht. Deswegen braucht aber die Genehmigung nicht verschoben zu werden. Es reicht, wenn nachträglich ein Waldfeststellungsverfahren gemäss kantonaler Forstverordnung durchgeführt wird und die daraus resultierenden Waldgrenzen im Bauzonenplan nachgetragen werden.

Antrag (1.1)

Der Gemeinderat sei aufzufordern, die nach Waldgesetz erforderliche Waldfeststellung zu veranlassen und die rechtskräftigen Waldgrenzen im Bauzonenplan nachzutragen.

4.2.2 Uebergangsrechtliche Situation

Die vor dem Inkrafttreten des BauG beschlossenen Nutzungsplanungen der Gemeinden treten in Kraft, soweit sie dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht inhaltlich nicht widersprechen (§ 168 Abs. 1 BauG und § 48 Abs. 3 ABauV). Es ist nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörde, die Bau- und Nutzungsordnung detailliert auf Uebereinstimmung mit dem neuen BauG zu überprüfen. Dies erfolgt lediglich im Rechtsschutzverfahren. Die Vorlage kann demgemäss als "altrechtliche" Planung genehmigt werden. Eine Anpassungsfrist sieht das BauG nicht vor. Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung, welche dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht widersprechen, sind jedoch nicht anwendbar.

Antrag (1.2)

Es sei festzustellen, dass jene Bestimmungen, die dem unmittelbar anwendbaren neuen kantonalen Recht widersprechen, nicht anwendbar sind.

4.3 Gesamtbeurteilung

Abgesehen von den vorgenannten Ausnahmen, Auflagen und Feststellungen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

5. Anträge an den Grossen Rat

1.

Für folgende Teile der am 21. März 1994 von der Gemeinde Auw beschlossenen Vorlagen seien folgende Auflagen und Feststellungen zu beschliessen:

1.1 Bauzonenplan

Waldgrenzen

Der Gemeinderat sei aufzufordern, die gemäss Waldgesetz erforderliche Waldfeststellung zu veranlassen und die rechtskräftigen Waldgrenzen im Bauzonenplan nachzutragen (Erläuterungen 4.2.1).

1.2 Bauordnung / Nutzungsordnung

Uebergangsrecht

Es sei festzustellen, dass jene Bestimmungen, die dem unmittelbar anwendbaren neuen kantonalen Recht widersprechen, nicht anwendbar sind (Erläuterungen 4.2.2).

2.

Im übrigen seien der Bauzonenplan, der Kulturlandplan, die Bauordnungsänderungen sowie die Nutzungsordnung der Gemeinde Auw vom 21. März 1994, bereinigt durch die Einspracheentscheide des Regierungsrates, zu genehmigen.

3.

Die Staatskanzlei sei mit der Publikation dieses Beschlusses im Amtsblatt zu beauftragen.

Aarau, den 29. Mai 1996

Mit vorzüglicher Hochachtung

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES
Landammann:

Silvio Bircher

Staatsschreiber:

Juan F. Gut

Beilage 1: Bauzonenplan Uebersicht
Beilage 2: Datenübersicht

Gemeinde Auw Bauzonenplan

Änderungen zum rechtskräftigen Bauzonenplan

	Einzonungen	Total 3.9 ha
	Auszonungen	Total 12.3 ha

Anträge gemäss Botschaft

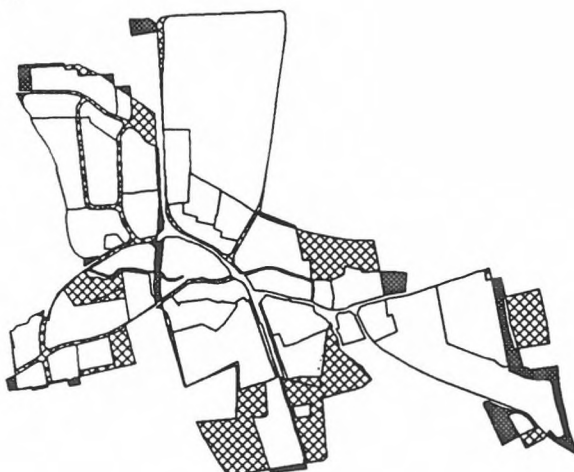
	Änderungen aufgrund der Einspracheentscheide des Regierungsrates
--	--



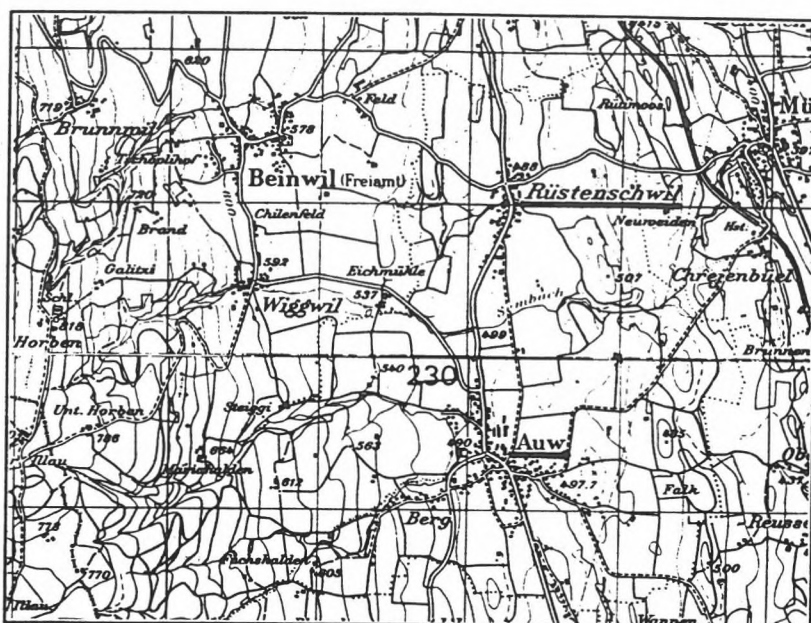
Rüstenschwil



Auw



Tan



Ausschnitt aus der Landeskarte 1:50'000

Reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie vom 28.3.96

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Auw**Datenübersicht**

Basis: November 1994 (aktualisiert Dezember 1995)

Gesamtübersicht

Bauzonen (mit Grünzonen)	41 ha
Kulturland	608 ha
Wald	198 ha
übrige Flächen (Gewässer, Verkehrsflächen, etc.)	14 ha
Gemeindefläche total	861 ha

Bauzonenplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

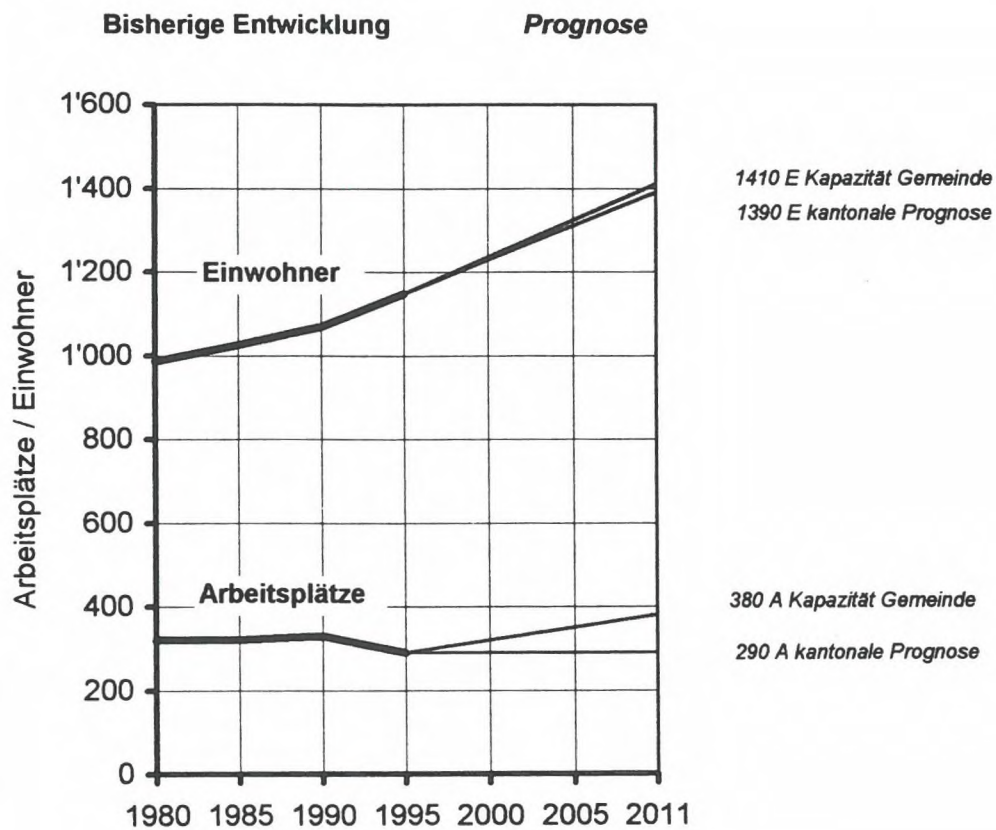
	überbaut	unüberbaut	Total
Wohn- und Mischzonen	22.6 ha	6.9 ha	29.5 ha
Industrie- und Gewerbeazonen	3.5 ha	4.3 ha	7.8 ha
Zone für öffentliche Bauten	3.2 ha	0.6 ha	3.8 ha
Total	29.3 ha	11.8 ha	41.1 ha
Grünzone			0.1 ha

Kulturlandplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone I	601.1 ha
Landwirtschaftszone II	2.9 ha
Schutzzonen	
Naturschutzzone, inkl. Magerwiesen	4.0 ha
Kulturland total	608.0 ha
Überlagerte Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	109.7 ha
Naturschutzazonen im Wald	32.0 ha

Bisherige und mögliche künftige Entwicklung der Einwohner und Arbeitsplätze

Jahr	bisherige Entwicklung				Prognose		
	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2011
Einwohner	986 E	1'026 E	1'068 E	1'148 E			
Arbeitsplätze	320 A	320 A	330 A	290 A			
Kapazität Gemeinde Einwohner				1'148 E			1'410 E
Kapazität Gemeinde Arbeitsplätze				290 A			380 A
Kantonale Prognose Einwohner				1'148 E			1'390 E
Kantonale Prognose Arbeitsplätze				290 A			290 A



Bemerkungen:

Die Graphik berücksichtigt noch nicht eine mögliche und nach Raumplanungsgesetz erstrebenswerte Verdichtung der bereits überbauten Bauzonen.

Rechnerische Beurteilung der Bauzonengrösse Methode Einwohner- und Arbeitsplatzprognosen

Einwohner und Arbeitsplätze Ende 1995

ausserhalb Bauzonen ca.	259 E	47 A	306 E+A
innerhalb Bauzonen ca.	889 E	243 A	1'132 E+A
Total Gemeinde	1'148 E	290 A	1'438 E+A

Einwohner und Arbeitsplätze Ende 2011

Kapazität der Gemeinde ca.	1'410 E	380 A	1'790 E+A
kantonale Prognose	1'390 E	290 A	1'680 E+A

Zuwachs der Einwohner und Arbeitsplätze bis zu den Zielen und Prognosen 2011

Zuwachs bis zur Kapazität der Gemeinde ca.	262 E	90 A	352 E+A
Zuwachs bis zu den kantonalen Prognosen ca.	242 E	0 A	242 E+A

Einwohner-Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen

	Einwohner in Bauzone	überbaute Flächen	Dichte
Dichte 1995	889 E	22.6 ha	39 E/ha

Annahme für die Dichte im Jahre 2011 in den heute unüberbauten Bauzonen

	Dichte
Annahme des Kantons	45 E/ha

Theoretische Kapazität in den unüberbauten Bauzonen

	Dichte	unbebaute Fläche	theoretische Kapazität
Berechnung des Kantons	45 E/ha	6.9 ha	310 E

Theoretischer Flächenbedarf bis zum Jahre 2011

	Zuwachs	Dichte	theoretischer Bedarf
Flächenbedarf, Berechnung des Kantons	242 E	45 E/ha	5.4 ha

Rechnerische Beurteilung der Grösse der Bauzonen

	unbebaute Fläche	theoretischer Bedarf	theoretischer Überschuss
theoretischer Überschuss, Berechnung Kanton	6.9 ha	5.4 ha	1.5 ha

Bemerkungen:

Mit den Prognosewerten des Kantons besteht ein theoretischer Überschuss an Wohn- und Mischzonen von 1.5 ha.

Eine mögliche und erstrebenswerte Verdichtung der überbauten Bauzonen wurde bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.