



Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Abt. Raumplanung	
E	Nr. 943
24. Juni 1999	
Präsident	Beckr.
	Gu

Sitzung: 15. Juni 1999

Pfi/ek

Art. Nr. 1999-1286

(GR.99.118) **Gemeinde Brittnau**; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung mit Feststellungen und Auflagen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Der Rat behandelt die regierungsrätliche Vorlage vom 21. April 1999.

Namens der Bau- und Planungskommission referiert deren Präsident, Hans Killer, Untersiggenthal.

Die Kommission beantragt Beschlussfassung gemäss den Anträgen des Regierungsrates.

In gesamthafter Abstimmung wird mit grosser Mehrheit

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

1.

Zu der am 27. November 1998 von der Gemeinde Brittnau verabschiedeten Vorlage erfolgen die nachstehenden Feststellungen und Auflagen:

1.1

Es wird festgestellt, dass § 20 der Bau- und Nutzungsordnung (Weilervorschriften), soweit er dem übergeordneten Recht widerspricht, nicht anwendbar ist. Die Gemeinde wird aufgefordert, die Überarbeitung der Weilervorschriften sowie die 2. Phase der Revision der Nutzungsplanung Kulturland an die Hand zu nehmen.

2.

Im übrigen werden der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. November 1998 genehmigt.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Protokollauszug

- Baudepartement
- Abteilung Raumplanung BD
- Rechtsabteilung BD
- Gemeinderat 4805 Brittnau
- (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

Kopie: - Gu
- Pläne

Versand: 23. Juni 1999

Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive representation of a name.

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, featuring a large, prominent initial 'J' followed by a surname.

**Gemeinde Brittnau;
Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Brittnau beschloss am 27. November 1998 den Bauzonenplan, den Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung. Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Genehmigung mit folgendem Bericht:

1. Zusammenfassung

Die Gemeinde setzt die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in zwei Phasen um. Die aktuelle Vorlage beinhaltet die erste Phase der Revision mit einer neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie einer Revision des Bauzonen- und des Kulturlandplanes, welche die wichtigsten Anliegen aufnehmen.

Gemäss Dekret über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 ist diese Vorlage durch den Grossen Rat zu genehmigen.

Die Gemeinde hat die Bau- und Nutzungsordnung an das neue BauG inkl. Anschlussersasse angepasst. Formell und inhaltlich ist die Vorlage an die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung angelehnt. Die einzelnen materiellen Änderungen sind sachgerecht erneuert. Einzig die Revision der Weilervorschriften hat die Gemeinde auf die 2. Phase der Revision verschoben und die alte, rechtskräftige Nutzungsvorschrift von 1985/86 in die neue BNO übernommen.

Gleichzeitig hat die Gemeinde gezielte Anpassungen am Bauzonenplan und am Kulturlandplan vorgenommen. Im Gebiet „Weid“ ist für die bestehende Tierklinik eine Spezialzone und für das Schrebergartenareal am „Eisengrubenweg“ eine Schrebergartenzone ausgeschieden worden. Mit der Waldfeststellung haben sich einzelne Änderungen am Bauzonenplan ergeben. Die Waldabstandsbereiche sind teilweise neu der Bauzone zugewiesen. Zusätzlich nimmt die Gemeinde zwei Umzonungen im „Bifang/Neumatt“ vor und weist die ehemalige Kiesgrube im „Feld“ der benachbarten Gewerbezone zu.

Im Kulturland sind für die bestehenden Gärtnereien auf der „Altweghöhe“ und in „Liebigen“ Gärtnerei- bzw. Baumschulzonen ausgeschieden worden. Neu sind die Hecken sowie die Ufer- und Feldgehölze im Kulturlandplan aufgenommen und unter Schutz gestellt.

Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind die wichtigsten Kulturobjekte (inkl. prägende Gebäude) unter einen adäquaten Schutz gestellt.

Mit der vorliegenden ersten Phase der Revision hat die Gemeinde Brittnau einen wichtigen Schritt zur Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse unternommen.

Der Regierungsrat stellt fest, dass § 20 der Bau- und Nutzungsordnung (Weilervorschriften), soweit er dem übergeordneten Recht widerspricht, nicht anwendbar ist. Zudem wird die Gemeinde eingeladen, die Überarbeitung der Weilervorschriften sowie die 2. Phase der Revision des Nutzungsplanung Kulturland an die Hand zu nehmen.

Der Regierungsrat beantragt mit der dargelegten Feststellung und Auflage die Vorlage zu genehmigen.

2. Verfahren

2.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht	8. April 1997
Vorprüfungsbericht	16. September 1997
Öffentliche Auflage	27. Oktober – 25. November 1997
Beschluss der Gemeindeversammlung	27. November 1998
Ablauf der Beschwerdefrist	2. Januar 1999
Eingereicht zur Genehmigung	17. Februar 1999

2.2 Zuständigkeit für die Genehmigung

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Brittnau ist im Richtplan nicht festgesetzt. Aufgrund der Übergangsregelung im „Dekret über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und –vorschriften“ vom 10. November 1998 (§ 1 lit. a) ist für die Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung der Grosse Rat zuständig.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Ausgangslage

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Brittnau sind von 1985/86. In der Zwischenzeit hat sich die übergeordnete Gesetzgebung teilweise erheblich geändert. Zu erwähnen sind insbesondere das neue Baugesetz inkl. Anschlusserrlasse, die Lärmschutzverordnung oder das Waldgesetz. Die Planvorlagen von 1985/86 stimmen in verschiedenen Bereichen nicht mehr überein mit den aktuellen Bedürfnissen beziehungsweise mit den aktuellen gesetzlichen Erfordernissen.

Die Gemeinde hat ein differenziertes, etappiertes Vorgehen gewählt. In der vorliegenden ersten Phase werden die Bau- und Nutzungsordnung (ohne Weilervorschriften) an das neue Baugesetz angepasst, das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt, die Lärmschutzverordnung in die Vorlage integriert, die Kulturobjekte erfasst und unter Schutz gestellt, einzelne Umzonungen innerhalb der Bauzone vorgenommen sowie Spezialzonen für diverse Nutzungen eingeführt. Weitere Änderungen, insbesondere des Kulturlandplanes und der Weiler, sind in einem späteren Verfahren vorgesehen.

3.2 Planungsablauf / Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in 2 Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 5. Mai 1997). Der abschliessende Vorprüfungsbericht erfolgte mit Bericht vom 16. September 1997 ohne Vorbehalte.

3.3 Bauzonenplan

Die Abgrenzung der Bauzone von 1985/86 ist im Wesentlichen beibehalten worden. Aufgrund der geänderten Sachlage hat die Gemeinde folgende Korrekturen/Ergänzungen vorgenommen:

- Spezialzone Tierklinik

Die Parzelle Nr. 1254 in der „Weid“ ist neu einer Spezialzone zugewiesen. Die Spezialzone ist bestimmt für den Betrieb einer Tierklinik mit den dazugehörigen Stallungen und Therapie-Anlagen.

- Schrebergartenzone

Das bestehende Schrebergartenareal am Eisengrubenweg mit Pflanzgärten und Kleinbauten ist der Spezialzone Schrebergarten zugewiesen. Das Areal ist zu einem grossen Teil mit einer Grundwasserschutzzone überlagert.

- Gewerbezone „Feld“

Bereiche der ehemaligen Kiesgrube „Feld“ werden der Gewerbezone zugeführt. Die ehemalige Kiesgrube ist mit Material aufgefüllt und liegt zwischen bereits rechtskräftigen Gewerbezonenn.

- Waldabstandsbereiche

Die Waldabstandsbereiche sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Landwirtschaftszone II zugewiesen. Neu soll dieser Bereich der bereits vorgelagerten Bauzone zugeführt werden. Es betrifft die Bauzonenbereiche nördlich und südlich des „Albis“, im „Graben“, nördlich des „Kuhrains“ und am südlichen Rand des „Altweges“. Unter diesem Aspekt sind auch die Liegenschaften auf dem „Hübeli“ sowie die Liegenschaft mit dem Webhaus am „Altweg“ der Bauzone zugewiesen worden.

- Bauzonenplanänderungen im „Bifang“

Die Parzelle Nr. 2541 im „Bifang“ und die Parzelle Nr. 1893 in der „Neumatt“ sind von der Wohnzone W3 bzw. WG3 in die Wohnzone W2D umgezont worden.

- Kulturobjekte

Die Gemeinde hat 28 Gebäude unter Substanzschutz gestellt. Diese dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Die Glocke der Kirche und die Dorfbrunnen sind weitere bezeichnete Kulturobjekte

- Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Den einzelnen Nutzungszonen hat die Gemeinde die Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung zugeordnet. Wohngebiete entlang der Kantonsstrassen sind in einzelnen Bereichen aufgrund der Lärmvorbelastung aufgestuft bzw. der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet worden.

3.4 Kulturlandplan

Die 1. Phase der Kulturlandplanänderungen beschränkt sich auf die Ersetzung der bisherigen Landwirtschaftszone II durch auf die konkrete Nutzung abgestimmten Zonen, auf die Integration der Kulturobjekte und auf die Aufnahme der wichtigsten Hecken sowie Ufer- und Feldgehölze.

- Gärtnerei- und Baumschulzonen

Die Gärtnereizone ist für die bestehenden Betriebe auf der „Altweh Höhe“ und in „Liebigen“ geschaffen worden. Die Baumschulzone in „Liebigen“ soll, abgesehen von notwendigen technischen Einrichtungen für die Bewässerung, von Hochbauten sowie Bauten und Anlagen gemäss Art. 30 ABauV frei gehalten werden. Die Zonen sind für die bodenunabhängige und bodenabhängige Produktion im Bereich des produzierenden Gartenbaus, für Baumschul- und Pflanzgärten bestimmt.

- Hecken sowie Ufer- und Feldgehölze

Die wichtigsten Hecken sowie Ufer- und Feldgehölze sind im Kulturlandplan übernommen.

- Kulturobjekte

Neben den historisch wertvollen Gebäuden (vgl. Kapitel 3.3) hat die Gemeinde diverse historische Grenzsteine und den Damm des Scharletenweiher unter Schutz gestellt.

- Naturschutz

Die Feuchtwiese „Scharleten“ steht neu unter Naturschutz.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung ist überarbeitet und dem neuen Baugesetz inkl. Anschlusserrasse angepasst worden. Wichtige inhaltliche Änderungen betreffen:

- eine geringfügige Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen W2A, W2D und W3,
- die Nichtanrechnung der Dach-, Attika und Untergeschossflächen, sofern sie 1½ Vollgeschosse nicht überschreiten,
- die Reduktion der Grenzabstände in der Industriezone,
- die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen,
- die Zulassung von Arealüberbauungen in den Wohnzonen W2D, W3 und WG3.

Die Vorschriften zu den Weilern „Grod“ und „Mättenwil“ sind noch nicht überarbeitet, sondern in der bisherigen, altrechtlichen Form in die Bau- und Nutzungsordnung integriert worden.

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 Allgemeine Beurteilung

4.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Grosse Rat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

4.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Brittnau ist im Richtplan mit "R" (= Revision) bezeichnet. Nach der Genehmigung der Nutzungsplanung schreibt der Regierungsrat das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen vor (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 3.1 lit. b).

Die Änderungen des Kulturlandplanes berücksichtigen die Vorgaben des Richtplanes, soweit sie direkt betroffen sind. Die übrigen Inhalte des Richtplanes, insbesondere die Umsetzung der Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald, der Landschaften von kantonalen Bedeutung oder des Inventars der historischen Verkehrswege der

Schweiz (IVS) werden Gegenstand der geplanten 2. Phase der Revision der Nutzungsplanung Kulturland sein.

4.1.3 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die Förderung der verdichteten Bauweise und die Siedlungserneuerung stehen zunehmend im Mittelpunkt der Nutzungsplanung. Gleichzeitig soll die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden (§ 46 BauG). Die vorliegende Nutzungsplanung erfüllt die raumplanerischen Mindestanforderungen. Sie ist jedoch noch nicht konsequent auf die anzustrebende Siedlungserneuerung und Verdichtung ausgerichtet. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, mit Gestaltungsplänen über einzelne Gebiete diese Ziele zu erreichen.

4.1.4 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Verschiedene Anforderungen für einen effizienten Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinn der §§ 39 und 40 BauG sind noch nicht umgesetzt. Der Kulturlandplan der Gemeinde Brittnau von 1985/86 ist mit der vorliegenden Teilrevision vorerst in den wichtigsten Bereichen überarbeitet worden. Erfreulich ist die Integration des Hecken-, Ufer- und Feldgehölzschutzes sowie die Festlegung des Naturschutzgebietes „Feuchtwiese Scharleten“. Wichtige weitere planerische Massnahmen zum Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz werden erst in einer späteren Phase umgesetzt (vgl. Kapitel 4.1.2).

4.1.5 Ortsbildschutz / Denkmalpflege

Das Ortsbild von Brittnau ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde hat verschiedene planerische Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbilds getroffen.

Die Vorschriften für die Kernzone sind auf die weitgehende Erhaltung der Bausubstanz ausgerichtet. Die künftigen Um- und Neubauten haben sich in Form, Stellung, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung gut in die bestehende Struktur einzuordnen. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit nötig kantonale Fachstellen bei.

Die historisch wichtigsten, prägenden Gebäude sind unter Substanzschutz gestellt worden.

4.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 109 ha auf. Davon sind ca. 88.6 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 20.5 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Von den unüberbauten Flächen sind rund 15.2 ha Wohn- und Mischzonen und 5.3 ha Arbeitsplatzzonen. Die Kapazität der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Bauzonen beträgt ca. 4'200 Einwohner (ohne Berücksichtigung einer möglichen und erstrebenswerten Verdichtung). Die kantonale Prognose für das Jahr 2012 rechnet mit rund 3800 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen um rund 10 ha zu gross. Ein Teil dieser Übergrösse wird voraussichtlich kompensiert werden, weil die Belegungsdichte (E pro Wohnung) tendenziell ab- und der Komfortanspruch (Bruttogeschossfläche pro E) zunimmt. Der grösste Teil der unüberbauten Flächen liegt zudem innerhalb des mehrheitlich überbauten Gebiets. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur, der vorhandenen Erschliessung, der Lage und der Grösse der unüberbauten Parzellen bestehen aber praktisch kaum Möglichkeiten, unüberbaute Wohn- und Mischzonen in Nichtbauzonen umzuwandeln. Aus raumplanerischer Sicht und aufgrund der Gesamtinteressenabwägung sind die Bauzonen daher sachgerecht. Angesichts der grosszügigen Bauzonendimension wird

die Gemeinde angehalten, die Frage der haushälterischen Bodennutzung anzugehen und Massnahmen zur Verdichtung (z.B. mittels Gestaltungsplänen) zu prüfen.

4.1.7 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung orientiert sich bezüglich Systematik und Formulierungen an der kantonalen Muster-BNO. Die vorgenommen materiellen Änderungen sind situationgerecht. Bei den Arbeitsplatzzonen wird unterschieden zwischen der Gewerbezone, welche auch Dienstleistungen zulässt, und der Industriezone, welche für grossgewerbliche und industrielle Bauten reserviert bleibt. Die Anzahl der Paragraphen konnte mit der neuen BNO um ca. die Hälfte auf 56 Paragraphen reduziert werden.

Die Weilervorschriften sind nicht überarbeitet und in der bisherigen Form in die neue BNO integriert worden. Die Gemeinde sieht vor, diese in einer zweiten Phase zu revidieren.

4.2 Beurteilung zu den Anträgen

Überarbeitung in 2 Phasen:

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan der Gemeinde Brittnau stammen von 1985/86. Die Nutzungsplanung Kulturland war eine der ersten im Kanton Aargau. Sowohl die gesetzlichen Grundlagen (z.B. Waldgesetz, Natur- und Heimatschutzverordnung, Baugesetz) als auch die kantonale Praxis haben sich in verschiedenen Bereichen geändert. Ursprünglich sah die Gemeinde keine Gesamtrevision der Zonenplanung vor, sondern beabsichtigte lediglich, die BNO an das neue Recht anzupassen und einige gezielte Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes vorzunehmen. Eine weitergehende Revision, insbesondere der Nutzungsplanung Kulturland, sollte in einer späteren Phase erfolgen. Dieser Grundsatz gilt nach wie vor.

Aufgrund der Umstellung auf die digitale Darstellung der Pläne wurden der Bauzonen- und der Kulturlandplan vollständig neu dargestellt und beschlossen.

Mit der vorliegenden Revision (1. Phase) hat die Gemeinde Brittnau einen wichtigen Schritt zur Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse unternommen.

Verbleibende Differenzen zum übergeordneten Recht:

Nach wie vor verbleiben Differenzen zu den Anforderungen des Baugesetzes und des kantonalen Richtplans. Im Vordergrund stehen:

- Die fehlende Ausscheidung von Naturschutzgebieten von kantonalen Bedeutung im Wald (im Richtplan festgesetzt unter Beschluss 1.1 des Abschnittes L 2.1),
- die deutliche Abweichung der Landschaftsschutzzone zu den Landschaften von kantonalen Bedeutung,
- die altrechtlichen Weilervorschriften (§ 20 BNO)

Weilervorschriften:

Die Gemeinde Brittnau verfügt über rechtskräftig ausgeschiedene Weilerzonen. Die Weiler „Grod“ und „Mättenwil“ sind im Richtplan festgesetzt. Mit der altrechtlichen, von der Gemeinde bereits 1985/86 vorgenommen Ausscheidung, dürfen alle in den Weiler befindlichen Gebäude umgenutzt, aus- und umgebaut und Ersatzbauten auf der alten Baustelle erstellt werden. Dies ist nach dem übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Recht nur teilweise erlaubt. Dies führt zu Rechtsunsicherheit für die Grundeigentümer in den Weilerzonen, insbesondere für die aktiven Landwirtschaftsbetriebe. Die in den Weilern ansässigen Landwirtschaftsbetriebe geniessen keinen besonderen Schutz. Auch ist nach § 20 der BNO der Gemeinderat zuständig für die Bewilligung der generell zulässigen baulichen Massnahmen. Dies widerspricht dem Raumplanungs- und Baugesetz; sämtliche Bauten in den Weilern bedürfen der Zustimmung des Kantons.

Als neue Vorschriften nach geltendem Recht dürfte deshalb § 20 BNO nicht genehmigt werden. Materiell erfolgt jedoch keine neue Festlegung, beziehungsweise die bestehende, altrechtliche Formulierung wird beibehalten. Der Gemeinderat ist gleichzeitig bereit, die 2. Phase der Revision anzugehen und die Weilervorschriften ebenfalls dem neuen Recht anzupassen. Aus diesem Grunde ist es im Sinne einer Übergangsregelung zulässig, § 20 BNO mit der nötigen Feststellung des Vorrangs des übergeordneten Rechts beizubehalten.

Feststellung / Antrag:

Es wird festgestellt, dass § 20 der Bau- und Nutzungsordnung (Weilervorschriften), soweit er dem übergeordneten Recht widerspricht, nicht anwendbar ist. Die Gemeinde wird aufgefordert, die Überarbeitung der Weilervorschriften sowie die 2. Phase der Revision der Nutzungsplanung Kulturland an die Hand zu nehmen.

4.3 Gesamtbeurteilung

Abgesehen von der genannten Einschränkung und Ausnahme erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

A n t r a g :

1.

Zu der am 27. November 1998 von der Gemeinde Brittnau beschlossenen Vorlage erfolgen die nachstehenden Feststellungen und Auflagen:

1.1

Es wird festgestellt, dass § 20 der Bau- und Nutzungsordnung (Weilervorschriften), soweit er dem übergeordneten Recht widerspricht, nicht anwendbar ist. Die Gemeinde wird aufgefordert, die Überarbeitung der Weilervorschriften sowie die 2. Phase der Revision der Nutzungsplanung Kulturland an die Hand zu nehmen.

2.

Im übrigen werden der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. November 1998 genehmigt.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Aarau, 21. April 1999

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Landammann:

Dr. Thomas Pfisterer

Staatsschreiber:

Marc Pfirter

Anhang

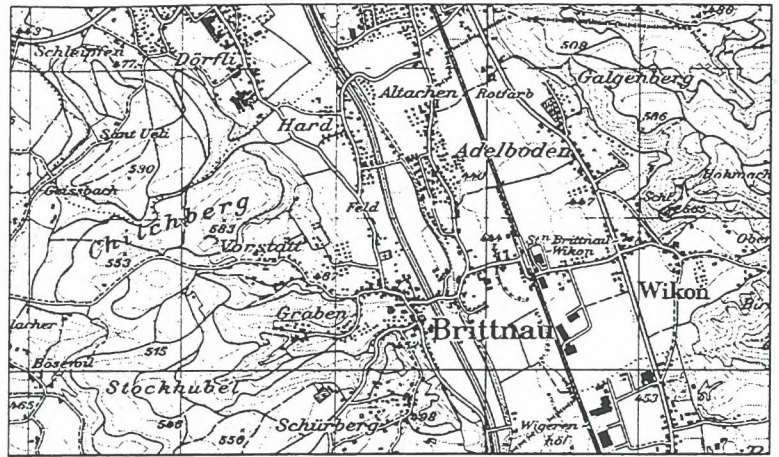
- Anhang 1: Bauzonenplan, Übersicht
- Anhang 2: Datenübersicht

Gemeinde Brittnau

Bauzonenplan

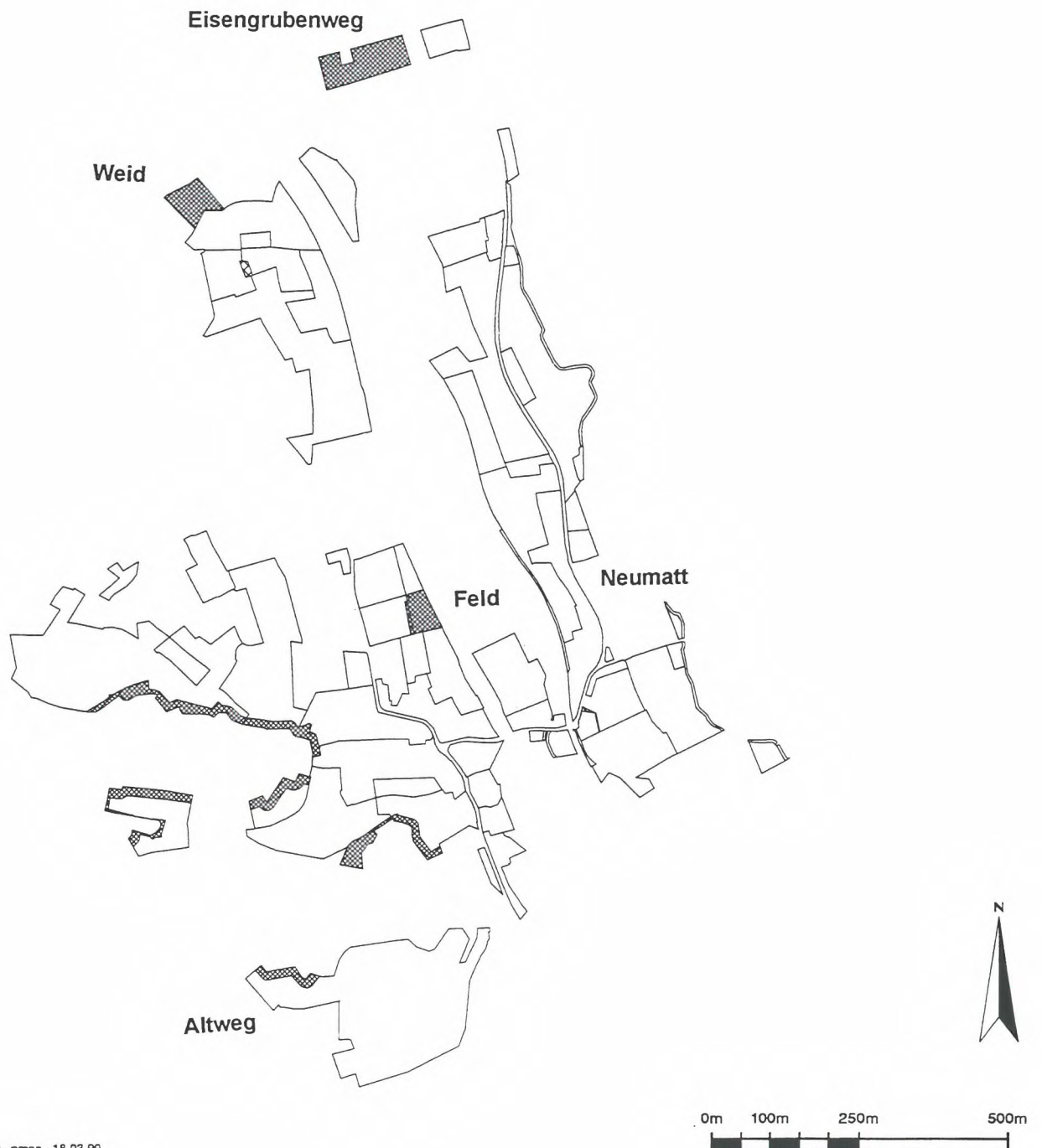
Änderungen zum rechtskräftigen Bauzonenplan

	Einzonungen	Total	6.8 ha
	Neuzonierung als Nichtbauzone	Total	0.1 ha



Ausschnitt aus der Landeskarte 1:50'000

Reproduziert mit der Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie vom 2.12.1998



Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Brittnau

Datenübersicht

Basis: 02. 1999 bereinigt

Gesamtübersicht

Bauzonen inkl. Grünzonen	109 ha
Kulturland	780 ha
Wald	457 ha
übriges Gemeindegebiet (Verkehrsflächen, Gewässer...)	21 ha
Gemeindefläche total	1'367 ha

Bauzonenplan gemäss Beschluss Grosser Rat

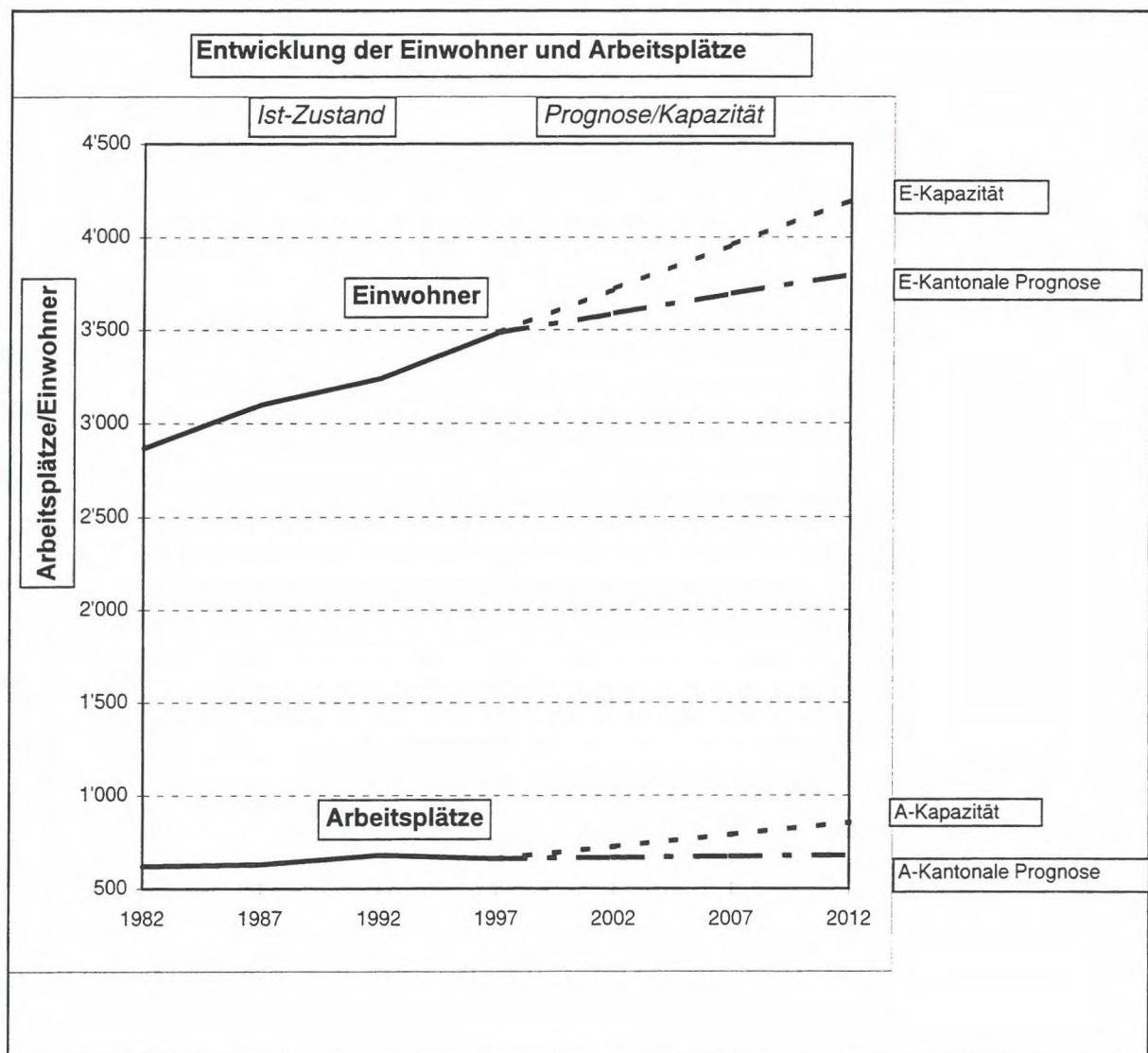
	überbaut	nicht überbaut	Total
Wohn- u. Mischzonen	75.3 ha	15.2 ha	90.5 ha
Industrie- u. Gewerbebezonen	4.9 ha	5.3 ha	10.3 ha
Zone f. öffentliche Bauten	5.9 ha	0.0 ha	5.9 ha
Total	86.1 ha	20.5 ha	106.6 ha
Spezialzonen (Tierklinik und Schrebergarten)			2.5 ha

Kulturlandplan gemäss Beschluss Grosser Rat

Nutzungszonen		
Landwirtschaftszone	ca.	778.3 ha
	ca.	
Schutzzonen		
Naturschutzzone	ca.	1.2 ha
Kulturland total		779.5 ha
Ueberlagerte Schutzzonen		
Landschaftsschutzzone	ca.	165.3 ha
Besondere Waldgebiete	ca.	0.0 ha

Bisherige und mögliche künftige Entwicklung der Einwohner und Arbeitsplätze

bisherige Entwicklung					Prognose/Kapazität		
Jahr	1982	1987	1992	1997	2002	2007	2012
Einwohner	2'867	3'101	3'240	3'483			
Arbeitsplätze	620	(630)	(680)	660			
Kapazität Gemeinde; Einwohner				(3'483)	(3'722)	(3'961)	4'200
Kapazität Gemeinde; Arbeitsplätze				(660)	(725)	(790)	855
Ziel Gemeinde; Einwohner							
Ziel Gemeinde; Arbeitsplätze							
Kantonale Prognose; Einwohner				(3'483)	(3'589)	(3'694)	3'800
Kantonale Prognose; Arbeitsplätze				(660)	(667)	(673)	680



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 1997**

innerhalb Bauzonen	2'963 E	590 A	3'553 E+A
ausserhalb Bauzonen	520 E	70 A	590 E+A
Total Gemeinde	3'483 E	660 A	4'143 E+A

Einwohner und Arbeitsplätze **Ende 2012**

Kapazität der Gemeinde	4'200 E	855 A	5'055 E+A
Ziel der Gemeinde	-	-	-
Prognose des Kantons	3'800 E	680 A	4'480 E+A

Zuwachs der Einwohner und Arbeitsplätze bis zu den Zielen und Prognosen Ende 2012

Zuwachs bis zur Kapazität Gemeinde	717 E	195 A	912 E+A
Zuwachs bis zur Zielvorstellung Gemeinde	-	-	-
Zuwachs bis zu den kantonalen Prognosen	317 E	20 A	337 E+A

Bemerkungen:

Die nachstehenden Berechnungen beschränken sich auf die Wohn- und Mischzonen

Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen

	Einwohner	überbaute Flächen	Dichte
Einwohnerdichte 1997	2'963 E	75.3 ha	39 E/ha

Annahme für die Dichte im Jahre 2012 (für die unüberbauten Gebiete)

Annahme der Gemeinde	45 E/ha
Annahme des Kantons *)	80 E/ha

*) Der Dichtewert der Gemeinde ist zu tief angesetzt

Theoretischer Flächenbedarf bis zum Jahre 2012

	Zuwachs	Dichte	Bedarf
Die Gemeinde hat keine Zielwerte aufgestellt	-	45 E/ha	-
Kantonale Einwohner-Prognose / Dichtewert Gemeinde	317 E	45 E/ha	7.0 ha
Einwohner und Dichte gemäss Vorstellung Kanton	317 E	80 E/ha	4.0 ha

Rechnerische Beurteilung der Grösse der Wohn- und Mischzonen

	Bedarf	unbebaute Flächen	Über- schuss
Überschuss mit Zielwerte / Dichtewerte Gemeinde	-	15.2 ha	-
Überschuss mit Dichtewert Gemeinde / E-Prognose Kanton	7.0 ha	15.2 ha	8.2 ha
Überschuss mit Dichtewert und E-Prognose Kanton	4.0 ha	15.2 ha	11.2 ha

Bemerkungen:

Die Gemeinde hat keine Zielwerte aufgestellt

Mit den Prognosewerten des Kantons besteht ein Überschuss von 8.2 bis 11.2 ha

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