

Vc

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Sitzung: 23. Januar 1996

Me/ek

Art. Nr. 1504

(7130) Gemeinde Baldingen; Änderungen Bauzonenplan und Bauordnung, Kulturlandplan und Nutzungsordnung; Genehmigung mit Auflage und Feststellung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Der Rat behandelt die regierungsrätliche Vorlage vom 22. November 1995.

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

Die Kommission beantragt Eintreten und Beschlussfassung gemäss Antrag des Regierungsrates.

Weder zur Vorlage noch zum Antrag wird das Wort verlangt.

In der anschliessenden, gesamthaften Abstimmung wird mit grosser Mehrheit

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

1.

Folgende Teile der am 30. März 1994 von der Gemeinde Baldingen verabschiedeten Vorlage werden mit einer Auflage und Feststellung beschlossen:

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 die Änderungen am Bauzonenplan und an der Bauordnung sowie der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung der Gemeinde Baldingen vom 30. März 1994 genehmigt.

3.

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

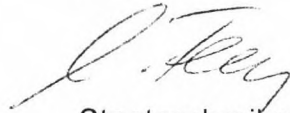
31. Jan. 1996

Kopie: - Vö
- Pläne

Protokollauszug an

- (2) Baudepartement
- Abteilung Raumplanung BD
- Rechtsabteilung BD
- Gemeinderat 5333 Baldingen
- (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

Präsident:



Staatsschreiber:

i.V.



Abt. Raumplanung				
E		5. Feb. 1996		Nr.
				474
Chef	GK	TrU	BZ	Sekr.
				

Gemeinde Baldingen

Aenderungen Bauzonenplan und Bauordnung Kulturlandplan und Nutzungsordnung

Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Baldingen hat am 30. März 1994 die Aenderungen am Bauzonenplan, an der Bauordnung sowie den Kulturlandplan und die Nutzungsordnung beschlossen. Wir unterbreiten Ihnen die Vorlagen zur Genehmigung mit folgendem Bericht:

1. Zusammenfassung

Die Vorlagen beinhalten Aenderungen am Bauzonenplan sowie an der Bauordnung aus den Jahren 1980/1981 und erstmals die nach Raumplanungsgesetz und Baugesetz erforderliche Nutzungsplanung Kulturland.

Die Aenderungen am Bauzonenplan betreffen Flächen am Bauzonenrand, wobei ein grösserer Teil bereits baulich genutzt wird. Die Bauzone wird insgesamt um 1,0 ha vergrössert. Bei den Aenderungen der Bauordnung handelt es sich um Anpassungen an die Umweltschutzgesetzgebung.

Mit der Nutzungsplanung Kulturland erfolgen die notwendigen Nutzungszuweisungen im Kulturland. Die wichtigen naturnahen Bereiche sowie Naturobjekte werden situationsgerecht geschützt.

Der Regierungsrat beantragt Ihnen mit je einer Ausnahme und Feststellung die Genehmigung der Vorlagen.

2. Verfahren

2.1 Verfahrensdaten

Die Mitwirkung der Bevölkerung an der Planung erfolgte genügend.

1. öffentliche Auflage:

1. Februar - 2. März 1994

2. öffentliche Auflage:

17. Mai - 15. Juni 1994

Beschluss Gemeindeversammlung:

30. März 1994

eingereicht zur Genehmigung:

23. Januar 1995

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.

3. Die Vorlage im Ueberblick

3.1 Ausgangslage, Planungsziele

Die Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Baldingen wurde vom Grossen Rat am 31. März 1981 genehmigt. Für die Nutzungsplanung Kulturland wurden die allgemeinen Ziele des Raumplanungsgesetzes (RPG) und des Baugesetzes (BauG) zugrunde gelegt.

3.2 Planungsablauf

Als Basis für die Planung dienten die umfangreichen Grundlagen, welche im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung erstellt wurden: Landwirtschaftliche Eignungskarte 1987, Waldausscheidungsplan 1987 sowie verschiedene kantonale Inventare und das Landschaftsinventar 1987.

Vorprüfung:

Die Vorlage wurde aus kantonalen Sicht in zwei Durchgängen vorgeprüft (1. Vorprüfungsbericht vom 25. März 1992, 2. Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 1993) und mit der Gemeinde besprochen.

3.3 Aenderung Bauzonenplan und Bauordnung

3.3.1 Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone

Baldingen ist ein kleines Bauerndorf mit zehn - zur Zeit aktiven - Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben in der Dorfzone. Die Bestimmungen des § 35 der Bauordnung wurden auf die landwirtschaftlichen Bedürfnisse zugeschnitten. Aus diesen Gründen wird im Gegensatz zu anderen Gemeinden auf eine Umzonung ins Kulturland verzichtet. Mit den Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts ergeben sich soweit absehbar im konkreten Fall keine Probleme, da die Hofparzellen eher kleinflächig sind und damit eindeutig zum Hofumschwung zählen.

3.3.2 Aenderungen am Bauzonenplan

Es werden verschiedene kleinere Einzonungen vorgenommen. Dabei handelt es sich um 0,6 ha bereits überbaute und 0,4 ha noch unüberbaute, aber voll erschlossene Flächen. Die Bauzone wird um gesamthaft 1,0 ha vergrössert.

3.3.3 Aenderungen an der Bauordnung

Aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung werden verschiedene Paragraphen geändert und angepasst. Insbesondere werden den Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet.

3.4 Kulturlandplan

Im Kulturlandplan wird die Nutzung ausserhalb der Bauzonen festgelegt. Es werden folgende Zonen ausgeschieden:

- **Landwirtschaftszone**
Mit Ausnahme kleinerer Flächen ausserhalb der Bauzonen sowie dem Wald wird ein grosser Flächenanteil dieser Zone zugewiesen. Damit soll die bodenabhängige landwirtschaftliche Produktion sichergestellt werden.
- **Artenreiche Heuwiese**
Verschiedene Flächen werden dieser Zone zugewiesen. Zugelassen wird eine eingeschränkte Düngung und ein späterer Heu- und Erdschnitt.
- **Schutzzonen**
Verschiedene Flächen werden der Zone Magerwiese/Trockenstandort zugeordnet und unter Schutz gestellt. Bei den Feuchtgebieten handelt es sich um kleine Flächen von als Streuland genutzten Feucht- und Nasswiesen. Die Nutzung wird auf einen Schnitt im Herbst oder Winter beschränkt.
- **Ueberlagerte Schutzzonen**
Verschiedene Waldflächen werden als "Besonderer Waldstandort" ausgeschieden und mit speziellen Bestimmungen belegt. Mit der Ausscheidung der Landschaftsschutzzone sollen die wichtigsten Landschaftskammern erhalten werden. Der Bestand der wichtigsten Hochstammobstbäume wurde im Plan dargestellt; diese werden geschützt.
- **Schutzobjekte**
Die Natur- und Kulturobjekte wurden ausserhalb der Bauzonen sehr umfassend aufgenommen. Sie sollen unter Schutz gestellt und dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Zusätzlich wird der Aussichtspunkt auf der "Spornegg" in den Plan aufgenommen; die Sicht auf das Dorf und den Südschwarzwald ist freizuhalten.

Nördlich der Gemeinde Baldingen liegt der Steinbruch Musital, in welchem Kalk und Mergel abgebaut wird. Der Abbauperimeter für den Steinbruch soll vergrössert werden. Da von einer Abbauzone in diesem Gebiet drei Gemeinden berührt werden, wurde für die Festsetzung des künftigen Abbauperimeters der Weg über die Ausarbeitung eines kantonalen Nutzungsplanes nach § 10 BauG gewählt. Im Rahmen der vorliegenden Kulturlandplanung wird daher bewusst auf die Ausscheidung einer Materialabbauzone verzichtet. Eine mögliche Abgrenzung derselben wird als Orientierungsinhalt aufgenommen.

3.5 Nutzungsordnung

Im Grundsatz lehnt sich die Nutzungsordnung an die kantonalen Musterbestimmungen an. Anpassungen erfolgten aufgrund der örtlichen Verhältnisse.

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

4.1.2 Siedlungserneuerung, Verdichtung und 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 der Siedlungserneuerung kann der Gemeinderat über einzelne Gebiete einen Gestaltungsplan erstellen (§ 21 BauG).

4.1.3 Umwelt, Natur- und Landschaft

Die Anforderungen an den Schutz der Umwelt sowie an den Natur- und Landschaftsschutz sind im Baugesetz umschrieben (§§ 39 und 40 BauG). Die Vorlage - speziell die Festlegungen im Kulturlandplan - erfüllt im wesentlichen die gestellten Anforderungen.

4.1.4 Ortsbildschutz / Denkmalpflege

Die Vorschriften der Dorfzone sind auf die weitgehende Erhaltung der Bausubstanz ausgerichtet. Die künftigen Um- und Neubauten haben sich in Bauform und Gestaltung gut in die bestehende Struktur einzuordnen.

4.1.5 Gesamtplan Kulturland

Die Vorlage hält sich an die Vorgaben des Gesamtplanes Kulturland sowie an die ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen. Die Nutzungsplanung ist richtplankonform.

4.1.6 Grösse der Bauzonen

Die Gemeinde ist zwischen 1979 und 1994 von 159 auf 243 Einwohner (E) angewachsen. Die kantonale Prognose rechnet für die Gemeinde Baldingen mit einem Wachstum von ca. 40 E für die nächsten 15 Jahre. Demzufolge wären noch ca. 1 - 2 ha für Wohnzwecke zu überbauen. Die Gemeinde weist an Wohn- und Mischzonen eine unüberbaute Fläche von 3,0 ha aus, somit wäre die Bauzone rein rechnerisch um mindestens 1 ha zu gross. Es handelt sich um eine Ge-

meinde mit geringen Flächen an unüberbauten Bauzonen. Da diesen Gemeinden ein Spielraum zur Verfügung stehen muss, ist die Abgrenzung der Bauzone aus raumplanerischer Sicht RPG-konform.

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 Uebergangrechtliche 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 und Einschränkungen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

5. Anträge an den Grossen Rat

1.

Folgende Teile der am 30. März 1994 von der Gemeinde Baldingen beschlossenen Vorlage seien mit einer Auflage und Feststellung 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

Übergangsrecht

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 die Änderungen am Bauzonenplan und an der Bauordnung sowie der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung der Gemeinde Baldingen vom 30. März 1994 zu genehmigen.

3.

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

Aarau, den 22. November 1995

Mit vorzüglicher Hochachtung

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES
Landammann:

Peter Wertli
Staatsschreiber:

Juan F. Gut

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

Gemeinde Baldingen

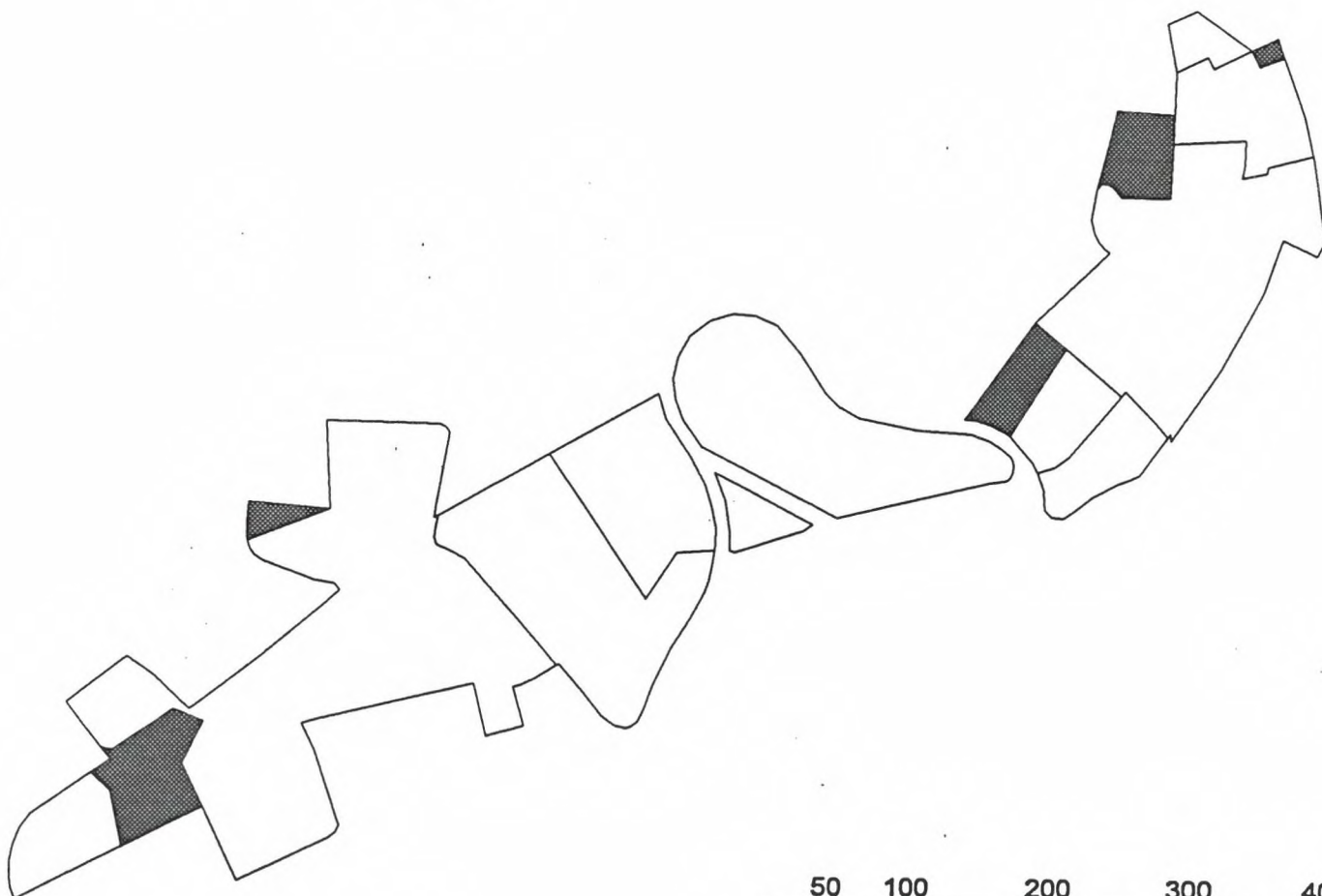
Bauzonenplan

Beilage 1

Änderungen zum rechtskräftigen Bauzonenplan

	Einzonungen	Total 1.0 ha
	Auszonungen	Total 0.0 ha

Datum: 25.7.95 c:\daten\moorleinaus



Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Baldingen

Datenübersicht

Basis: 1994

Gesamtübersicht

Bauzonen (mit Grünzonen)	13 ha
Kulturland	179 ha
Wald	89 ha
übrige Flächen (Gewässer, Verkehrsflächen, etc.)	0 ha
Gemeindefläche total	281 ha

Bauzonenplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

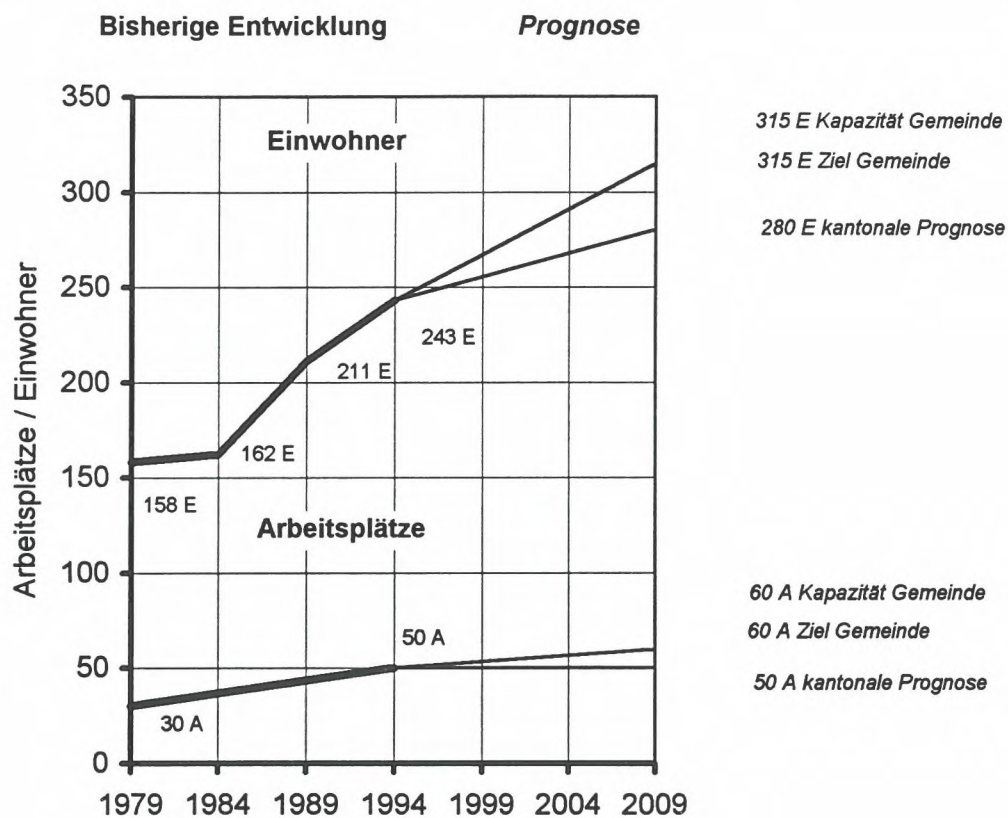
	überbaut	unüberbaut	Total
Wohn- und Mischzonen	8.4 ha	3.0 ha	11.4 ha
Zone für öffentliche Bauten	1.1 ha	0.3 ha	1.4 ha
Total	9.5 ha	3.3 ha	12.8 ha
Grünzone			0.0 ha

Kulturlandplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	174.0 ha
Artenreiche Heuwiese	0.6 ha
Schutzzonen	
Magerwiesen, Trockenstandort, Feuchtgebiet	4.2 ha
Kulturland total	178.8 ha
Überlagerte Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	70.2 ha
Besondere Waldstandorte	22.2 ha
Hochstammobstbestände	2.8 ha

Bisherige und mögliche künftige Entwicklung der Einwohner und Arbeitsplätze

Jahr	bisherige Entwicklung				Prognose		
	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009
Einwohner	158 E	162 E	211 E	243 E			
Arbeitsplätze	30 A			50 A			
Kapazität Gemeinde Einwohner				243 E			315 E
Kapazität Gemeinde Arbeitsplätze				50 A			60 A
Ziel Gemeinde Einwohner				243 E			315 E
Ziel Gemeinde Arbeitsplätze				50 A			60 A
Kantonale Prognose Einwohner				243 E			280 E
Kantonale Prognose Arbeitsplätze				50 A			50 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 1994

ausserhalb Bauzonen ca.	29 E	8 A	37 E+A
innerhalb Bauzonen ca.	214 E	42 A	256 E+A
Total Gemeinde	243 E	50 A	293 E+A

Einwohner und Arbeitsplätze Ende 2009

Kapazität der Gemeinde ca.	315 E	60 A	375 E+A
Ziel der Gemeinde	315 E	60 A	375 E+A
kantonale Prognose	280 E	50 A	330 E+A

Zuwachs der Einwohner und Arbeitsplätze bis zu den Zielen und Prognosen 2009

Zuwachs bis zur Kapazität der Gemeinde ca.	72 E	10 A	82 E+A
Zuwachs bis zu den Zielen der Gemeinde ca.	72 E	10 A	82 E+A
Zuwachs bis zu den kantonalen Prognosen ca.	37 E	0 A	37 E+A

Bemerkungen:

Die Grösse der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist unbestritten.

Die weiteren Berechnungen beschränken sich deshalb auf die Grösse der Wohn- und Mischzonen.

Einwohner-Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen

	Einwohner in Bauzone	überbaute Flächen	Dichte
Dichte 1994	214 E	8.4 ha	25 E/ha

Annahme für die Dichte im Jahre 2009 in den heute unüberbauten Bauzonen

	Dichte
Annahme der Gemeinde	24 E/ha
Annahme des Kantons	25 E/ha

Theoretische Kapazität in den unüberbauten Bauzonen

	Dichte	unbebaute Fläche	theoretische Kapazität
Berechnung der Gemeinde	24 E/ha	3.0 ha	72 E
Berechnung des Kantons	25 E/ha	3.0 ha	75 E

Theoretischer Flächenbedarf bis zum Jahre 2009

	Zuwachs	Dichte	theoretischer Bedarf
Flächenbedarf, Berechnung der Gemeinde	72 E	24 E/ha	3.0 ha
Flächenbedarf, Berechnung des Kantons	37 E	25 E/ha	1.5 ha

Rechnerische Beurteilung der Grösse der Bauzonen

	unbebaute Fläche	theoretischer Bedarf	theoretischer Überschuss
theoretischer Überschuss, Berechnung Gemeinde	3.0 ha	3.0 ha	0.0 ha
theoretischer Überschuss, Berechnung Kanton	3.0 ha	1.5 ha	1.5 ha

Bemerkungen:

Nach der Berechnung der Gemeinde besteht kein theoretischer Überschuss an Wohn- und Mischzonen:

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.