

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Sitzung: 19. Dezember 1995

Me/ek

Art. Nr. 1463

(7108) Gemeinde Böbikon; Änderungen Bauzonenplan und Bauordnung, Kulturlandplan und Nutzungsordnung; Genehmigung mit Auflage; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Der Rat behandelt die regierungsrätliche Vorlage vom 1. November 1995.

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

Die Kommission beantragt Eintreten und Beschlussfassung gemäss Antrag des Regierungsrates.

Aus dem Plenum wird das Wort nicht verlangt.

In gesamthafter Abstimmung wird mit grosser Mehrheit

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

1.

Folgende Teile der am 2. Dezember 1994 von der Gemeinde Böbikon verabschiedeten Vorlage werden mit folgender Auflage beschlossen:

Bauzonenplan

Waldgrenzen

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

2.

Im übrigen werden die Änderungen am Bauzonenplan und an der Bauordnung sowie der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung der Gemeinde Böbikon vom 2. Dezember 1994 genehmigt.

3.

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

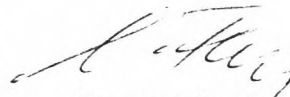
- 4. Jan. 1996

Abt. Raumplanung				
E 10. Jan. 1996				Nr. 781
Chef	GK	R+O	BZ	Sekr.
		15		

Kopie: - Vö
- Pläne

- Protokollauszug an
- (2) Baudepartement
 - Abteilung Raumplanung BD
 - Rechtsabteilung BD
 - Gemeinderat 5334 Böbikon
 - (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

Präsident:



Staatsschreiber:

i.V.



Gemeinde Böbikon

Aenderungen Bauzonenplan und Bauordnung

Kulturlandplan und Nutzungsordnung

Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Böbikon hat am 2. Dezember 1994 Aenderungen am Bauzonenplan und 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 und der Bauordnung aus den Jahren 1976/1977 sowie erstmals die nach Raumplanungsgesetz und Baugesetz erforderliche Nutzungsplanung Kulturland.

Die Aenderungen am Bauzonenplan betreffen Flächen am Bauzonenrand. Bei der neuen Abgrenzung werden einerseits die Parzellengrenzen und andererseits die topographischen Verhältnisse besser berücksichtigt. Gesamthaft wird die Bauzone um 0,3 ha vergrössert. In die Bauordnung werden die Zonenbestimmungen der neuen Wohn- und Gewerbezone aufgenommen. Eine gesamthafte Ueberarbeitung der Bauordnung will die Gemeinde im Anschluss an die Genehmigung dieser Vorlage vornehmen.

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

Der Regierungsrat beantragt Ihnen mit einer Auflage die Genehmigung der Vorlage.

2. Verfahren

Verfahrensdaten

Bericht über die Mitwirkung:	30. September 1994
Vorprüfungsbericht:	27. September 1994
öffentliche Auflage:	10. Oktober - 8. November 1994
Beschluss Gemeindeversammlung:	2. Dezember 1994
eingereicht zur Genehmigung:	3. Juli 1995

3. Die Vorlage im Ueberblick

3.1 Ausgangslage, Planungsziele

Die Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Böbikon wurde vom Grossen Rat am 8. März 1977 genehmigt. Für die erstmalig vorgenommene Nutzungsplanung Kulturland wurden die allgemeinen Zielvorstellungen des Raumplanungsgesetzes sowie des Baugesetzes zugrunde gelegt.

3.2 Planungsablauf

Als Basis für die Planung wurden die nachfolgenden umfangreichen Grundlagen erarbeitet:

- Landschaftsinventar 1987/1988
- Landwirtschaftliche Eignungskarte 1987
- Waldausscheidungsplan 1988
- Flächenstatistik.

Vorprüfung

Die Vorlage wurde aus kantonaler Sicht in zwei Durchgängen vorgeprüft (1. Vorprüfungsbericht vom 14. Januar 1993, 2. Vorprüfungsbericht vom 27. September 1994) und mit der Gemeinde besprochen.

3.3 Aenderungen am Bauzonenplan und an der Bauordnung

3.3.1 Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone

Böbikon ist ein kleines Bauerndorf mit sechs Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben in der Dorfzone. Entsprechend dieser Situation sind die Bestimmungen des § 34 in der Bauordnung auf die landwirtschaftlichen Bedürfnisse zugeschnitten. Aus diesen Gründen wird (anders als in anderen Gemeinden) auf eine Umzonung ins Kulturland verzichtet. Mit den Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechtes 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

Die Abgrenzung des Bauzonenrandes wurde parzellenweise überprüft. Eine Anzahl landwirtschaftlich genutzter Flächen soll auf Antrag der Grundeigentümer aus der Bauzone

entlassen werden. Andererseits werden verschiedene kleinere Einzonungen vorgenommen.

Im Gebiet Tobeläcker soll eine Fläche von 0,6 ha eingezont werden. Die Gemeinde begründet dies damit, dass ein grosser Teil der unüberbauten Flächen kurzfristig nicht zur Ueberbauung freistehen wird. Gleichzeitig ist die Gemeinde auf eine mässige, aber kontinuierliche Entwicklung angewiesen. Damit könnten zumindest die in den vergangenen Jahren getätigten grösseren Investitionen entsprechend genutzt werden. Diese Fläche steht zum Verkauf an und der Gemeinde wurde das Kaufrecht angeboten. Mit einem Kauf der Parzelle könnte die Gemeinde ihre Entwicklung besser steuern.

Die Dorfzone wurde um den bestehenden Kern herum erweitert, insbesondere werden die Anliegen der Landwirtschaft und des Ortsbildschutzes abgedeckt.

3.3.3 Aenderung Bauordnung

Die Gemeinde verfügt noch über keine Wohn- und Gewerbezone. Damit auch die Möglichkeit für die Ansiedlung eines Kleingewerbes besteht, wird neu dieser Zonentyp mit entsprechenden Vorschriften geschaffen. Gleichzeitig wird eine überbaute Parzelle dieser Zone zugewiesen, deren Grundeigentümer aufgrund der heutigen Nutzung auf diese Mischnutzungszone angewiesen ist.

3.4 Kulturlandplan

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

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.

Schutzzonen

Die Gemeinde verfügt einerseits noch über einige Magerwiesenstandorte und andererseits über Feucht-/Nassstandorte. Diese Flächen sollen im jetzigen Zustand erhalten werden. Dazu erfolgt der notwendige Schutz.

Ueberlagerte Schutzzonen

Verschiedene Waldflächen werden als "Besonderer Waldstandort" ausgeschrieben und mit speziellen Bestimmungen belegt. Mit der Ausscheidung der Landschaftsschutzzone sollen die wichtigsten Landschaftskammern erhalten werden.

Schutzobjekte

Die Natur- und Kulturobjekte wurden ausserhalb der Bauzonen sehr umfassend aufgenommen. Sie sollen unter Schutz gestellt werden und dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

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 BauG).

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 erneuert 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 auch einen Gestaltungsplan erstellen (§ 21 BauG).

4.1.3 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

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 Grösse der Bauzonen

Die Gemeinde ist zwischen 1979 und 1994 von 135 Einwohnern (E) um 52 E auf 187 E gewachsen. Die kantonale Prognose rechnet für die Gemeinde Böbikon mit einem Wachstum von ca. 25 E für die nächsten 15 Jahre. Demzufolge wäre noch ca. 1 ha für Wohnzwecke zu überbauen. Die Gemeinde weist ca. 2,2 ha (inkl. Einzonungen) unüberbaute Bauzonen aus, somit wäre die Bauzone rein rechnerisch um mindestens 1 ha zu gross. Es handelt sich aber um eine kleine Gemeinde mit geringen Flächen an unüberbauten Bauzonen. Da diesen Gemeinden ein gewisser Spielraum zur Verfügung stehen muss, ist die Abgrenzung aus raumplanerischer Sicht RPG-konform.

4.2 Beurteilung zu den Anträgen

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)

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

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 2. Dezember 1994 von der Gemeinde Böbikon beschlossenen Vorlage sei mit folgender Auflage zu beschliessen:

Bauzonenplan

Waldgrenzen

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

2.

Im übrigen seien die Aenderungen am Bauzonenplan und an der Bauordnung sowie der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung der Gemeinde Böbikon vom 2. Dezember 1994 zu genehmigen.

3.

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

Aarau, den 1. November 1995

Mit vorzüglicher Hochachtung

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES
Landammann:

Peter Wertli

Staatsschreiber:

Juan F. Gut

Beilage 1: Bauzonenplan Uebersicht

Beilage 2: Datenübersicht

Gemeinde Böbikon

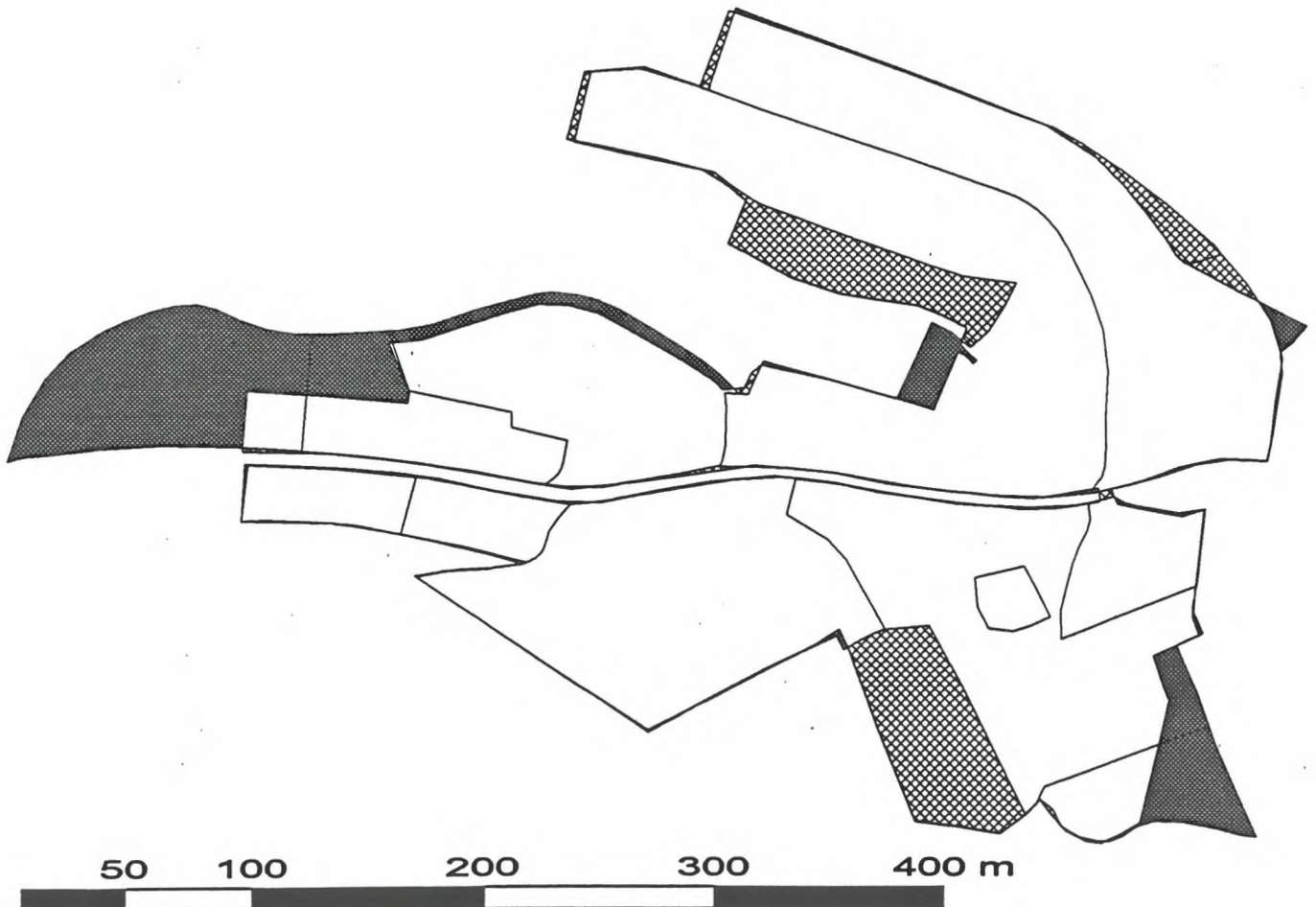
Bauzonenplan

Beilage 1

Änderungen zum rechtskräftigen Bauzonenplan

	Einzonungen	Total 1.0 ha
	Auszonungen	Total 0.7 ha

Datum: 25.7.95 c:\daten\moorleinaus



Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Böbikon
Datenübersicht Basis: 1994

Gesamtübersicht

Bauzonen (mit Grünzonen)	8 ha
Kulturland	158 ha
Wald	94 ha
Gemeindefläche total	260 ha

Bauzonenplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

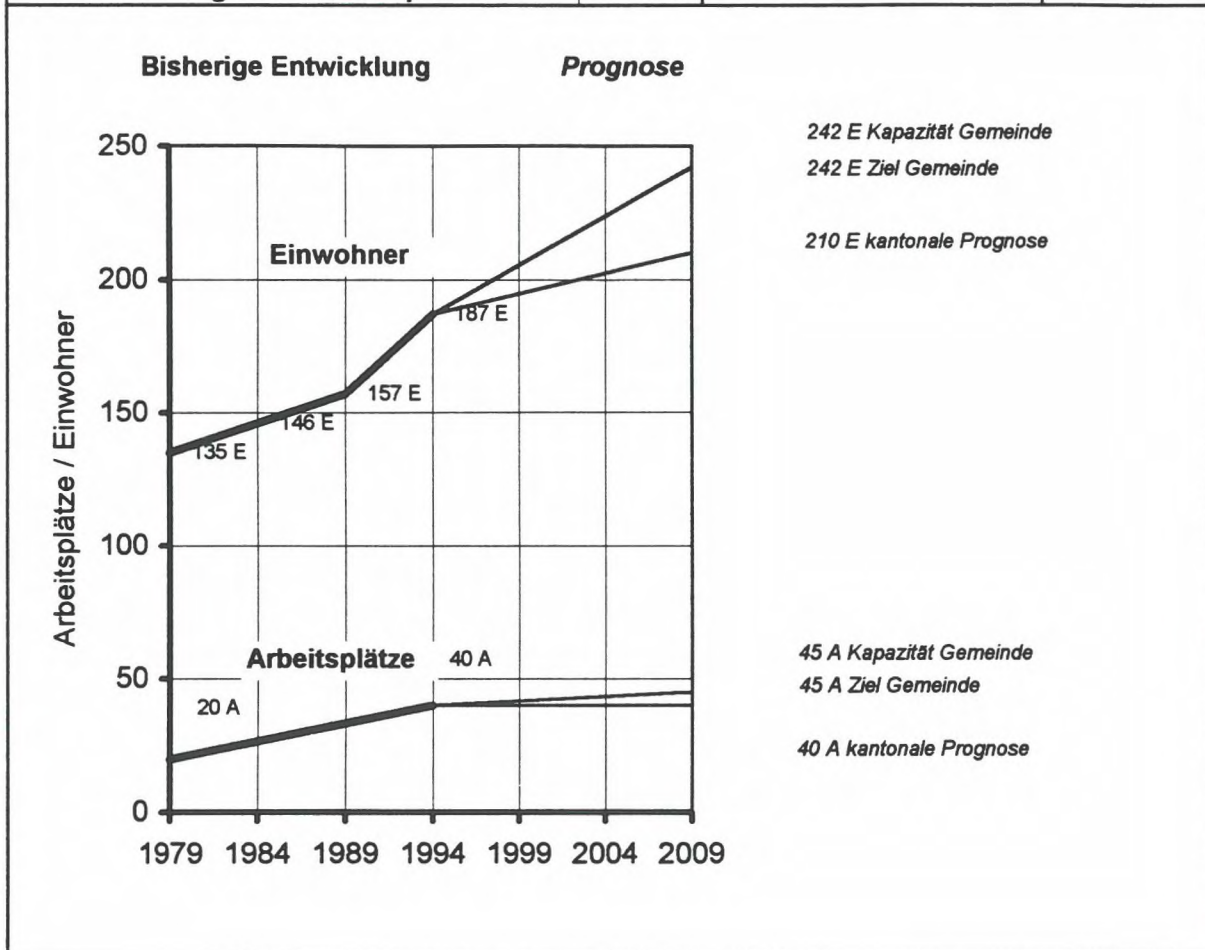
	überbaut	unüberbaut	Total
Wohn- und Mischzonen	4.6 ha	2.2 ha	6.8 ha
Zone für öffentliche Bauten	0.7 ha	0.0 ha	0.7 ha
Total	5.3 ha	2.2 ha	7.5 ha
Grünzone			0.0 ha

Kulturlandplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	156.0 ha
Schutzzonen	
Feucht-/Nassstandorte	0.2 ha
Magerwiesen	1.8 ha
Kulturland total	158.0 ha
Überlagerte Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	111.0 ha
Besondere Waldstandorte	6.9 ha

Bisherige und mögliche künftige Entwicklung der Einwohner und Arbeitsplätze

Jahr	bisherige Entwicklung				Prognose		
	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009
Einwohner	135 E	146 E	157 E	187 E			
Arbeitsplätze	20 A			40 A			
Kapazität Gemeinde Einwohner				187 E			242 E
Kapazität Gemeinde Arbeitsplätze				40 A			45 A
Ziel Gemeinde Einwohner				187 E			242 E
Ziel Gemeinde Arbeitsplätze				40 A			45 A
Kantonale Prognose Einwohner				187 E			210 E
Kantonale Prognose Arbeitsplätze				40 A			40 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.	37 E	15 A	52 E+A
innerhalb Bauzonen ca.	150 E	25 A	175 E+A
Total Gemeinde	187 E	40 A	227 E+A

Einwohner und Arbeitsplätze Ende 2009

Kapazität der Gemeinde ca.	242 E	45 A	287 E+A
Ziel der Gemeinde	242 E	45 A	287 E+A
kantonale Prognose	210 E	40 A	250 E+A

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

Zuwachs bis zur Kapazität der Gemeinde ca.	55 E	5 A	60 E+A
Zuwachs bis zu den Zielen der Gemeinde ca.	55 E	5 A	60 E+A
Zuwachs bis zu den kantonalen Prognosen ca.	23 E	0 A	23 E+A

Bemerkungen:

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

Einwohner-Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen

	Einwohner in Bauzone	überbaute Flächen	Dichte
Dichte 1994	150 E	4.6 ha	33 E/ha

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

	Dichte
Annahme der Gemeinde	25 E/ha
Annahme des Kantons	30 E/ha

Theoretische Kapazität in den unüberbauten Bauzonen

	Dichte	unbebaute Fläche	theoretische Kapazität
Berechnung der Gemeinde	25 E/ha	2.2 ha	60 E
Berechnung des Kantons	30 E/ha	2.2 ha	70 E

Theoretischer Flächenbedarf bis zum Jahre 2009

	Zuwachs	Dichte	theoretischer Bedarf
Flächenbedarf, Berechnung der Gemeinde	55 E	25 E/ha	2.2 ha
Flächenbedarf, Berechnung des Kantons	23 E	30 E/ha	0.8 ha

Rechnerische Beurteilung der Grösse der Bauzonen

	unbebaute Fläche	theoretischer Bedarf	theoretischer Überschuss
theoretischer Überschuss, Berechnung Gemeinde	2.2 ha	2.2 ha	0.0 ha
theoretischer Überschuss, Berechnung Kanton	2.2 ha	0.8 ha	1.4 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 1.4 ha.

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