



Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Sitzung: 9. Juni 1998

Me/ek

Art. Nr. 1998-0685

(98.002052) Gemeinde Bergdietikon; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Der Rat behandelt die regierungsrätliche Vorlage vom 29. April 1998.

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

Die Kommission beantragt Beschlussfassung gemäss Antrag des Regierungsrates.

Dazu wird das Wort nicht verlangt.

In gesamthafter Abstimmung wird

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

1.

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bergdietikon vom 24. November 1997 werden genehmigt.

2.

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

Protokollauszug

- Baudepartement
- **Abteilung Raumplanung BD**
- Rechtsabteilung BD
- Gemeinderat 8962 Bergdietikon
- (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

Präsident:

Staatsschreiber:

i.Y.

Abt. Raumplanung				
E	18. Juni 1998			Nr.
				754
Chef	GK	R+U	BZ	Sekr.
		HS		

Kopie: - HS
- Pläne

Versand: 18. Juni 1998

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

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Bergdietikon beschloss am 24. November 1997 den Bauzonenplan, den Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung. Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Genehmigung mit folgendem Bericht:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage umfasst eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung aus dem Jahre 1983, Anpassungen am 1995 genehmigten Kulturlandplan sowie die Vereinigung von Bau- und Nutzungsordnung.

Die Gemeinde überprüfte die Abgrenzung der Bauzonen gegenüber dem Kulturland bereits bei der Erarbeitung des Kulturlandplanes (Genehmigung durch den Grossen Rat am 19. Dezember 1995). Sie verringerte damals die Bauzonen um 3,4 ha und erfüllt im Rahmen der vorliegenden Planung die Auflage des Grossen Rates, mindestens weitere 3 ha der Bauzonen einer Nichtbauzone, allenfalls einer Übergangszone zuzuweisen. Die Gemeinde schafft mit den Vorlagen die Voraussetzungen für die Erneuerung und Verdichtung der Siedlung; gleichzeitig kann die Siedlungsqualität aufrechterhalten, beziehungsweise verbessert werden.

Im Kulturlandplan wird u.a. die Abgrenzung der bereits bisher festgelegten Weiler neu definiert. Die Gemeinde integrierte die Änderungen in den rechtskräftigen Kulturlandplan; dieser wurde gesamthaft von der Gemeindeversammlung beschlossen und ist Gegenstand der Genehmigung.

Die rechtskräftige Bauordnung und die Nutzungsordnung umfassen 117 Paragraphen, die an das neue Baugesetz angepasste Bau- und Nutzungsordnung noch deren 56.

Der Regierungsrat beantragt Ihnen die Genehmigung der Vorlage.

2. Verfahren

Mitwirkungsbericht:	26. Mai 1997
Vorprüfungsbericht:	26. August 1997
öffentliche Auflage:	15. September - 14. Oktober 1997
Beschluss Gemeindeversammlung:	24. November 1997
eingereicht zur Genehmigung:	4. Februar 1998

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Ausgangslage und Planungsablauf

Die Gemeinde begann mit den Planungsarbeiten für die Nutzungsplanung Siedlung bereits bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung Kulturland. 1993 beschloss die Gemeindeversammlung einen Kredit für die vorliegende Planung. In einem ersten Schritt erstellte die Planungskommission ein Leitbild und allgemeine Planungsziele, die als Basis für die nachfolgende Erarbeitung des Bauzonenplanes dienten.

Die Vorprüfung der Vorlage erfolgte in zwei Schritten zwischen April und August 1997 (abschliessender Vorprüfungsbericht vom 26. August 1997).

3.2 Bauzonenplan

Unter Berücksichtigung der Auflage des Grossen Rates, die Bauzonen um mindestens 3 ha zu reduzieren, ergeben sich im wesentlichen die nachfolgenden Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan:

- Gebiet "Rai"
 - Das südliche, mittelfristig aus geologischen Gründen nicht als Bauland nutzbare Gebiet, das einer Sanierung und anschliessend einer längeren Beobachtung bedarf, wird in eine Übergangszone gemäss § 170 Baugesetz eingewiesen. Die Reduktion der Bauzone beträgt ca. 3,4 ha; davon gehören 55 % der Gemeinde und 45 % Privaten.
 - Das nördliche Gebiet, für dessen Bebaubarkeit weitere geologische Untersuchungen (Kredit von der Gemeindeversammlung gesprochen, Untersuchungen im Gange) und anschliessend entsprechende Sanierungsmassnahmen erforderlich sind, wird einer Spezialzone gemäss Art. 18 RPG zugeteilt.
- Umzonung des bereits seit vielen Jahren bestehenden Werkstattgebäudes auf Parzelle 1763 in Kindhausen in die Zone W2.
- Umzonung des Umschwunges der ebenfalls seit vielen Jahren bestehenden, nicht landwirtschaftlichen Liegenschaft Nr. 250 auf Parzelle 1804 in Kindhausen in die Zone W2_L.
- Umzonung eines kleineren, unbebaubaren Reststückes oberhalb einer bestehenden Hecke im Gebiet "Rai" in die Landwirtschaftszone.
- Umzonung der Wald- und Bachabstandsstreifen in die bestehende angrenzende Bauzone. Diese Streifen sind meist Teil bereits überbauter Parzellen.

- Das Waldfeststellungsverfahren wurde in der Zwischenzeit abgeschlossen. Die Waldgrenzen sind entsprechend der Auflage des Grossen Rates vom 19. Dezember 1995 in den Bauzonenplan aufgenommen worden.
- Neue Abgrenzung der Wohnzone W3 im Hangfussbereich ("Schwemmebene") des Gebietes "Rai" aufgrund der geologischen Gegebenheiten (Rutschkante → neue Abgrenzung W3).
- Umzonung des südlichen, hinter der bestehenden Liegenschaft Nr. 33 auf Parzelle 1542 befindlichen unüberbauten Teiles von der WG2 in die W2.
- Umzonung des westlichen 40 m-Streifens von der Gewerbezone in die Industriezone aufgrund der bestehenden und geplanten Bebauung mit Industriebauten.
- Bezeichnung diverser Schutz- und Kulturobjekte in den alten Dorfteilen von Kindhausen und Baltenschwil. Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz (siehe hiezu auch Abschnitt "Ortsbildschutz").
- Bezeichnung diverser Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) als Ersatz der bisherigen II. Etappe.
- Ausscheidung von lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) entlang der K 412.

3.3 Kulturlandplan

Die oben aufgeführten Änderungen am Bauzonenplan haben, soweit sie am Bauzonenrand liegen, auch Änderungen am Kulturlandplan zur Folge. Zusätzlich nimmt die Gemeinde noch folgende Anpassungen am Kulturlandplan vor:

- Abgrenzung der Weilergebiete "Oberschönenberg, Herrenberg und Gwinden".
- Ausscheidung eines Schutzobjektes (Bauernhaus Nr. 81) und von zwei Kulturobjekten (Brunnen) im Weiler "Oberschönenberg".

Die Änderungen am Kulturlandplan wurden direkt in den rechtskräftigen Plan integriert, um künftig über eine vollständige und aktualisierte Plangrundlage zu verfügen.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde bereinigte die Bau- und Nutzungsordnung und passt sie an das neue kantonale Baugesetz an. Als Basis dient weitgehend die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung. Die Gemeinde nimmt verschiedene Änderungen der Zonenbestimmungen vor; dabei handelt es sich lediglich um kleinere materielle Anpassungen. Die heute rechtskräftige Bauordnung und Nutzungsordnung umfasst 117 Paragraphen, die neue BNO noch deren 56.

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 Allgemeine Beurteilung

4.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Grosse Rat prüft die Vorlage auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 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 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.

4.1.3 Ortsbildschutz / Denkmalpflege

Das Ortsbild des Dorfteiles Kindhausen hat gemäss dem Inventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) regionale, dasjenige von Baltenschwil lokale Bedeutung. Die Gemeinde stellt die schützenswerten Gebäude sowie weitere Kulturobjekte im Rahmen dieser Planung unter Schutz.

4.1.4 Grösse der Bauzonen (Art. 15 RPG)

Die Grösse der Bauzonen wurde im Rahmen der Nutzungsplanung Kulturland festgelegt (Genehmigung durch den Grossen Rat vom 19. Dezember 1995). Die Gemeinde befolgt die Auflage des Grossen Rates und reduziert die unüberbauten Wohn- und Mischzonen um ca. 3,5 ha. Die Reduktion der gesamten Bauzonen beträgt gegenüber 1995 dennoch nur ca. 2 ha, da gleichzeitig ca. 1,5 ha Waldabstandstreifen neu der Bauzone zugewiesen werden. Der Flächenverbrauch an Wohn- und Mischzonen betrug in den letzten 15 Jahren 14 ha.

Aufgrund der Zielsetzungen der Gemeinde besteht für die nächsten 15 Jahre kein Überschuss an Bauzonen. Aus kantonaler Sicht besteht eine theoretische Übergrösse von 1,7 ha: Diese rechnerische Übergrösse ist raumplanerisch vertretbar.

4.1.5 Änderungen am Kulturlandplan

Die in 3.3 erwähnten Änderungen am Kulturlandplan sind sachgerecht. Damit der Gemeinderat über einen aktualisierten Kulturlandplan verfügt, hat er die Änderungen im Kulturlandplan nachgetragen und den gesamten Plan nochmals öffentlich aufgelegt. Im Schreiben vom 16. März 1998 bestätigt der Gemeinderat, dass keine weiteren Änderungen am Kulturlandplan vorgenommen wurden.

4.1.6 Richtplan

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bergdietikon ist im Richtplan mit "R" (= Revision) bezeichnet. Nach der Genehmigung dieser Nutzungsplanung wird das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzone durch blosse Fortschreibung festgesetzt (Beschluss 3.1 lit. b des Richtplanabschnittes 2.1 Siedlungsgebiet).

4.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung. Die Planung wird den heutigen raumplanerischen Ansprüchen gerecht.

A n t r a g :

1.

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bergdietikon vom 24. November 1997 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Aarau, 29. April 1998

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Landammann:

Dr. Ulrich Siegrist

Staatsschreiber:

Marc Pfirter

Anhang

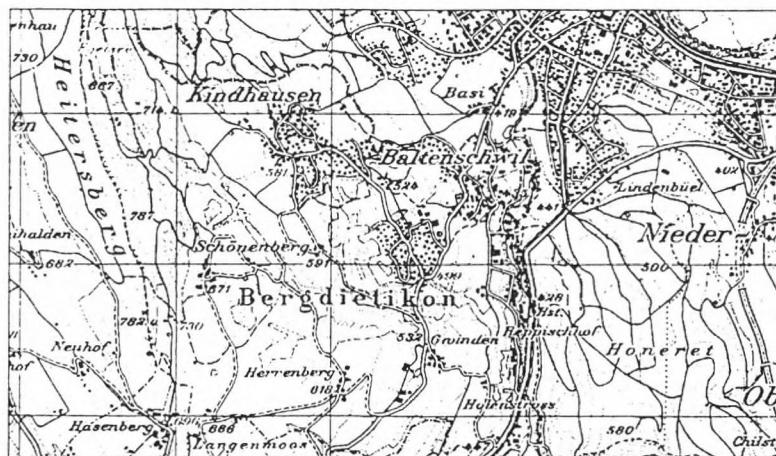
- Anhang 1: Bauzonenplan, Übersicht
- Anhang 2: Datenübersicht

Gemeinde Bergdietikon

Bauzonenplan

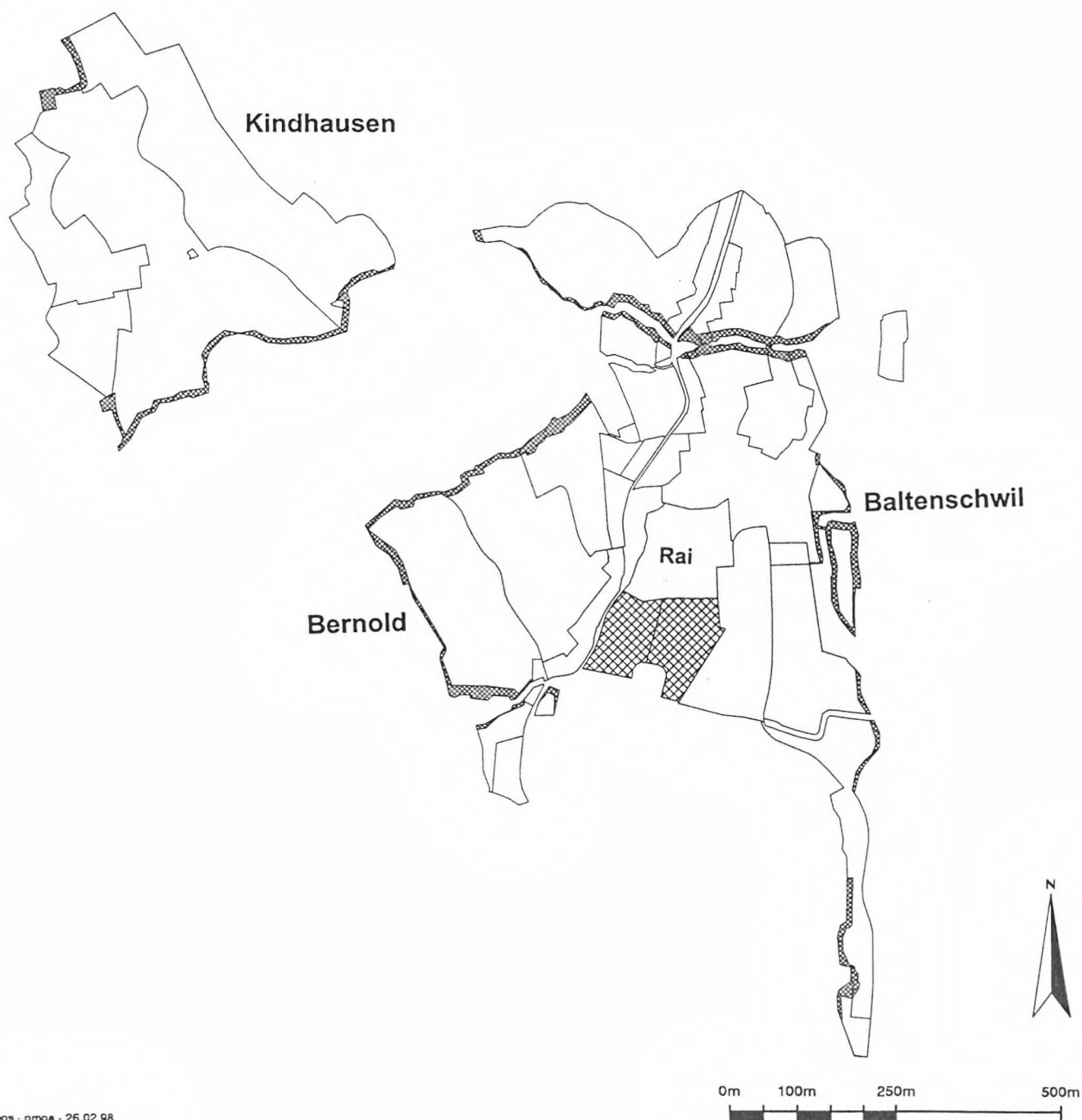
Änderungen zum rechtskräftigen Bauzonenplan

	Einzonungen	Total	1.5 ha
	Neuzonierung als Nichtbauzone	Total	3.5 ha



Ausschnitt aus der Landeskarte 1:50'000

Reproduziert mit der Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie vom 9.1.1998



Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Bergdietikon

Datenübersicht

Basis: Flächenstatistik Mai1994/Mai1995 (angepasst Dez. 1997)

Gesamtübersicht

Bauzonen (mit Grünzonen)	83 ha
Kulturland	327 ha
Wald	164 ha
übrige Flächen (Gewässer, Verkehrsflächen, etc.)	19 ha
Gemeindefläche total	593 ha

Bauzonenplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

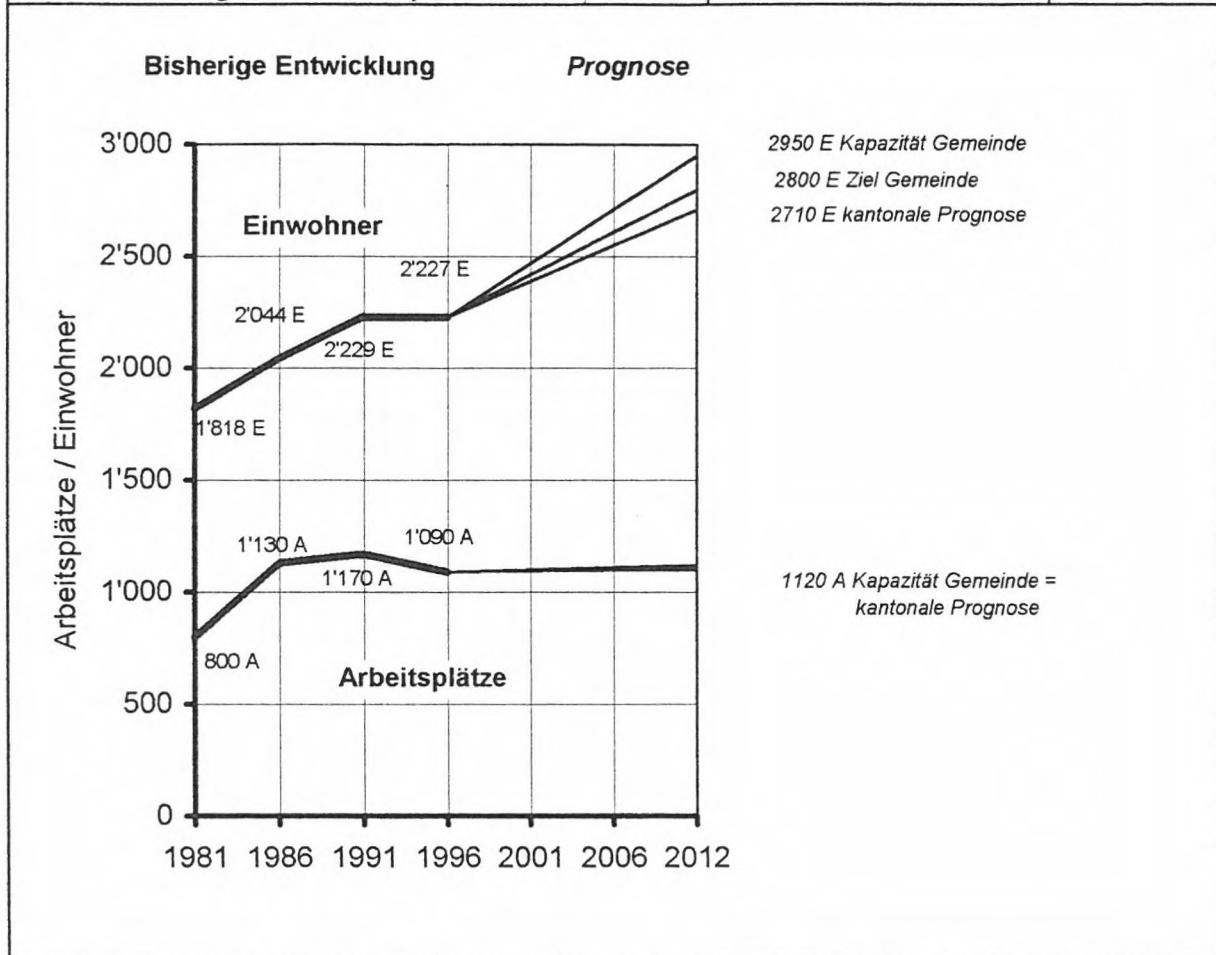
	überbaut	unüberbaut	Total
Wohn- und Mischzonen	55.7 ha	12.4 ha	68.1 ha
Industrie- und Gewerbezone	6.5 ha	1.7 ha	8.2 ha
Zone für öffentliche Bauten	4.3 ha	1.8 ha	6.1 ha
Total	66.5 ha	15.9 ha	82.4 ha
Grünzone			0.5 ha

Kulturlandplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	311.2 ha
Artenreiche Heuwiesen	0.2 ha
Schutzzonen	
Naturschutzzone, inkl. Magerwiesen	11.3 ha
Hecken, Feld- und Ufergehölze	4.7 ha
Kulturland total	327.4 ha
Überlagerte Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	213.5 ha
Besondere Waldstandorte	65.2 ha
Hochstammobstbestände	10.3 ha

Bisherige und mögliche künftige Entwicklung der Einwohner und Arbeitsplätze

Jahr	bisherige Entwicklung				Prognose		
	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2012
Einwohner	1'818 E	2'044 E	2'229 E	2'227 E			
Arbeitsplätze	800 A	1'130 A	1'170 A	1'090 A			
Kapazität Gemeinde Einwohner				2'227 E			2'950 E
Kapazität Gemeinde Arbeitsplätze				1'090 A			1'120 A
Ziel Gemeinde Einwohner				2'227 E			2'800 E
Ziel Gemeinde Arbeitsplätze				1'090 A			1'100 A
Kantonale Prognose Einwohner				2'227 E			2'710 E
Kantonale Prognose Arbeitsplätze				1'090 A			1'110 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 1996

ausserhalb Bauzonen ca.	100 E	50 A	150 E+A
innerhalb Bauzonen ca.	2'127 E	1'040 A	3'167 E+A
Total Gemeinde	2'227 E	1'090 A	3'317 E+A

Einwohner und Arbeitsplätze Ende 2012

Kapazität der Gemeinde ca.	2'950 E	1'120 A	4'070 E+A
Ziel der Gemeinde	2'800 E	1'100 A	3'900 E+A
kantonale Prognose	2'710 E	1'110 A	3'820 E+A

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

Zuwachs bis zur Kapazität der Gemeinde ca.	723 E	30 A	753 E+A
Zuwachs bis zu den Zielen der Gemeinde ca.	573 E	10 A	583 E+A
Zuwachs bis zu den kantonalen Prognosen ca.	483 E	20 A	503 E+A

Bemerkungen:

Die Grössen der Industrie- und Gewerbezonon sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind 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 1996	2'127 E	55.7 ha	38 E/ha

Annahme für die Dichte im Jahre 2012 in den heute unüberbauten Bauzonen

	Dichte
Annahme der Gemeinde	45 E/ha
Annahme des Kantons	45 E/ha

Theoretische Kapazität in den unüberbauten Bauzonen

	Dichte	unbebaute Fläche	theoretische Kapazität
Berechnung der Gemeinde	45 E/ha	12.4 ha	560 E
Berechnung des Kantons	45 E/ha	12.4 ha	560 E

Theoretischer Flächenbedarf bis zum Jahre 2012

	Zuwachs	Dichte	theoretischer Bedarf
Flächenbedarf, Berechnung der Gemeinde	573 E	45 E/ha	12.7 ha
Flächenbedarf, Berechnung des Kantons	483 E	45 E/ha	10.7 ha

Rechnerische Beurteilung der Grösse der Bauzonen

	unbebaute Fläche	theoretischer Bedarf	theoretischer Überschuss
theoretischer Überschuss, Berechnung Gemeinde	12.4 ha	12.7 ha	-0.3 ha
theoretischer Überschuss, Berechnung Kanton	12.4 ha	10.7 ha	1.7 ha

Bemerkungen:

Nach der Berechnung der Gemeinde besteht kein Ueberschuss an Bauzonenreseven

Mit den Prognosewerten des Kantons besteht ein theoretischer Überschuss an Wohn- und Mischzonen von ca.1.7 ha.

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