



Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Sitzung: 12. Juni 2001

Me/ek

Art. Nr. 2001-0064

(GR.01.94) Gemeinde Bözen; Revision Nutzungsplanung Siedlung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Der Rat behandelt die regierungsrätliche Vorlage vom 14. März 2001.

Namens der Bau- und Planungskommission referiert deren Präsident, Peter Zubler, Aarau.

Die Kommission beantragt Beschlussfassung gemäss Antrag des Regierungsrates.

Zur Botschaft und zu den Anträgen wird das Wort nicht verlangt.

In gesamthafter Abstimmung wird mit grosser Mehrheit

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

1.

Die Revision des Bauzonenplanes und der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bözen vom 26. November 1999 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Protokollauszug

- Baudepartement
- **Abteilung Raumplanung BD**
- Rechtsabteilung BD
- Gemeinderat 5076 Bözen
- (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

98. 1953

Abt. Raumplanung				
E 21. Juni 2001				
AC	GK	RO	KB	ZD
		<i>L</i>		

Präsident:

de Bury
Staatsschreiber:

i.V.

Kopie: - Si
- Pläne

Versand: 20. Juni 2001

Gemeinde Bözen; Revision Nutzungsplanung Siedlung; Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Bözen beschloss am 26. November 1999 den Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung. Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Genehmigung mit folgendem Bericht:

Zusammenfassung

Der rechtskräftige Bauzonenplan der Gemeinde Bözen stammt aus dem Jahr 1985/1987. Die Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen 15 Jahren erfordert eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung. Die Änderungen betreffen vorwiegend Umzonungen innerhalb der Bauzone und Neuabgrenzungen der Bauzone. Die Bebauungsstruktur des Dorfbilds wird durch die Neuabgrenzung der Dorfzonen und durch die Festlegung von Flächen mit Sondernutzungsplanpflicht in seiner Qualität erhalten und gefördert.

Dem nachgewiesenen Bedarf der Gemeinde für die Ansiedlung von weiteren Arbeitsplätzen wird mit der Ausscheidung einer neuen Gewerbezone am östlichen Dorfrand entsprochen. Dieser Standort weist bezüglich Realisierbarkeit, im Vergleich zu weiteren, detailliert untersuchten Varianten, Vorteile auf.

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht	Mai 1999
Vorprüfungsbericht	12. Februar 1999
Öffentliche Auflage	1. Juni bis 30. Juni 1999
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 1999
Eingereicht zur Genehmigung	3. März 2000
Ablauf der Beschwerdefrist	21. Februar 2000

1.2 Zuständigkeit für die Genehmigung

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bözen ist im Richtplan als Zwischenergebnis ("R") bezeichnet. 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 somit der Grosse Rat zuständig.

1.3 Änderungen der Vorlage im Rechtsschutzverfahren

Eine Beschwerde betreffend einem Begehren für Einzonung konnte durch Rückzug abgeschrieben werden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage

Die bisher rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung wurde am 13. Dezember 1985 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 14. November 1987 vom Grossen Rat genehmigt. Die Nutzungsplanung Kulturland wurde am 26. November 1993 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 5. September 1995 durch den Grossen Rat genehmigt.

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Überprüfung des Bauzonenplans aufgrund des aktuellen Entwicklungsstands der Gemeinde. Neben kleineren Korrekturen der Bauzonengrenzen und der Neuabgrenzung der Dorfzonen soll dem Bedarf nach der Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze Rechnung getragen werden.

2.2 Planungsablauf / Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 12. Februar 1999 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Die Bauzonenplanänderungen im Bereich der Wohn- und Mischzonen umfassen Anpassungen an die bestehenden Nutzungen. Die kommunal schützenswerten Kulturobjekte werden geschützt. Die Dorfzonen werden entsprechend der örtlichen Situation neu abgegrenzt und in zwei Zonenarten unterschieden. Die Dorfzone 1 umfasst den historisch wertvollen Teil und bezweckt den Schutz und die Erhaltung der Baustruktur und der Bausubstanz, unter gleichzeitiger Wahrung der dörflichen Nutzungsvielfalt. Die Dorfzone 2 umfasst die Randlagen des Ortskerns mit neueren Bauten.

Detaillierte und umfassende Abklärungen über drei mögliche Varianten einer neuen Gewerbezone führten zum Ergebnis, dass sich der Standort am östlichen Siedlungsrand am besten eignet und bezüglich Realisierbarkeit Vorteile aufweist. Die Gewerbezone ist noch nicht erschlossen. Der Neuanschluss an die Kantonsstrasse K116 kommt in den Ausserorts-Bereich zu liegen und soll nach dem Konzept des Baudepartements für die "Strassenraumgestaltung K116 nach Eröffnung der A3" als Ortseingang ausgebildet werden. Im kantonalen Richtplan wird die Ausdehnung der Gewerbezone durch einen Siedlungstrenngürtel auf den geplanten Umfang begrenzt.

Das Waldfeststellungsverfahren ist rechtskräftig abgeschlossen.

2.4 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan erfährt durch die Neuabgrenzung der Bauzonen entsprechende Änderungen in der Abgrenzung der Landwirtschaftszone. Es wurde ein Änderungsplan erstellt, der jedoch keine Rechtswirkung entfaltet, da er nicht der Beschlussfassung unterlag. Bei der nächsten Planungsrevision ist der Kulturlandplan gemäss revidiertem Bauzonenplan nachzuführen. Im Bereich der Plangrenzen geht der neue Bauzonenplan dem Kulturlandplan vor.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die revidierte Bau- und Nutzungsordnung entspricht hinsichtlich Systematik und Aufbau entsprechen der kantonalen Muster-Bau- und Nutzungsordnung. Die wesentlichen Punkte der Revision betreffen:

- die Anpassung an die neuen gesetzlichen Bestimmungen
- das Ausräumen von Doppelspurigkeiten und Widersprüchen
- die Vereinfachung des gesamten Erlasses
- die Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit.

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

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

Die Vorlage ist mit den Anforderungen des Richtplanes vereinbar.

3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Flächen von total 23.5 ha auf. Davon sind ca. 17.0 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 6.5 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Von den unüberbauten Flächen sind rund 5.5 ha Wohn- und Mischzonen, 1.0 ha Gewerbezone. Die Kapazität der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Bauzonen beträgt ca. 900 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2014 rechnet mit rund 800 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) weisen die ausgeschiedenen Bauzonen eine Übergrösse von rund 1.9 ha auf.

Die unüberbauten Flächen befinden sich zum grossen Teil innerhalb des mehrheitlich überbauten Gebiets. Es wird eine an den Ortskern anschliessende Dorfentwicklung angestrebt. Die Groberschliessung ist vorhanden. Die Sondernutzungsplanpflicht gewährleistet eine geordnete Entwicklung der Siedlung. Die Lage des Dorfes im Bezug

zur Autobahn begünstigt die weitere Entwicklung. Zu berücksichtigen ist auch, dass bei kleinen ländlichen Siedlungen ein angemessener Spielraum für strukturelle Veränderungen (Landwirtschaft/Wohnen) erhalten bleibt.

In Anbetracht dieser regionalen und örtlichen Voraussetzungen kann die rechnerische Übergrösse akzeptiert werden. Insgesamt ist die Vorlage mit Art. 15 RPG vereinbar, wonach Bauzonen Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

3.1.4 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). Bei dörflich-ländlicher Bauweise ist die Erhaltung und Förderung der Dorfstruktur für die Siedlungsqualität massgebend. Ausser der teilweise geschlossenen Strassenrandbebauung ist die Einzelbauweise in der Form von Einfamilien-, Zweifamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern die Regel.

Die neuen Bauvorschriften ermöglichen eine bessere Ausnützung des Baulands, so namentlich in der Zone W2 mit der Erhöhung der AZ von 0.4 auf 0.45.

3.1.5 Ortsbildschutz / Denkmalpflege

Das Ortsbild von Bözen ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde trägt dieser hohen Einschätzung in allen Belangen Rechnung. Für sämtliche wichtigen Gebäude von kommunaler Bedeutung, welche das historische Dorfbild prägen wird die Erhaltung der Bausubstanz gesichert. Die Bauvolumen, welche die Strassenräume prägen, sind in den bisherigen Abmessungen zu erhalten oder wieder aufzubauen, auch wenn sie nicht den Abstands- und Massvorschriften von Neubauten entsprechen. Die künftigen Um- und Neubauten haben sich in Form und Gestaltung gut in die bestehende Struktur einzuordnen. Vor oder während der Projektphase fördert die Gemeinde die Erhaltung und Pflege der alten Dorfteile: Bei baubewilligungspflichtigen Massnahmen bietet sie den Bauwilligen eine unentgeltliche Beratung durch Fachleute an (§ 6 BNO).

3.1.6 Umwelt, Natur und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinn der §§ 39 und 40 BauG. Für die Erhaltung und Pflege der markanten Bestockung zwischen Kantonsstrasse und Bach wird eine Grünzone ausgeschieden.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Antrag

1.

Die Revision des Bauzonenplanes und der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bözen vom 26. November 1999 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Aarau, 14. März 2001

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Landammann:

Peter Wertli

Staatsschreiber:

Marc Pfirter

Anhang

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

Gemeinde Bözen

Bauzonenplan

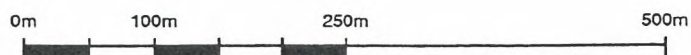
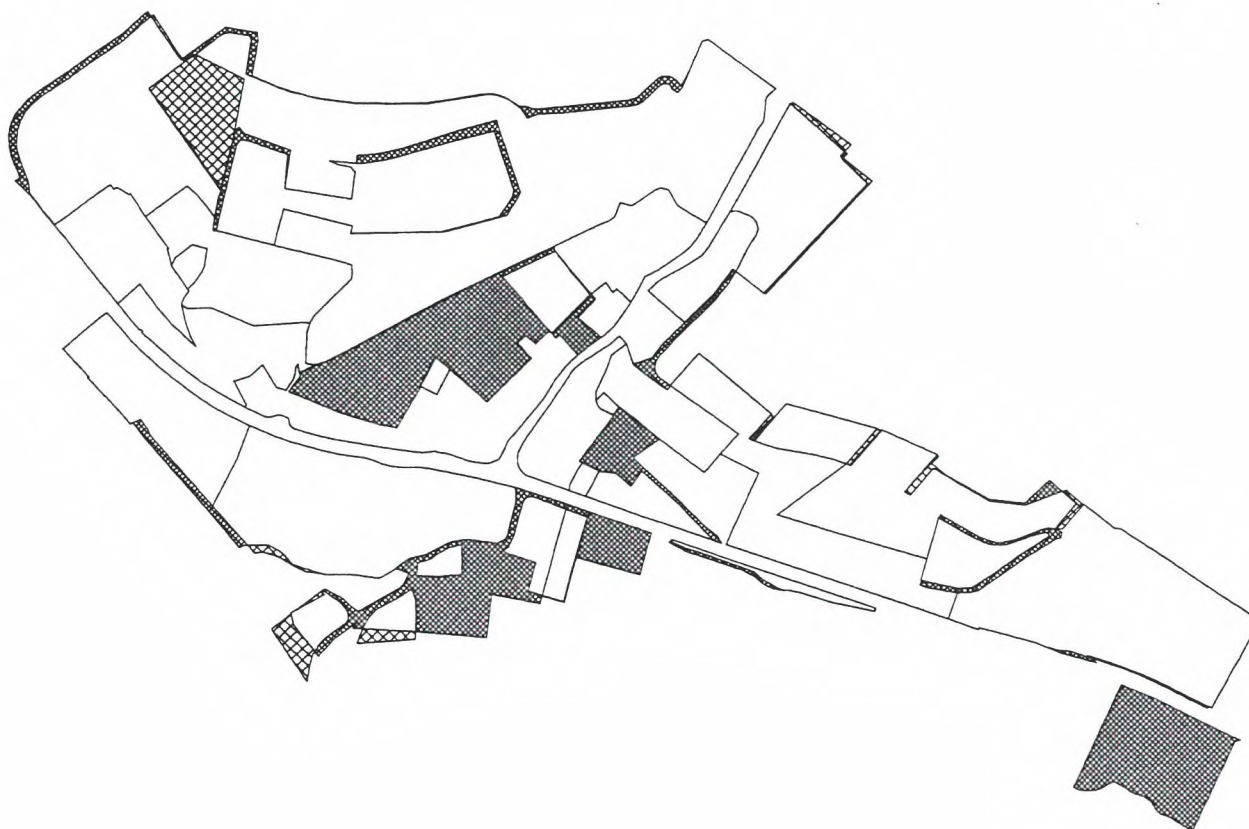
Änderungen zum rechtskräftigen Bauzonenplan

	Einzonungen	Total	4.4 ha
	Neuzonierung als Nichtbauzone	Total	0.8 ha



Ausschnitt aus der Landeskarte 1:50'000

Reproduziert mit der Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie (JA002135)



Nutzungsplanung Siedlung, Gemeinde Bözen**Datenübersicht**

Basis: Flächenstatistik

Gesamtübersicht

Bauzonen (mit Grünzonen)	24 ha
Kulturland	284 ha
Wald	76 ha
übrige Flächen (Gewässer, Verkehrsflächen, etc.)	12 ha
Gemeindefläche total	396 ha

Bauzonenplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

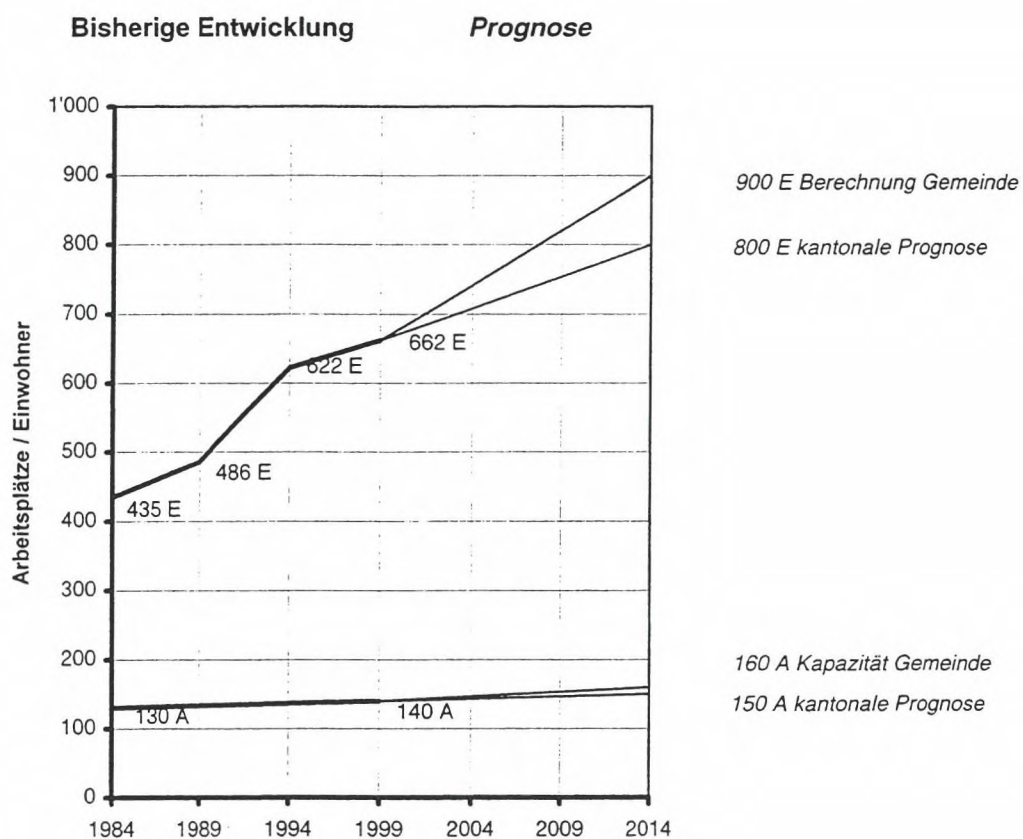
	überbaut	unüberbaut	Total
Wohn- und Mischzonen	15.0 ha	5.5 ha	20.5 ha
Industrie- und Gewerbebezonen	0.4 ha	1.0 ha	1.4 ha
Zone für öffentliche Bauten	1.6 ha	0.0 ha	1.6 ha
Total	17.0 ha	6.5 ha	23.5 ha
Grünzone			0.1 ha

Kulturlandplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	275.0 ha
Weitere Zonen	
Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau	1.8 ha
Kulturland total	276.8 ha
Ueberlagerte Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	38.5 ha

Bisherige und mögliche künftige Entwicklung der Einwohner und Arbeitsplätze

	bisherige Entwicklung				Prognose		
Jahr	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014
Einwohner	435 E	486 E	622 E	662 E			
Arbeitsplätze	130 A			140 A			
Kapazität Einwohner				662 E			900 E
Kapazität Arbeitsplätze				140 A			160 A
Kantonale Prognose Einwohner				662 E			800 E
Kantonale Prognose Arbeitsplätze				140 A			150 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 1999

ausserhalb Bauzonen ca.	15 E	5 A	20 E+A
innerhalb Bauzonen ca.	647 E	135 A	782 E+A
Total Gemeinde	662 E	140 A	802 E+A

Einwohner und Arbeitsplätze **Ende 2014**

Kapazität Bauzonenplan ca.	900 E	160 A	1'060 E+A
kantonale Prognose	800 E	150 A	950 E+A

Zuwachs der Einwohner und Arbeitsplätze bis zu den Zielen und Prognosen 2014

Zuwachs bis zur Kapazität Bauzonenplan ca.	238 E	20 A	258 E+A
Zuwachs bis zu den kantonalen Prognosen ca.	138 E	10 A	148 E+A

Bemerkungen:

Die Grössen der Industrie- und Gewerbezonens 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 1999	647 E	15.0 ha	43 E/ha

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

Annahme des Kantons	Dichte 35 E/ha
---------------------	-------------------

Theoretische Kapazität in den unüberbauten Bauzonen

	Dichte	unbebaute Fläche	theoretische Kapazität
Berechnung des Kantons	35 E/ha	5.5 ha	190 E

Theoretischer Flächenbedarf bis zum Jahre 2014

	Zuwachs	Dichte	theoretischer Bedarf
Flächenbedarf, Berechnung des Kantons	138 E	35 E/ha	3.9 ha

Rechnerische Beurteilung der Grösse der Bauzonen

	unbebaute Fläche	theoretischer Bedarf	theoretischer Überschuss
theoretischer Ueberschuss, Berechnung Kanton	5.5 ha	3.9 ha	1.6 ha

Bemerkungen:

Mit den Prognosewerten des Kantons besteht ein theoretischer Überschuss an Wohn- und Mischzonen von ca 1.6 ha