

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. März 2023

Versand: 4. April 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000385

Gemeinde Uezwil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. Juni 2021
Mitwirkung	18. August 2020 bis 18. September 2020
Öffentliche Auflage	21. Juni 2021 bis 21. Juli 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	19. November 2021
Eingereicht zur Genehmigung	3. Februar 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	7. Februar 2022

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Uezwil am 19. November 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 19. November 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die bestehende Nutzungsplanung ist in den Grundzügen 25 Jahre alt. Nebst der Anpassung an die übergeordneten Vorgaben (vor allem IVHB¹, Gewässerraum, Hochwasserschutz, Vorgaben kantonaler Richtplan) wurde eine neue Gesamtschau erarbeitet. Der Fokus liegt auf der Umsetzung der angestrebten Gesamtentwicklung gemäss kommunalem Leitbild räumliche Entwicklung (beschlossen vom Gemeinderat am 11. November 2019).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die abschliessend geprüfte Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme folgender Vorbehalte.

- Bereinigung von § 22 Abs. 4 BNO (Gewässerraumzone). Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.6.1 verwiesen.
- Vervollständigung der noch fehlenden Gewässerräume im Zonenplan. Die fehlenden Gewässerräume wurden ergänzt.
- Falls die Gemeinde bezüglich Hochwasserschutz weiterhin am Delegationsmodell festhält, ist das hochwassergefährdete Gebiet, welches alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte Hochwasser (inklusive Restgefährdung) enthält, im Bauzonen- und Kulturlandplanplan als Orientierungsinhalt zu bezeichnen. Diese Ergänzung ist erfolgt.
- Verzicht auf alternative Schutzkonzeption für die Hochstamm-Obstgärten, Rückkommen auf herkömmliche Schutzzonen oder Wechsel zur rein Anreiz basierten Förderung. Der Vorbehalt zu den Fördergebieten Hochstamm-Obstgärten wurde nicht ausgeräumt. Dies hat im vorliegenden Fall aus fachlicher Sicht jedoch keine Nichtgenehmigung zur Folge.
- Waldstrassen und Plätze sind als Waldareal darzustellen. Diese Bereinigung ist erfolgt.

2.3 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Das Einwendungsverfahren führte zu folgenden Änderungen gegenüber der öffentlich aufgelegenen Vorlage (vgl. Planungsbericht, Kapitel 6.3.1):

- § 15 Abs. 2 BNO (Grünzone): Bauten und Anlagen zur Pflege des Grundstücks sind neu zulässig, namentlich genannt werden Weidezäune. Vgl. Ausführungen unter Ziffer 3.7 sowie Planungsbericht, Kapitel 6.3.1).
- § 63 Abs. 2 BNO (neue Formulierung): Die optisch wahrnehmbaren Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren. Es wird auf den koordiniert zu eröffnenden Beschwerde-Entscheid verwiesen.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Uezwil ist nach kantonalem Raumkonzept dem Ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet. Ortschaften im Ländlichen Entwicklungsraum sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband (Repla) Unteres Bünztal hatte im Jahr 2018 der Gemeinde, gestützt auf das von der Abgeordnetenversammlung am 18. Oktober 2017 verabschiedete Regionale Entwicklungskonzept, die regionalen Grundlagen mitgeteilt. Der Repla Unteres Bünztal hat mit Schreiben vom 26. August 2020 zu den Entwürfen Stellung genommen. Die Unterlagen werden als umfassend und informativ gewürdigt. Positiv hervorgehoben werden das von der Gemeinde erarbeitete Leitbild zu räumlicher Entwicklung sowie das Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte. Zusammenfassend hielt der Repla Unteres Bünztal fest, dass die Vorlage im Wesentlichen mit den regionalen Zielen und Interessen abgestimmt ist. Es wurden verschiedene Empfehlungen abgegeben. Vorbehalte, welche die regionale Abstimmung infrage stellen, wurden keine vorgebracht.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 13 ha auf. Davon sind ca. 11,2 ha überbaut und ca. 1,8 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 1,3 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 0,5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen. Arbeitsplatzzonen kommen in Uezwil nicht vor (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2018).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Uezwil bis 2034 eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 43 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Die Gemeinde Uezwil ist auf dem Innenentwicklungspfad und sollte die per 2040 verlangte Mindestdichte schon in der nächsten Planungsperiode erreichen können. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Die unbebauten Wohn- und Mischzonen-Reserven (1,0 ha per 2019) bieten +57 Personen Platz. Damit wird die geforderte Dichte von 60 E/ha bis 2034 praktisch erreicht. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde soll eine richtplankonforme Nutzung der Reserven insbesondere mit Gestaltungsplanpflichten mit Zielvorgaben sowie mit einer Aufzoning (EFH²-Zone zu Wohnzone W2) gewährleistet werden.

Überbaute Wohn- und Mischzonen

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 38,6 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 41 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird im Vergleich innerhalb des Raumtyps und gestützt auf den spezifischen Entwicklungsstand auf +46 (Nachrechnung Kanton) bis 50 E (Berechnung Gemeinde) bis 2034 und +102 E (Daten Kanton) bis 2040 abgeschätzt. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven namentlich wie folgt gewährleistet: Ausnützungsziffer als Richtwert in der Dorfzone, Anreize in Form von Ausnützungsboni.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2034

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Uezwil beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 600 Personen (davon rund 70 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2034 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 38,6 auf rund 43 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Uezwil ist konform zu den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die nötigen Vorkehren zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss den im Planungsbericht (vgl. Kapitel 4.1) zitierten Zahlen der Betriebszählung 2016 bestanden im Erhebungsjahr 35 Arbeitsstätte mit 89 Beschäftigten. Die Landwirtschaft spielt eine massgebliche Rolle. Die Gemeinde verfügt über keine reine Arbeitszone, jedoch über Mischzonen, die eine gewerbliche Tätigkeit zulassen. Der Bauzonenplan umfasst 0,7 ha Wohn- und Arbeitszone 2, verteilt auf zwei Gebiete im Norden und Süden der Gemeinde sowie im Entwurf des neuen Bauzonenplans 4,4 ha Dorfzone. Das neue Zonenregime sieht nur eine untergeordnete Änderung vor (-0,2 ha Dorfzone).

Die Gemeinde erachtet den Entwicklungsspielraum der OeBA-Zone als genügend und sieht keine Änderungen vor (vgl. Planungsbericht, Kapitel 5.1).

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die Parzelle Nr. 314 wird im Interesse einer noch konsequenteren Umsetzung des Umgebungs-schutzes zum kantonalen Denkmalschutzobjekt UEZ002, Kapelle, von Dorfzone in Grünzone umgezont. Im Gebiet Baumgartenacker erfolgt eine Umzonung von Einfamilienhauszone zu Wohnzone

² Einfamilienhaus

W2 zugunsten der Innenentwicklung beziehungsweise, um eine bessere Ausschöpfung der hier bestehenden Baulandreserve zu ermöglichen. Diese Umzonungen sind sachgerecht.

Umlagerungen von Bauzonen

Die Gemeinde sieht 107 m² (Anhang Planungsbericht) zur Einzonung in die Dorfzone vor. Der betroffene Teil der Parzelle Nr. 345 liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch eine Umlagerung im Ausmass von 66 m² neu angeordnet werden. Die erwähnten Kriterien verlangen eine wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung. Die Anforderung der Flächengleichheit wird um ein Manko von 41 m² verfehlt, womit die Anforderungen für eine Umlagerung nicht erfüllt werden. Es bleibt zu prüfen, ob die neue Anordnung gemäss einer Arrondierung die Voraussetzungen für eine neue zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen erfüllt (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Dafür wird auf die Ausführungen zu Parzelle Nr. 245 unter dem nachfolgenden Absatz verwiesen.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen vor (eine Auszonung [Parzelle Nr. 109] und Einzonungen, vgl. Tabelle unter Absatz "Bauzonenbilanz").

Parzelle Nr. 245

Die Bauzonengrenze verläuft heute entlang der Hausfassade. Ziel ist, mit der Bauzonenerweiterung im Umfang von 107 m² (gemäss Anhang Planungsbericht) eine zweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang der Parzellengrenze zu erreichen. Die beschriebene Arrondierung ist aus fachlicher Sicht vertretbar.

Die Einzonungen (Arrondierungen) Nummern 3–6 (vgl. Anhang Planungsbericht und Tabelle "Bauzonenbilanz") geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss Planungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ³ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG⁴
Planungsanweisung 3.5			
Baumgarten W2, Parzelle 109	-66	0	0
Dorfzone, Parzelle 345	107		
Baumgarten W2, Parzelle 242	26		
Parzellenzufahrt W2	184		
Parzellenzufahrt Dorfzone	17		
Strassenparzelle Baumgarten	246		
Strassenparzelle	213		
Gesamt-Total/Saldo	+727 m²	0 m²	0 m² FFF

³ Fruchtfolgefläche

⁴ Landwirtschaft Aargau

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit gemäss Richtplan als fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die massgeblichen Qualitäten von Uezwil ergeben sich insbesondere ausgehend von der umgebenen Landschaft. Diese ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Rahmen der Umgebungsrichtung II mit dem höchsten Erhaltungsziel "a" für das Ortsbild von regionaler Bedeutung qualifiziert. Entsprechend sollte die Entwicklung des Dorfs beziehungsweise des engeren Ortsbilds einen klar ablesbaren, möglichst kompakten Siedlungskörper mit bewusster Siedlungsrandgestaltung begünstigen (Minderung der Zersiedelungswirkung). Der Siedlungskörper soll sich möglichst harmonisch in die Landschaft eingliedern.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). Die Gemeinde hat für die Gestaltungsplangebiete Zielsetzungen in der BNO verankert. Diese Ziele sind insgesamt sachgerecht.

Allerdings scheint beim Gestaltungsplangebiet "Sagi-Areal" der Fokus "Siedlungsentwicklung nach innen" an dieser sensiblen Lage nicht unproblematisch. Das an diesem Ort verträgliche Mass der Innenentwicklung ist unter Berücksichtigung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sorgfältig zu eruieren.

Bestehende Gestaltungspläne "Oberdorf/Kallernstrasse" und "Mitteldorf"

Der Bauzonen- und Kulturlandplan legt als Genehmigungsinhalt "Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht" (3 Areale) sowie "Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne" fest. Die Regelung wird nicht als zweckmässig erachtet. Konsequenterweise müsste die Gemeinde nach der Umsetzung jeder Gestaltungsplanpflicht mit einer Teiländerung den Bauzonenplan nachführen. Aus fachlicher Sicht erfordert die Festlegung eines Genehmigungsinhalts in einem Nutzungsplan in der Regel eine entsprechende Bestimmung in der BNO. Die Gemeinde hat davon abgesehen, für die "Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne" eine solche zu beschliessen. Aus dem Planungsbericht geht hervor, dass die bestehenden Gestaltungspläne in Kraft bleiben und dass sich die entsprechenden überbauten Quartiere bei Ersatz-, Um- und Ergänzungsbauten weiterhin nach einheitlichen Vorgaben (Sondernutzungsvorschriften [SNV]) weiterentwickeln sollen. Damit ist die Absicht hinreichend klar. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Bereiche der rechtsgültigen Gestaltungspläne keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist.

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Ortsbildqualitäten ist im vorliegenden Fall die entsprechende Umsetzung mittels Dorfzone zweckmässig.

Innerhalb des Siedlungsgebiets ergibt sich der Reiz des Ortsbilds namentlich durch verschiedene Baugruppen, die Stellung der Gebäude im Unterabstand zur Strasse und den sich daraus ergebenden ortsbaulich prägenden Engstellen. Die Gemeinde hat in ihrem Leitbild zur räumlichen Entwicklung die Absicht festgehalten, dass sie diese prägenden Gebäudestellungen auch in Zukunft erhalten

will. Im Planungsbericht nimmt die Gemeinde diesen ortbaulich richtungsweisenden Entscheid wieder auf (vgl. Kapitel 3.1). Verbindliche Regelungen werden in der BNO verankert. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vorbehalten.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar, Stand 2020, werden in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt, was ausdrücklich begrüsst wird.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Da Uezwil eine tiefe Einwohnerzahl aufweist und in den nächsten Jahren kein erhebliches Bevölkerungswachstum erwartet wird, wurde die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Planungsbericht kurzgehalten. Auf die Erstellung eines KGV wurde verzichtet. Die Darlegungen im Planungsbericht zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind zweckmässig.

3.4.7 Erschliessung

Verkehr

Mit den beiden Schlüsselgebieten "Büttikerstrasse" sowie "Baumgartenacker", bei denen es sich um die grössten Baulandreserven mit Gestaltungsplanpflicht handelt, wurden die Zielvorgaben im Rahmen der Revision erarbeitet. Dabei wird die Erschliessung entsprechend berücksichtigt.

Zudem entsteht gemäss Planungsbericht durch die marginalen Um- und Einzonungen kein zusätzlicher Verkehr.

Im vorgängig erstellten Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) wurden wesentliche Ziele der Entwicklung identifiziert. Konkret wurden Handlungsfelder zum Erreichen dieser Ziele formuliert. Darunter auch die Erstellung eines durchgehenden Trottoirs entlang der K 365 im Rahmen der nächsten Sanierungsarbeiten.

Gemäss Richtplankapitel M 2.2 (Planungsanweisung 1.1) prüft der Kanton periodisch die Einteilung sowie die Funktionalität des Kantonsstrassennetzes. Mit der Kantonsstrassennetzrevision (KSNR) soll die K 365 ab dem Dorfzentrum bis eingangs Kallern von einer Verbindungsstrasse (VS) zu einer "Lokalverbindungsstrasse reduziert" (LVS red.) abklassiert werden. Daher ist eine Abtretung an die Gemeinden vorstellbar. Gespräche diesbezüglich fanden bereits statt. Bei einem Ausscheiden dieses Strassenabschnitts aus dem Kantonsstrassennetz ergäben sich unter anderem auch strassenraumgestalterisch andere Möglichkeiten, die für die Gemeinde Uezwil interessant sein könnten.

Stromversorgung

Die Gemeinde Uezwil liegt im Versorgungsgebiet der AEW Energie AG. Für die Aufzoning der Einfamilienhauszonen zu Wohnzone W2 und die Entwicklung der erwähnten Schlüsselgebiete muss zu gegebener Zeit die elektrische Erschliessung definiert werden.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Der Verzicht auf ein Erschliessungsprogramm wird im Planungsbericht (Kapitel 4.4) begründet.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die verschiedenen Ein- und Auszonungen führen zu einer marginalen Zunahme der FFF. Die Veränderung ist hinsichtlich des Bestands an FFF und übrigem Landwirtschaftsgebiet als nicht relevant zu beurteilen.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone. Aus fachlicher Sicht besteht zum heutigen Zeitpunkt kein zwingender Bedarf für eine Speziallandwirtschaftszone. Somit ist das sachgerecht.

3.5.3 Hinweis Regulierungsgebiet und Entwässerungsanlagen

Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen nicht in einem Meliorationsgebiet und betreffen keine subventionierten Entwässerungsanlagen (Drainagen).

3.5.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die im Rahmen der Beratung erfolgten Rückmeldungen wurden entweder berücksichtigt oder mit einer nachvollziehbaren und sachgerechten Begründung abgelehnt. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft (§§ 18, 20, 26 BNO und entsprechende Festlegungen im Bauzonenplan und Kulturlandplan).

Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten

Die Gemeinde beabsichtigt, die noch vorhandenen grösseren Landschafts- und ortsbildprägenden Hochstammobstgärten zu erhalten und weiter zu entwickeln, was grundsätzlich begrüsst wird.

Die Gemeindeversammlung hat entgegen dem abschliessenden Vorprüfungsbericht eine Schutzverfahrensbestimmung beschlossen, die aus fachlicher Sicht nicht einem praxistauglich erscheinenden Vollzug zugeführt werden kann. Damit ist sie mit Blick auf den seitens der Gemeinde verfolgten Ziel und Zweck aus fachlicher Sicht als untauglich zu beurteilen. Sie wird den Schutz der Hochstamm-Obstgärten nicht im erwünschten Rahmen sicherstellen können.

Die Begründungen dazu sind im abschliessenden Vorprüfungsbericht umfassend hinterlegt. Es besteht, beispielsweise im Unterschied zu Bauten, keine Bewilligungspflicht bei Veränderungen an oder in den Hochstamm-Obstgärten. Es fehlt der essentielle "Auslöser", dass diese Verfahrensbestimmung tatsächlich anspricht und Wirkung entfalten kann. Die Bestimmung dürfte damit grossmehrheitlich ins Leere stossen.

Weil die Vorlage aber grundsätzlich die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft erfüllt (vgl. vorstehenden Absatz) und keine kantonalen Interessen verletzt werden, hat dies im vorliegenden Fall aus fachlicher Sicht jedoch keine Nichtgenehmigung zur Folge.

3.5.5 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Übergangszone gemäss Art. 18 RPG

Im rechtskräftigen Bauzonenplan sind im Gebiet Oberdorf ungefähr 6'000 m² einer Übergangszone nach § 170 BauG zugewiesen. Für diese altrechtliche Übergangszone (BauG 1993) ist im kantonalen Richtplan bereits kein Siedlungsgebiet mehr festgesetzt. Die Festlegung der Übergangszone stellte im alten Bauzonenplan eine Übergangsregelung dar. Im abgelaufenen Planungshorizont der nun abzulösenden Nutzungsplanung konnte kein Bedarf nach Art. 15 RPG für eine Einzonung von Übergangszone in eine Bauzone geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für den anstehenden Planungshorizont der kommenden 15 Jahre. Nach heutigem Recht (RPG, Baugesetz, Vorgaben des

kantonalen Richtplans) besteht keine Grundlage mehr. Die Aufhebung der Übergangszone ist rechtlich unumgänglich und die vorgesehene Zuweisung des Areals zur Landwirtschaftszone planerisch sachgerecht.

3.5.6 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), Landschaftsschutzzone (LSZ)

Die Umsetzung der behördenverbindlichen LkB gemäss kantonalem Richtplan erfolgt auf der Ebene der Nutzungsplanung durch die Festlegung von LSZ. Sämtliche LkB sind umgesetzt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Gewässerraum

Ausgangslage

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Zu den Bächen mit einer Gerinnesohle > 2 m

Die Umsetzung der Gewässerräume für Bäche mit einer Gerinnesohle > 2m ist sachgerecht erfolgt. Das gilt auch für die ergänzten Herleitungen und Begründungen im Planungsbericht.

Zu den Bächen mit einer Gerinnesohle < 2 m

Wie im abschliessenden Vorprüfungsbericht dargelegt wurde, sind angesichts der oben zitierten Rechtsprechung und der bundesrechtlichen Vorgaben für alle Gewässer, bei denen nicht auf einen Gewässerraum verzichtet werden kann, Gewässerräume grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung festzulegen.

Weiter wurde im abschliessenden Vorprüfungsbericht festgehalten, dass eine Berechnungsformel in der BNO dafür nicht ausreicht, da sie die eigentliche Gewässerraumbreite in der Nutzungsplanung noch offenlässt. Auch für die Bäche mit einer Gerinnesohle < 2 m sind alle notwendigen Abklärungen, wie beispielsweise das Erheben der Gerinnesohlebreite pro Gewässerabschnitt, im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens vorzunehmen und im Planungsbericht zu dokumentieren. Gestützt darauf sowie gestützt auf die behördenverbindlichen Vorgaben des § 127 BauG sind anschliessend die jeweiligen Gewässerraumbreiten für zweckmässige Bachabschnitte zu berechnen und in der Nutzungsplanung mit einer Zahl (ohne Berechnungsformel) festzulegen.

Trotz des Vorbehalts im Vorprüfungsbericht wurde der Wortlaut von § 22 Abs. 4 BNO nur geringfügig angepasst, indem der Verweis auf die Bezugslinie für das Messen der Uferstreifenbreite gestrichen wurde.

Stand Abschliessende Vorprüfung	von der Gemeindeversammlung beschlossen
§ 22 Abs. 1 BNO Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. [...]	unverändert
§ 22 Abs. 4 BNO Bei den anderen Fliessgewässern, welche eine natürliche Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite aufweisen, und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens innerhalb Bauzonen 6 m. <i>Der Uferstreifen wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</i> Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.	§ 22 Abs. 4 BNO Bei den Fliessgewässern, welche eine natürliche Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite aufweisen, und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens innerhalb Bauzonen je 6 m. [<i>weiter Satz gestrichen</i>] Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

Die oben beschriebene Umsetzung ist in der Vorlage aber damit noch nicht zu Ende geführt. Die grundlegende Anforderung, dass die Vorschrift (oder eine entsprechende Festlegung im Bauzonen- und Kulturlandplan) für Bäche mit einer Gerinnesohle < 2 m keine Berechnungsformel enthält, sondern eine konkrete Gewässerraumbreite, ist noch nicht erfüllt. Die Gemeindeversammlung hat somit mit § 22 Abs. 4 BNO eine Vorschrift beschlossen, die den vorstehend dargelegten Anforderungen, namentlich des Bundesrechts, nicht genügt.

In der Ergänzung zum Planungsbericht vom 16. Februar 2023 hält die Gemeinde fest, dass die Gerinnesohlenbreite gemäss amtlicher Vermessung 0,8 m beträgt. Daraus leitet sie einen Gewässerraum mit einer Breite von 12,8 m ab. Das ist aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten des Gewässers und seiner Umgebung besteht bei der Herleitung der Breite des Gewässerraums im konkreten Fall keine erhebliche Entscheidungsfreiheit. Die Breite ist durch die festgestellte Sohlenbreite und die behördenverbindlichen Vorgaben weitgehend vorgegeben. Zudem hat die Gemeindeversammlung mit Beschluss des § 22 Abs. 1 und 4 BNO entschieden, dass in Bezug auf Fliessgewässer innerhalb Bauzone mit einer natürlichen Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite ausschliesslich die beiden Uferstreifen von 6 m und das Gewässer massgebend sind. Es besteht folglich kein planerisches Ermessen mehr, sondern es geht nur noch darum, die von der Gemeindeversammlung festgelegte Berechnungsformel durch das Einsetzen eines Masses für die Gewässerbreite zu lösen. In diesem Sinne stellt die Änderung der BNO keine inhaltliche Änderung dar, sondern lediglich eine Präzisierung, indem die bisherige Berechnungsformel von § 22 Abs. 1 und Abs. 4 BNO durch das konkrete Berechnungsergebnis von 12,8 m ersetzt wird. Der gegebene Gewässerraum wird damit rechtskonform umgesetzt.

Dieser Gewässerraum betrifft zudem ein einzelnes Gewässer in der Gemeinde, den Bach "Zelgli 2"/ "Zegli" (vgl. Bachkataster), mit einer Länge von rund 140 m. Der Bach verläuft zum grössten Teil am Rand innerhalb der Parzelle Nr. 320, welche der Zone für OeBA zugewiesen ist und im Eigentum der Einwohnergemeinde Uezwil steht. Auf einem Abschnitt von ungefähr 40 m tangiert der Gewässerraum vier angrenzende private, bereits überbaute Parzellen. Die Präzisierung ist folglich von geringer Bedeutung und betrifft nur wenige Private. Die privaten Grundeigentümer wurden zur Überarbeitung der Gewässerraumvorschrift angehört. Seitens der Grundeigentümer bestehen gemäss Ergänzung zum Planungsbericht keine Einwände.

Mit Schreiben vom (Protokollauszug [PA] vom 16. Januar 2023) wünscht der Gemeinderat Uezwil, dass der Regierungsrat die notwendige Korrektur im Rahmen des Genehmigungsverfahrens direkt vornimmt. Der Gemeinderat begründet seinen Wunsch in der Ergänzung zum Planungsbericht mit der Tatsache, dass die Änderung keine inhaltliche Änderung zur Folge hat.

Unter Würdigung des vorstehend beschriebenen Einzelfalls und unter Berücksichtigung der Voraussetzungen nach § 27 Abs. 3 BauG (namentlich geringe Tragweite, keine erhebliche Entscheidungsfreiheit) ist eine **Direktänderung** vertretbar.

Demzufolge ist § 22 Abs. 4 BNO, erste Hälfte des ersten Satzes wie folgt zu ändern:

~~4Bei den Fliessgewässern, welche eine natürliche Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite aufweisen, und~~
Beim Bach Zegli in der Bauzone beträgt die Breite des Gewässerraumes insgesamt 12,8* m.

*Uferstreifen je 6m ab Rand der Gerinnesohle / Gerinnesohle 0,8m

Zu den eingedolten Bächen

Bei den eingedolten Bächen innerhalb der Bauzonen beträgt die Breite des Uferstreifens je 6 m (§ 22 Abs. 4 BNO). Für die eingedolten Bäche ausserhalb der Bauzonen fehlt in der von der Gemeindeversammlung beschlossenen BNO eine Vorschrift. Im Bauzonen- und Kulturlandplan erfolgte jedoch die Festlegung (symbolisch mit Kringellinie) für alle eingedolten Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone.

Zum Zeitpunkt der abschliessenden Vorprüfung bestanden noch keine gefestigten Vorgaben zum Umgang mit eingedolten Bächen. In Uezwil ist innerhalb der Bauzone lediglich ein kurzer Abschnitt des "Hinterbachs" von ungefähr 120 m betroffen. Unter Würdigung des vorliegenden Einzelfalls werden die Regelung mit einem Abstand sowie die symbolische Darstellung im Plan für alle eingedolten Bäche innerhalb und ausserhalb der Bauzone einstweilen akzeptiert. Es muss aber noch eine entsprechende Bestimmung in § 22 Abs. 4 BNO ergänzt werden, die klar macht, dass die Vorschrift auch für eingedolte Bäche ausserhalb der Bauzonen gilt. Zudem ist die Bestimmung in einen separaten Absatz zu verschieben.

Die Gemeinde erklärt sich mit Schreiben (PA) vom 16. Januar 2023 sowie mit der Ergänzung zum Planungsbericht mit folgender **Direktänderung** an § 22 Abs. 4 BNO sowie der Verschiebung zu einem neuen Absatz 6 unter § 22 BNO einverstanden:

Neu Absatz 6:

Bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens innerhalb und ausserhalb der Bauzonen je 6 m ab der Innenkante der Eindolung gemessen. Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet. Es gilt Abs. 2, erster Satz.

Festlegungen und Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan

Die symbolische Festlegung der Gewässerräume für kleinere offene Bäche (Gerinnesohle < 2 m) war nach Praxis zum Zeitpunkt der abschliessenden Vorprüfung nicht ausgeschlossen. Dasselbe gilt für eingedolte Bäche, bei denen eine symbolische Darstellung und die Umsetzung durch Abstände anstelle einer Schutzzone bei mangelnder Datenlage betreffend Kaliber und Lage im genannten Zeitpunkt nicht ausgeschlossen waren. Diese Art der Umsetzung wird deshalb als Übergangslösung akzeptiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die symbolischen Festlegungen und die Umsetzung durch Abstände (letzteres betrifft eingedolte Bäche) in einem späteren Planungsverfahren auch für diese Bäche durch flächig dargestellte Gewässerraumzonen zu ersetzen sein werden (überlagerte Schraffur mit äusserer Begrenzungslinie, vermasst).

Die Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans enthält fehlerhafte Verweise auf Bestimmungen der BNO. Im Interesse der Rechtssicherheit sind diese zu korrigieren. Die Gemeinde erklärt sich mit Schreiben (PA) vom 16. Januar 2023 einverstanden, dass folgende Korrekturen als **Direktänderungen** vorgenommen werden:

- Gewässerraum ausserhalb der Bauzone (offene Bäche mit Gerinnesohle < 2 m)
Diese Bäche werden symbolisch mit einer Kringellinie (Kringel zur Hälfte ausgefüllt) dargestellt. In

der Legende wird auf § 22 Abs. 4 + 5 BNO verwiesen. Abs. 4 regelt jedoch keine offenen Gewässer ausserhalb der Bauzone. Der Verweis auf Abs. 4 ist zu streichen:

[Signatur halb ausgefüllte Kringellinie] Gewässerraum ausserhalb der Bauzone gemäss § 22 Abs. ~~4~~ 5 BNO.

- Gewässerraum eingedolte Bäche

Diese Bäche werden symbolisch mit einer Kringellinie (Kringel leer) dargestellt. In der Legende wird auf § 22 Abs. 4 + 5 BNO verwiesen. Abs. 5 regelt jedoch keine eingedolten Bäche. Zudem wird die Regelung für eingedolte Bäche von Abs. 4 in den neuen Abs. 6 verschoben. Der Verweis auf Abs. 4 + 5 ist somit durch Abs. 6 zu ersetzen:

[Signatur leere ausgefüllte Kringellinie] Gewässerraum eingedolte Bäche gemäss § 22 Abs. 4 ~~5~~ 6 BNO.

Grundwasser

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen sind als Orientierungsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt. Das entspricht der Vorgabe gemäss § 27 Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (V EG UWR). Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Schutzzonen der Quellwasserfassungen Oberholz wurden im Jahr 2017 überarbeitet und verfügt. Es besteht deshalb zurzeit kein Handlungsbedarf.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Gemeindeversammlung hat entgegen der im Vorprüfungsverfahren erfolgten fachlichen Beratung beschlossen, die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Delegationsmodell umzusetzen. Die Gemeinde begründet dies mit der Möglichkeit, die Schutzdefizite in den nächsten 15 Jahren zu beheben. Generell wird aus fachlicher Sicht empfohlen, das Delegationsmodell nur anzuwenden, wenn sich die Gefahrensituation durch wasserbauliche Massnahmen mittelfristig (zum Beispiel unter fünf Jahren) ändert.

Im Delegationsmodell wird nicht zwischen der Hochwassergefahrenzone 1 und der Fläche mit Hochwasserrestgefährdung unterschieden. Entsprechend dem Vorbehalt im abschliessenden Vorprüfungsbericht wird das hochwassergefährdete Gebiet, das alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte Hochwasser (inklusive Restgefährdung) enthält, als "Hochwassergefährdetes Gebiet" im Bauzonenplan dargestellt (Orientierungsinhalt). Die Abgrenzung ist sachgerecht erfolgt.

Die Bestimmungen in § 31 BNO (Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland), § 32 BNO (Hochwassergefährdetes Gebiet [innerhalb Bauzone]) gemäss Delegationsmodell und § 33 BNO (Oberflächenwasserschutz) sind aufgrund des neu geltenden übergeordneten Rechts (Inkrafttreten der Revision der BauV am 1. November 2021) zu streichen, vgl. Ausführungen unter Ziffer 3.7.

Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten Korrekturen und Ergänzungen im Planungsbericht wurden vorgenommen.

3.6.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Die rechtskräftigen Aussengrenzen des Waldareals wurden korrekt übernommen. Die Strassen und Plätze im Waldareal gehören rechtlich zum Wald. Die plangrafische Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan wurde basierend auf der abschliessenden Vorprüfung entsprechend bereinigt.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald werden zur Kenntnis genommen. Die Bestimmungen in § 21 BNO zu den Naturschutzzonen Wald sind korrekt.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Bei Parzelle Nr. 345 wird lediglich der Parzellenbereich hinter der bestehenden Liegenschaft eingezont. Durch die abschirmende Wirkung des bestehenden Gebäudes sind in diesem Teil der Parzelle die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III (Dorfzone) eingehalten und somit die Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) erfüllt.

Bei den restlichen Neueinzonungen handelt es sich um Bereinigungen der Bauzonengrenzen oder um die Einzonung von Zufahrtsstrassen. Bei diesen muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Zu den geplanten Umzonungen ergeben sich keine Bemerkungen bezüglich Lärmschutz.

Energie

Das Thema Energieeffizienz ist in der BNO sachgerecht berücksichtigt.

Elektromagnetische Strahlung

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) enthält keine Anforderungen für Bauzonen, die bereits vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont wurden. Solche Parzellen gelten zwar als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) mit der Konsequenz, dass bestehende Hochspannungsleitungen in ihrer Nähe saniert werden müssen, wenn sie den Anlagegrenzwert (AGW) überschreiten. Für das Erstellen von Gebäuden auf solchen Parzellen enthält die NISV jedoch keine Vorschriften. Dies bedeutet, dass ein Gebäude unter den genannten Umständen auch dann gebaut werden darf, wenn der AGW überschritten ist. Ist dies der Fall, kann aber die für die Starkstromanlage zuständige Bundesbehörde, gestützt auf Ziffer 16 Anhang 1 NISV, vom Anlagebetreiber eine Phasen- und Leiteroptimierung verlangen, damit die nichtionisierende Strahlung minimiert wird.

Südlich des Siedlungsgebiets verläuft von Westen nach Osten eine 100-kV-Hochspannungsfreileitung. Beim beidseitigen Abstand von ca. 25 m zur Trasseachse wird der AGW von 1 Mikrottesla eingehalten.

Belastete Standorte und Altlasten

Im Gemeindegebiet liegen belastete Standorte (namentlich Scheibenstand/Kugelfang, Ablagerungsstandort im Wald bei Kilometerkoordinaten 2663346 / 1240200). Die vollständige Übersicht und weitere Informationen können unter www.kataster-aargau.ch eingesehen werden.

Nach Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen von nachgelagerten Baubewilligungsverfahren abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

Zu weitergehenden altlastenrechtlich notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff. AltIV bei belasteten Standorten wird von der Abteilung für Umwelt (AfU) im Einzelfall Stellung genommen.

3.6.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften nur indirekt betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind zu erhalten und zu schützen (§ 38 Kulturgesetz [KG]). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Im Planungsbericht (Kapitel 5.5.6) werden archäologische Fundstellen behandelt. Die Grundlagen der Kantonsarchäologie sind im Ganzen korrekt wiedergegeben.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS; Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz [VIVS]) erfasst die Wege und deren Wegbegleiter. Die Nutzungsplanung ist insbesondere darauf auszurichten, Wege mit hoher vorhandener Substanz und/oder wichtige Wegbegleiter zu erhalten (Richtplankapitel S 1.5 sowie § 25 Abs. 2 KG und § 23 der Verordnung zum Kulturgesetz [VKG]). Das historische Wegnetz von Uezwil enthält verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz, teilweise viel Substanz von lokaler Bedeutung. Diese Wege haben namentlich durch ihre begrenzenden Böschungen und die sie begleitenden Obstbäume sowie religiöse Wegbegleiter und Grenzsteine einen bedeutenden Einfluss auf die Einbettung des Ortes in das Landschaftsbild.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.7.1 IVHB

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Mit der Gesamtrevision übernimmt die Gemeinde Uezwil die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB. Daher sind die Bestimmungen des Titels 3 der BauV vom 25. Mai 2011 anwendbar.

3.7.2 Änderung nach öffentlicher Auflage: Grünzone

Aufgrund einer Einwendung wurde § 15 BNO Abs. 2 angepasst: Anlagen zur Pflege des Grundstücks sind neu zulässig, namentlich genannt werden in einer abschliessenden Aufzählung Weidezäune (vgl. Protokollauszug des Gemeinderats 2021/135 07.91 vom 6. September 2021). Der ergänzte und von der Gemeindeversammlung beschlossene Wortlaut lautet:

In der Grünzone um die Kapelle dürfen keine neuen Bauten errichtet werden. Ausser es handelt sich um Anlagen, die der Erholung oder der Pflege dienen (Gartenanlagen, Sitzbänke, Plätze, Weidezäune und Wege). Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

Die Erweiterung der zulässigen Anlagen im Interesse der Pflege des Freiraums ist nachvollziehbar und sachgerecht. Mit der Beschränkung auf Weidezäune in der abschliessenden Aufzählung sowie der ausdrücklich genannten Bewilligungspflicht für sämtliche Bauten und Anlagen bleibt der Zonen-zweck der Freihaltung genügend gewahrt. Diese Änderung tangiert die Genehmigungsfähigkeit nicht.

3.7.3 Revision Bauverordnung (BauV)

Die BNO-Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform. Jedoch trat am 1. November 2021 die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. Die Rechtmässigkeitsprüfung unter Berücksichtigung des neuen übergeordneten Rechts hat ergeben, dass Anpassungen an der beschlossenen BNO erforderlich sind, damit sie mit der revidierten BauV vereinbar ist.

Zusätzlich wurden noch einzelne Fehler in der BNO festgestellt, bei denen von offensichtlichen Versehen ausgegangen werden kann (namentlich falsche Verweise auf andere Bestimmungen). Auch diesbezüglich wurden der Gemeinde entsprechende Korrekturen als Direktänderungen vorgeschlagen.

Aufgrund der neu in die BauV aufgenommenen abschliessenden Regelungen sowie aufgrund der erwähnten Korrekturen von offensichtlichen Versehen besteht keine erhebliche Entscheidungsfreiheit. Gleichzeitig sind die Änderungen von geringer Tragweite. Es wird auf die nachfolgenden Begründungen verwiesen. Eine Anpassung als **Direktänderung** erfüllt somit die Voraussetzungen nach § 27 Abs. 3 BauG.

Der Gemeinderat Uezwil wurde angehört. Mit dem Protokollauszug vom 16. Januar 2023 stimmt er der direkten Änderung der revidierten BNO im Rahmen der Genehmigung zu. Die von der Gemeinde erbetene Überprüfung einzelner Punkte ist erfolgt. Auch dazu hat die Gemeinde mit Protokollauszug vom 16. Januar 2023 inhaltlich geantwortet und ihr Einverständnis für die Direktänderung erteilt. Entsprechende Erläuterungen und Erwägungen können den nachfolgenden Ausführungen entnommen werden. Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf:

- | | |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 10 Abs. 3 | Neu wird der Begriff "Verkaufsfläche" (§ 15d BauV) verwendet. Der Begriff "Nettoladenfläche" ist daher durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. |
| § 10 Abs. 7 | <i>Betrifft nicht die Revision BauV:</i> In diesem Absatz wird fälschlicherweise auf § 10 Abs. 3 BNO verwiesen, obwohl eigentlich Abs. 4 gemeint ist. "§ 10 Abs. 3" ist zu korrigieren in "§ 10 Abs. 4". |
| § 12 Abs. 3 | Vgl. Kommentar zu § 10 Abs. 3 BNO. |
| § 31 | Abs. 1 und Abs. 2 streichen (vgl. Kommentar zu Abs. 3) oder ersetzen durch: "Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV." |
| § 32 | Abs. 1 und Abs. 2 streichen (vgl. Kommentar zu Abs. 3) oder ersetzen durch: "Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV." |
| § 33 | Abs. 1 und Abs. 2 streichen (vgl. Kommentar zu Abs. 3) oder ersetzen durch: "Für Bauten und Anlagen in durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV."
Abs. 3: Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine allgemeine Grundlage für eine Begutachtung durch Fachleute sowie weitere Massnahmen in § 45 Abs. 2 BNO befindet. Der Gemeinde wird daher vorgeschlagen, den ganzen Absatz zu streichen. |
| § 38 | Streichen, weil das Störmass der Betriebe neu in § 15c BauV geregelt ist. |
| § 39 | Streichen (inklusive Fussnote). Der Begriff "Verkaufsfläche" wird in § 15d BauV definiert. |
| § 44 Abs. 2 bis 4 | Streichen. Im öffentlichen Interessen liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt (ebenso die Rücksichtnahme auf die Interessen der Betroffenen). |

- § 48 Abs. 1 und 2 Streichen, mit Ausnahme der Mindestraumgrösse. Die Raummasse, Fenstergrösse und Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäuser sind neu in § 36a BauV geregelt. Daneben ist die Gemeinde frei, weitere Anforderungen an die Wohnhygiene zu stellen, das heisst, die Mindestgrösse für Räume ist zu belassen.
Marginalie anpassen und "Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume" durch "Raumgrösse und Garten-, Terrassen-, Balkonflächen" ersetzen. Damit bezieht sich die Ausnahme gemäss Abs. 4 nur auf diese Inhalte und nicht auf die Regelungen gemäss § 36a BauV.
- § 52 Abs. 1 Fussnote Die VSS⁵-Norm "Grundstückszufahrten" ist neu als "Norm VSS 40 050 "Grundstückszufahrten" vom 31. März 2019" zu bezeichnen.
- § 52 Abs. 2 Die VSS-Norm, auf die verwiesen wird, wird neu als "Norm VSS 40 291a 'Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen' vom 31. März 2019" bezeichnet.
- § 55 Abs. 1 Ersetzen durch: "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV."
- § 59 Abs. 3 *Betrifft nicht die Revision BauV:* Der Absatz verweist auf § 57 Abs. 2 BNO. Das ist nicht sinnvoll. Gemäss Stellungnahme der Gemeinde (PA 16. Januar 2023) ist der Verweis zu korrigieren auf §57~~6~~ Abs. 2 BNO.
- § 62 Abs. 1 Streichen. Neu wird das vogelfreundliche Bauen mit Glas in § 36b Abs. 1 BauV geregelt.
- § 67 Abs. 2 *Betrifft nicht die Revision BauV:* § 64 Abs. 2 BauV enthält Begriffsdefinitionen für altrechtliche Sondernutzungspläne. Die Gemeinde hat daher nur Begriffsdefinitionen in die BNO aufzunehmen, wenn sie von § 64 Abs. 2 BauV abweichen möchte. Eine Abweichung ist in § 67 Abs. 2 BNO nicht ersichtlich. Der Gemeinde wird daher empfohlen, diesen Absatz zu streichen. Die Gemeinde erklärt sich mit PA vom 16. Januar 2023 damit einverstanden.

3.8 Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die Schätzung durch die zuständige Behörde hat ergeben, dass bei keiner der Einzonungen gemäss Bauzonenbilanz unter Ziffer 3.4.4 vorstehend die Bagatellschwelle gemäss § 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) nicht erreicht wird.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.7). Der Gemeinderat wurde dazu angehört. Er nimmt die Direktänderungen in seinem Schreiben (Protokollauszug) vom 16. Januar 2023 zustimmend zur Kenntnis.

4. Ergebnis

Abgesehen von den vorgenannten Einschränkungen und Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

⁵ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Beschluss

1.

Der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan, beschlossen vom der Gemeindeversammlung der Gemeinde Uezwil am 19. November 2021, wird unter Vorbehalt von Dispositivziffern 2, 3 und 4 genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird im Sinne der Erwägungen durch Direktänderungen angepasst:

§ 10 Abs. 3	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 10 Abs. 7	Der Verweis wird korrigiert: " <i>Eingliederungspflicht gemäss BNO § 10 Abs. 3 4 geht</i> "
§ 12 Abs. 3	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 31 Abs. 1	Wird ersetzt durch: "Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV."
§ 31 Abs. 2	Streichen
§ 32 Abs. 1	Wird ersetzt durch "Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV."
§ 32 Abs. 2	Streichen
§ 33 Abs. 1	Wird ersetzt durch "Für Bauten und Anlagen in durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV."
§ 33 Abs. 2	Streichen
§ 38	Streichen
§ 39	Streichen (inklusive Fussnote).
§ 44 Abs. 2 bis 4	Streichen
§ 48 Abs. 1	Streichen, mit Ausnahme der Mindestraumgrösse. Die wird Marginalie angepasst: " Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume " neu: "Raumgrösse und Garten-, Terrassen-, Balkonflächen".
§ 48 Abs. 2	Streichen
§ 52 Abs. 1 Fussnote	"VSS-Norm 'Grundstückzufahrten' " wird ersetzt durch "Norm VSS 40 050 'Grundstückzufahrten' vom 31. März 2019"
§ 52 Abs. 2	"SN 640 291a" wird ersetzt durch "Norm VSS 40 291a 'Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen' vom 31. März 2019".
§ 55 Abs. 1	Ersetzen durch: "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV."
§ 59 Abs. 3	Der Verweis wird korrigiert: § 57 Abs. 2 neu: § 56 Abs. 2 BNO.
§ 62 Abs. 1	Streichen
§ 67 Abs. 2	Streichen

3.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird im Sinne der Erwägungen durch Direktänderungen angepasst:

- § 22 Abs. 4 ~~Bei den Fliessgewässern, welche eine natürliche Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite aufweisen, und Beim Bach Zelgli in der Bauzone beträgt die Breite des Gewässerraumes insgesamt 12.8 m*. [Zweiter Satzteil wird zu neuem Abs. 6]~~
[Fussnote:] *Uferstreifen je 6m ab Rand der Gerinnesohle / Gerinnesohle 0.8m
- § 22 Abs. 6 neu "Bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens innerhalb und ausserhalb der Bauzonen je 6 m ab der Innenkante der Eindolung gemessen. Diese Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet. Es gilt Abs. 2 erster Satz."

4.

Die Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans wird durch Direktänderung wie folgt angepasst:

Verweis auf Abs. 4 streichen bei:

[Signatur halb ausgefüllte blaue Kringellinie] "Gewässerraum ausserhalb der Bauzone gemäss § 22 Abs. ~~4~~ ~~5~~ 5 BNO"

Verweis auf Abs. 4 + 5 ersetzen durch Abs. 6 bei:

[Signatur leere Kringellinie] "Gewässerraum eingedolte Bäche gemäss § 22 Abs. ~~4~~ ~~5~~ ~~6~~ 6 BNO"

5.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderungen im Wortlaut gemäss Beschluss Ziffer 3.


Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 2, 5619 Uezwil (A-Post-Plus)
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen