



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 9. September 2013

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2013/ 24

Genehmigung Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Das Wichtigste in Kürze

Grundlage der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland – kurz Zonenplanrevision - bildet das „Leitbild Standortqualität“ aus dem Jahre 2003. In diesem Dokument sind die Grundsätze, wie sich die Gemeinde Obersiggenthal entwickeln soll, festgehalten. Der Einwohnerrat hat das Leitbild zur Kenntnis genommen.

Die Zielsetzung der vorliegenden Revision liegt weit mehr in der qualitativen als in der quantitativen Entwicklung der Gemeinde. Vor allem mit Massnahmen der inneren Verdichtung soll ein massvolles Bevölkerungswachstum ermöglicht werden. Neueinzonungen werden nur in bescheidenem Masse vorgenommen. Das vom Kanton prognostizierte Bevölkerungswachstum kann dabei nicht erreicht werden.

In einer Interessenabwägung hat der Gemeinderat entschieden, keine Gewerbe- und Industriezonen einzuzonen. Derartige Zonen bestehen in benachbarten Gemeinden; Obersiggenthal definiert sich vor allem als hochwertige Wohngemeinde.

Im Rahmen der Zonenplanrevision wird auch die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) überarbeitet und der kantonalen Muster-BNO angepasst. Diese Anpassung ist ein heikler Balanceakt zwischen einer liberalen und dirigistischen Reglementierung.

Das Mitwirkungsverfahren ist in einem hohen Masse von der Bevölkerung sowie von Parteien und andern Organisationen wahrgenommen worden. Dies zeigt ein erfreuliches Interesse für die Entwicklung der Gemeinde.

Neu aufgenommen in der BNO wurde der Mehrwertausgleich. Der Ertrag daraus ist zweckgebunden und dient vor allem der Erfüllung von planerischen Aufgaben.

Die Einwendungsverhandlungen sind alle abgeschlossen und vom Gemeinderat behandelt worden.

Nach der Volksabstimmung zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz ist die Obersiggenthaler Zonenplanrevision unter zeitlichen Druck geraten. Der Gemeinderat setzt alles daran, das Verfahren noch vor dem März 2014 abschliessen zu können. Ist dies nicht möglich, droht ein Moratorium durch die Bundesvorgaben und die bisherigen Arbeiten müssten auf unbekannte Zeit auf Eis gelegt werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1 Genehmigung der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland bestehend aus
 - a) Bau- und Zonenordnung mit Anhang
 - b) Zonenplan
 - c) Änderungen Kulturlandplan und Natur- und Heimatschutzplan
- 2 Genehmigung der Baugebührenordnung (BGO)
- 3 Abschreibung des Postulates Hans-Ulrich Schütz
- 4 Abschreibung der Motion Michael Weber

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Der heute gültige Zonenplan stammt vom 31. März 1998. Der Planungshorizont von Zonenplänen beträgt rund 15 Jahre. Eine Übersicht der Nutzungsplanungen in den letzten Jahren zeigt folgendes Bild:

Thema	Genehmigung durch den Einwohnerrat	Genehmigung durch den Grossen Rat
Bau- und Nutzungsordnung mit Bauzonenplan	5. Dezember 1996	31. März 1998
Nutzungsordnung Kulturland mit Kulturlandplan	10. Mai 1990	30. März 1993
Natur- und Heimatschutzordnung mit Schutzplan	10. Mai 1990 und 5. Dezember 1996	30. März 1993 und 31. März 1998

Der erste Zonenplan von Obersiggenthal stammt aus dem Jahre 1954. Seither wurde er verschiedene Male angepasst. Die heute gültige Nutzungsplanung mit ihrer Gliederung in drei Bereiche geht auf die Zeit vor der Inkrafttretung des Aargauischen Baugesetzes vom 19. Januar 1993 zurück. Sie wurde den kantonalen Vorgaben - etwa der kantonalen Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) - nicht angepasst.

Im „Leitbild Standortqualität“ ist festgehalten, wie sich die Gemeinde Obersiggenthal in der Region Baden-Wettingen in Zukunft als Ort mit einer besonderen Lebensqualität entwickeln und profilieren will. Der Einwohnerrat hat dieses Leitbild im Jahre 2003 zur Kenntnis genommen. Die nun vorliegende Zonenplanrevision stützt sich darauf und die darin festgelegten Grundsätze gelten als Richtschnur.

Am 19. März 2009 genehmigte der Einwohnerrat einen Kredit zur Teilrevision der Nutzungsplanung und beauftragte den Gemeinderat mit der Umsetzung dieses Projekts. Auf Grund der kantonalen Vorprüfung zeigte es sich, dass eine formelle Anpassung der Nutzungsplanung Kulturland zwingend nötig ist, um eine Übersicht über die gesamte Nutzungsplanung sicher zu stellen.

Aktenaufgabe:

- Nr. 1: Bau- und Nutzungsordnung mit Bauzonenplan vom 31. März 1998
- Nr. 2: Nutzungsordnung Kulturland mit Kulturlandplan vom 30. März 1993
- Nr. 3: Natur- und Heimatschutzordnung mit Schutzplan vom 30. März 1993 und 31.3.1998
- Nr. 4: Leitbild Standortqualität Stand 2010
- Nr. 5: Kreditantrag Einwohnerrat vom 19. März 2009

2 Ablauf und Umfang der Zonenplanrevision

Der Gemeinderat beauftragte das Büro Arcoplan in Ennetbaden mit der Planung der Zonenplanrevision. Projektleiter ist Paul Keller. In Abstimmung und enger Zusammenarbeit mit der Planungskommission wurde ein ausführlicher Planungsbericht erarbeitet und vom Gemeinderat in mehreren Schritten genehmigt. Der Gemeinderat verzichtet in der vorliegenden Vorlage, den Planungsbericht detailliert zu wiederholen und beschränkt sich aufs Wesentliche.

Als wichtigster Grundsatz der jetzigen Zonenplanrevision gilt: Die Gemeinde soll sich nach qualitativen und nicht nach quantitativen Grundsätzen entwickeln. Im Einzelnen sind die strategischen Ziele wie folgt festgelegt worden:

- Wohnqualität stärken
- Innere Verdichtung fördern
- Neueinzonungen moderat handhaben
- Kulturland sichern
- Gewerbe ins Wohngebiet integrieren
- Das Zentrum (Markthof) und die Landstrasse fördern
- Die Bau- und Nutzungsordnung überarbeiten

Der Gemeinderat beschränkte sich ausdrücklich auf die Revision der Nutzungsplanung im Baugebiet. Der Kultur- und der Natur- und Heimatschutzplan genügen den heutigen Anforderungen. Diese beiden Pläne müssen aber entsprechend den Änderungen des Bauzonenplanes angepasst werden. Im Kulturlandplan, bzw. in der BNO, wird die Landwirtschaftszone II in die Landwirtschaftszone überführt. Im Natur- und Heimatschutzplan werden die geschützten Gebäude mit dem Kurzinventar des Kantons verglichen. Alle grundeigentümergebundenen Festlegungen wurden formal im neuen Gesamtwerk, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan, Natur- und Heimatschutzplan sowie aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), zusammengeführt.

3 Wichtige Änderungen des Zonenplans

3.1 Bauzonen

Das bisherige Zonenregime wurde grösstenteils beibehalten und lediglich in einzelnen Bereichen angepasst:

- Neueinzonung in die Wohnzone W2 von 0.84 ha im Loo, Nussbaumen, mit Gestaltungsplanpflicht.
- Neueinzonung in die Wohnzone W2 von 1.2 ha im Ried, Kirchdorf, mit Gestaltungsplanpflicht.
- Neueinzonung in die Zone für Sport und Freizeit von 1.2 ha im Goldiland, Nussbaumen.
- Die bisherige Gärtnereizone im Häfelerhau von 1.46 ha wird in die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.
- Die bisherige Grünzone an der Austrasse von 0.48 ha wird in die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.
- Die Grünzone am Wiesenweg von 0.12 ha wird in die Wohnzone W2 mit einer Höhenbeschränkung umgezont.
- Das Oederlin-Areal bleibt ausgeklammert, bis konkrete Ergebnisse aus der Arealentwicklung vorliegen.
- Zentrumszone ZZ2 neu beim Knoten Landstrasse / Hertensteinstrasse
- Zusammenfassung der bisherigen Dorfkern-Schutzzone und der Dorfbildschutzzone in eine neue Dorfzone.
- Aufzonung in W4P im Bereich der Hochhausquartiere.
- Schaffung einer neuen Spezialzone Limmatufer, um den Bedürfnissen der naturnahen Nutzung, der Freizeit und Erholung sowie des Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen.

Neu- und Umzonungen ermöglichen in den nächsten 15 Jahren eine Bevölkerungszunahme von rund 980 Personen. In der Richtplanvorlage des Regierungsrates an den Grossen Rat wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Obersiggenthal damit das prognostizierte Bevölkerungswachstum nur zu 37% erfüllt. Das heisst, dass statt 3.11 ha 8.4 ha eingezont werden könnten. Damit wird bestätigt, dass Obersiggenthal mit Neueinzonungen sehr massvoll umgeht.

Es wird oft behauptet, dass das eidgenössische Raumplanungsgesetz keine neuen Einzonungen mehr zulasse. Dies trifft in keiner Weise zu. Vielmehr müssen Einzonungen massvoll und haushälterisch erfolgen. Obersiggenthal erfüllte diese Vorgaben sowohl mit früheren als auch mit der aktuellen Zonenplanrevisionen in vorbildlicher Weise.

3.2 Gewerbebezonen

Seit Jahren besteht in Obersiggenthal eine Nachfrage nach Gewerbebezonen. Die heutigen Flächen sind entweder genutzt oder werden für spätere Nutzungen freigehalten. Die Folge ist, dass in den letzten Jahren eine nicht geringe Anzahl von Gewerbetreibenden in Nachbargemeinden abwanderte.

Das neue kantonale Baugesetz schreibt vor, dass Zonenplanänderungen den Regionalen Planungsverbänden, das heisst der Repla Baden Regio, vorgelegt werden müssen. Damit soll sicher gestellt werden, dass die kommunalen mit den regionalen Interessen abgestimmt werden. In Nachbargemeinden stehen noch freie Gewerbebezonen zur Verfügung.

Deshalb wurde in einer Interessenabwägung zwischen Gewerbe- und Industriezonen mit der Landwirtschaftszone zugunsten des Kulturlandes entschieden. Eine Erweiterung wäre nur im Hard an einer Lage mit bester Fruchtfolgefäche möglich gewesen.

Es bestehen jedoch in allen Bauzonen, je nach Empfindlichkeitsstufe und Formulierung in den Zonenbestimmungen, Möglichkeiten der gewerblichen Nutzungen und für Dienstleistungen. Wie beim Wohnen kann auch hier eine innere Siedlungsentwicklung stattfinden. In diesem Sinn wurden die bisherigen Bestimmungen gelockert oder Anreize für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

- Zusätzliche Mischzonen, die bis 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude zulassen.
- In der neu definierten Zone W4plus sind bis 50% Gewerbeflächen möglich.
- In den ZZ1 und ZZ2 ist im Erdgeschoss ein hoher Anteil publikumsorientiertes Gewerbe möglich.
- In den W2 und W3 ist pro Gebäude bis 100 m² Verkaufsfläche mit quartierverträglichem Verkehr zugelassen.

4 Wichtige Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung

Die bestehende BNO ist in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission an die kantonale Muster-BNO angepasst. Diese Anpassung ist ein heikler Balanceakt zwischen einer liberalen und einer dirigistischen Reglementierung. Sie ermöglicht dem Gemeinderat insbesondere die hohen Ansprüche an die innere Verdichtung steuern zu können. Die BNO enthält folgende wesentliche Ergänzungen und Präzisierungen:

- Vorgaben zur qualitativen Siedlungsentwicklung
- Anpassungen der Grundmasse der Bauzonen auf Grund von Erfahrungen
- Übernahme der Begriffe gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts (IVHB), primär Anpassung des formellen Rechts
- Gesetzliche Zonenbestimmungen, insbesondere Auslegung der Zentrumszone auf die effektiven örtlichen Verhältnisse und die angestrebte Zentrumsentwicklung

- Sicherstellung der definierten Umsetzungsmassnahmen mittels Reglementen und Richtlinien
- Frühzeitige Beratung von Bauherrschaften und Planern

Aktenaufgabe und Beilage an ER	Nr. 6:	Planungsbericht , Stand: Vorlage Beschluss ER
	Nr. 7:	Zonenplan vom 6. September 2013
	Nr. 8:	Kulturlandplan vom 6. September 2013
	Nr. 9:	Plan Schutzobjekte vom 6. September 2013 mit Liste
	Nr. 10:	Bau- und Nutzungsordnung, Synopse, Stand: Vorlage Beschluss ER

Aktenaufgabe: Nr. 11: Weitere Pläne und Berichte, Informationsinhalte

5 Umsetzungsmassnahmen und deren Kosten

Zur Umsetzung der Zonenplanrevision und der neuen Bau- und Nutzungsordnung sind acht Massnahmen ergriffen worden. Die Umsetzungsmassnahmen in Form von Richtlinien sind von der Planungskommission mit der Verwaltung und dem Büro Arcoplan erstellt worden. Dafür werden Beratungskosten von zirka CHF 70'000 anfallen. Erstberatungen für Bauvorhaben und Beratung von Verdichtungspotentialen werden jährlich zu wiederkehrenden Kosten von schätzungsweise CHF 20'000 führen. Ein Teil der neuen Richtlinien liegt im Entwurf vor.

Geschaffene und noch in Ausarbeitung begriffene Richtlinien:

- Unentgeltliche Erstberatung
- Beratung über die innere Verdichtung
- Bauen am Hang
- Spezialzone Limmatufer
- Zone Sport und Freizeit
- Mehrwertabgabe

In Form von Projekten:

- Zentrumsplanung
- Erscheinungsbild Landstrasse

Die Kosten für die Betriebs- und Gestaltungskonzepte „Erscheinungsbild Landstrasse“ und „Herzsteinstrasse“ sowie für die „Zentrumsplanung“ dürften die Grössenordnung von CHF 500'000 erreichen. Genaue Zahlen sind erst in der Planungsphase möglich und hängen zudem von den Beiträgen des Kantons ab.

5.1 Qualitativer Nutzen

Der übergeordnete, qualitative Nutzen soll mit der Umsetzung der strategischen Zielsetzung aus dem „Leitbild Standortqualität“ sicher gestellt werden:

"Obersiggenthal entwickelt und profiliert sich auch in Zukunft, innerhalb der Region, als Ort mit einer besonderen Lebensqualität."

5.2 Quantitativer Nutzen

Aus den Ein- und Umzonungen kann je nach Bewertung des Baulandes ein Mehrwertausgleich zwischen CHF 7 und 8 Mio. realisiert werden. Diese Beträge werden in einen Fonds eingelegt und stehen ausschliesslich für die qualitative Entwicklung des Ortsbildes zur Verfügung. In einer Richtlinie werden die Ausgabenkompetenz und die Projekte festgelegt.

Im Verlaufe des Planungshorizontes von 15 Jahren kann mit zusätzlichen Steuereinnahmen von zirka CHF 3 Mio. gerechnet werden. Dies entspricht einem jährlichen "Steuerertrag" von rund CHF 200'000.

6 Mitwirkungsverfahren

Zwischen dem 1. Juni und 2. Juli 2012 wurde gemäss § 3 Baugesetz die Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Innert dieser Frist sind 41 Eingaben eingereicht worden. Erfreulicherweise war die Beteiligung am Mitwirkungsverfahren rege. Die Anträge lassen eine gründliche Auseinandersetzung mit der komplexen Thematik der kommunalen Nutzungsplanung erkennen. Die formulierten Anträge veranlassten alle beteiligten Gremien der Gemeinde, den Inhalt der Nutzungsplanung nochmals zu hinterfragen.

Themenschwerpunkte der Mitwirkungseingaben waren verschiedene im Bauzonenplan vorgesehene aber auch nicht berücksichtigte Einzonungen. Der Gemeinderat hat sich in seiner Entscheidung am öffentlichen Interesse orientiert. Im Mitwirkungsbericht wird insbesondere auch die Frage der Entwicklung der gewerblichen Nutzungen in der Gemeinde aufgegriffen. Im Übrigen führten Hinweise zur Bau- und Nutzungsordnung zu Verbesserungen. Schliesslich wurden in Bezug auf die wesentliche Zielsetzung der inneren Siedlungsentwicklung keine Widerstände erkennbar.

Die Planungskommission hat abschliessend die Eingaben geprüft und in einem umfangreichen Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dieser ist vom Gemeinderat am 19. November 2012 genehmigt und allen Mitwirkenden zugestellt worden.

Aktenaufgabe: Nr. 12: Mitwirkungsbericht vom 24. Oktober 2012 mit Übersichtsplan

7 Auflageverfahren

In der Zeit vom 27. Mai bis 25. Juni 2013 wurde gemäss den §§ 4 und 24 BauG das Auflageverfahren durchgeführt. Innert dieser Frist sind dem Gemeinderat 25 Einwendungen eingereicht worden. Die Planungskommission hat die Einwendungen geprüft und in einem umfangreichen Bericht zusammengefasst. Der Gemeinderat hat diesen Bericht am 5. August 2013 als Grundlage für die Einwenderverhandlungen genehmigt.

Aktenaufgabe: Nr. 13: Bericht zur Einwendungsbehandlung vom 10. Juli 2013

Die Einwenderverhandlungen sind im Zeitraum vom 15. bis 29. August 2013 durchgeführt worden. Das Resultat lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Einwendung Nr. 8 wurde zurückgezogen.
- Auf die Einwendung Nr. 3 wurde nicht eingetreten, da sich die Einwendung auf eine Sache bezieht, die nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage war.
- Die Einwendungen Nr. 16 und Nr. 23 wurden ohne Einwenderverhandlung gutgeheissen.
- Die Einwendungen Nr. 2 und 15 wurden teilweise gutgeheissen.
- Die Einwendungen Nr. 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 und 25 wurden im Grundsatz abgewiesen; in teilweiser Gutheissung wurde eine Korrektur in der Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen.
- Die Einwendungen Nr. 1, 6, 9, 10 und 24 wurden abgewiesen.

Aktenaufgabe: Nr. 14: Alle Einwendungen und die Entscheide des Gemeinderates

8 Änderungen auf Grund der Einwendungsverhandlungen

Am Planwerk sind folgende Änderungen vorgenommen worden:

- 8.1 Korrektur § 11 Abs. 2 BNO (Einwendung Nr. 2)
"In der W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung, wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen, realisiert werden kann."
- 8.2 Korrektur § 11 Abs. 6 BNO - Ergänzung (Einwendungen Nr. 4, 5, 7, 11, 17, 18, 19, 20, 22, 25)
"In Ergänzung zum arealinternen Erschliessungskonzept ist ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten, in welchem der Nachweis über ausreichende Zu- und Wegfahrten inklusive der Verkehrssicherheit ausgewiesen wird."
- 8.3 Ergänzung § 11 Abs. 6 BNO (Einwendungen Nr. 12, 13 und 14)
"Im gestaltungsplanpflichtigen Areal Häfelerhau ist entlang des Waldes, über die in § 21 BauG geforderten Qualitäten hinaus, ein 18 m breiter Streifen als naturnaher, ökologisch hochwertiger Grünbereich zu gestalten."
- 8.4 Korrektur § 13 Abs. 2 BNO (Einwendung Nr. 2)
In der WG3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung, wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen, realisiert werden kann."
- 8.5 Korrektur in § 21 Abs. 1 BNO - Neufassung (Einwendung Nr. 15)
"Innerhalb der Spezialzone Gärtnerei Oberfeld dürfen bestehende Verkaufsnutzungen bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche als Ersatz neu erstellt werden, sofern sie einen unmittelbaren betrieblichen und branchenmässigen Zusammenhang mit dem bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb haben und das Verkehrsaufkommen im gleichen Rahmen bleibt."
- 8.6 Korrektur § 69 Abs. 1 BNO (Einwendung Nr. 21)
"Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. In weitgehend überbauten Gebieten können Bauten und Anlagen und deren Aussenraumgestaltung alternativ den Terrainniveaus folgen, wenn dies wegen der besseren Einpassung erwünscht ist. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen vorgenommen werden müssen. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden."
- 8.7 Korrektur Anhang 5 BNO (Einwendung Nr. 16)
Objekt-Nummer 914: Das Gebäude Tromsberg 50 (Versicherungs-Nr. 75) wird nicht unter kommunalen Schutz gestellt.
- 8.8 Korrektur Anhang 5 BNO (Einwendung Nr. 23)
Objekt-Nummer 929: Im gesamten Gebäudekomplex Fabrikareal West der Firma Oederlin AG werden die Gebäude Versicherungs-Nummern 263 und 264 sowie 255 – 258 und 488 nicht unter Schutz gestellt.

9 Mehrwertausgleich

Die Grundsätze des Mehrwertausgleichs sind in der „Arbeitshilfe Nutzungsplanänderung, Stand April 2010“ des Departements Bau, Verkehr und Umwelt enthalten. Die Gemeinde kann den Mehrwertausgleich nicht einseitig hoheitlich verfügen; dafür fehlen die gesetzlichen Grundlagen. Der Gemeinderat kann aber mit den Grundeigentümern Verträge abschliessen, die verbindlich den Mehrwertausgleich regeln. Um eine möglichst hohe Rechtsverbindlichkeit gewährleisten zu können, ist der Grundsatz des Mehrwertausgleichs in der BNO § 6 festgelegt.

Am 2. September 2013 sind alle Grundeigentümer zu einer Orientierung über den Mehrwertausgleich eingeladen worden. Es konnten Fragen gestellt werden und in der Diskussion zeigte sich, dass die Befürchtung, die Grundeigentümer müssten unbestimmbare Risiken in Kauf nehmen, nicht klein sind. Nachdem aber dargelegt werden konnte, dass das Verfahren des Mehrwertausgleichs bereits in vielen Gemeinden zur Zufriedenheit angewendet wird, scheint eine Zustimmung realistisch. Der Gemeinderat ist zuversichtlich, dass bis zur Einwohnerratssitzung vom 17. Oktober 2013 die unterschriebenen Verträge vorliegen. Andernfalls wird auf die entsprechende Einzonung verzichtet.

Aktenaufgabe: Nr. 15: Zusammenstellung Grundeigentümer
Tabelle Berechnungen Mehrwertausgleich
Vertragsentwurf
Entwurf Richtlinie "Mehrwertausgleich" vom 27. August 2013

10 Baugebührenordnung

Am 5. Dezember 1996 genehmigte der Einwohnerrat, parallel mit der Zonenplanrevision, die "Gebührenordnung betreffend das Bauwesen und die Benützung des öffentlichen Grundes". Mit der jetzt laufenden Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist die Baugebührenordnung überprüft und angepasst worden.

Die Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche:

- § 2 Abs. 1 lit. a Der Ansatz von 2 ‰ der voraussichtlichen, geschätzten Baukosten bleibt gleich. Zu den anrechenbaren Baukosten werden neu auch die Umgebungsarbeiten (Stützmauern, Pflanzungen etc.) hinzugerechnet.
- § 2 Abs. 1 lit. g Nur die kommunalen Brandschutzbewilligungen werden von der Gemeinde verrechnet (AGV verrechnet direkt).
- § 2 Abs. 1 lit h/i Die Kontrollen des Energienachweises sowie des Schnurgerüstes werden durch Dritte durchgeführt; diese Kosten werden weiterverrechnet.
- §2 Abs. 2 Externe Beratungen (wie z.B. die kommunale Ortsbildkommission, Fachberichte für Arealüberbauungen etc.) können weiter verrechnet werden. Die Bauherrschaft ist über den Zuzug der Berater sowie über den mutmasslichen Kostenrahmen schriftlich zu orientieren. Im Sinne einer Erstberatung werden die ersten CHF 1'000 in Schutzzonen und die ersten CHF 500 in Bauzonen nicht verrechnet.
- § 3 Abs. 4 Beratungen und Auskünfte durch die Bauverwaltung sind kostenlos. Neu werden die Kosten der Ortsbildkommission separat im § 2 Abs. 2 geregelt
- § 5 Abs. 1 lit. b Von der Gebührenpflicht zur Nutzung des öffentlichen Grundes werden gemeinnützige Veranstaltungen ausgenommen.

Aktenaufgabe und Beilage an ER: Nr. 16 : Synopse Baugebührenordnung vom 17. Oktober 2013

11 Waldfeststellung

Nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz; WaG) vom 4. Oktober 1991 wurde eine Waldfeststellung dort durchgeführt, wo neue Bauzonen an den Wald grenzen. Es handelt sich dabei um Ergänzungen zur bereits bestehenden Waldfeststellung vom 23. November 1998. Die Akten lagen in der Zeit vom 27. Mai bis zum 25. Juni 2013 koordiniert mit den Unterlagen zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung öffentlich auf. Innert dieser Frist wurden keine Einsprachen eingereicht. Somit sind die ergänzten Waldgrenzenpläne am 26. Juni 2013 in Rechtskraft erwachsen.

Aktenaufgabe: Nr. 17: Bericht Abteilung Wald des BVU vom 24. Mai 2013
Waldgrenzenpläne 3 und 9

12 Kantonaler Richtplan

Sobald eine Bauzonenvergrößerung von 1 ha vorliegt, insgesamt pro 10 Jahre 3 ha, ist eine Anpassung des kantonalen Richtplanes erforderlich. Mit den vorliegenden Planungsvorhaben werden 3.11 ha neu eingezont. Mit Protokollauszug vom 7. Mai 2013 beantragte der Gemeinderat dem kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), die erforderliche Anpassung vorzunehmen.

In der Folge führte das BVU das Mitwirkungsverfahren zur Anpassungen des Richtplanes durch. Die Akten lagen in der Zeit vom 27. Mai bis zum 25. Juni 2013 auf der Gemeinde öffentlich auf. Innert dieser Frist wurden insgesamt 154 Mitwirkungseingaben eingereicht (Baden Regio, 6 Kantonalparteien, 3 Verbände/Organisationen und 144 Einzelpersonen). Die Eingaben reichen von der Zustimmung über eine teilweise Ablehnung bis zur grundsätzlichen Ablehnung. Die Anpassung des Richtplanes wird dem Grossen Rat des Kantons Aargau am 17. September 2013 zur Beratung vorgelegt. Das Ergebnis ist zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Vorlage noch nicht bekannt.

Die Beurteilung der Obersiggenthaler Zonenplanung fasst der Regierungsrat des Kantons Aargau in seiner Botschaft an den Grossen Rat des Kantons Aargau wie folgt zusammen:

- Obersiggenthal ist Teil des urbanen Raums und Kerngebiet der Agglomeration Baden und liegt im "Sog" der Grossagglomeration Zürich. Das Bevölkerungswachstum im Raum Baden soll vornehmlich in den urbanen Räumen und der Agglomeration erfolgen, in erster Linie durch Innenverdichtung, Umstrukturierung und hochwertige Verdichtung an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Die wichtigen Strassenräume sollen möglichst siedlungsverträglich und nach dem Koexistenzprinzip umgestaltet werden und die Ortsdurchfahrten sind aufzuwerten. Diese auch von der Repla Baden Regio festgelegten Grundsätze erfüllt die Zonenplanung von Obersiggenthal in hohem Masse.
- Die neuen Bauzonen werden grösstenteils mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, ebenso die wichtigen Umstrukturierungsgebiete. Mit diesen konkreten Massnahmen zur Innenentwicklung und den situationsgerechten Neueinzonungen werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige innere Siedlungsentwicklung geschaffen. Mit der Gesamtrevision des Bauzonenplanes hat die Gemeinde eine umfassende Gesamtplanung erarbeitet.

Aktenaufgabe: Nr. 18: Protokollauszug des Gemeinderates vom 7. Mai 2013

13 Postulate und Motionen

Im Vorfeld der Zonenplanrevision wurden je ein Postulat und eine Motion eingereicht.

13.1 Postulat Hans-Ulrich Schütz

Am 19. März 2009 reichte Hans-Ulrich Schütz mit mehreren Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern dem Einwohnerrat ein Postulat zur Teilzonenplanrevision ein. Der Gemeinderat wurde darin eingeladen, folgende Fragen näher zu beleuchten:

- Positive und negative Auswirkungen zu Einzonungen. Alternativlösungen.
- Generelle und spezielle Auswirkungen zum verdichteten Bauen hinsichtlich der Lebensqualität.
- Verkehrsentwicklung.

Mit der vorliegenden Zonenplanrevision und dem ausführlichen Planungsbericht werden die Anliegen des Postulats Hans-Ulrich Schütz erfüllt. Der Vorstoss kann deshalb abgeschrieben werden.

Aktenauflage: Nr. 19: Postulat Hans-Ulrich Schütz vom 19. März 2009
Protokollauszug des ER vom 3. September 2009

13.2 Motion Michael Weber

Am 3. Juni 2011 reichte Michael Weber mit mehreren Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern dem Einwohnerrat eine Motion zur Vereinfachung der Baubewilligungsverfahren bei Solar- und thermischen Anlagen ein. Diese hat der Gemeinderat anlässlich der Einwohnerrats-sitzung vom 1. März 2012 mit einem umfassenden Zwischenbericht beantwortet. Vom Zwischenbericht nahm der Einwohnerrat Kenntnis. Aufgrund einer Abstimmung fand keine Diskussion statt. Diese wurde auf die Sitzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Teilzonenplanrevision verschoben.

Den vorerwähnten Zwischenbericht kann der Gemeinderat hinsichtlich des Entwurfs der Bau- und Nutzungsordnung ergänzen. Im Baubewilligungsverfahren können drei Arten unterschieden werden, nämlich: Normales Verfahren mit Auflage (§ 60 BauG), vereinfachtes Verfahren (§ 61 BauG, § 50 BauV) und Befreiung von der Baubewilligungspflicht (§ 49 BauV). Diese Regelungen sind abschliessend und können durch das kommunale Baurecht nicht aufgehoben werden.

Für Solareinrichtungen bis 200 m² Fläche pro Fassade oder Dachseite gilt nach der BauV, Stand 1. Januar 2013, das vereinfachte Verfahren. In der Dorfzone bzw. Ortsbildschutzzone müssen nach §17 Abs. 6 BNO nebst vielen anderen Anlagen, die ansonsten nach der BauV bewilligungsfrei wären, auch für Solareinrichtungen Baugesuche eingereicht werden. In § 17 Abs. 7 BNO wird aber explizit bestimmt, dass "Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen zugelassen werden können, wenn sie annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassaden integriert sind". Die Gesamtbetrachtung im Baubewilligungsverfahren gebietet, dass die neuen Technologien nicht gegen den Ortsbild- und Gebäudeschutz oder umgekehrt ausgespielt werden. Der Vorstoss Weber kann deshalb abgeschrieben werden.

Aktenauflage: Nr. 20: Motion Michael Weber vom 3. Juni 2011
Zwischenbericht des Gemeinderates vom 30. Januar 2012
Auszug aus dem Einwohnerratsprotokoll der Sitzung vom 1. März 2012

14 Weiteres Vorgehen

Nach der Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland durch den Einwohnerrat wird das Planwerk der Abteilung für Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zur Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau zugestellt. Gleichzeitig wird der Beschluss des Einwohnerrates publiziert. Der Entscheid des Einwohnerrates ist referendumsfähig.

Nach Ablauf der unbenützten Referendumsfrist wird der Entscheid publiziert. Nach dieser Publikation können Einwanderinnen und Einwander, wenn deren Begehren nicht entsprochen wurde, innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Beschwerde führen.

- | | |
|--|--------------------|
| ▪ Beratung des Richtplanes durch den Grossen Rat | 17. September 2013 |
| ▪ Beratung durch den Einwohnerrat | 17. Oktober 2013 |
| ▪ Publikation Entscheide Einwohnerrat (Beginn Referendumsfrist) | 25. Oktober 2013 |
| ▪ Publikation Rechtskraft Entscheide Einwohnerrat mit der Möglichkeit für die Einwander, innert einer 30-tägigen Frist Beschwerde gegen den Gemeinderatsentscheid zu erheben | Ende November 2013 |
| ▪ Genehmigung durch den Regierungsrat | Frühjahr 2014 |

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Max Läng

Anton Meier