KANTON AARGAU

EINGEGANGEN
17. Mai 2018

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT
Abteilung Raumentwicklung

27. April 2018

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.:	BVURO.16.149 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde:	Bergdietikon
Bezeichnung:	Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung "Rai"

---

1. Ausgangslage

Am 24. März 2015 hat der Grosse Rat die Revisionsvorlage des kantonalen Richtplans (unter anderem Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und Kapitel S 1.9 Wohnschwerpunkte) beschlossen. Per 29. Juni 2015 ist diese Richtplanänderung formell in Kraft getreten und erlangt Verbindlichkeit für die Behörden des Kantons Aargau. Sie bildet damit Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne (vgl. § 27 Abs. 2 BauG). Entsprechend haben die Gemeinden die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen der neuen Richtplankapitel S 1.2 und S 1.9 zu berücksichtigen und die geforderten Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beizubringen, namentlich:

- Kapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2
- Kapitel S 1.9, Planungsanweisungen 2.1 bis 2.3

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans (mit Ausnahmen) und die Anpassung des Kapitels Siedlung genehmigt. Die Anpassungen am Bauzonenrand (Ein-/Auszonungen können damit genehmigt werden. Vorausgesetzt bleiben gemäss Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) der nachgewiesene Bedarf, die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und die Sicherstellung der Erschliessung und Überbauung der einzuzonenden Fläche innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren sowie das Erfüllen der weiteren Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet.

Im Mai 2017 ist die Anpassung des Baugesetzes hinsichtlich Mehrwertausgleich sowie Förderung der Verfügbarkeit von Bauland in Kraft getreten. Diese Vorgaben gilt es zu berücksichtigen. Soweit mehrwertabgabepflichtige Ein- oder Umzonungen in der Vorlage enthalten sind, hat die Gemeinde die Verfahrensanforderungen gemäss § 28b Abs. 1 BauG zu gewährleisten.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonenplan "Rai", Situationsplan 1:2'000 vom 25. Januar 2018
- Teiländerung Kulturlandplan "Rai", Situationsplan 1:5'000 vom 25. Januar 2018
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 25. Januar 2018

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. Januar 2018
- Bergdietikon AG, Baugebiet "Rai", Zweitmeinung GEOTEST AG vom 26. September 2016

- Baugebiet "Rai", Bergdietikon / AG, Resultate der neusten Inklinometermessungen vom 24. Oktober 2014, Dr. Heinrich Jäckli AG vom 13. November 2014
- Geologische Baugrundbeurteilung und Massnahmen; Erläuternde Beilage zum Gestaltungsplan "Rai" vom 15. Mai 2013 / revidiert 31. Oktober 2014
- Nachweis Bauzonenflächen neu 1:1'000 vom 17. Juli 2013
- Neue Parzellierung 1:1'000 vom 17. Juli 2013

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das rund 32'500 m^2 grosse Gebiet "Rai" liegt an einer geologisch anspruchsvollen Hanglage. Das Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (genehmigt am 9. Juni 1998) der Spezialzone "Rai" zugeordnet. Diese Zone darf nur auf der Basis eines auf die besonderen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsplans überbaut werden (§ 25 BNO). Um eine geeignete und wirtschaftliche Bau- und Erschliessungstypologie für die geologisch und topografisch herausfordernde Situation zu erhalten, wurde im Jahr 2012 ein begleiteter Studienauftrag mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt bildet die Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanänderung sowie für den parallel zur Vorprüfung eingereichten Gestaltungsplan (BVURO.16.150).

Die Teiländerung des Bauzonenplans "Rai" wurde im Rahmen des Verfahrens BVURO.13.196 mit Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 22. Januar 2015 abschliessend vorgeprüft. Die Planungsvorlage wurde von der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2015 beschlossen, jedoch im Rahmen der Referendumsabstimmung vom 18. Oktober 2015 an der Urne abgelehnt. Die Gegner der Vorlage hatten sich vor allem an den in der BNO neu vorgesehenen Gebäudemassen gestört, namentlich an den unbegrenzten Gebäudelängen und den Maximalwerten bei den Gebäudehöhen. In der Folge wurde das Richtprojekt vom 17. Oktober 2014 in Bezug auf die Gebäudehöhen, Geschosszahlen und Gebäudelängen überarbeitet. Die neuen Rahmenbedingungen werden in der vorliegenden Teiländerung der BNO festgelegt. An der aus dem Studienauftragsverfahren hervorgegangenen Konzeption der Bebauung und Erschliessung wird festgehalten. Der bisherige Planungsverlauf sowie die Änderungen gegenüber dem abgelehnten Planungsentwurf werden in den Kapiteln 6.3 und 6.4 des Planungsberichts detailliert aufgeführt.

Die Festlegungen der vorliegenden Planungsunterlagen weichen gegenüber der im 2015 abschliessend vorgeprüften Vorlage in den folgenden Punkten ab:

- Die Ausnützungsziffer wird um 0.05 Punkte auf 0.55 reduziert.
- Der Bereich Wohnzone "Rai" (0) wird neu in die Bereiche 0 und IV unterteilt.
- Im Bereich I sind fünf Vollgeschosse (VG) zulässig (vorher vier VG).
- Die maximalen Gebäudelängen werden neu für alle Bereiche festgelegt (vorher nur für Bereiche 0 und I).
- Die Gebäudehöhen werden der neuen Geschossigkeit angepasst (Bereich I), ansonsten leicht reduziert oder leicht erhöht.
- Dach- oder Attikageschosse werden in den Bereichen II und III ausgeschlossen.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans ist in allen Bereichen kein zusätzliches Vollgeschoss mit gleichzeitiger Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe zulässig.
- Es werden spezielle Vorgaben betreffend die Anbindung an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie betreffend den Zugang zum angrenzenden Landwirtschaftsgebiet aufgenommen.
- Betreffend Hangstabilisierungen werden konkrete Massnahmen verlangt, welche im Gestaltungsplan verbindlich auszuweisen sind.

Die geplante Bauzonenabgrenzung sowie die Umzonung von der Spezialzone "Rai" sowie Teilflächen der angrenzenden Wohnzone 3 in die Wohnzone "Rai" bleiben gegenüber der abschliessend vorgeprüften Planungsvorlage unverändert.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchzuführen. Jede interessierte Person kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Mitwirkungsbericht zusammenzufassen (Art. 4 RPG, Art. 47 RPV, § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Bergdietikon ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplanvorgaben ist die räumliche Entwicklung der Gemeinde auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern. Ein angemessener Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden.

Die rechtskräftige Spezialzone "Rai" (gemäss § 25 BNO als Zone nach Art. 18 RPG innerhalb Siedlungsgebiet; im Bauzonenplan als Nutzungszone festgelegt) gilt gemäss Richtplan als Siedlungsgebiet. Aus den kleinflächigen Umlegungen (Ein- und Auszonungen, Flächenmutationen zwischen der Spezialzone "Rai", der Übergangszone gemäss § 170 BauG und der Landwirtschaftszone) resultiert eine Reduktion der Bauzonen beziehungsweise des Siedlungsgebiets um knapp 0,05 ha, welches der Region, in der die Auszonung erfolgte, für Einzonungen zur Verfügung steht (siehe Ziffer 3.4.1).

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Die Gemeinde Bergdietikon ist gemäss räumlichem Entwicklungskonzept (REK) des Regionalverbands Baden Regio Teil der ländlichen Entwicklungsachse. Gemäss Planungsbericht entspricht die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung den im REK beschriebenen Zielvorstellungen.

3.3 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bezüglich Mehrwertabgabe und Bauflicht gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. Diese Bestimmungen sind im Mai 2017 in Kraft getreten und sind bei der vorliegenden Nutzungsplanung zu beachten.

Einzonungen sind von den Bestimmungen zur Mehrwertabgabe gemäss § 28 (neu) BauG betroffen. Dies gilt auch für Neueinzonungen im Rahmen des Anordnungsspielraums nach Beschluss 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 oder bei Einzonungen mit Kompensation. Vorliegend sind die vier Grundstücke 1121, 1122, 1558 und 2587 betroffen. Gemäss § 28b BauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen des kantonalen Steueramts bei der öffentlichen Auflage die betroffenen Grundeigentümer über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Unmittelbar nach der Genehmigung erfolgt die Festsetzungsverfügung. Ebenfalls zu beachten sind die Vorgabe bezüglich Sicherung des Grund-

pfandrechts (vgl. § 28c BauG). In Kapitel 4.1.6 des Planungsberichts wird die Thematik Mehrwertabgabe korrekt dargelegt.

Bei sämtlichen Einzonungen hat die Gemeinde eine Baupflicht zu verfügen (§ 28i BauG). Diese muss spätestens bis zur Genehmigung vorliegen. Im Planungsbericht Kapitel 4.1.7 wird die Thematik korrekt erläutert. Details regelt der Gemeinderat in einer Verfügung.

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. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt. Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben. Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" wurde durch die Gemeinde ausgefüllt und eingereicht.

3.4 Nutzungsplanung Siedlung

3.4.1 Bauzonenabgrenzung

Ein- und Auszonung

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,07 ha zur Einzonung in die Wohnzone "Rai" sowie die Auszonung von 0,12 ha in die Landwirtschaftszone vor. Auf Seite 22 des Planungsberichts wird die Eignung der zur Arrondierung vorgesehenen Flächen thematisiert. Die darin enthaltenen Begründungen sind nachvollziehbar und sachgerecht.

Die Einzonungsfläche betrifft die Übergangszone gemäss § 170 BauG. Sie liegt nicht innerhalb des im Richtplan räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A.

Bilanz

Insgesamt resultiert mit der Ein- und Auszonung eine Verkleinerung der Wohnzone "Rai" um 0,05 ha. Von der Ein- und Auszonung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Die vorliegende nutzungsplanerische Intervention ermöglicht die Festsetzung nachfolgender Richtplanfestlegungen:

Gebiet/Bezeichnung	**Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2**	**Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet**	**FFF-Bilanz**
Einzonung Übergangszone	669 m^2	669 m^2	--
Auszonung Parzellen 1124 und Teile 1126	- 1184 m^2	- 1184 m^2	--
Einzonung übriges Gemeindegebiet (bereits innerhalb BZ)	30 m^2	0 m^2	--
Total/Saldo PA 1.2 Gebiet "Rai"	**- 485 m^2**	**- 515 m^2**	**0 m^2 FFF**

Die vorgenommenen geringfügigen Anpassungen am Siedlungsgebiet und an der Bauzone beruhen auf einem Überbauungs- beziehungsweise Erschliessungskonzept und sind gestützt auf die topografischen und geologischen Verhältnisse sachgerecht. Die Umlagerung des Siedlungsgebiets und der Bauzonenfläche erfolgt im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Planungsanweisung 1.2 beziehungsweise 4.2 und 5.3 und werden nach der Genehmigung fortgeschrieben.

Aus dem Abtausch resultiert eine Reduktion der Bauzonen beziehungsweise des Siedlungsgebiets um knapp 0,05 ha, welches der Region (Baden Regio) für Einzonungen zur Verfügung steht.

3.4.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnützung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Mit der Umzonung der Spezialzone "Rai" in die Wohnzone "Rai" werden konkrete Zielvorgaben für den Gestaltungsplan festgelegt. Gemäss § 9bis BNO sind unter anderem folgende Ziele zu erreichen:

a) Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Wohnüberbauung;
b) Sicherstellung grosszügiger, zusammenhängender Landschafts- und Freiräume;
c) langfristige Sicherstellung der Hangstabilität.

Gemäss § 9bis Abs. 2 BNO darf die Wohnzone "Rai" nur auf der Basis eines Gestaltungsplans überbaut werden. Die Gemeinde hält an der Gestaltungsplanpflicht für das vorliegende Gebiet fest. Dies ist für die Sicherstellung einer hochwertigen Siedlungsqualität sachgerecht.

3.4.3 Teilgebiete und Geschossigkeit

Die Festlegungen zur Geschossigkeit wurden gestützt auf das zu Grunde liegende und überarbeitete Richtprojekt differenziert nach Teilgebieten (Bereiche Wohnzone "Rai") angepasst. Im Bereich I sind im Vergleich zur ersten Vorlage neu 5 Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 19 m zulässig (Attikageschoss zulässig). Die geringfügigen Anpassungen der maximalen Gebäude- und Firsthöhen in den Bereichen ohne Veränderung der zulässigen Anzahl Geschosse sind nachvollziehbar. In den Bereichen II und III sind neu keine zusätzlichen Attikageschosse zulässig. Gemäss § 9bis Abs. 2 BNO ist im Rahmen des Gestaltungsplans in allen Bereichen kein zusätzliches Vollgeschoss mit gleichzeitiger Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe zulässig.

Die vorgenommene Gliederung der Wohnzone "Rai" in einzelne Teilbereiche ergibt sich aus dem überarbeiteten Richtprojekt. Die Festlegungen sind aus raumplanerischer Sicht sachgerecht. Sie geben den Rahmen für die erforderliche Gestaltungsplanung vor.

3.4.4 Erschliessung

In Abstimmung mit dem Siegerprojekt des Studienauftrags wurde ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept ausgearbeitet und daraus die notwendige Anzahl Parkfelder sowie die Fahrtenzahlen errechnet und eine geeignete Verkehrsführung vorgeschlagen. Das Planungsgebiet wird mit dem zu Grunde liegenden Erschliessungskonzept über zwei verschiedene Wegführungen an das übergeordnete Strassennetz angebunden. 60 % der Verkehrslast kann so direkt auf die Sammelstrasse geführt werden; 40 % der Verkehrslast wird bis zum Anschluss an die Sammelstrasse über verschiedene Quartierstrassen abgewickelt.

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Das Planungsgebiet ist bezüglich der Anbindung an den öffentlichen Verkehr der öV-Güteklasse D zugewiesen. Angesichts der stark belasteten Kantonsstrasse im Reppischtal sowie im Raum Zürich ist die Förderung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel im Sinne des Modalsplits unabdingbar.

§ 9bis Abs. 3 lit. e BNO verlangt die Abstimmung der gebietsinternen Fuss- und Radwegverbindungen auf die bestehenden Anknüpfungspunkte zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Auf Vorgaben betreffend die Förderung einer nachhaltigen Mobilität im Sinne des Mobilitätsmanagements wird vorliegend verzichtet. Im Planungsbericht Seite 19 wird darauf hingewiesen, dass die Massnahmen zur Förderung einer verträglichen Mobilität stufengerecht im Gestaltungsplan festgelegt werden sollen.

Seitens Kanton würde begrüsst, wenn bereits in § 9bis Abs. 3 der BNO die grundsätzliche Zielsetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Mobilität im Rahmen der Gestaltungsplanung aufgenommen würde. Eine entsprechende Formulierung könnte wie folgt lauten: "Mit einem Mobilitätskonzept ist für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität alle Nutzergruppen möglichst nachhaltig erfolgen kann. Ziel des Mobilitätskonzepts ist es, einen wesentlichen Teil der Fahrten auf den öffentlichen Verkehr oder den Langsamverkehr zu legen und kombinierte Mobilitätsformen zu fördern."

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Hangstabilität

Die vorliegenden Gutachten zur Problematik der Hangstabilität (Inklinometermessungen vom 24. Oktober 2014 sowie Geologische Baugrundbeurteilung und Massnahmen vom 31. Oktober 2014) zeigen auf, wie die Hangstabilisierung durch oberflächennahe Entwässerungen sichergestellt werden soll, wie stark die Hangbewegungen in den letzten Monaten und Jahren waren und wie die Erfolgsaussichten einer Hangstabilisierung mit den angedachten Massnahmen durch einen unabhängigen Experten beurteilt werden. Beide Gutachten entsprechen dem Bearbeitungsstand gemäss der abschliessenden Vorprüfung vom 22. Januar 2015.

In der Zweitmeinung der GEOTEST AG vom 26. September 2016 wird dargelegt, dass das Hangentwässerungskonzept sowie eine angepasste Bauweise einer Schädigung der Bauten durch Hangbewegungen entgegenwirken.

Die Auswertung der Messergebnisse zeigt, dass im nördlichen Rutschgebiet weiterhin mit grossen Hangbewegungen gerechnet werden muss (im langjährigen Mittel 7–8 mm pro Jahr, bei intensiven Niederschlägen 20 bis 25 mm pro Jahr). Im mittleren Rutschgebiet (Bohrungen 91-3 und 91-4) liegen deutlich geringere Horizontalverschiebungen vor (1 bis 1,5 mm pro Jahr).

Das erst in den letzten Jahren gemessene Feld zwischen dem nördlichen und dem mittleren Rutschgebiet (Bohrungen Nr. 11-1 bis 11-6) zeigt Horizontalbewegungen im Bereich von 2 bis 5 mm pro Jahr, wobei in den Bohrungen 11-1 und 11-3 bei der letzten Nachmessung (Oktober 2013 – Oktober 2014, mit dem niederschlagsreichen Sommer 2014) eine starke Jahresbewegung von 7 mm gemessen wurde. In diesen beiden Bohrungen wurden zudem tiefliegende, mit Wasser "geschmierte" Gleithorizonte erkannt: in der Bohrung Nr. 11-1 in 8,5 m Tiefe und in der Bohrung Nr. 11-3 in 22,5 m Tiefe.

Ohne wirksame Entwässerungsmassnahmen kann keine Baureife auf dem "Rai"-Areal erreicht werden. Das Gebiet bewegt sich nicht nur, sondern die Bewegungen werden in Teilgebieten durch intensive Niederschläge beschleunigt, was zu Differenzialbewegungen zwischen den einzelnen Teilgebieten führt. Da in der Zwischenzeit keine neuen geologischen oder technischen Erkenntnisse erarbeitet wurden, gilt diese Schlussfolgerung weiterhin ohne Einschränkung.

Der Problematik der Differenzialbewegungen zwischen einzelnen Teilgebieten des Hangs wurde durch den Verzicht von langen, hangparallelen Wohnhäusern entgegengewirkt. Neu wird die maxi-

male Gebäudelänge in Abhängigkeit der Hanglage teilgebietsspezifisch auf 25 bis 35 m beschränkt. Die Problematik bleibt für Strassen und Leitungssysteme bestehen, soweit durch die Hangstabilisierungsmassnahmen den Differenzialbewegungen nicht begegnet werden kann.

Die für eine Baureife erforderliche Hangstabilisierung wird in der BNO im Grundsatz vorgegeben. § 9bis Abs. 3 lit. c BNO verlangt die langfristige Sicherstellung der Hangstabilität. Gemäss § 9bis Abs. 4 sind im Gestaltungsplan die konkreten technischen und baulichen Massnahmen zur Hangstabilisierung verbindlich auszuweisen sowie Vorgaben zu deren zeitlicher Realisierung und die Erfordernisse an den Erfolgsnachweis festzulegen. Die Bestimmungen in der BNO sind sachgerecht.

3.5.2 Gewässerraum

Der Perimeter der Teiländerung Rai grenzt auf der Nordseite an den Uferweg des Raibachs. Der Raibach selbst liegt nördlich des Uferwegs. Im Planungsbericht wird in Kapitel 3.6. der Gewässerraum des Raibachs erwähnt. Auf eine planerische Ausscheidung des Gewässerraums wurde gemäss den kantonalen Vorgaben verzichtet, weil davon ausgegangen wurde, dass mit dem revidierten § 127 BauG der Gewässerraum mit einem Ufersteifen von je 6 m entlang des Raibachs verbindlich umgesetzt worden ist.

Aufgrund verschiedener Verwaltungsgerichtsentscheide ist unklar, ob die Umsetzung des Gewässerraums nach § 127 Abs. 1 BauG nicht einer planerischen Umsetzung im Nutzungsplanverfahren benötigt oder ob gegebenenfalls nach wie vor das Übergangsrecht (Gewässerabstand von 8 m) gilt. Trotzdem kann, wie auf Seite 16 des Planungsberichts erwähnt wird, in diesem Verfahren auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Gemäss Abbildung 12 in Kapitel 3.6 des Planungsberichts ist der übergangsrechtliche Gewässerabstand verglichen mit dem ordentlichen 5 m-Grenzabstand gegenüber dem bestehenden Uferweg nicht strenger. Insofern wären auch im schlechtesten Fall keine negativen Auswirkungen auf die Teiländerung Rai oder den gleichnamigen Gestaltungsplan zu befürchten.

3.5.3 Wald

Waldgrenzenplan

Von der vorliegenden Teiländerung ist kein Waldgebiet betroffen. Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (Art. 6 Bundesgesetz über den Wald, [WaG]). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenze gelten nicht als Wald (Art. 13 WaG). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]). Dieses Verfahren nach § 3 AWaV ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (neue Bauzone inklusive Bauabstand von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann.

Im Falle einer Auszonung wird mit dem Waldfeststellungsbericht verfügt, dass im ausgezonten Baugebiet wieder der dynamische Waldbegriff gilt. Das durchgeführte Waldgrenzenverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. AWaV). Der auf die vorliegende Vorlage abgestimmte Bericht (16. Februar 2017) betreffend die Nachführung des Waldgrenzenplans wurde der Gemeinde bereits zugestellt und ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

Die Festlegungen wurden im Sinne der Gesamtüberprüfung des Überbauungskonzepts den geänderten Zielsetzungen und Verhältnissen angepasst. Die Festlegungen sind sachgerecht.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen). Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch einen wichtigen Hinweis im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Wir bitten Sie, diesen noch zu berücksichtigen. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

Martin Schneider
Sektionsleiter

Reto Candinas
Kreisplaner