

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

27. März 2018

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVURO.17.21 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Uerkheim  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teilrevision BNO

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 7. Februar 2017 / 19. Februar 2018 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**2. Ausgangslage**

**2.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**Zu genehmigende Vorlage**

- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 9. Februar 2018

**Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 31. Januar 2017
- Arbeitspapier "Erläuterung IVHB" vom 17. März 2016
- Mitwirkungsbericht vom 1. Februar 2018

**2.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Zielsetzung der Teilrevision ist die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)". Dabei sollen die materiellen Auswirkungen möglichst gering gehalten werden.

**3. Gesamtbeurteilung**

**3.1 Vollständigkeit**

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist sachgerecht und ermöglicht eine umfassende Interessenabwägung. Nicht ohne weiteres dargelegt werden können die materiellen Auswirkungen der auf die Integration der IVHB beschränkten Teilrevision auf die bestehende Gesamtplanung.

### **3.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat das Mitwirkungsverfahren durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht vom 1. Februar 2018 ist öffentlich.

## **4. Vorprüfungsergebnis**

### **4.1 Kantonaler Richtplan**

Uerkheim ist gemäss Raumkonzept Aargau eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Diese Räume zeichnen sich durch hohe Lebensraumqualität aus. Gemäss Richtplanvorgaben ist die räumliche Entwicklung der Gemeinde auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten.

Der kantonale Richtplan legt die kantonalen Interessen behördenverbindlich fest. Gestützt auf § 30a Baugesetz (BauG) haben die Gemeinden 5 Jahre Zeit für die grundeigentümergebundene Umsetzung der Richtplanvorgaben in der Nutzungsplanung. Die Gemeinde Uerkheim hat diesbezüglich nachweislich Nachholbedarf (vgl. nachfolgende Ausführungen).

### **4.2 Planungsrechtliche Situation**

Der aktuelle Bauzonenplan der Gemeinde wurde 2008/09 revidiert, die Bau- und Nutzungsordnung wurde im Jahr 2000 genehmigt und der Kulturlandplan stammt aus dem Jahr 1994. Seither wurden mit einzelnen Teilrevisionen punktuelle Anliegen planerisch umgesetzt. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist insgesamt erreicht.

Eine Überprüfung des allgemeinen Nutzungsplans ist dann angezeigt, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse in einer Weise geändert haben, die den Plan als nicht mehr umfassend rechtmässig erscheinen lassen (Art. 21 Raumplanungsgesetz [RPG]).

Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung haben mehrere gesetzliche Grundlagen massgeblich geändert. Unter anderem wurden auf Bundesebene das Raumplanungsgesetz (RPG) und die Gewässerschutzverordnung (GschV) revidiert (Festsetzung sämtlicher Gewässerräume in der Nutzungsplanung – vgl. Brief "Gewässerräume im Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren" vom 30. August 2017). Der auf diesen Grundlagen 2011 und 2015 überarbeitete kantonale Richtplan ist seit Ende Juni 2015 für die Aargauer Behörden verbindlich. Am 24. August 2017 wurde er auch vom Bundesrat genehmigt. Auch die letzte Revision des kantonalen Baugesetzes ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden (vgl. Brief Baugesetzrevision; Mehrwertabgabe und Baupflicht) und schreibt unter anderem vor, dass die Gemeinden innert einer Frist von fünf Jahren den allgemeinen Nutzungsplan anzupassen haben, sofern er den Richtplan verletzt (BauG § 30a).

Gesamthaft ist festzuhalten, dass die Gemeinde dringenden Handlungsbedarf aufweist und eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchzuführen hat (siehe auch § 13 BauG). Insbesondere die Themen der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen, die Aufwertung der gewachsenen Ortsstruktur, die Festlegung der Gewässerräume und der Hochwasserschutz, die grundeigentümergebundene Umsetzung diverser Richtplanvorgaben (Naturschutz, Landschaftsschutz usw.) sowie ungelöste Fragestellungen im Bereich der Weilerzonen (nicht bewilligte Bauten / Abgrenzung der Weilerzonen) sind zeitnah planerisch anzugehen.

Hierunter fällt auch der Umgang mit der ehemaligen ARA im Zusammenhang mit den Rückbauverfügungen am heutigen Standort des Werkhofs (siehe auch separates Schreiben der Abteilung Raumentwicklung). Dies untermauert den festgemachten planerischen Handlungsbedarf deutlich.

### 4.3 Raumplanerische Beurteilung der Vorlage

Die Gemeinde beschränkt sich vorliegend auf die Integration der IVHB in die Bau- und Nutzungsordnung. Als Zielsetzung hat sie festgehalten, dass die materiellen Inhalte dadurch möglichst nicht ändern sollen und die materiellen Auswirkungen dieser BNO-Teilrevision gering ausfallen.

Es muss festgehalten werden, dass auch die rein formelle Integration der IVHB in die BNO materielle Auswirkungen zeitigt. Der Gemeinde wird aufgrund der vorstehend beschriebenen planungsrechtlichen Situation dringend empfohlen, die Gesamtüberprüfung und -revision der Nutzungsplanung umgehend an die Hand zu nehmen. Insbesondere bezüglich Richtplan bestehen gestützt auf das BauG gesetzliche Fristen (siehe § 30a BauG).

Die reine Integration der IVHB in die BNO scheint gut gelungen. Da die Gemeinde unseres Wissens keine rechtskräftigen altrechtlichen Gestaltungspläne hat, ist auch § 52 Abs. 2 BNO unproblematisch.

Formell wird empfohlen, die Vorlage in einzelnen Punkten wie folgt anzupassen:

- Bei der synoptischen Darstellung ist zu beachten, dass in der linken Spalte die zu ändernden und nur diese Bestimmungen (auch nur die zu ändernden Absätze eines Paragraphen) aufzuführen sind. Als Spaltenüberschrift empfiehlt sich: "Rechtskräftige BNO-Bestimmungen (Orientierungsinhalt)". In der rechten Spalte sind nur die geänderten/aufgehobenen oder neu eingefügten Bestimmungen aufzuführen. Als Spaltenüberschrift empfiehlt sich: "Geänderte BNO-Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)".
- Im Einzelnen sind bei Teiländerungen folgende Darstellungsvorgaben zu beachten (aus Gründen der Rechtsklarheit):
  - Werden Paragraphen oder einzelne Absätze aufgehoben, bleibt die Nummerierung bestehen und statt des Bestimmungstexts wird der Vermerk "aufgehoben" gemacht. Zum Beispiel bei § 2 (<sup>2</sup> aufgehoben).
  - Werden neue Paragraphen eingeschoben, so wird die Nummerierung des vorhergehenden Paragraphen genommen und mit a, b, c, usw. ergänzt und der Vermerk (neu) angefügt. Die nachfolgenden Paragraphen behalten ihre Nummerierung. Eingeschobene Titel tragen die Nummer des vorangehenden Titels mit dem Zusatz bis, ter, quater. (Die Nummer eines bereits früher aufgehobenen Titels kann nicht wiederverwendet werden. Beispiel für § 52).

### 8.1 Übergangsbestimmungen (neu)

#### § 51a (neu)

<sup>1</sup>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

<sup>2</sup>Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungspläne und Gestaltungspläne) gilt das neue Recht.

### 8.2 Schlussbestimmungen

#### § 52

Mit der Genehmigung .....

- Werden neue Absätze eingeschoben, so wird die Nummerierung des vorherigen Absatzes übernommen und mit dem Zusatz bis, ter, quater, etc. und dem Zusatz (neu) ergänzt. Die nachfolgenden Absätze behalten ihre Nummerierung. Werden neue Absätze angehängt, ist die Nummerierung fortlaufend mit der Ergänzung (neu). Beispiel für einen Einschub von Absätzen ist § 5 Abs. 5. Statt Abs. 5 sollte es Abs. 4bis (neu) heissen und statt Abs. 6 Abs. → 4ter (neu) und statt Abs. 7 → Abs. 4quater (neu). Abs. 8 bleibt Abs. 5 und Abs. 9 bleibt Abs. 6., Abs. 10 ist neu Abs. 7 (neu).

## 5. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden. Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen  
Sektionsleiter



Tim Jenka  
Kreisplaner