



Gemeinde Uezwil

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht



Ansicht Uezwil, www.uezwil.ch/fotoalbum

Entwurf vom 7. Juni 2021 zur öffentlichen Auflage vom 21. Juni zum 21. Juli 2021



Auftraggeber

Gemeinderat Uezwil
Schulhausstrasse 2
5619 Uezwil

Auftragnehmer

Marti Partner Architekten und Planer AG
Zweierstrasse 25
8004 Zürich

und

Bahnhofstrasse 50
5600 Lenzburg

Tel: 044 422 51 51 / 062 891 68 88

E-Mail: planung@martipartner.ch

www.martipartner.ch

Bearbeitung: Susanne Hagedorn, Lidia Räber

Verantwortlicher Partner: Thomas Meier

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
2	Übergeordnete Festlegungen	7
2.1	Allgemeine Anforderungen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	7
2.2	Kantonale Vorgaben	7
2.3	Regionale Grundlagen und Vorgaben	11
2.4	Weitere Vorgaben und Inventare	13
3	Kommunale Grundlagen	15
3.1	Räumliche Analyse	15
3.2	Leitbild räumliche Entwicklung	19
4	Zentrale Sachthemen	23
4.1	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	23
4.2	Bauzonkapazität	26
4.2.1	Flächenstatistik	26
4.2.2	Bestehende Einwohnerdichten	28
4.2.3	Einwohnerkapazität der geplanten Bauzonen	28
4.3	Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität	31
4.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	32
4.5	Landwirtschaft	34
5	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	35
5.1	Bauzonplan	35
5.1.1	Änderungen Bauzonplan	36
5.1.2	Änderungen innerhalb Bauzonen / Umzonungen	36
5.1.3	Ein- und Auszonungen	37
5.1.4	Untergeordnete Einzonungen	38
5.2	Abgrenzung der Bauzonen	39
5.3	Kulturlandplan	39
5.3.1	Landwirtschaftszone	39

5.3.2	Landschaftsschutzzone	40
5.3.3	Naturschutzzonen im Wald	41
5.3.4	Hochstamm-Obstgärten	41
5.3.5	Naturschutzzonen und Naturobjekte	42
5.3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	46
5.4	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	47
5.4.1	Messweisen	47
5.4.2	Materielle Änderungen der BNO	48
5.5	Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung	53
5.5.1	Sondernutzungspläne	53
5.5.2	Mehrwertabgabe	54
5.5.3	Historische Verkehrswege	54
5.5.4	Kommunale und kantonale Schutzobjekte	55
5.5.5	Wichtige strassenraumprägende Gebäude	56
5.5.6	Archäologische Fundstellen	56
5.5.7	Regelung der Verkaufsnutzungen	57
5.5.8	Waldgrenzen	57
5.5.9	Grund- und Quellwasserschutzzonen	58
5.5.10	Gewässerraum & Uferschutzzone	58
5.5.11	Hochwasserschutz	61
5.5.12	Wildtierkorridor	65
5.6	Umweltaspekte	65
6	Organisation und Ablauf	68
6.1	Planungsorganisation	68
6.2	Planungsablauf	68
6.3	Erfolgter Planungsablauf	69
6.3.1	Entwurf der Nutzungsplanung	69

Abbildungsnachweis: siehe Quellenangabe Beschriftung

alle übrigen Pläne und Skizzen ohne Quellenangabe sind eigene Abbildungen der Marti Partner, Architekten und Planer AG

1 Ausgangslage

Über Uezwil

Die Gemeinde Uezwil liegt leicht erhöht über dem Bünztal, eingebettet zwischen zwei Ausläufern des Lindenberg. Der Ort zeichnet sich durch seine landschaftlich schöne Lage und eine hohe Wohnqualität aus.

Die Nähe zu den grossen Zentren und die beschauliche Lage führte zu einer beachtlichen Bevölkerungsentwicklung von 1.6 % / Jahr in den letzten knapp 20 Jahren. Die Gemeinde zählte Ende 2019, 491 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die enge Verzahnung der Siedlung mit dem Kulturland und den Obstbaumgärten prägt das Bild der Gemeinde. Im Ortskern verfügt Uezwil über ein gut erhaltenes, ländliches Ortsbild von regionaler Bedeutung. Besonderes Merkmal der ortstypischen Bebauung ist der Bezug der Bebauung zum angrenzenden Freiraum.

Bestehende Nutzungsplanung

Die bestehende, rechtsgültige Nutzungsplanung der Gemeinde Uezwil stammt aus dem Jahr 1995, bzw. 1997. Der Planungshorizont für eine Gesamtschau beträgt gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz 15 Jahre.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus den folgenden Instrumenten:

- **Bauzonenplan** (BZP) vom 12. September 1995 (Teil-Revision August 1997 und 29. Oktober 2003)
- **Kulturlandplan** (KLP) vom 12. September 1995 (Teil-Revision August 1997 und 29. Oktober 2003)
- **Bau- und Nutzungsordnung** (BNO) vom 26. August 1997

Die Aufgabe der Gesamtrevision ist es, diese Pläne und die BNO bezüglich der erwünschten räumlichen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung neu auszurichten.

Planungsbedarf

Die bestehende Nutzungsplanung ist in ihren Grundzügen 25 Jahre alt. Der Bauzonen- und Kulturlandplan wurden seither in den wichtigsten Punkten ergänzt. Wichtige rechtliche Rahmenbedingungen haben sich seither geändert. Eine neue Gesamtschau ist daher angezeigt.

Der Zeitpunkt zum Starten einer Gesamtrevision ist auch bezüglich der übergeordneten Planung günstig gewählt. Mit der 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes RPG haben sich die Anforderungen an den Umgang mit den bestehenden Bauzonen erhöht. Die Siedlungsentwicklung nach Innen hat Priorität. Damit und mit der erfolgten Gesamtrevision des kantonalen Richtplanes 2011, der Richtplananpassung Siedlungsgebiet 2015 und dem

teilrevidierten Baugesetz, Stand 2016, sind die neuen Rahmenbedingungen für kommunale Planungen klar vorgegeben.

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

→ Umsetzung der angestrebten Gesamtentwicklung gemäss Leitbild räumliche Entwicklung von 2019,

→ Entwicklung einer Strategie zur zeitlich abgestimmten Umsetzung der unüberbauten Bauzonen,

→ Rechtssicherheit durch Umsetzung der übergeordneten Grundlagen von Kanton und Bund zu erlangen.

Planungskredit

Die Gemeindeversammlung hat am 23. November 2018 dem Planungskredit für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zugestimmt.

2 Übergeordnete Festlegungen

2.1 Allgemeine Anforderungen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Revision RPG 2014

Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG, das durch die Volksabstimmung am 3. März 2013 beschlossen und am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, hat einen Paradigmenwechsel im Bereich Siedlung eingeleitet. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz ist beabsichtigt, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden umzusetzen, indem zu grosse Bauzonen verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden.

Artikel 15 RPG

So gilt namentlich der folgende Art. 15 RPG:

1 Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

2 Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

3 Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgefleichen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

4 Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Das RPG enthält auch Vorgaben für die kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung (Art. 8a RPG, Art. 5a RPV), welche indirekt auf die kommunalen Nutzungsplanungen Auswirkungen haben (siehe Kap. 2.2). Zurzeit wird die Anpassung der Vorschriften zum Kulturland diskutiert.

2.2 Kantonale Vorgaben

Kantonaler Richtplan

Der aktuelle kantonale Richtplan wurde am 20. September 2011 durch den Grossen Rat beschlossen, die Teiländerung Siedlungsgebiet am 24. März 2015. Die Festlegungen bestimmen die angestrebte langfristige räumliche Entwicklung. Sie sind für die Behörden verbindlich und bilden die Genehmigungsvoraussetzung für die Nutzungspläne der Gemeinden.

Die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen (Beschlüsse) sind in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen.

Der folgende Ausschnitt der Richtplan-Gesamtkarte zeigt die kartografisch darstellbaren Richtplanbeschlüsse des Kantons. Weitere Richtplanbeschlüsse sind im Richtplantext enthalten.

Aussagen des kantonalen Richtplans für Uezwil

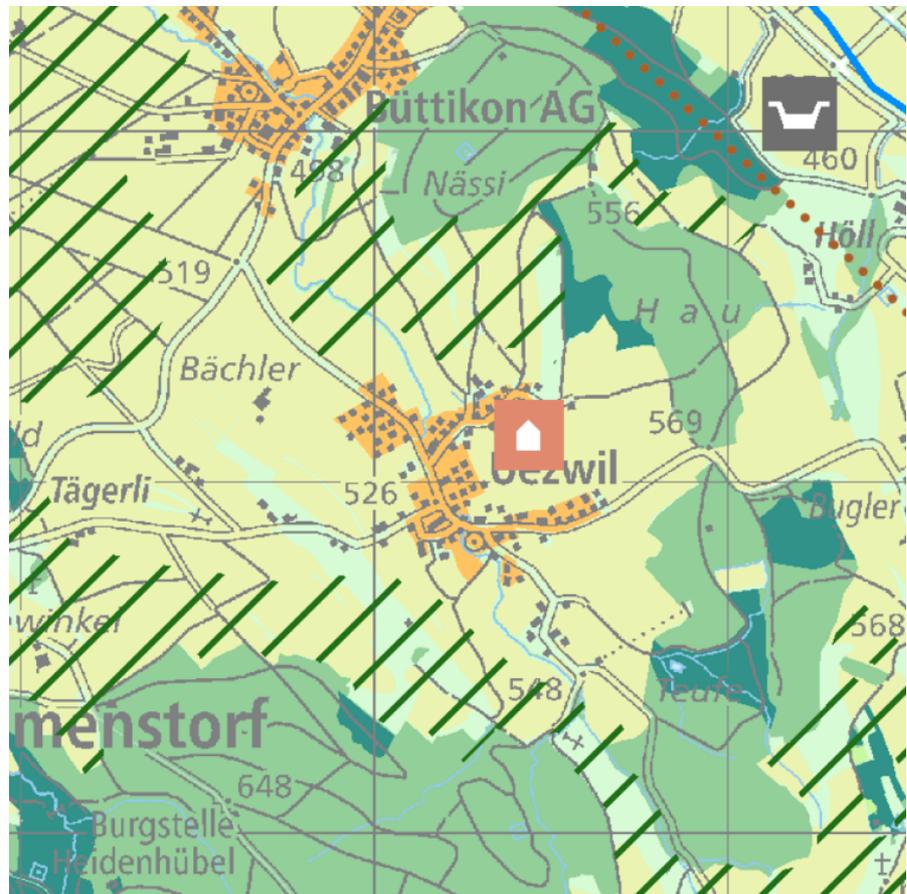


Abb. 1: Ausschnitt Uezwil kantonalen Richtplan, Gesamtkarte 2011/2015:

- Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt (orange Fläche), Kap. S 1.2
- Ortsbild von regionaler Bedeutung, (Symbol Haus), Kap. S 1.5
- Landschaft von kantonaler Bedeutung. (grüne Schraffur), Kap. L 2.3
- Fruchtfolgefleichen (hellgelb) übriges Landwirtschaftsgebiet (hellgrün), Kap. L3.1
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (dunkelgrün) im Wald (grün), Kap. L 4.1

abschliessende Festlegung des Siedlungsgebietes

Die Siedlungsentwicklung nach innen hat Priorität. Das Siedlungsgebiet ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt. Dieses Siedlungsgebiet umfasst die bestehenden Bauzonen und Flächen, in denen in der Nutzungsplanung neue Bauzonen ausgedehnt werden können (S 1.2, Planungsgrundsatz A). Uezwil beschränkt sich das Siedlungsgebiet auf die bestehenden Bauzonen (vgl. Abb. 1) und entspricht dem Baugebiet gemäss Bauzonenplan vom 12. September 1995.

Gestützt darauf, kann die Gemeinde Uezwil keine weiteren Einzonungen vornehmen, sofern diese nicht wertgleich (flächen- und

Raumkonzept Aargau:
ländlicher
Entwicklungsraum

wesensgleich) kompensiert werden. Daher steht für die vorliegende Nutzungsplanungsrevision die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und die Sicherstellung der Erschliessung und Überbauung im Vordergrund.

Es werden Zielvorgaben für die zu erreichenden Mindesteinwohnerdichten bis 2040 im überbauten und unüberbauten Gebiet formuliert (40 E/ha und 60 E/ha). (Vgl. Kap. S 1.2. des kantonalen Richtplanes)

Im Raumkonzept des Kantonalen Richtplans sind funktionale Räume mit ihren entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Uezwil zählt gemäss Raumkonzept Kanton Aargau zum Raumtyp „ländlicher Entwicklungsraum“.

Die Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraumes richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

Sie sorgen dafür, dass ihr ländlicher Charakter erhalten bleibt, die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden und sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung). Sofern geeignete Lagen vorhanden sind, sind für Klein- und Mittelbetriebe Baulandreserven zur Verfügung zu stellen.

Die kantonale Siedlungsstrategie sieht vor, dass die Bevölkerung in den Gemeinden der ländlichen Entwicklungsräume in den kommenden 25 Jahren weit weniger wachsen soll als in der Vergangenheit (durchschnittliches, jährliches Wachstum 0,47 %).

In der nahe gelegene Kernstadt Wohlen werden die zentralen Einrichtungen angeboten. Wohlen ist Knotenpunkt des übergeordneten Verkehrsnetzes. Die direkte Busverbindung vom Bahnhof Wohlen nach Uezwil übernimmt die wichtige öffentliche Anbindung.

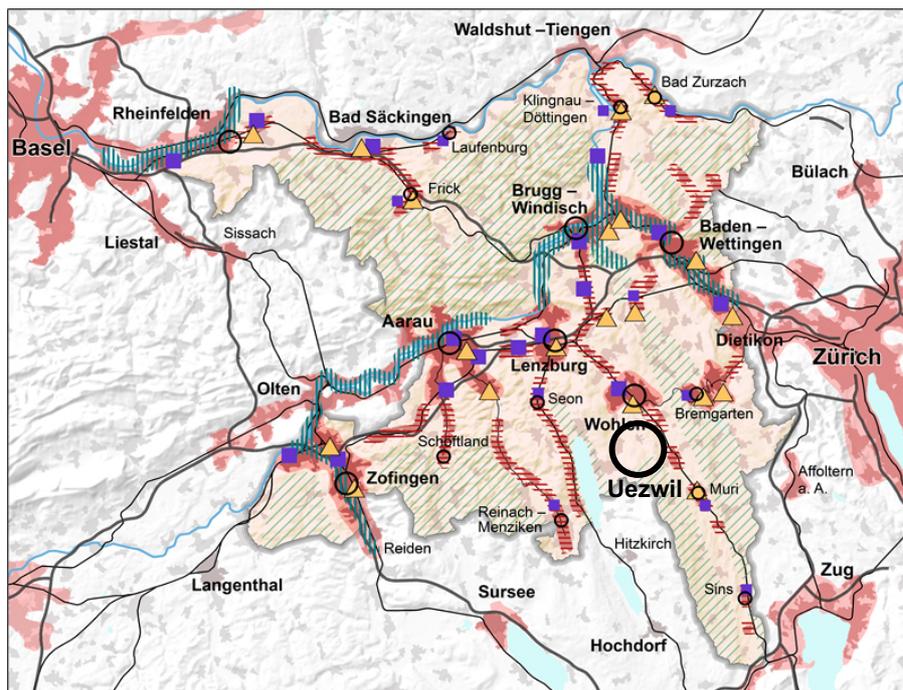


Abb. 2: Raumkonzept Aargau, BVU ARE 2016

Baugesetz und
Bauverordnung

Seit der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung haben sich auf kantonaler Ebene diverse Änderungen von Gesetzen und Verordnungen ergeben (vgl. auch Anhang) Das wichtigste ist das Baugesetz und die Bauverordnung.

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 01. Januar 2017
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. Januar 2015

Baubegriffe und
Messweisen (IVHB)

Der Kanton Aargau ist anfangs 2010 dem Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beigetreten. Die Bestimmungen des Konkordats sind, gestützt auf das revidierte Baugesetz, in der neuen Bauverordnung (BauV) von 2011 umgesetzt worden. Die Änderungen betreffen diverse Baubegriffe und Messweisen. Sie sind in der neuen BNO zu berücksichtigen.

Mehrwertabgabe

Das revidierte Raumplanungsgesetz verlangt, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Dies bedeutet, dass bei neu eingezonten, und unter gewissen Voraussetzungen auch bei umgezonten Grundstücken eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent zu erheben ist.

Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten Baugesetz des Kantons Aargau über die Mehrwertabgabe (§28 a-h BauG, "Ausgleich von Planungsvorteilen"). Zur gleichen Zeit trat die Verordnung dazu in Kraft (MWAV).

Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung

des Grundstückes oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. Der Gemeinderat überweist den Anteil des Kantons (10%) unmittelbar nach dem Bezug der Mehrwertabgabe. (§28a BauG).

Der Gemeinderat sieht gemäss §1 MWAV von einer Mehrwertabgabe ab, wenn die pflichtige Fläche nicht grösser ist als 80 m² oder die Abgabe weniger als Fr. 5'000 beträgt (Bagatellfall).

Die Gemeinden verwenden die Erträge aus der Mehrwertabgabe gemäss §5 Abs. 1 RPG zweckgebunden.

2.3 Regionale Grundlagen und Vorgaben

Region
Unteres Bünztal

Die Gemeinde Uezwil gehört dem Regionalplanungsverband Unteres Bünztal an. Gemäss Raumkonzept Unteres Bünztal 2016 sind folgende Leitsätze, Ziele und Strategien sowie Massnahmen für die Gemeinde Uezwil in der Revision zu berücksichtigen¹:

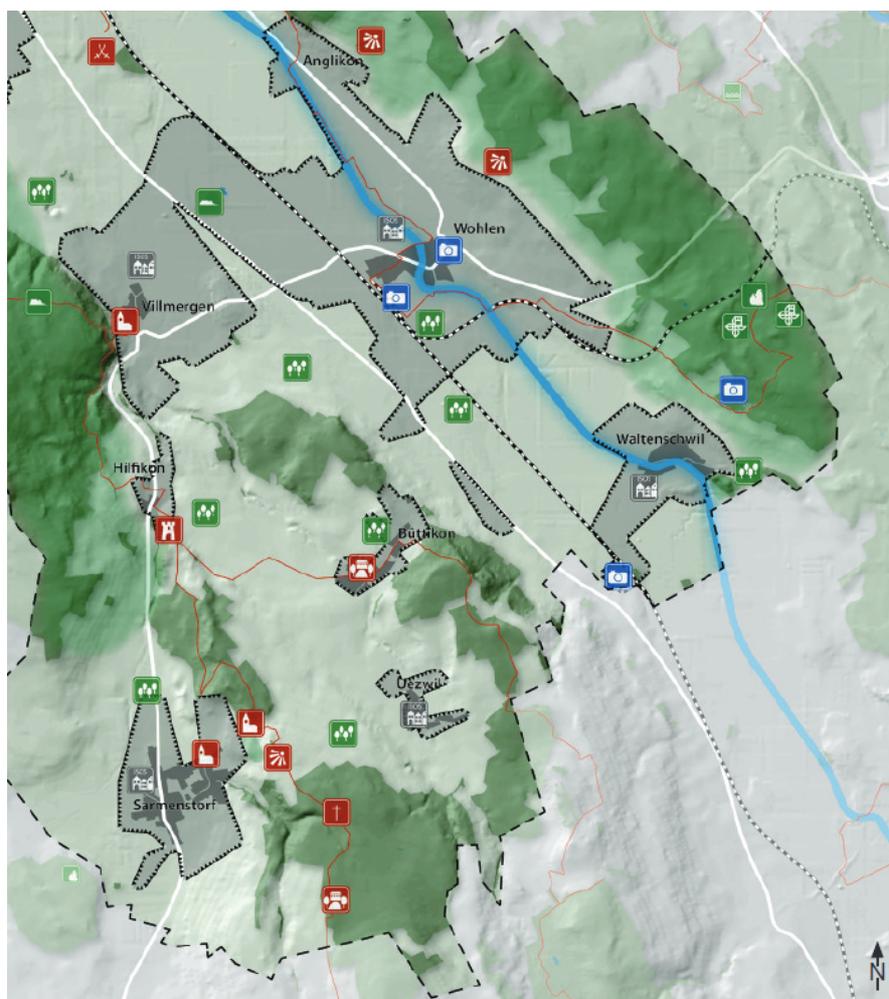


Abb. 3: Ausschnitt Raumkonzept Unteres Bünztal (Regionales Raumkonzept Unteres Bünztal, 2016)

¹ Schreiben des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünztal vom 7. September 2018

- | | |
|-----------------|---|
| Leitsatz, Ziele | <ul style="list-style-type: none">- Die Region Bünztal sieht sich als eigenständige Wirtschafts-, Wohn- und Freizeitregion. Sie ist u. a. angewiesen auf funktionsfähige Gemeinden in einer intakten Kulturlandschaft.- Innerhalb der bebauten Gebiete wird der Verkehr siedlungsverträglich abgewickelt.- Die Siedlungen sind durchgrünt.- Die Region strebt eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung an. |
| Strategie | <ul style="list-style-type: none">- Die Ortsdurchfahrten werden zu integrierten und siedlungsverträglich gestalteten Strassen aufgewertet.- Die Wohnquartiere werden verkehrsberuhigt.- Siedlungsstrukturen, in denen kurze Wege möglich sind, werden angestrebt.- Siedlungsinterne Grünräume werden gefördert, erhalten und aufgewertet.- Die Siedlungsränder werden strukturiert und durchgrünt.- Die Gemeinden schaffen optimale Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung (..).- Die Gemeinden fördern eine optimale Dichte und eine gute Architektur.- Für die Erdgeschosse in den Ortszentren werden publikumsorientierte Nutzungen angestrebt. |
| Massnahmen | <ul style="list-style-type: none">- Die Finanzierung der Pflege-, Unterhalts- und Aufwertungsarbeiten an den Obstbaumgärten entlang der Siedlungsränder in Hägglingen, Büttikon, Uezwil und Sarmenstorf ist zu regeln.- Die Gemeinden erarbeiten eine Innenentwicklungsstrategie (IES).- Die Gemeinden schaffen mit der Nutzungsplanung Bedingungen dafür, dass Neu- und Umbauten sich gut in die bestehende Bausubstanz und Landschaft eingliedern.- Die Gemeinden ermöglichen mit ihrer Nutzungsplanung die Planung entlang von Ortsdurchfahrten.- Die Gemeinden ermöglichen mit ihrer Nutzungsplanung flexible, überhohe Erdgeschosse. |

2.4 Weitere Vorgaben und Inventare

ISOS

Inventar der
schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf. Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.5) sorgen die Gemeinden für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS, wobei die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind. Unter Kap. 3.1 Räumliche Analyse, werden die unten genannten Merkmale der dörflichen Struktur und des Ortsbildes auf die heute noch gültigen Ziele hin überprüft.

Über die Merkmale der dörflichen Struktur und des Ortsbildes von Uezwil macht das ISOS von 1976 (Erstinventarisierung, nicht überarbeitet) folgende Aussagen:

- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Bauerndorf mit besonderer Lagequalität durch die Situation in einer weiten, unverbauten, dreiseitig von Wald umschlossenen Geländemulde.
- Gewisse räumliche Qualitäten durch die platzähnliche Strassenerweiterung in 1.0.2, die dichte Bebauung im Kirchenbezirk und die klare, einseitige Reihung der Bauten im Oberdorf.
- Gewisse architektonisch historische Qualitäten als gesamtheitlich relativ intaktes Bauerndorf des 18. / 19. Jahrhunderts, mit wertvollem Kirchenbezirk und ursprünglich erhaltenen Bauernhausgruppen im Ober- und Hinterdorf.

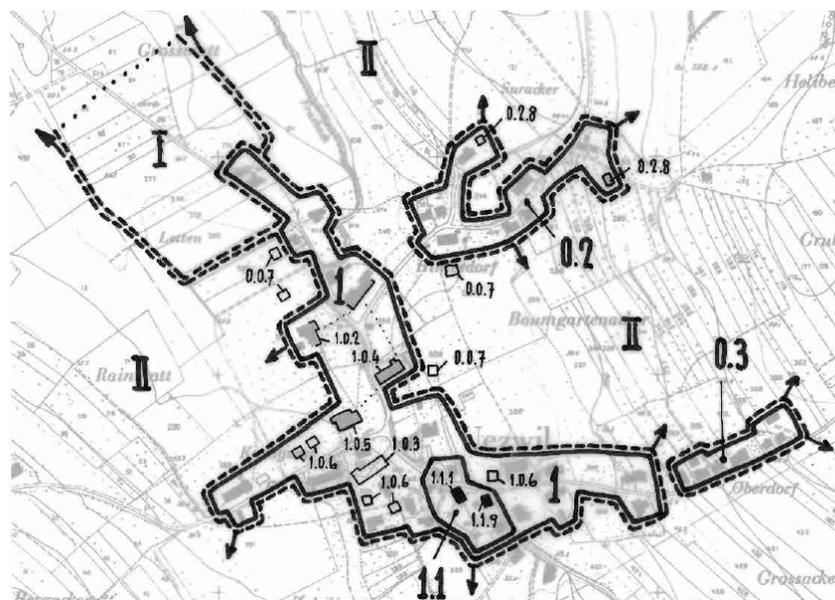


Abb. 4: ISOS, Kartierung 1976 (Bezeichnung 1. = Dorf: Erhaltungsziel B; 1.1 = Baugruppe mit Kapelle: Erhaltungsziel A; 0.2= Hinterdorf: Erhaltungsziel B und 0.3= Oberdorf: Erhaltungsziel A) (ISOS, Bundesamt für Forstwesen, Abt. Natur- und Heimatschutz)

Bauinventar	Gemäss Baugesetz und Kulturgesetz sind die Schutzobjekte im Verfahren der Ortsplanung zu bestimmen. Grundlage dafür bildet das Bauinventar vom Jahr 2001, welches von der kantonalen Denkmalpflege auf den Stand Dezember 2019 ² aktualisiert wurde. Das Inventar umfasst drei Gebäude zwei Wegkreuze, ein Bildstöckli und diverse Grenzsteine. Es enthält auch Hinweise zum gesetzlichen Auftrag und die Kriterien, gemäss denen die schutzwürdigen Objekte bestimmt wurden.
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	Es sind mehrere historische Verkehrswege, alle mit lokaler Bedeutung in verschiedenen Erhaltungsstufen der Substanz in Uezwil vorhanden. Die historischen (Verbindungs-)Wege führten alle durch den Dorfkern und am Wald entlang in die umliegenden Dörfer. (weitere Ausführungen: 5.5.3 Historische Verkehrswege)
Natur- und Landschaftsinventar	Das bestehende Naturschutzinventar vom Jahr 1988 wurde auf den Stand 2020 ³ aktualisiert. Dabei wurden die bestehenden Flächen und Naturobjekte überprüft und neu auf ihre Schutzwürdigkeit hin bewertet. Die Schutzziele und Pflegemassnahmen wurden aktualisiert. Erfasst wurden Naturzonen und -objekte im Kulturland und markante Einzelbäume in der Bauzone.
ICOMOS	ICOMOS ist der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten in Paris. Die Landesgruppe ICOMOS Suisse publiziert eine Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz. Es handelt sich nicht um ein Inventar. Die historischen Gärten gemäss dem Hinweisinventar ICOMOS wurden überprüft. Es zeigte sich, dass die inventarisierten Objekte teilweise nicht mehr aktuell sind. Es werden keine Gärten unter Schutz gestellt.

² Überarbeitete Ausgabe des Kurzinventars von 2001; 2019 Kanton Aargau Departement für Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege

³ Natur- und Landschaftsinventar Gemeinde Uezwil; arcoplan Landschaftsplanung, Ennetbaden, 11. Mai 2020

3 Kommunale Grundlagen

Vorgehensweise zur Erarbeitung der Grundlagen, der Analyse und des Leitbildes räumliche Entwicklung

Als Grundlage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland hat die Gemeinde Uezwil ein Leitbild räumliche Entwicklung⁴ erarbeitet.

Das Leitbild zeigt die gewünschte, räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 20 Jahren auf. Die Ergebnisse wurden stufengerecht in die Instrumente der Nutzungsplanung überführt.

Grundlage des Leitbildes räumliche Entwicklung bildet eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Analyse des Ortes, die dort ausführlich dargelegt wird. Im Folgenden werden nur die, für die Revision wesentlichen Analysepunkte dargestellt.

Mit der Planungskommission wurde das behördenverbindliche Leitbild räumliche Entwicklung erarbeitet. Der eigentlichen Leitbildentwicklung ging neben der "Sicht-von-Aussen" (räumliche Analyse, vgl. 3.1), eine SWOT Analyse voraus (vgl. 3.2) die die "Sicht-von-Innen" aufzeigt. Die Ergebnisse der Analysen sind in das Leitbild räumliche Entwicklung (vgl. 3.3.) eingeflossen.

3.1 Räumliche Analyse

Entwicklung und Ortsbild

Das bäuerlich geprägte Ortsbild der Gemeinde Uezwil ist gut erhalten, auch aufgrund des langsamen, kontinuierlichen Wachstums in den vergangenen 100 Jahren.

Die im ISOS bezeichnete Charakterisierung als "Bauerndorf mit besonderer Lagequalität durch die Situation in einer weiten, unverbauten, dreiseitig von Wald umschlossenen Geländemulde" hat auch heute noch Bestand.

Die schöne landschaftliche Lage in einer Geländemulde bettet die, zunächst lockere Überbauung entlang von Verbindungswegen zwischen den Dörfern, ein. Die ursprüngliche Siedlungsstruktur des Strassendorfes wurde insbesondere im nordwestlichen Teil durch "angedockte" Einfamilienhausquartiere erweitert.

Das Ortsbild ist besonderes durch die landwirtschaftlichen Flächen mit den grossen Obstbaumgärten am Siedlungsrand geprägt. Ab den 70er Jahren ist eine markante Reduktion des Obstbaumbestandes zu verzeichnen.

⁴ Uezwil: Leitbild räumliche Entwicklung, vom Gemeinderat beschlossen am 11. November 2019

Historische
Siedlungsentwicklung



1840 Michaeliskarte / 1880 Siegfriedkarte / 1955 Landeskarte / 2000 Landeskarte

Heutige ortsbauliche
Qualitäten und Interessen
des Ortsbildschutzes

Die platzähnliche Strassenerweiterung die gemäss ISOS gewisse räumliche Qualitäten aufweist ist erhalten. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes "Mitteldorf" wurde der Platzraum berücksichtigt und mit neuen raumbildenden Gebäuden gefasst.

Die dichte Bebauung im Kirchenbezirk und die klare, einseitige Reihung der Bauten im Oberdorf ist immer noch deutlich ablesbar. Mit dem bestehenden Umgebungsschutz um den Kirchenbezirk können die Strukturen erhalten werden.

Eine grosse Qualität ist der, durch die Grundstruktur als Strassendorf, vorhandene Landschaftsbezug der Gebäude. Durch die "angedockten" neueren Wohnquartiere ging dieses Merkmal teilweise verloren. (vgl. dazu die folgende Abbildung)

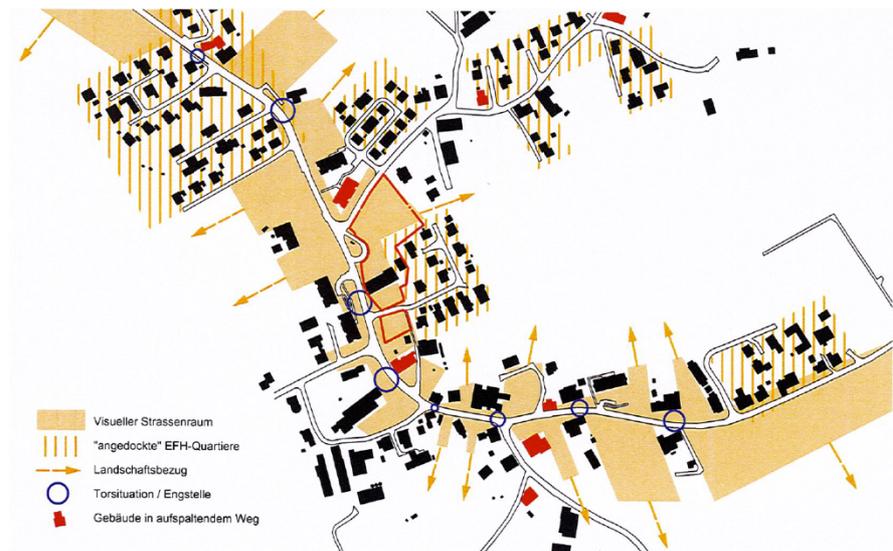


Abb. 5: Siedlungsstruktur, Torsituationen und Landschaftsbezug; Auszug aus: Richtprojekt "Stiefeliryter" Husistein & Partner, Oktober 2017

Gebäudetypologie

Das ISOS macht in Uezwil gewisse architektonisch historische Qualitäten als "gesamtheitlich relativ intaktes Bauerndorf des 18. / 19. Jahrhunderts" aus. "Der wertvolle Kirchenbezirk und ursprünglich erhaltenen Bauernhausgruppen" prägen insbesondere entlang der Büttiker- und Kallernstrasse und Niesenbergstrasse das schöne Ortsbild der Gemeinde.

Die abwechslungsreichen Strassenräume mit Gebäuden von grossem und kleinem Volumen, welche den Raum gliedern, prägen das Ortsbild. Gebäude im Unterabstand zur Strasse bilden besondere

ortsbauliche Situationen. Diese ortsbildprägenden, raumbildenden Gebäudestellungen sollen in Zukunft erhalten werden. Dazu werden verbindliche Regelungen in der BNO verankert.

Die typische Gebäudeform sind schlichte, rechteckige Formen mit grossvolumigen, geneigten Satteldächern. Eine einheitliche Firstausrichtung ist in Uezwil nicht erkennbar. Die Gebäude orientieren sich, teils mit der Traufe oder mit dem Giebel zur Strasse. Unter den ortsbildprägenden Gebäuden befinden sich auch kantonale Schutzobjekte, das ist die Kapelle mit Zehnthaus und Steinsetzung.

Das im Verfahren befindliche Bauprojekt zur Umsetzung des Gestaltungsplanes "Mitteldorf" am zentralen Platz im Ort nimmt entlang der Büttikerstrasse die vorhandenen Gebäudevolumen bei den Neubauten auf.



Abb. 6: Gebäude Kallernstrasse, Foto MP 2018



Abb. 7: Gebäude Niesenbergstrasse, Foto MP 2018

Landschaft

Uezwil liegt eingebettet in den beiden Ausläufern des Lindenberges, umgeben von Wald und Wiesen. Das Siedlungsgebiet ist eng mit dem angrenzenden Kulturland verknüpft. Das zeigt sich in den, teilweise nur eine parzellentiefe Bauzone entlang den Strassen mit Sichtbeziehungen zur Landschaft. Oder im, direkt an die Strassen angrenzenden, Landwirtschaftsland.

Die ausgeprägte Verzahnung des Siedlungsrandes, teilweise durch Hochstammobstbaumgärten, mit der Landschaft, bietet Ausblicke in die offene Landschaft.



Abb. 8: Kulturland grenzt an Gemeindestrasse, Foto MP Feb. 2019



Abb. 9: Kulturland, Foto R. Strebel Sep. 2019

Verkehr

Die Gemeinde Uezwil liegt abseits der Hauptverkehrsachsen. Die Hauptstrasse (Kantonsstrasse K365) ist eine Verbindungsstrasse und ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 1'128 Fahrzeugen / Tag (im Jahr 2015) gering belastet.

Da die ortsbildprägenden, strassenraumbegrenzenden Gebäudestellungen erhalten werden sollen, ist ein siedlungsorientierter Umbau der Büttiker- und Kallernstrasse anzustreben. Damit können die Fussgänger besser geführt und Gefahrenstellen reduziert werden.

Das bestehende Temporegime auf den Gemeindestrassen ist generell Tempo 50.

Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde grundsätzlich versorgt. Die öV Erschliessungsgüte ist mit E1, E2 eingestuft. Das stellt eine geringe Erschliessungsgüteklasse dar (F ist die geringste Versorgungsgüte).

Versorgung

Die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Primarschule und Gemeindeverwaltung sind in Uezwil vorhanden. Der Kindergarten befindet sich in Büttikon. Weiterführende Schulen befinden sich in Wohlen.

Daneben finden sich in der Gemeinde verschiedene Begegnungsorte. Die Versorgung mit dem täglichen Bedarf ist nicht vorhanden. Es bestehen keine Läden oder Restaurants. Weitere Versorgungseinrichtungen bestehen, wie z.B. Coiffeur, eine private Kinderkrippe.

Arbeiten

Neben den elf Landwirtschaftsbetrieben bestehen noch zwei kleinere Handwerksbetriebe in der Dorfzone oder Wohn- und Mischzone.

3.2 Leitbild räumliche Entwicklung

Erarbeitung mit der
Planungskommission

Das Leitbild räumliche Entwicklung wurde mit der Planungskommission an mehreren Sitzungen erarbeitet und vom Gemeinderat am 11. November 2019 beschlossen.

Es stellt die Richtschnur für zukünftige raumwirksame Entscheide der Gemeindebehörden dar. Gleichzeitig soll es Orientierung für die Bevölkerung, Interessengruppen und Private bieten.

Instrument SWOT Analyse

Mithilfe einer SWOT-Analyse (SWOT für Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats) werden die kommunalen Stärken und Schwächen sowie die Potentiale und Risiken systematisch erfasst.

Diesen "Blick-von-Innen" brachte die Planungskommission ein. Im Rahmen einer Planungskommissionssitzung beurteilten die Mitglieder, welche Stärken, Schwächen, Potentiale und Risiken die Gemeinde Uezwil aufweist.

Stärken – Schwächen
Potentiale – Risiken

Dabei zeigte sich, dass das bisherige moderate Wachstum der Gemeinde als Stärke gesehen wird, die zukünftig beibehalten werden soll. Die ruhige Lage in einer attraktiven Landschaft wird als herausragende Stärke gesehen. Damit ist allerdings auch eine der Schwächen verbunden, nämlich die schlechte Versorgung durch Einkaufsmöglichkeiten und durch den öffentlichen Verkehr.

Als zukünftiges Potential wird die aktive Rolle der Gemeinde gesehen, die sich einbringt, um ein höheres Angebot altersgerechten Wohnungen und preiswerte Wohnungen für Junge zu schaffen.

Denn der, im Verhältnis zu umliegenden Gemeinden, teurere Wohnraum kann zum Risiko werden, genauso wie die vorhandenen Leerstände in der Dorfzone.

Die vorhandenen Stärken und die potenziellen Chancen sollen zukünftig verstärkt und die Schwächen und Risiken sollen minimieren werden. Dazu sind im Leitbild räumliche Entwicklung die entsprechenden Entwicklungsziele festgelegt und die Handlungsfelder formuliert worden.

Wesentliche Entwicklungsziele und Handlungsfelder räumlicher Entwicklung

Wesentliche Ziele räumlicher Entwicklung wurden identifiziert. Konkret wurden die Handlungsfelder zum Erreichend dieser Ziele formuliert. Die folgenden, Aussagen sind dazu im Leitbild räumliche Entwicklung verankert und wurden in die Gesamtrevision Nutzungsplanung umgesetzt:

Ziele Innenentwicklung	Handlungsfelder
<p>Moderates Bevölkerungswachstum</p> <p>Zeitlich abgestimmte Entwicklung der Schlüsselgebiete</p> <p>Zielvorgaben Baumgartenacker</p>	<p>1. Priorität / kurzfristige Entwicklung: Büttikerstrasse: Parzellen 631 und 273 in der Wohn- und Gewerbezone 2 mit einer Gestaltungsplanpflicht</p> <p>2. Priorität / mittelfristige Entwicklung: Baumgartenacker. Es handelt sich um die grösste Baulandreserve mit Gestaltungsplanpflicht. Es sind Zielvorgaben im Rahmen der Revision zu erarbeiten (vgl. Kap.5.1 & 5.5.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet soll lediglich eine moderate Verdichtung mit maximal 15% Ausnützungsbonus erfahren. Die oberliegenden Anstösser sollen durch die Überbauung nicht beeinträchtigt werden. - Es wird ein einheitliches Überbauungskonzept verlangt. - Die Verzahnung der Siedlung und Landschaft muss berücksichtigt werden. - Ein Teil des Gebietes liegt in der Einfamilienhauszone, eine Aufzonung in die Wohnzone 2 (W2) muss im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung geprüft werden.
<p>Verdichtung in der Dorfzone</p>	<p>Parzellen 332 / 334 in der Dorfzone im rechtskräftigen Gestaltungsplangebiet Mitteldorf ist baureif.</p> <p>Parzelle 323 in der Wohn- und Gewerbezone 2 an der Niesenbergstrasse mit Gestaltungsplanpflicht: Zielvorgaben für den Gestaltungsplan werden formuliert.</p>
<p>Aufzonung der EFH Zone in W2 Zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - EFH Gebiet oberhalb des Gestaltungsplangebietes Baumgarten in die Wohnzone W2 umzonen.

Ziele Begegnungsräume	Handlungsfelder
<p>Bestehende Begegnungsräume besser nutzen</p>	<p>Bestehende Begegnungsräume sollen hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit verbessert werden.</p>
<p>Neue Begegnungsräume schaffen</p>	<p>Hinterbach erlebbarer machen durch Zugänglichkeit verbessern, z.B. durch Trittsteine als Furt. Die Aufwertung der Uferzone kann im Zusammenhang mit der Umzonung der Parzelle 314 in eine Grünzone betrachtet werden.</p>

Ziele Verkehr	Handlungsfelder
Ergänzende Angebote zum öffentlichen Verkehr	Schaffung eines zusätzlichen Angebotes durch Ruftaxis (nach dem Beispiel von Kallern)
Schliessung von Lücken im Fusswegnetz	Durchgehendes Trottoir entlang der Kantonsstrasse im Rahmen der nächsten Sanierungsarbeiten (frühestens 2026)
Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit	Festlegung einer Tempo 30 Zone vor Primarschule bis zur Kinderkrippe Hühnernäsch. Vor der Schule ist auch eine Begegnungszone (Tempo 20) möglich. → Diese Massnahmen können nicht im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision festgelegt werden. Es ist ein separates Verfahren notwendig.

Ziele Landschaft	Handlungsfelder
Prinzip der Verzahnung von Siedlung und Landschaft beibehalten	Zielvorgaben in der BNO berücksichtigen das Prinzip (vgl. Zielvorgaben GP Baumgarten).
Gestaltung des nördlichen Ortseingangs	Pflanzung eines Baumes in Kombination mit der Erstellung einer Ortstafel, welche Veranstaltungen anzeigt, vorgesehen. Verankerung in BNO.
Schutz der Hochstamm-Obstbaumgärten	Neuregelung des Schutzes der Obstbaumgärten in der BNO, insbesondere durch Bezeichnung der geschützten Wiesen im Kulturlandplan.
Besondere Naturwerte gem. Landschaftsinventar schützen	Differenzierte Neubetrachtung der bestehenden Naturwerte im Rahmen der Überarbeitung des Natur- und Landschaftsinventars und Abstimmung der notwendigen Pflegemassnahmen in der Planungskommission und insbesondere mit der Landschaftskommission.

Ziele Landwirtschaft	Handlungsfelder
Ermöglichung einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Landwirtschaft	Aus diesem Grund unterstützt die Gemeinde die Entwicklung von Speziallandwirtschaftszonen (Intensivlandwirtschaft) an den dafür geeigneten Orten unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Emissionen.

Ziele Rolle der Gemeinde	Handlungsfelder
Aktive Steuerung der baulichen Entwicklung durch Gemeinde beibehalten Unterstützung durch Behörde oder / und Beizug Dritter beibehalten Wohnen im Alter fördern / ermöglichen Kommunikation: Bessere Vermarktung der Stärken	In der Dorfzone wird die Gemeinde weiterhin vor Baueingabe über das Projekt informiert werden. Die Vorschrift in der BNO §6 Abs. 9 wird beibehalten werden. Die Gemeinde schafft Anreize für den differenzierten Wohnungsmix schaffen, z.B. Beispiel durch einen Ausnützungsbonus in der BNO (vgl. auch Kap.4.3 & 5.4)

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Uezwil verzeichnete in den letzten 19 Jahren (2000 bis 2019) ein starkes Bevölkerungswachstum um durchschnittlich 1.6% pro Jahr. Bis Ende 2019 stieg die Bevölkerung auf 491 Einwohner.

Gemäss kantonalem Richtplan sollte das Bevölkerungswachstum markant geringer sein. Der Kanton geht bis 2032 von 480 und bis 2040 von 490 Einwohner (orange gestrichelte Linie) aus. Im Jahr 2019 wurde die vom Kanton prognostizierte Einwohnerzahl für 2040 von 490 mit 491 Einwohnern bereits erreicht. Als Gesamtkapazität der Bauzonen wurden 590 Einwohner (kantonale Grundlagen) errechnet.

Die Gemeinde Uezwil geht davon aus, dass sich das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren stark verlangsamen wird, da die Gemeinde nur noch über wenig Bauland verfügt und Einzonungen nicht möglich sind. Eine so starke Abnahme wie vom Kanton prognostiziert, scheint jedoch in der Nähe von Wohlen an der schönen und ruhigen Lage nicht realistisch. Dies zeigt sich auch darin, dass die vom Kanton fürs Jahr 2040 prognostizierte Einwohnerzahl bereits 2019 erreicht bzw. überschritten wurde.

Bevölkerungsentwicklung
Gemeinde Uezwil

Bevölkerungsentwicklung
(blaue Linie)

Kantonale Prognose
(orange gestrichelte Linie)

Lineare Entwicklung
Gemeinde (blau
gestrichelte Linie)

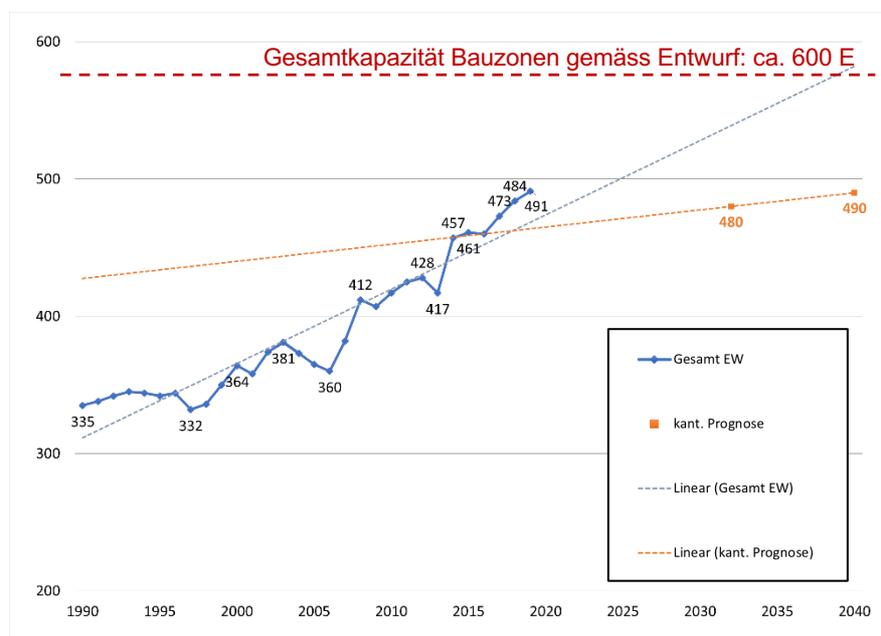


Abb. 10: Einwohnerentwicklung (eigene Darstellung, Statistik Aargau, 2019)

Altersstruktur

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Altersgruppe 65+ überproportional ansteigen. Der mehrgeschossige, altersgerechte Wohnungsbau wird dadurch an Bedeutung gewinnen. Wenn die

Altersgruppe 65+ solche Wohnungen bezieht, ergibt sich die Chance, dass Einfamilienhäuser für Familien frei werden. Gemäss kantonalen Prognosen wird die Altersgruppe 65+ bis ins Jahr 2032 eine Zunahme von 10 % verzeichnen (2017: 72 Personen, 2032: 120 Personen).

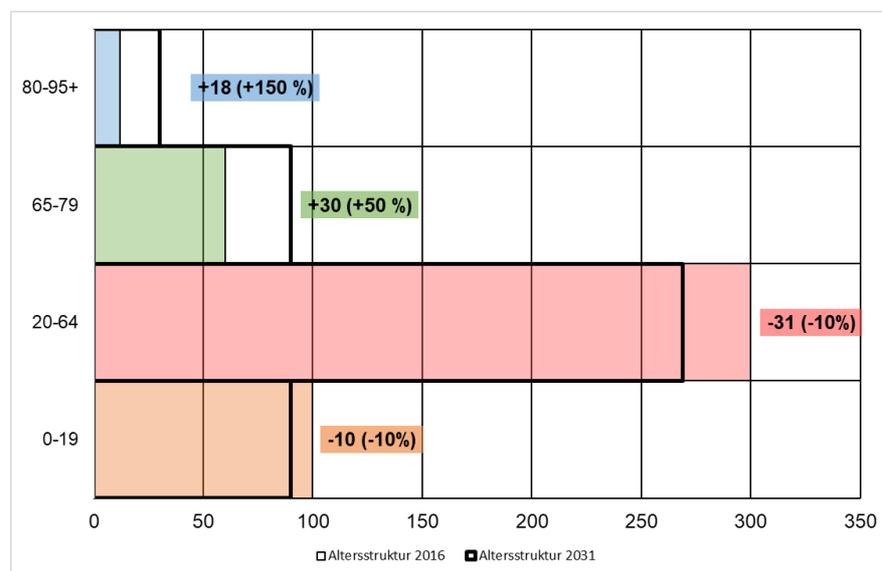


Abb. 11: Entwicklung der Altersverteilung in der Gemeinde (Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung, Eigene Darstellung, Juli 2018)

Arbeitsplätze

Laut Betriebszählung 2016 bestanden in Uezwil 35 Arbeitsstätten mit 89 Voll- und Teilzeitbeschäftigten. Im Vergleich mit den Zahlen des Kantons Aargau ist auffällig, dass die Anzahl von Beschäftigten im tertiären Sektor (Dienstleistung etc.) deutlich niedriger sind und die Landwirtschaft (primärer Sektor) eine grosse Rolle spielt.

Das Verhältnis der Anzahl Beschäftigten zu den Einwohnern (2016) von 0.18 zeigt, dass die Gemeinde eine Wegpendler Gemeinde ist.

Die Gemeinde Uezwil verfügt über keine reine Arbeitszone. Im Norden und Süden der Gemeinde befinden sich zwei Gebiete, welche der Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) angehören.

Beschäftigte Entwicklung

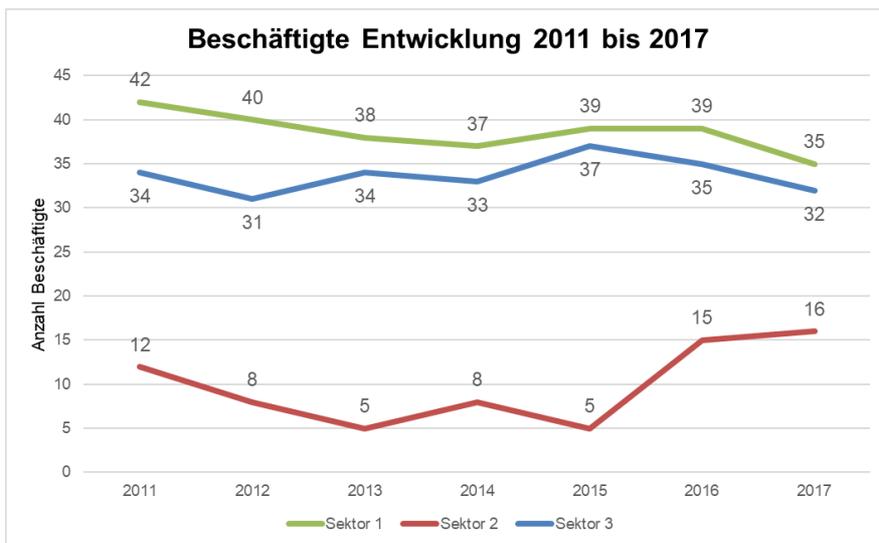


Abb. 12: Anzahl Beschäftigte Entwicklung 2011 bis 2017; Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS 2017

Arbeitsplätze Entwicklung

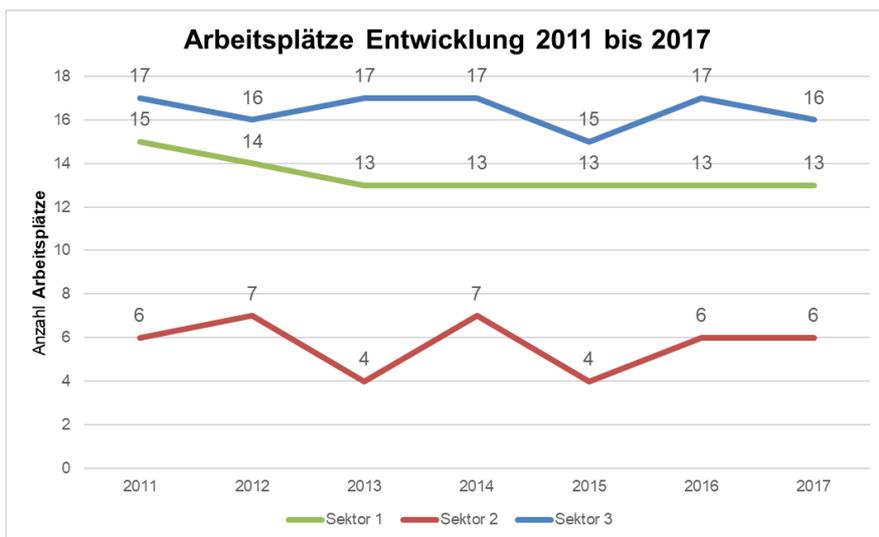
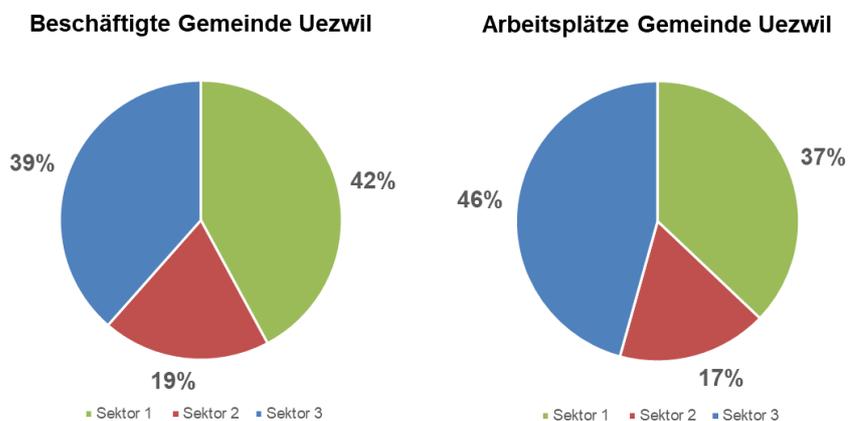


Abb. 13: Anzahl Arbeitsplätze Entwicklung 2011 bis 2017; Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS 2017

Beschäftigte und
Arbeitsplätze Gemeinde Uezwil



Beschäftigte und
Arbeitsplätze Kanton
Aargau

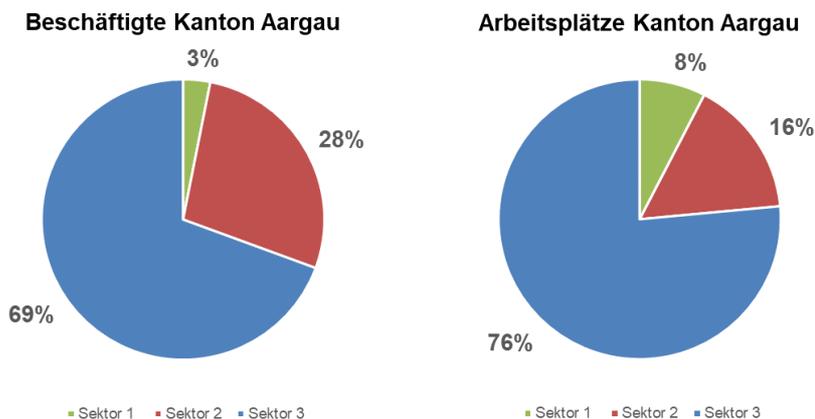


Abb. 14: Beschäftigte und Arbeitsplätze Gemeinde Uezwil im Vergleich mit Kanton Aargau; Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS 2017

Landwirtschaftsbetriebe

In Uezwil bestehen noch 11 Betriebe mit Direktzahlungen. Die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe wurden mit Hilfe einer Umfrage im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erfragt (vgl. Kapitel 4.5).

4.2 Bauzonenkapazität

Grundsatz

Gemäss Artikel 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung legen die Planungsträger dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen ergriffen werden, um diese haushälterisch nutzen zu können.

4.2.1 Flächenstatistik

Die Gemeinde Uezwil hat in den vergangenen Jahren keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Die bauliche Entwicklung hat sich vor allem in den Aussenquartieren mit Neubauten von Einfamilienhäusern entwickelt sowie in der Dorfzone mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen 240 & 645.

Gemäss des rechtskräftigen Bauzonenplanes haben die gesamten Bauzonen eine Grösse von 13 ha. Die Wohn- und Mischzonen von Uezwil umfassen 12.15 ha, davon sind 1.2 ha unüberbaut. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind 0.85 ha gross, davon gelten keine als unüberbaut.

Die Parzellen 250 und 530 (Überbauung Mitteldorf) werden nächstens überbaut. Die Baugesuche liegen zur Bewilligung auf. Aus diesem Grund wurden die Parzellen in den Berechnungen als bereits überbebautes Gebiet berücksichtigt.

Flächenstatistik des
rechtsgültigen
Bauzonenplanes*

Gemeinde Uezwil, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan			
Flächenstatistik der rechtskräftigen Bauzonen			
rechtskräftige Bauzonen	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
	ha	ha	ha
Dorfzone	4.25	0.30	4.55
W3	0.15	0.00	0.15
WA2	0.50	0.20	0.70
W2	5.55	0.20	5.75
Einfamilienhauszone	0.75	0.25	1.00
Total Wohn- und Mischzonen	11.20	0.95	12.15
ÖBA	0.60	0.25	0.85
Total	11.80	1.20	13.00

Abb. 15: Flächenstatistik rechtskräftige Bauzonen (Mai 2020)

Bauzonenentwicklung

Die Gemeinde Uezwil wird zukünftig weniger stark als bisher wachsen. Es gilt es die unüberbauten Schlüsselgebiete sorgfältig zu entwickeln und die bestehenden Flächenressourcen haushälterisch zu nutzen. Das hat sich deutlich im Rahmen der Leitbildentwicklung gezeigt und ist dort verankert.

Gemäss Entwurf des Bauzonenplanes vom März 2021 umfassen die gesamten Bauzonen 13 ha. Die Bauzonenbilanz verändert sich so marginal, dass dies auf die Zahlen der Statistik keinen Einfluss hat. Mit der Zuteilung der Parzelle um die Kapelle in die Grünzone steigt der Anteil an der Nichtbauzone um 0.1 ha. Die detaillierte Übersicht zu den Ein- und Auszonungen sowie zu den Umzonungen findet sich im Kapitel 5.1.3.

Flächenstatistik des geplanten Bauzonenplanes

Gemeinde Uezwil, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan			
Flächenstatistik der geplanten Bauzonen			
Geplante Bauzonen	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
Stand: Bauzonenplan 22. Februar 2021	ha	ha	ha
Dorfzone	4.10	0.30	4.40
W3	0.15	0.00	0.15
WA2	0.50	0.20	0.70
W2	6.35	0.45	6.80
Total Wohn- und Mischzonen	11.10	0.95	12.05
ÖBA	0.60	0.25	0.85
Grünzone	0.10		0.10
Total	11.80	1.20	13.00

Abb. 16: Flächenstatistik geplante Bauzonen (März 2021)

Etappe Die geplanten Massnahmen zur Weiterentwicklung der Bauzonen basieren auf dem erarbeiteten Leitbild. Die Entwicklung des Gestaltungsplangebietes Büttikerstrasse in der Wohn- und Arbeitszone 2 ist kurzfristig geplant und hat aus Sicht Gemeinderat erste Priorität. Die Entwicklung des Schlüsselgebietes Baumgarten erfolgt aufgrund der noch auszuführenden Verfahren mittelfristig und hat zweite Priorität. Die einzelnen Massnahmen sind im Kapitel 5.1 Bauzonenplan dargelegt.

4.2.2 Bestehende Einwohnerdichten

Uezwil hat eine, für den Raumtyp "Ländlicher Entwicklungsraum" angemessene Einwohnerdichte von ca. 37 Einwohner pro Hektare (E/ha). Die gemäss kantonalem Richtplan zu erreichende Mindestdichte der Wohn- und Mischzonen bis im Jahr 2040 beträgt 40 E/ha für die überbauten, bzw. 60 E/ha für die unüberbauten Bauzonen. Auf den Parzellen 250 und 530 in der Dorfzone entstehen 25 Wohneinheiten (das Baugesuch liegt auf). Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.38 (BFS, 2017) entspricht dies ca. 60 zusätzlichen Einwohner, welche der Dorfzone zugerechnet werden.

Die hohen Dichtewerte der bereits überbauten Zonen werden insbesondere durch die Wohnzone W3 (73 E/ha) und Dorfzone (58 E/ha) erreicht. Dagegen zeigt die Wohn- und Arbeitszone 2 mit 16 E/ha eine sehr geringe Dichte. Dies hängt damit zusammen, dass auf dem Sagiareal hauptsächlich Gewerbe und Lagerräumlichkeiten bestehen.

Entwicklungspotential ist hauptsächlich auf den freien Bauparzellen in den mit Gestaltungsplanpflicht belegten Gebieten Büttikerstrasse, Baumgarten und Sagiareal vorhanden. In der Dorfzone werden mit dem momentan aufliegenden Baugesuch der Überbauung Mitteldorf die letzten grossen Reserven mit einer angemessenen Dichte überbaut. Die abgeschätzten daraus resultierende Anzahl Einwohner von ca. 60 Personen wurde bereits berücksichtigt. Die Anzahl momentaner Einwohner pro Bauzone (Stand Entwurf März 2021) wurde aus den Daten des Bundes (STATPOP 2018) generiert.

4.2.3 Einwohnerkapazität der geplanten Bauzonen

Innenentwicklungspotential Aufgrund der oben aufgezeigten, bestehenden hohen Dichtewerte in der Wohnzone W3 wird kein weiteres Innenentwicklungspotential in dieser Zone innerhalb dieser Revisionsphase angenommen.

Potential für die Innenentwicklung bietet insbesondere das Sagiareal in der Wohn- und Arbeitszone 2, welches mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist. Die Ausgangslage bezüglich Dichtewert liegt bei 16 E/ha. Ziel ist es in dieser Mischzone eine Einwohnerdichte von 30 E/ha zu erreichen.

In der Dorfzone findet sich auf den im rechtskräftigen Gestaltungsplanperimeter Mitteldorf liegenden Parzellen 332 / 334 eine langfristige Innenentwicklungsmöglichkeit. Zur Berechnung der Einwohnerkapazität wurde die in der Dorfzone als Richtwert festgelegte Ausnützungsziffer von 0.6 hinzugezogen. Es ergibt sich ein Potential von ca. 15 zusätzlichen Einwohnern.

In der Dorfzone wird durch weitere Innenentwicklungsmöglichkeiten durch Anbauten, Ergänzungsbauten und Neubauten eine zusätzliche Kapazität von 5 E/ha zugerechnet.

Ein kleines Entwicklungspotential entsteht durch die Umzonung der EFH Zonen in die Wohnzonen W2. Es wird in den mehrheitlich durch Einfamilienhäuser bereits eher dicht überbauten Wohnzonen W2 nur von einem marginalen Innenentwicklungspotential innerhalb dieser Revisionsphase ausgegangen.

Gemeinde Uezwil, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Einwohnerdichte und Einwohnerkapazität der überbauten Zonen						
Geplante Bauzonen Stand Februar 2021	Fläche überbaut	Einwohner* (pro Gebäude 2019)	Dichte überbaut	ZU erreichende E-Dichte	E-Kapazität überbaut	E-Total überbaut
	ha	Anzahl E	E/ha	E/ha	E	E
Dorfzone **	4.1	237	58	66	35	272
W3	0.2	11	73	73	0	11
WA2	0.5	8	16	30	7	15
W2	6.4	217	34	35	8	225
Bauzonen Total	11.1	473	43	47	50	523
ÖBA	0.60	4				4
Total	11.7	477				527
ausserhalb Bauzone		69				35

Abb. 17: Fassungsvermögen überbaute Wohn- und Mischzonen (März 2021)

* Einwohner pro Gebäude Ende 2018 (STATPOP)

** Überbauung Mitteldorf 25 Wohneinheiten; Wohnungsbelegung Uezwil (BFS, Gemeindeportrait, 2018) 2.38 = 60 EW, Dorfzone Parz. 332 / 334 bei einer Ausnützung von 0.6, Richtwert gemäss §9 BNO
 Einwohnerzunahme Dorfzone überbaut: Annahme +5E/ha

Fassungsvermögen
überbaute Bauzonen

Damit wird eine zusätzliche Einwohnerkapazität von knapp 50 Einwohnern in den überbauten Zonen generiert. Es kann eine Dichte von 47 E/ha in den überbauten Zonen erreicht werden.

Das erfüllt sehr gut die Zielvorgabe des kantonalen Richtplanes von 40 E/ha in überbauten Zonen.

Fassungsvermögen
unüberbaute Bauzonen

In der Wohnzone W2 ist einzig das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Baumgartenacker noch unbebaut. Zur Berechnung der zusätzlichen Einwohnerkapazität wurde die maximal zusätzliche Ausnützung von 15 % gemäss Zielvorgaben Gestaltungsplan Baumgartenacker

§5 BNO hinzugezogen. Es ergibt sich eine Einwohnerdichte von 58 E/ha, was ungefähr den geforderten Mindestdichten für unüberbaute Gebiete von 60 E/ha entspricht. Eine höhere Dichte ist – trotz Gestaltungsplanpflicht – an der empfindlichen Hanglage, nicht vorgesehen.

In der Wohn- und Arbeitszone 2 ist lediglich das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Büttikerstrasse noch unbebaut. Für die Berechnung der zusätzlichen Einwohnerkapazität wurde von einer Einwohnerdichte von 40 E/ha in dieser Mischzone ausgegangen. Es ergibt sich eine Einwohnerkapazität von 8 Einwohnern in diesem Gebiet.

In der Dorfzone sind vereinzelt noch kleinere Parzellen nicht überbaut. Es wird von einer erreichbaren Einwohnerdichte von 75 E/ha ausgegangen.

Gemeinde Uezwil, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Zukünftige Dichte und Einwohnerkapazität der unüberbauten Zonen				
Geplante Bauzonen Stand Februar 2021	Fläche unüberbaut	E-Dichte unüberbaut	E-Kapazität unüberbaut*	E-Total zukünftig (überb.+ unüberb.)
Dorfzone	0.30	75	23	295
W3	0.0	0	0	11
WA2	0.20	40	8	23
W2 **	0.45	58	26	251
Bauzonen Total**	1.0	59	57	580
ÖBA	0.3			4
Total	1.2			584
ausserhalb Bauzone				35

Abb. 18: Fassungsvermögen unüberbaute Wohn- und Mischzonen (März 2021)

* Einwohner pro Gebäude Ende 2018 (STATPOP)

** Baumgartenacker bei einem Ausnützungsbonus von max. 15% gemäss §5 BNO

Neues
Fassungsvermögen

Mit der geplanten Zonierung ergibt sich ein Fassungsvermögen von rund 600 Einwohnerinnen und Einwohnern (vgl. Anhang 4).

Fassungsvermögen
Vergleich mit den
Zielwerten

Die zusätzliche Einwohnerkapazität der überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt 107 Einwohner. Davon können die überbauten Zonen 50 Einwohner aufnehmen. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen 57 Einwohner. Daraus resultiert eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 47 E/ha in den überbauten und 59 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen.

Die Berechnungen zum Fassungsvermögen der Bauzonen zeigen auf, dass der im kantonalen Richtplans definierte Zielwert bis 2040

von 40 E/ha für überbaute Wohn- und Mischzonen und der Zielwert von 60 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen schon in dieser laufenden Planungsperiode erreicht werden kann.

Um die erwünschten Dichtewerte zu erreichen ist eine koordinierte Umsetzung der geplanten Massnahmen zur Mobilisierung und Entwicklung der unüberbauten Bauzonen notwendig.

4.3 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Gemäss §13 Abs. 2 bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern. Der folgende Überblick zeigt die wesentlichen Massnahmen und Anreize auf, die geschaffen werden, um dies zu erreichen:

Innenentwicklung mit
Qualität in der Dorfzone

Neben den konkreten Massnahmen auf Schlüsselparzellen zur Entwicklung nach Innen können zusätzlich die Einwohnerdichten in der Dorfzone erhöht werden. Die Dorfzone entlang der Hauptstrasse wird durch Ausbauten (Umnutzungen), Anbauten und Ergänzungsbauten punktuell verdichtet werden. Das besondere Augenmerk liegt in der Förderung der Siedlungsqualität und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten inklusive Umgebung. An landschaftlich exponierten Lagen findet keine oder nur eine moderate Verdichtung statt.

Massnahmen

Der nachfolgende Überblick zeigt die wesentlichen Massnahmen:

- Differenzierte Zielvorgaben für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Umzonung der EFH Gebiete in W2
- Dorfzone: Festlegung einer Ausnützungsziffer als Richtwert
- Neu gibt es einen Ausnützungszuschlag bei Wintergärten (vgl. §35 BNO)
- Es gilt eine um 0.05 erhöhte Ausnützungsziffer, wenn in Einfamilien- und Reihenhäusern altersgerechte Einliegerwohnungen erstellt werden. (vgl. §36 BNO)
- Neu erhöht sich die zulässige Ausnützung um 0.05, wenn innerhalb der Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen durch Neu- und Umbauten auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von mehr als 1'000 m², ein differenzierter Wohnungsmix, geschaffen wird. (vgl. §37 BNO)
- Arealüberbauungen sind neu auch auf bereits überbauten Flächen möglich, zudem wird die Fläche verkleinert. (vgl. §43 BNO)

- Wenn die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird, kommt der Grünraum unter Druck. Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung des Siedlungsrandes bewirken, dass der heutige durchgrünte Charakter auch zukünftig erhalten bleibt, insbesondere am Bauzonenrand.
- Einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsqualität bilden die Kultur und Naturschutzobjekte. Die von der Denkmalpflege als schutzwürdig identifizierten Objekte im Bauinventar und die Objekte im Landschaftsinventar der Gemeinde sollen geschützt bleiben, resp. geschützt werden.

4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Aufgabe

Gemäss §13 Abs. 2bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Uezwil verfügt über zwei Bushaltestellen, welche von der Buslinie 342, die die Gemeinde Büttikon und Wohlen während den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt und ansonsten im Stundentakt bedient, erschlossen wird.

Die Bauzonen befinden sich weitestgehend in den ÖV-Güteklassen E1 und E2 (vgl. Abbildung unten, Quelle: agis Aargau).

Buslinien

öV-Güteklassen {A, B, C, D, E1, E2, F}

- Güteklasse A
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Güteklasse E1, E2
- Güteklasse F

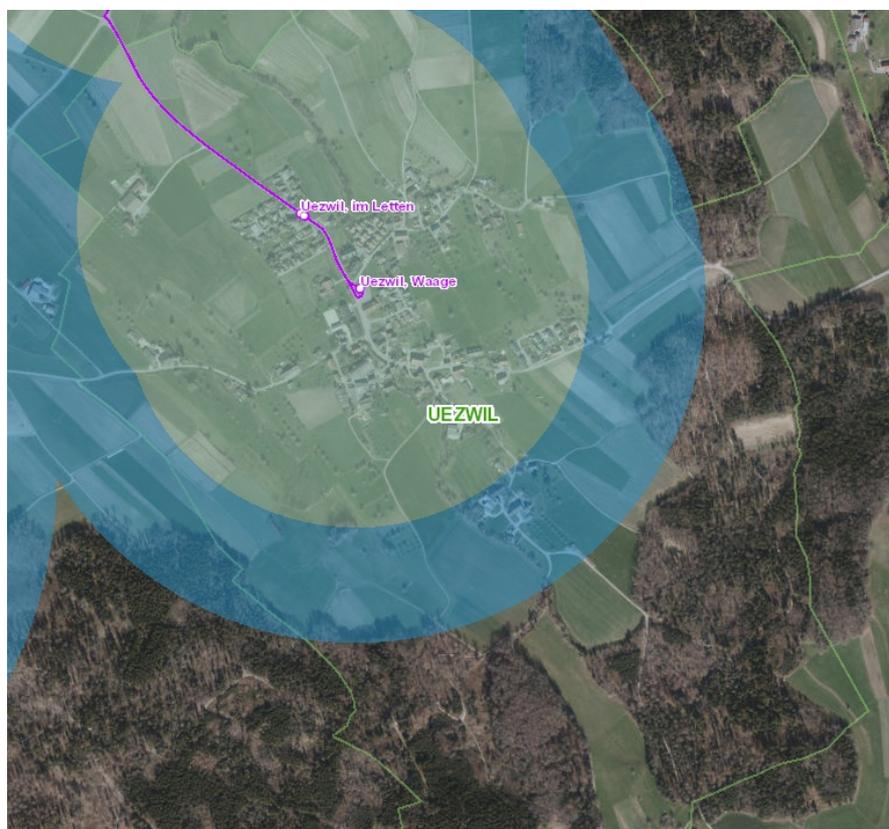


Abb. 19: Ausschnitt öV-Güteklassen in Uezwil (agis), März 2020

Fahrzeiten von der Bushaltestelle Uezwil, Waage (Fahrplan 2020):

Bahnhof Wohlen: 17 Minuten

Bahnhof Lenzburg: 49 Minuten (über Wohlen, S26)

Bahnhof Rotkreuz: 42 Minuten (über Wohlen, S26)

Letzte Kurse, Fahrplan 2020:

Letzter Kurs ab Uezwil, Richtung Wohlen: 19:33 Uhr

Letzter Kurs ab Wohlen, Richtung Uezwil: 23:19 Uhr

Fazit: Das ÖV-Angebot ist für Berufspendler und für Personen, die das Regionalzentrum Wohlen, Lenzburg oder Rotkreuz während dem Tag besuchen, akzeptabel. Ab diesen Bahnhöfen bestehen diverse Umsteigemöglichkeiten auf Fernverkehrsverbindungen in Richtung Aarau, Olten, Zürich (über Lenzburg) oder Zug, Luzern (über Rotkreuz). Verbesserungsbedarf besteht beim Nachtangebot. Ohne ein solches ist Uezwil bezüglich „Ausgang“ für Personen ohne Auto unattraktiv. Der Gemeinde wird empfohlen, sich beim Kanton und beim Regionalplanungsverband Unteres Bünztal für ein Nachtangebot einzusetzen.

Angebot Ruftaxi

Die Gemeinde Kallern verfügt über das Angebot eines Ruftaxis. Zum Bus und zum Taxiangebot der SBB in der Nacht soll, nach Abklärung der Machbarkeit, ein zusätzliches Angebot eines Ruftaxis nach dem Beispiel von Kallern geschaffen werden.

Radverkehr

Durch die Gemeinde Uezwil führt eine kantonale Radroute im Mischverkehr.

Kommunales
Fusswegenetz

Das vorhandene Fusswegenetz ist zweckmässig und erschliesst die wesentlichen Ziele in der Gemeinde. Ein kantonaler Wanderweg besteht am Rande der Gemeinde. Es wird für die Erweiterung des Fusswegenetzes kein Handlungsbedarf gesehen.

Entlang der Kantonsstrasse hat der Kanton angekündigt, dass der fehlende Trottoirabschnitt bis zur Kapelle im nächsten Sanierungsprojekt (frühestens 2026) ergänzt wird.

Gefahrenstellen

Im REL werden entlang der Kantonsstrasse zwei Gefahrenstellen und eine Engstelle bezeichnet. Diese ergeben sich ausschliesslich an Kreuzungen und Einfahrten. Die Gefahrenstelle Einmündung Schulhausstrasse in die Kantonsstrasse ist bedingt durch die Engstelle bzw. die sehr nahe an der Hauptstrasse stehenden Wohnhäuser. Diese Engstelle wird durch ein neues Bauprojekt (Stand September 2019) entschärft. Bei einem Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden im Unterabstand der Kantonsstrasse muss nicht nur das Ortsbild sondern auch die Verkehrssicherheit berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 5.1.4).

Tempo 30

Das REL stellt den Bedarf nach einer Verkehrsberuhigung rund um das Schulhaus fest. Die Einführung einer Tempo 30 und / oder Begegnungszone wird in einem separaten Verfahren überprüft.

Verzicht auf KGV	Aufgrund der oben skizzierten Verkehrssituation wird auf die Erstellung eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) verzichtet.
Zusätzliche Verkehrserzeugung durch Um- und Einzonungen	In Uezwil sind die Bauzonen alle erschlossen und gemäss der kantonalen „Übersicht über den Stand der Erschliessung, 2019“ fast ausschliesslich baureif (bis auf die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Baumgartenacker und Büttikerstrasse). Durch die marginalen Um- und Einzonungen entsteht kein zusätzlicher Verkehr.
Erschliessungsprogramm	Die Gemeinde verfügt lediglich noch über wenige unüberbaute Flächen. Diese sind weitgehend vollständig erschlossen. Aus diesem Grund wird auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms gemäss § 33 BauG verzichtet.

4.5 Landwirtschaft

Landwirtschaftsbetriebe	In der Gemeinde Uezwil gibt es einige Landwirtschaftsbetriebe. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden die weiteren Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe erfragt. Es hat sich ergeben, dass momentan noch keine Entwicklungen, die eine Auswirkung auf die Nutzungsplanung haben, bereits sind.
Speziallandwirtschaftszone / Aussiedlung	Die Landwirtschaft soll wettbewerbsfähig bleiben, denn sie bildet ein wichtiges Standbein der Uezwiler Wirtschaft. Aus diesem Grund unterstützt die Gemeinde die Entwicklung von Speziallandwirtschaftszonen (Intensivlandwirtschaft) oder / und der Aussiedlung an den dafür geeigneten Orten unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Emissionen.

5 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

Instrumente der Nutzungsplanung: Bauzonenplan, Kulturlandplan und BNO

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die BNO beinhaltet das kommunale Bau- und Planungsrecht sowie die Vorschriften zu den Inhalten von Bauzonen- und Kulturlandplan.

Basierend auf kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben bildet die Nutzungsplanung Siedlung das Ergebnis der Abwägung unterschiedlicher Anforderungen und Interessen.

Genehmigungs- und Orientierungsinhalt

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird der Genehmigungs- und Orientierungsinhalt dargestellt. Nur der Genehmigungsinhalt ist verbindlich. Er wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt.

Der Orientierungsinhalt wurde in separaten / übergeordneten Verfahren festgelegt und enthält alle zusätzlichen Angaben, die zum Verständnis der Pläne erforderlich sind.

5.1 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 enthält alle grundeigentümergebundenen verbindlichen Festlegungen innerhalb des Baugebiets. Dieses wird in folgende Bauzonen (Grundnutzungszonen) unterteilt:

- Dorfzone (D)
- Wohnzone 2 (W2)
- Wohnzone 3 (W3)
- Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
- Grünzone (G)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
- Uferschutzzone

Wohn- und Mischzonen

Die Abgrenzungen der Wohnzone W3, der öBA und der Wohn- und Arbeitszone 2 bleiben unverändert. Die Abgrenzung der Dorfzone erfährt marginale Bereinigungen sowie durch die Umzonung der Parzelle 314 in die Grünzone eine Verkleinerung. Die Wohnzone W2 erfährt durch die Umzonung der Einfamilienhauszonen (EFH) in die Wohnzone 2 (W2) eine Vergrößerung.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die beiden Zonen öBA für das Gemeindehaus, die Primarschule / Turnhalle sowie den Fussballplatz bieten genügend Entwicklungsspielraum und bleiben deshalb unverändert.

Gebiet um die Kapelle-
Zehntenhaus

Das bezeichnete Gebiet um die Kapelle – Zehntenhaus bleibt unverändert bestehen.

Gestaltungsplanpflichtige
Gebiete

Für die drei gestaltungsplanpflichtigen Gebiete wurden neu Zielvorgaben, basierend auf den Analysen des REL bzw. für das Gestaltungsplangebiet Büttikerstrasse, basierend auf den Zielvorgaben beschlossen durch den Gemeinderat, in den Nutzungsvorschriften festgelegt (vgl. Kapitel 5.4.2 & 5.5.1).

5.1.1 Änderungen Bauzonenplan

Die geplanten Änderungen des Bauzonenplanes beschränken sich auf wenige Massnahmen, die im Folgenden beschrieben werden. Vgl. dazu auch Tabelle und Plan „Änderungen: Ein- Auf- und Umzonungen“ (vgl. Anhang).

5.1.2 Änderungen innerhalb Bauzonen / Umzonungen

A: Umzonung Dorfzone zur
Grünzone

Die Parzelle 314 ist aufgrund der Nähe zum kantonalen Schutzobjekt gemäss §6 Abs. 8 der rechtskräftigen BNO mit einem Verbot für die Erstellung von Hauptgebäuden belegt. Aufgrund dessen ist eine Überbauung der Parzelle mit Hochbauten nicht möglich. Durch die Umzonung zu einer Nichtbauzone wird die heute bereits bestehende Vorschrift, wonach keine Hauptbauten erlaubt sind, auf der noch unbebauten Parzelle unmissverständlich umgesetzt.

Die neue Grünzone um die denkmalgeschützte Kapelle dient dem Schutz, bzw. der Freihaltung der Umgebung rund um die geschützte Kapelle. In der Grünzone um die Kapelle dürfen keine neuen Bauten errichtet werden. Erlaubt sind Anlagen, die der Erholung dienen (Gartenanlagen, Sitzbänke, Plätze und Wege). Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.



Abb. 20: Rechtskräftiger Bauzonenplan

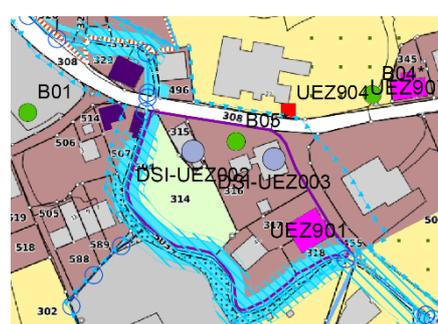


Abb. 21: Entwurf Bauzonenplan, Stand März 2021

B: Umzonung
Einfamilienhauszone in
Wohnzone W2

Die Einfamilienhauszonen im Gebiet Baumgarten sowie im Gebiet Oberdorfweg werden der Wohnzone W2 zugeteilt.

Das Gebiet Baumgartenacker bildet die grösste Baulandreserve der Gemeinde und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Ein Teil des Gebietes liegt in der Einfamilienhauszone und ein Teil in der Wohnzone W2. Die Zuordnung des gesamten (inkl. des überbauten)

Gebietes in die einheitliche Wohnzone W2 ist daher sinnvoll. Damit können weitere Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft werden (Aufstockungsmöglichkeiten, Anbauten etc.).

Das Gebiet Oberdorfweg ist umgeben von Dorfzone und Wohnzone W2. Es handelt sich um lediglich vier Parzellen in der Einfamilienhauszone. Weiter handelt es sich beim Gebäude auf Parzelle 632 um ein Wohngebäude mit Nebennutzung und um kein klassisches Einfamilienhaus. Die Beibehaltung der Einfamilienhauszone macht aus den genannten Gründen keinen Sinn.

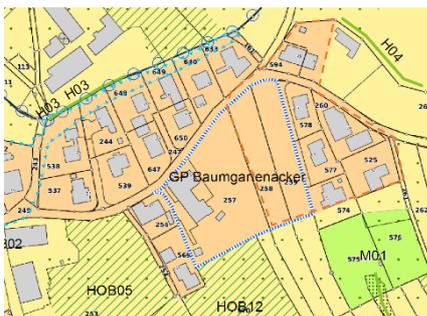


Abb. 22: Entwurf Bauzonenplan, Stand März 2021

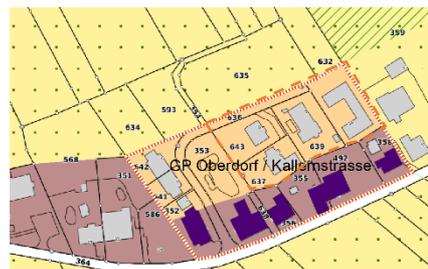


Abb. 23: Entwurf Bauzonenplan, Stand März 2021

C /D /E: Marginale Umzonungen im Bereich der Dorfzone / W2

Im Bereich der Parzellen 629 & 509 sowie der Parzellen 552, 353, 637, 639 kommt es zu marginalen Bereinigungen der Zonengrenze Dorfzone / Wohnzone W2. Durch die klare Zonenabgrenzung entlang von Parzellengrenzen ergibt sich eine klare Handhabung / Umsetzung im Baubewilligungsverfahren.

5.1.3 Ein- und Auszonungen

1: Auszonung auf der Parzelle 109 zur Bereinigung der Bauzonengrenze

Eine kleine Fläche von 66 m² auf der Parzelle 109, befindet sich in der Wohnzone W2. Es handelt sich um Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird und somit wahrscheinlich um Fruchtfolgefläche. Die Fläche wird ausgezont. Durch die Auszonung verläuft die Bauzonengrenze entlang der Parzellengrenze, was eine klare Handhabung / Umsetzung im Baubewilligungsverfahren erlaubt.



Abb. 24: Rechtskräftiger Bauzonenplan

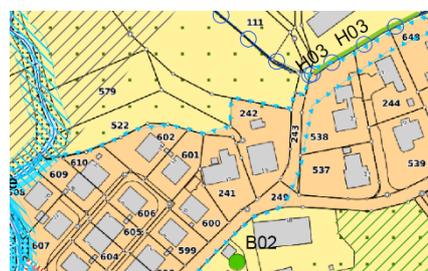


Abb. 25: Entwurf Bauzonenplan, Stand März 2021

2: Einzonung Parzelle 345

Die Eigentümer der Parzelle 345 haben in der Vergangenheit beim Gemeinderat den Antrag auf Einzonung der gesamten Parzelle 345 gestellt. Die Bauzonengrenze verläuft heute entlang der Hausfassade. Es handelt sich um eine bereits befestigte Fläche von 107 m².

Durch die Einzonung der Fläche entsteht eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung entlang der Parzellengrenze. Die Einzonung ist Mehrwertabgabepflichtig.

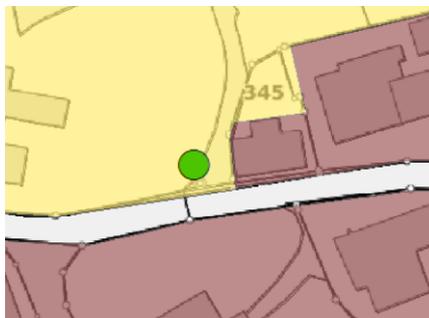


Abb. 26: Rechtskräftiger Bauzonenplan

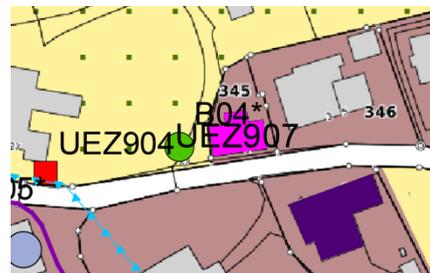


Abb. 27: Entwurf Bauzonenplan, Stand März 2021

5.1.4 Untergeordnete Einzonungen

3: Detailabgrenzung: Bereinigung der Bauzonengrenze auf Parzelle 242

Die Bauzonengrenze auf der Parzelle 242 weist einen unklaren Verlauf auf. Die Bauzonengrenze wird bereinigt. Es resultiert eine Einzonung von ca. 26 m². Es handelt sich um eine Detailabgrenzung gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5e. Die Bauzonengrenze verläuft nun entlang der Parzellengrenze und erlaubt eine klare Handhabung / Umsetzung im Baubewilligungsverfahren.



Abb. 28: Rechtskräftiger Bauzonenplan

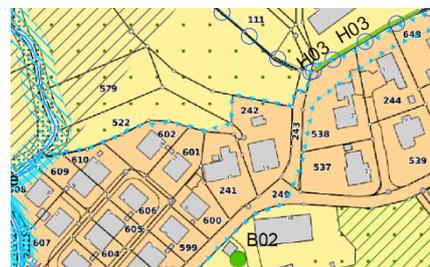


Abb. 29: Entwurf Bauzonenplan, Stand März 2020

5: Detailabgrenzung: Einzonung Zufahrt

Auf der Parzelle 346, direkt angrenzend an die Parzelle 345 ist ein schmaler Streifen (17 m²) der Parzelle dem Kulturland zugewiesen. Es handelt sich dabei um die Zufahrt / Einfahrt der Parzelle. Diese Einzonung ist als Detailabgrenzung gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5d einzustufen.

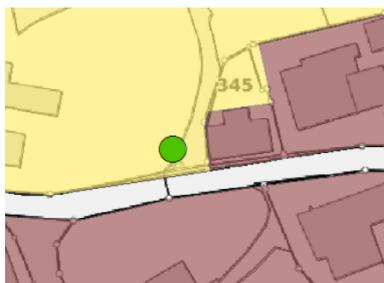


Abb. 30: Rechtskräftiger Bauzonenplan

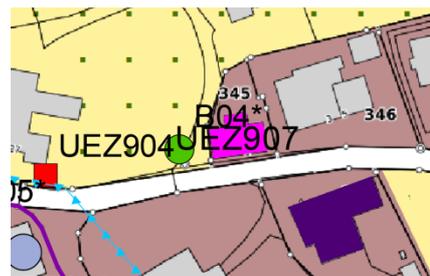


Abb. 31: Entwurf Bauzonenplan, Stand März 2021

5.2 Abgrenzung der Bauzonen

Überprüfung der
Zweckmässigkeit der
Bauzonengrenze

Der Grosse Rat hat die nicht parzellenscharfen Siedlungsgebiete im Kanton Aargau im kantonalen Richtplan festgesetzt. In Uezwil handelt es sich um die bestehende Bauzonenfläche. Einzonungen sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie durch gleich grosse Auszonungen kompensiert werden. Ein kleiner Spielraum besteht bei der Detailabgrenzung an der Bauzonengrenze.

Die Planungskommission hat die Bauzonengrenze überprüft. Die Grenzen sollen sich wo möglich orientieren an:

- bestehenden festen Grenzen (Strassen, Wegen)
- Erschliessung ab den Kantonsstrassen über Zufahrtsstrassen, die sich in den Bauzonen befinden
- natürlichen Gegebenheiten (Bäche, Böschungen, Hecken, usw.)
- Parzellengrenzen bestehender Nutzungen an der Bauzonengrenze, wie Hofgebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Anpassung an die
Neuvermessung

Bei der Anpassung der Bauzonengrenze handelt es sich um untergeordnete Detailabgrenzungen aufgrund der neuen digitalen Vermessungsgrundlage.

Die Auswirkungen auf die Flächengrösse der Bauzonen kommen aufgrund der zusätzlichen Strassenflächen die neu zur Bauzone gezählt werden müssen zustande. Einige wenige Strassenflächen, die der Erschliessung dienen, liegen im rechtskräftigen Bauzonenplan ausserhalb der Bauzonengrenze. Die zusätzlichen Strassenflächen sind im Änderungsplan und Tabelle (vgl. Anhang 2) ersichtlich.

5.3 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 enthält alle grundeigentümergehörigen verbindlichen Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Er unterscheidet folgende Grundnutzungszonen:

- Landwirtschaftszone
- Naturschutzzone

5.3.1 Landwirtschaftszone

Bilanz
Landwirtschaftszonen /
Fruchtfolgeflächen

Die Landwirtschaftszonen bleiben insgesamt, abgesehen von den im Kapitel 5.1.3 erläuterten marginalen Ein- und Auszonungen,

unverändert. Es entsteht eine Bilanz von 41m² zu Ungunsten der Landwirtschaftszone.

Die Grösse der Fruchtfolgeflächen (FFF, besonders wertvolle Ackerflächen) bleibt nahezu unverändert. Durch die Auszonung auf der Parzelle 109 entsteht mit grosser Wahrscheinlichkeit neue FFF, da die ausgezonte Fläche bereits heute landwirtschaftlich genutzt wird und die umliegenden Flächen ebenfalls Fruchtfolgeflächen sind.

5.3.2 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Sie ist von Hochbauten freizuhalten (vgl. §20 BNO).

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung im kantonalen Richtplan wurden im Kulturlandplan fast überall als Landschaftsschutzzone umgesetzt.

Es ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan:

- Ortseingang aus Richtung Büttikon: Vergrösserung der Landschaftsschutzzone bis zur Kantonsstrasse.
- Gebiet Bodenacher: Umsetzung der Landschaft von kantonaler Bedeutung als neue Landschaftsschutzzone.
- Ortseingang aus Richtung Sarmenstorf: Die Umsetzung der Landschaft von kantonaler Bedeutung als Landschaftsschutzzone wird zu Gunsten einer klaren Abgrenzung der Landschaftsschutzzone leicht verkleinert.
- Im Gebiet Eglimoos wird die Landschaft von kantonaler Bedeutung neu als Landschaftsschutzzone umgesetzt.
- Die Landschaft von kantonaler Bedeutung, die sich im südlichen Randbereich jenseits des Hinterbaches befindet, wird auf der Parzelle 444 nicht als Landschaftsschutzzone umgesetzt. Ein Teil der Landschaft von kantonaler Bedeutung wird durch den Gewässerraum überlagert. Bauten sind aus diesem Grund nicht erlaubt. Daher wird auf eine weitere Überlagerung der Landschaftsschutzzone verzichtet. Ein kleiner Teil der Landschaft von kantonaler Bedeutung auf dieser Parzelle wird nicht umgesetzt. Eine Umsetzung auf diesem kleinen, unklar abgegrenzten Teilstück am Rand der Parzelle ist nicht sinnvoll.
- Auf der Parzelle 510 wurde im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan die Naturschutzzone M05 dargestellt, dessen tatsächliche Lage verschoben wurde (vgl. 5.3.5). Gemäss kant. Richtplan liegt das Gebiet in der Landschaft von kant. Bedeutung. Aus diesem Grund wird eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden.

5.3.3 Naturschutzzonen im Wald

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete im Wald wurden gemäss den Naturschutz-zonen von kantonaler Bedeutung im kantonalen Richtplanes er-gänzt. Die Altholzinsel Gräberenwald wurde im Kulturlandplan er-gänzt. In der BNO §21 wurden die entsprechenden Vorschriften um-gesetzt.

5.3.4 Hochstamm-Obstgärten

Hochstamm-Obstgärten mit kommunaler Bedeutung

In der Gemeinde Uezwil sind die bestehenden Hochstammobst-bäume die mehr oder weniger ausgeprägten "Gärten" bilden, die we-sentlichen, ortsbildprägenden Landschaftselemente. Daneben ha-ben Obstbaumgärten eine hohe ökologische Bedeutung. Sie bieten Lebensraum und Schutz für spezielle Vogelarten, Fledermäuse und Insekten. In der traditionellen Kulturlandschaft waren sie stark ver-breitet.

Sie sind bisher in der rechtskräftigen BNO gemäss §22 generell ge-schützt. Dieser pauschale Schutz der Obstbaumgärten hat nicht zum Erhalt des Bestandes geführt. Die Vorschrift wird daher neu formu-liert und gemäss §27 BNO Entwurf festgelegt.

Die Gemeinde hat das Ziel die verbliebenen, grösseren Obstbaum-gärten zu erhalten. Dazu sind weiterreichende Massnahmen zu er-greifen. Die Vorgehensweise war die folgende:

- Basierend auf der groben Identifikation der Hochstamm-Obst-gärten im Rahmen des Landschaftsinventar erfolgt die Auf-nahme von grösseren, zusammenhängenden Obstbaumgärten durch die Gemeinde (Gemeinderat und Landschaftskommis-sion) und Bezeichnung im Orientierungsinhalt des Kulturland-planes.
- Als grössere Obstbaumgärten gelten: mehr als 10 Bäume auf einer zusammenhängenden Fläche.
- Die Hochstamm-Obstgärten werden mittels einer alternativen Schutzvorschrift geschützt. Damit gilt für die definierten Hoch-stamm-Obstgärten, dass über ihren Schutz einzelfallweise be-schlossen wird. (zur Erläuterung der Vorschrift vgl. 5.4.2 Mate-rielle Änderungen der BNO)
- Die Gemeinde unterstützt den Erhalt und die Entwicklung der Hochstamm-Obstbaumgärten (namentlich Ersatz- und Neu-an-pflanzungen) mit Beiträgen und Baumpflanzaktionen. Die Höhe der Beiträge wird vom Gemeinderat jährlich im Rahmen des Budgets festgelegt.



Abb. 32: Bestehende Obstbaumgärten
ausserhalb...

Foto R. Strebel Sept. 2019



... und am Bauzonenrand
Foto M. Binder, Mai 2020

Alternative
Schutzkonzeption zum
Erhalt der "Hochstamm-
Obstgärten"

Die Hochstamm-Obstgärten von kommunaler Bedeutung werden in der BNO nicht unter direkten Schutz gestellt. Der Schutz wird von der Nutzungsplanung entkoppelt. Damit kann erreicht werden, dass ein Hochstamm-Obstgarten aufgrund einer Einzelfallprüfung unter Schutz gestellt wird oder von einem Schutz abgesehen werden kann.

Der Gemeinderat bestimmt den Schutzzumfang und kann dazu entweder eine vertragliche Lösung mit den Eigentümern treffen oder eine Verfügung aussprechen. Dabei ist an erster Stelle eine Einigung mit den Eigentümern zum Erhalt der Hochstamm-Obstgärten anzustreben. Erst an zweiter Stelle kommt ein Ersatz am gleichen Standort und als letzte Möglichkeit die Umlagerung der Hochstammobstgärten (gesamt oder auch nur teilweise) in Frage.

Will der Gemeinderat von der Unterschutzstellung absehen, muss dies auf Grundlage eines Fachgutachtens erfolgen. Das Gutachten kann entweder durch eine externen Fachperson oder durch die neue berufene Landschaftskommission erstellt werden. Weiterhin unterstützt die Landschaftskommission den Gemeinderat bei Projekten, z.B. "Pflanzaktionen" mit der Bevölkerung zur Ergänzung des Bestandes der Obstgärten.

Die Aufgaben der Landschaftskommission werden in einem Pflichtenheft festgehalten. Der entsprechende § 64 BNO Entwurf wird durch den neuen Abs. 2 ergänzt.

5.3.5 Naturschutzzonen und Naturobjekte

Das aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar von 2020 zeigt auf, welche Landschaftsteile der Gemeinde Uezwil aus biologischer Sicht besonders wertvoll sind. Das Inventar bildet eine Grundlage für die Nutzungsplanung und den Vollzug. Die Aufnahmen zum Inventar wurden im Sommer 2019 durchgeführt, die Nachkontrolle im Januar und Mai 2020.

Im Inventarplan ist gekennzeichnet, welche Naturschutzzonen und Naturobjekte bereits heute unter Schutz stehen, neu unter Schutz gestellt werden oder nicht mehr schützenswert sind.

Es werden alle zum Schutz vorgeschlagenen Naturschutzzonen und -objekte im Bauzonenplan und den Kulturlandplan geschützt, bzw. der Schutz von, nicht mehr als schützenswert eingestuft Zonen und Objekte, aufgehoben. Die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung werden im Einzelnen nachfolgend dargestellt.

Magerwiese M06:

Das Objekt Magerwiese (Trockenstandort) ist die Böschung des Scheibenstandes. Es wird die Entlassung aus dem Inventar oder dringend eine Aufwertung (Entfernung des hohen Knöterichbestandes und ausmagern) empfohlen. Heute wird bereits eine Symptombekämpfung (3x pro Jahr von Hand) durchgeführt. Zudem verhindert ein Zaun, dass Tiere in dem, von Altlasten verschmutzten Perimeter, eindringen.

Gemäss Auskunft der Gemeinde muss der Scheibenstand, unter Beteiligung des Kantons, von Altlasten saniert werden. Dies wird jedoch frühestens nach Aufgabe des Schiessstandes ein Thema. Bis dahin werden die bisherigen Pflegemassnahmen (2x Mahd) und die Neophytenbekämpfung weitergeführt. Eine umfassende Sanierung und Aufwertung ist aus Sicht der Gemeinde vor der Altlastensanierung des Schiessstandes, nicht verhältnismässig. Die geeigneten Aufwertungsmassnahmen sind im Zusammenhang mit der Sanierung zu bestimmen. Die Fläche wird nicht aus dem Schutz entlassen.



Abb. 33: Ausschnitt Inventarplan arcoplan 11. Mai 2020 (beide Abbildungen)



Abb. 34: Ausschnitt Inventarblatt, grossflächiger Bewuchs mit Knöterich

Streuwiese M05

Die Fläche war im rechtsgültigen Kulturlandplan am falschen Ort eingetragen. Der Entwurf des Kulturlandplanes wird entsprechend angepasst.

Feldgehölze und Hecken

In der heutigen Landschaft haben Gehölze besonders wichtige ökologische Funktionen. Gehölze bilden einen wirkungsvollen Windschutz und haben einen günstigen Einfluss auf das Kleinklima. Sie vermindern, richtig angelegt, den Bodenverlust in Hanglagen und tragen dazu bei, Unterschiede in der Wasserführung der Bäche auszugleichen. Diese positiven Auswirkungen dürften langfristig die

Einbussen wegen dem ohnehin geringen Kulturlandverlust und die Erschwerungen bei der Bewirtschaftung aufwiegen.⁵

Aufgrund des aktualisierten Inventars mit entsprechenden Empfehlungen und die Diskussionen in der Planungskommission, wurden gegenüber dem rechtsgültigen Kulturlandplan die folgenden Änderungen vorgenommen:

Hecke H02

Die Hecke H02 wird zukünftig nicht mehr geschützt. Sie befindet sich am Bauzonenrand und stellt keine typische Feldhecke dar. Sie besteht zu grossen Teilen aus nicht standortgerechten Gartensträuchern ohne besondere ökologische Funktionen.

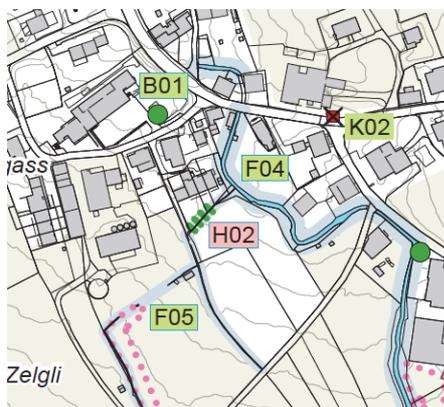


Abb. 35: Ausschnitt Inventarplan: Hecke H02, arcoplan 11. Mai 2020

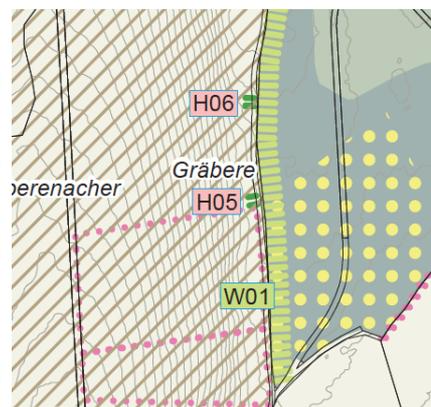


Abb. 36: Ausschnitt Inventarplan: Hecke H02, arcoplan 11. Mai 2020

BESCHRIFTUNG DER INVENTAROBJEKTE

- bisher geschützt, neu zum Schutz empfohlen
- bisher geschützt, neu zum Schutz empfohlen mit Lageveränderung
- bisher nicht geschützt, neu zum Schutz empfohlen
- bisher geschützt, neu nicht zum Schutz empfohlen

Hecken H05 und H06

Bei beiden Hecken vermerkt das Landschaftsinventar "nicht mehr als Hecke erkenn- und kartierbar". Sie befinden sich direkt am Waldrand, sind durch einen Weg von ihm getrennt, und bestehen jeweils lediglich aus einem Baum. Es kann kein Schutzziel abgeleitet werden. Daher werden beide Hecken aus dem Schutz entlassen.

Hecke H07

Die Hecke H07 befindet sich vermutlich in der Nähe einer, bisher geschützten Hecke. Der Standort der im rechtsgültigen Kulturlandplan bezeichneten Hecke liegt weiter nördlich. Diese Hecke wurde vermutlich entfernt und nicht ersetzt.

Die, neu inventarisierte Hecke, besitzt ein eher geringes Potential und es bedarf, trotz ausgewiesenem Artenreichtum verschiedene Pflegemassnahmen, um die Funktionen einer Feldhecke vollständig herzustellen.

⁵ Gemeinde Uezwil, Inventar der schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekte; arcoplan Landschaftsplanung, Mai 2020, Ennetbaden

	<p>Die Landschaftskommission hat bei einer Begehung die Hecke, aufgrund der bestehenden Grösse und Zusammensetzung, ohne besonderen Wert eingestuft. Die Planungskommission hat daher entschieden, diese Hecke nicht zu schützen.</p>
Hecke H14	<p>Ein bestehender Kleinwald, der aufgrund der neuen Waldauscheidung nicht mehr als Wald gilt, wird Teil der Hecke H14. Die bestehende Hecke war bereits im Kulturlandplan als Schutzobjekt verzeichnet.</p>
Hecke H15 Inventarblatt von SZ folgt noch	<p>Ein ebenfalls, bisher als Wald ausgeschiedener Kleinwald wird neu als Hecke geschützt. Der Eintrag wurde im Landschaftsinventar ergänzt.</p>
Waldrandaufwertung	<p>Der Waldrand bildet eine wichtige Kontaktzone zwischen Wald und offener Landschaft, dort leben zahlreiche Tiere und Pflanzen. Viele Tierarten finden in diesem Bereich ihre Nahrung.</p> <p>Es werden die folgenden Waldränder zukünftig als Schutzobjekte "Waldrandaufwertung" gemäss übergeordneter Vorgaben der Vertragsflächen "Naturschutzprogramm Wald" umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Objekt W01 Waldrand Gräberen- Objekt W02 Waldrand Buchwald <p>Eine weitere Waldrandaufwertung im Gebiet Teufe ist projektiert. Der Umsetzungszeitpunkt der Aufwertung ist noch nicht bekannt. Aus diesem Grund wurde von einer Unterschutzstellung abgesehen.</p>
Einzelbäume, weiterhin unter Schutz	<p>Der Schutzzweck der Einzelbäume besteht darin, die selten gewordenen, landschaftlich und/oder ökologisch wertvollen Baumstrukturen zu erhalten. Es sind Ersatzpflanzung bei Abgängen vorzunehmen.</p> <p>In der Vergangenheit wurden einige der abgegangenen Bäume nicht ersetzt. Für die fehlenden, geschützten Bäume wird im Rahmen der Zentrumsüberbauung die Baumgruppe ersetzt (Baumgruppe Styfelryter Nr. 27 rechtskräftige BNO). Der Eintrag der Baumgruppe erfolgt im Bauzonen- und Kulturlandplan symbolisch gemäss Bauprojekt. Ebenso bei einem weiteren Baum (Weide) auf dem Zehntenhausareal (Nr. 30 rechtskräftige BNO). Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird symbolisch ein geschützter Einzelbaum eingetragen.</p> <p>Beim Alten Schulhausareal stand ein geschützter Einzelbaum (Linde, Nr. 29 rechtskräftige BNO). Dieser soll wie die beiden Objekte Nr.30 und Nr. 27 ersetzt werden. Im Bauzonen-Kulturlandplan wird symbolisch ein geschützter Einzelbaum eingetragen.</p>
Einzelbaum - Schutzentlassung	<p>Der geschützten Einzelbaum Inventarnummer, B04 war eine Esche, die mittlerweile aufgrund von Pilzbefall gefällt wurde. Die technisch ungünstige Lage des Standortes der Esche eignet sich nicht für einen Ersatz und wird daher aus dem Schutz entlassen. Im Rahmen</p>

der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet „Sagieareal“ wird die Pflanzung eines raumwirksamen Hochstammbaumes in den Zielen verankert.

Weiher im Teufewald
Objektnummer F11

Für den Weiher im Teufewald besteht ein Pflegevertrag gemäss Naturschutzprogramm Wald. Er wird als Schutzobjekt im Landschaftsinventar empfohlen und wird entsprechend umgesetzt.

5.3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Übergangszone

Die Parzelle 635 / 632 / 593 / 634 / 568 und 354 wurden in der letzten Revision der Übergangszone zugeteilt. Es handelte sich gemäss §170 BauG um Gebiete, welche frühestens nach 10 Jahren im Hinblick auf die Flächenkapazität neu bewertet werden. Es gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.

Am 23. Dezember 2020 hat der Regierungsrat entschieden, dass Übergangszonen gem. § 170 BauG nicht mehr angewendet werden können. Dieser Paragraph wurde 1993 als Übergangsrecht für eine erstmalige Anpassung der Nutzungspläne eingeführt und ist nicht mehr zulässig. Aus diesem Grund müssen die Gebiete endgültig der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Der §18 BNO wird ersatzlos gestrichen.

5.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

5.4.1 Messweisen

Der Kanton Aargau hat sich dem Konkordat „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22.9.2005 angeschlossen. Die Bauverordnung wurde entsprechend angepasst.

In der BNO wird gestützt auf dieses neue übergeordnete Recht die maximale Fassaden- und Gesamthöhe eingeführt. Diese beiden Masse umschreiben das zulässige Gebäudeprofil. Die Festlegung von Vollgeschossen erübrigt sich damit.

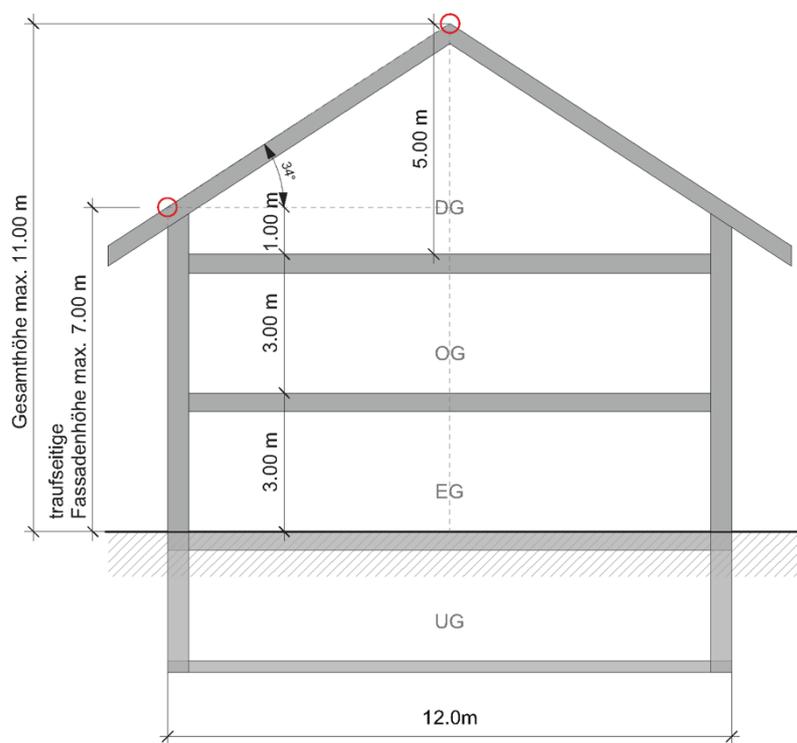


Abb. 37: Messweise Fassaden- und Gesamthöhe; vgl. auch Skizzen Anhang BNO: Beispiel für die Wohnzone 2

Die Berechnung der Ausnutzungsziffer über die Bruttogeschossfläche bleibt grundsätzlich unverändert. Die im §32 BauV festgelegte Definition der Ausnutzungsziffer hat sich gegenüber dem Stand Beschluss der rechtskräftigen BNO leicht verändert.

5.4.2 Materielle Änderungen der BNO

Allgemeines Zur Nachverfolgung der Änderungen im BNO-Entwurf wurde eine vergleichende Darstellung BNO rechtsgültig / BNO Entwurf erstellt. Dieses Hilfsmittel dient lediglich zur Orientierung.

Um die Lesbarkeit zu erleichtern, werden Fussnoten eingeführt, die auf das übergeordnete Recht hinweisen. Die Gliederung der BNO entspricht der kantonalen Muster-BNO.

Zonenvorschriften Die spezifischen Vorschriften für die einzelnen Zonen bleiben im Rahmen der rechtskräftigen Zonenvorschriften mit folgenden Ausnahmen:

2. Kapitel Raumplanung

§3 Planungsgrundsätze Mit den neu formulierten Planungsgrundsätzen im §3 gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten sollen und umfassen Ergebnisse aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften.

§§4-7
Sondernutzungsplanung Neu werden für die drei Gestaltungsplangebiete „Baumgarten“, „Büttikerstrasse“ und „Sagieareal“, für die es noch keine Planungsentwürfe gibt, Zielvorgaben festgelegt. Damit wird aufgezeigt, welche öffentlichen Interessen beim Entwurf der Gestaltungspläne zu beachten sind.

Für die Gebiete „Baumgarten“ und „Sagieareal“ basieren die Zielvorgaben auf den Analysen im Räumlichen Entwicklungsleitbild. Ergänzend wurden Bestimmungen zur Siedlungsrandgestaltung aufgenommen. Im Sagi-Areal und GP Büttikerstrasse wurden weiter Zielvorgaben zum Einbezug der Bäche aufgenommen.

Die Zielvorgaben für das Gebiet „Büttikerstrasse“ entsprechen den im Protokollauszug des Gemeinderates vom 27. April 2016 verabschiedeten Zielvorgaben zu Handen der Eigentümer. Die Gebiete, in denen Gestaltungspläne festgelegt sind, werden im Bauzonenplan dargestellt.

§8 Weitere Planungsinstrumente Die Vorschrift wurde um einen neuen Absatz ergänzt, welcher auf das räumliche Entwicklungsleitbild hinweist.

3. Kapitel Zonenvorschriften

§9 Bauzonen Die Zoneneinteilung bleibt im Rahmen der rechtskräftigen BNO mit folgenden Ausnahmen bestehen:

- EFH wird zu W2
- Bezeichnung der Wohn- und Gewerbezone 2 neu als Wohn- und Arbeitszone 2

- Umzonung der Parzelle 314 um die Kirche in eine Grünzone
- In der Dorfzone max. Nutzungsziffer als Richtwert
- Viele Gewerbebauten sind auf höhere Raumhöhen im Erdgeschoss angewiesen. Die Vorschrift, dass gewerblich genutzte Erdgeschosse in der Dorfzone und der Wohn- und Arbeitszone 2 eine Geschosshöhe von maximal 4.50 m aufweisen dürfen, erlaubt dem Gewerbe dahingehend mehr Spielraum.

Wesentliche Änderung:

Die Messweise muss bezüglich den Höhenvorschriften angepasst werden. Da diese Vorschriften das zulässige Gebäudeprofil definieren, wird auf die Festlegung der Vollgeschosszahl verzichtet. (vgl. Kapitel 5.4.1)

§10 Dorfzone

Ergänzung von Vorschriften zur Verkaufsnutzung (Abs. 3) vgl. Kapitel 5.5.7.

Die Vorschrift zur Dachgestaltung bleiben bis auf die Streichung des Passus, dass Dachaufbauten (Lukarnen, Dachgauben) insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen dürfen und harmonisch anzuordnen sind, unverändert. Die Vorschrift ist nicht mehr notwendig, da in der Dorfzone die 1/3 Regelung für Dachaufbauten gemäss §24 Abs. 1 bis BauV sowieso gilt.

Die Vorschrift zu den Solaranlagen ist neu. Solaranlagen dürfen seit dem 1. Mai 2014 auf Dächern ohne Baubewilligung (Art.18a RPG/ Art 49a BauV) –auf blosse Meldung hin –erstellt werden, wenn sie genügend angepasst sind, das Gebäude nicht unter Substanz- oder Denkmalschutz steht und es sich ausserhalb geschützter Ortsbilder befindet. "Genügend angepasst" meint, dass die Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden müssen. Solaranlagen, die auf schützenswerten Gebäuden oder in, durch den Kanton klar umschriebenen Typen von Schutzgebieten (namentlich in den Dorfzonen), erstellt werden, bleiben weiterhin baubewilligungspflichtig (Art 49a BauV). Eine Vorschrift zu den Solaranlagen in der Dorfzone wird aus diesem Grund notwendig, wird jedoch knapp gehalten, da die Detailvorschriften dazu in der eidg. Raumplanungsverordnung geregelt sind.

Verbunden mit der Zulässigkeit von höheren Erdgeschossen siehe §9 Ab. 5, erlaubt der Zuschlag von 1 m für die Fassaden- bzw. Gesamthöhe bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, dem Gewerbe einen grösseren Spielraum. Die Mehrhöhe muss nachweisbar betriebsbedingt sein.

Die frühzeitige Meldepflicht wird unverändert belassen. Sie hat sich bewährt.

§11 Wohnzone 3 (W3)

In der Wohnzone 3 ist der Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern, neu, verboten.

§12 Wohnzone 2 (W2)	Diese Zone bleibt inhaltlich unverändert.
§13 Wohn- und Arbeitszone (WA2)	Ausführungen zum Zuschlag von 1 m für die Fassaden- bzw. Gesamthöhe bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss vgl. Ausführungen Kapitel 5.4.2 §10 Dorfzone. Ergänzung von Vorschriften zur Verkaufsnutzung (Abs.3) vgl. Kapitel 5.5.7.
§14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)	Neu müssen gemäss Abs. 3 neue Gebäude energieeffizient und nach dem neusten Stand der Technik erstellt werden.
§15 Grünzone	Die Grünzone um die denkmalgeschützte Kapelle dient dem Schutz, bzw. der Freihaltung der Umgebung rund um die geschützte Kapelle. In der Grünzone um die Kapelle dürfen keine neuen Hauptbauten errichtet werden. Erlaubt sind Anlagen, die der Erholung, und der Verbindung mit der Parzelle 320 dienen (Gartenanlagen, Sitzbänke, Plätze und Wege). Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.1.2.
§§16,17 Landwirtschaftszone / Bauten in der Landwirtschaftszone	Diese Vorschriften bleiben inhaltlich unverändert.
§18 Naturschutzzone im Kulturland	Die bestehenden Vorschriften werden neu in einem Paragraphen zusammengefasst und tabellarisch strukturiert. Die Darstellung in einer Tabelle gibt eine einfachere Übersicht. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.3.5
§19 Uferschutzzone	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.10
§20 Landschaftsschutzzone	Die Vorschrift wurde geringfügig angepasst sodass sie dem kantonalen Muster entspricht. Die Muster-Vorschrift wurde in vielen Aargauer Gemeinden übernommen. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.3.2
§21 Naturschutzzone im Wald	Die bestehende Vorschrift besondere Waldstandorte wird neu tabellarisch mit der Unterteilung in zwei unterschiedliche Schutzstufen strukturiert. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.3.3
§§22,23 Gewässerraum	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.10
§24 Wildtierkorridor	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.12
§25 Quellschutzzone	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.9
§26 Naturschutzobjekte	Die Vorschrift bleibt inhaltlich unverändert. Die Darstellung in einer Tabelle anstatt in einzelnen Paragraphen gibt eine einfachere Übersicht. Die geschützten Objekte werden im Anhang der BNO aufgelistet. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.3.5

§27 Fördergebiet-
Hochstammobstwiesen

Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.3.4

§§28 Schutzobjekte

In der rechtskräftigen BNO ist auch das Gebäude UEZ901 als Kulturobjekt umgesetzt. Neu werden die Gebäude als Substanzschutzobjekte gemäss MBNO umgesetzt. Die Vorschriften und der Schutzzumfang bleiben jedoch unverändert. Aus dem Bauinventar der Denkmalpflege geht der spezifische Schutzzweck hervor. Die Praxis zeigt, dass Umbauten zum zeitgemässen Wohnen mit dem Schutzzweck in Einklang gebracht werden können. Die Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren bleibt unverändert beim Gemeinderat. Er entscheidet nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.4.

Integration Abs. 3 strassenraumprägende Gebäude vgl. Kapitel 5.5.4.

§29 Kulturobjekte

Die heute bestehende Vorschrift übrige Natur- und Kulturobjekte wird in je zwei Vorschriften §28 Naturobjekte und §30 Kulturobjekte unterteilt. Mit der Vorschrift werden ein Bildstöckli, ein Wegkreuz und fünf Grenzsteine geschützt (vgl. Bauinventar und Liste im Anhang der BNO). Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.4.

§30
Wiederherstellungspflicht

Neu gemäss MBNO

Gefahren- und
Überflutungszonen

Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.11

4. Kapitel Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

Die Vorschriften ergänzen die kantonale Bauverordnung, in der die meisten Baubegriffe und Messweisen abschliessend geregelt sind.

§35 Ausnützungszuschlag
bei Wintergärten

Der neue Nutzungsbonus ermöglicht es auch bei Gebäuden, bei denen die zulässige Ausnützung vollständig konsumiert wurde, Wintergärten anzubauen.

§36
Generationengerechtes
Wohnungsangebot

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert die Bereitstellung seniorentauglicher Wohnungen in allen dazu – insbesondere bezüglich Erreichbarkeit – geeigneten Gebieten. Mit der Förderung von Wohnquartieren, die mehreren Generationen dienen können, wird elementaren gesellschaftlichen und individuellen Bedürfnissen entgegengekommen.

Die Vorschrift, dass bei Bauvorhaben mit 10 oder mehr Wohneinheiten das Spektrum der angebotenen Wohnungen die Bedürfnisse verschiedener Generationen abdecken muss und des Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen setzten diese Bedürfnisse in der BNO um.

§37 Nutzungsbonus

Neu hinzu kommt eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05 für die Realisierung eines differenzierten Wohnungsmix mit ebenfalls kleineren 2.5 /3.5 Zimmer Eigentumswohnungen auf einer

zusammenhängenden Grundstücksfläche von mehr als 1'000 m² innerhalb der Wohn- und Arbeitszonen. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§§38-42

Einige Vorschriften sind wegen den kantonalen Änderungen neu (Definition Verkaufsfläche; Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder bei Gemeinde- und Privatstrassen; Abgrabungen bei Gebäuden) und einige braucht es nicht mehr (Ungleichverteilung der Grenzabstände, Dachgeschoss).

§43 Arealüberbauung

Die anrechenbare Landfläche muss neu nicht mehr 3'000 m², sondern nur noch 2'000 m² betragen. Dies da in der Gemeinde kaum noch in Frage kommende Flächen über 2'000 m² vorhanden sind. Aus diesem Grund können Arealüberbauung neu auch überbaute Grundstücke miteinbeziehen oder umfassen.

Arealüberbauungen sind ein sehr gutes Instrument zur baulichen Verdichtung.

5. Kapitel Bauvorschriften

§§50-54

Die Bauvorschriften sichern minimale Baustandards, dort wo das übergeordnete Recht dies zulässt oder keine Aussage macht. Abweichungen gegenüber der heutigen BNO sind in der vergleichenden Darstellung ersichtlich.

Neu sind die Vorschriften zu den Ausstattungen (Parkieranlagen, Garagenvorplätze, Ein-/ Ausfahrten und Zufahrten). Präzisierungen wurden bei den Vorschriften zu Abstellplätzen für Velos und Kinderwagen sowie für die Spiel- und Erholungsflächen vorgenommen.

6. Kapitel Schutzvorschriften

§§55-56 Ortsbild- und
Denkmalpflege

Gemäss §42 Abs. 1 BauG müssen sich Bauten hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Kriterien in §55, die zur Beurteilung der Einordnung herbeigezogen werden sowie der §56 Aussenraumgestaltung, werden marginal gemäss MBNO angepasst. Sie werden in fast allen Gemeinden im Kanton Aargau verwendet.

§57 Dachgestaltung

§57 Dachgestaltung ist neu. Bezweckt wird, dass in den besonders empfindlichen Lagen die Einpassung von neuen Dächern in die bestehende Dachlandschaft besonders sorgfältig geplant wird, also dass sich die Bauherrschaft mit den umgebenden Gebäuden auseinandersetzt.

§58 Materialablagerungen

Die Vorschrift bleibt unverändert bestehen.

§59 Siedlungsränder

Die Wirkung des Ortseingangs hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei.

Basierend auf dem REL legt Abs. 5 fest, dass an den beiden Ortseingängen entlang der Kantonsstrasse, je ein Baum in Kombination mit je einer Ortstafel, welche Veranstaltungen anzeigt, gepflanzt bzw. erstellt werden muss.

§§60-63

Der Umweltschutz ist grundsätzlich in der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung geregelt. Die neuen Vorschriften zu Lichtimmissionen, Vogelschutz, sowie Antennen und Mobilfunkanlagen dienen dazu, dass minimale Schutz-Standards durchgesetzt werden können.

7. Kapitel Vollzug und Verfahren

§§67-68

Die Vollzugsvorschriften haben sich bewährt. Sie bleiben aus diesem Grund bis auf eine Ausnahme unverändert. Neu setzt der Gemeinderat die Landschaftskommission zur fachlichen Beratung bezüglich des Naturschutzes und zur Aufsicht der Schutzzonen- und -objekte ein.

5.5 Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung

5.5.1 Sondernutzungspläne

Zu den rechtskräftigen Sondernutzungsplänen in der Gemeinde Uezwil gehören

Bestehend:

- Gestaltungsplan Mitteldorf, genehmigt 22. November 2000
- Gestaltungsplan Oberdorf / Kallernstrasse, genehmigt 23. Mai 2007

Bestehend; geplante Aufhebung:

- Erschliessungsplan Baumgarten, genehmigt 05. Februar 2007

Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht:

- Die Sondernutzungsplanpflicht auf den Parzellen 351 und 568 wird aufgehoben
- Die Erschliessungsplanpflicht in den Gebieten Schulhausstrasse und Bodenacker wird aufgehoben.
- Die Sondernutzungsplanpflicht auf den Parzelle 540, 622 und 542 wird aufgehoben.

Weiterhin bestehende
Gestaltungsplanpflichtige
Gebiete

In den folgenden Gebieten bleibt die Gestaltungsplanpflicht bestehen und wird in der Bau- und Nutzungsvorschrift (§§5-7) neu mit Zielvorgaben ergänzt:

- Gestaltungsplan Büttikerstrasse
- Gestaltungsplan Baumgarten
- Gestaltungsplan Sagiareal

Begriffsdefinitionen für
altrechtliche
Sondernutzungspläne
gemäss §64 BauV

Der Erschliessungsplan Hinterdorf / Baumgarten wird in einem separaten Verfahren aufgehoben. Die ergänzenden Gestaltungsvorgaben, vom Gemeinderat am 4. Juni 2012 beschlossen, bleiben bestehen.

Die übrigen Gestaltungspläne sind mit ihren Sondernutzungsvorschriften weiterhin gültig. Bei Widersprüchen mit dem übergeordneten Recht geht dieses den Sondernutzungsvorschriften vor. Betreffend Gebäudehöhe und Firsthöhe gilt für die beiden altrechtlichen Gestaltungspläne Mitteldorf und Oberdorf / Kallernstrasse gemäss §67 Abs. 2 BNO der §64 Abs. 2 BauV. Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe ohne Attikageschoss und die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe. Liegt der untere Messpunkt der Gesamthöhe höher als der tiefste Punkt der talseitigen Fassadenlinie, verkürzt sich die zulässige Gesamthöhe um diese Höhendifferenz.

5.5.2 Mehrwertabgabe

Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten Baugesetz des Kantons Aargau über die Mehrwertabgabe (§28 BauG). Zur gleichen Zeit trat die Verordnung über die Mehrwertabgabe vom 15. März 2017 in Kraft. (vgl. Kap. 2.2 Kantonale Vorgaben)

Die Gemeinde Uezwil verzichtet aufgrund der lediglich marginalen Einzonungen auf die Erstellung eines separaten Reglements. Die Gemeinde legt den Abgabesatz bei 20% fest.

5.5.3 Historische Verkehrswege

Rechtliche Grundlagen

Historische Verkehrswege gelten als Kulturdenkmäler und damit als von Menschenhand geschaffene Werke von besonderer Bedeutung. Sie gehören zu den gefährdeten Objekten des Natur- und Heimatschutzes. Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält neben den im Gelände noch sichtbaren Strassen und Wegen auch die historisch wertvollen Kunstbauten und Wegbegleiter. Die rechtlichen Grundlagen finden sich im Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), in der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) sowie dem Kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.5.

Im Kulturlandplan bezeichnete historische Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) grundsätzlich schützenswert. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

Berücksichtigung bei Bau- oder Unterhaltmassnahmen

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die historischen Verkehrswege „mit Substanz“ und „mit viel Substanz“ als Orientierungsinhalt eingetragen. Dabei wird unterschieden zwischen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. In Uezwil ist das historische Wegnetz in seiner Grundstruktur gut erhalten und im Orts- und Landschaftsbild weitgehend ablesbar geblieben. Die historischen Wegverläufe entsprechen grossenteils auch heute noch öffentlichen Strassen und Wegen des kommunalen und übergeordneten Wegnetzes. Je nach Bedeutung der historischen Wegverbindung kann bei Bau- oder Unterhaltmassnahmen die Anwendung der gesetzlichen Grundlagen variieren. Die Gemeinde zieht bei Projekten mit Auswirkungen auf diese Wege und Wegbegleiter die kantonale Fachstelle (beim Departement BVU, Abt. Tiefbau) frühzeitig mit ein.

5.5.4 Kommunale und kantonale Schutzobjekte

Aktualisierung des Bauinventars

Im Hinblick auf die vorliegende Nutzungsplanungsrevision hat die kantonale Denkmalpflege das Bauinventar (ehemals Kurzinventar) der Gemeinde Uezwil aktualisiert (siehe Dossier). Dieses dient als Grundlage für die Überprüfung der Gebäude mit Substanzschutz. Das Bauinventar enthält im Vergleich zum Kurzinventar ein neues Gebäude.

Das Bauinventar ist Informationsbestandteil des Dossiers Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Den betroffenen Eigentümern werden die Inventarblätter zugestellt.

Kommunaler Gebäudeschutz

Uezwil verfügt über drei kantonale Schutzobjekte (Steinsetzung, Kapelle und ehemaliges Zehntenhaus). Die Kapelle und das ehemalige Zehntenhaus sind durch ihre Stellung und ihr Volumen prägend für das Ortsbild der Gemeinde.

Zwei neue kommunale Schutzobjekte

Neben dem bereits heute als Schutzobjekt umgesetzten Wohnhaus Uez901 werden neu zwei weitere Gebäude unter Substanzschutz gestellt. Einerseits der bäuerliche Vielzweckbau Uez902, welcher bereits 2001 im Inventar aufgeführt war, bisher jedoch noch nicht als Substanzschutzobjekt umgesetzt wurde. Andererseits das Alte Schulhaus Uez907, welches als altes Schulhaus einen hohen Situationswert aufweist.

Die Objekte Bildstöckli und Wegkreuz werden wie bis anhin als Kulturobjekte umgesetzt. Zwei Grenzsteine waren nicht mehr auffindbar und wurden aus dem Inventar entlassen.



Abb. 38: Neu unter kommunalem Substanzschutz: bäuerlicher Vielzweckbau Uez902



Abb. 39: Neu unter kommunalem Substanzschutz: Altes Schulhaus Uez907

5.5.5 Wichtige strassenraumprägende Gebäude

Im Bauzonenplan sind längs der Kantonsstrasse wichtige strassenraumprägende Gebäude bezeichnet. Werden diese für die Strassenkammerung wichtigen Gebäude abgebrochen, haben die Ersatzneubauten die Stellung und den Abstand zur Strasse zu beachten. Wesentlich ist auch der Rhythmus der Gebäudeabfolge längs der Strasse, dort wo mehrere solche Gebäude aufgereiht sind (vgl. §28 BNO). Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringe Standortverschiebung verlangt werden.

Grundlage für die Festlegung der wichtigen strassenraumprägenden Gebäude bildet das REL. Im REL werden die „wichtigen strassenraumprägenden Gebäude“ und Engstellen bezeichnet.

5.5.6 Archäologische Fundstellen

Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch). Die Kenntnisse über archäologische Fundstellen können sich fortlaufend verändern. Daher sind diese Karten während der Nutzungsplanungsrevision und bei allfälligen Bauvorhaben zu konsultieren.

Gemäss §38 Kulturgesetz sind die archäologischen Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung des Departementes Bildung, Kultur und Sport weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Gemäss §41 Abs. 2 und Abs. 3 Kulturgesetz sind *die Gemeinden verpflichtet, alle Wahrnehmungen über archäologische Hinterlassenschaften unverzüglich dem Departement zu melden. Sie haben vor Beginn von Aushubarbeiten, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, das*

Departement zu benachrichtigen. Werden bei Bau- und Grabungsarbeiten archäologische Hinterlassenschaften entdeckt, müssen die Arbeiten an der betreffenden Stelle sofort unterbrochen werden. Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmen sind verpflichtet, das Departement unverzüglich zu benachrichtigen.

5.5.7 Regelung der Verkaufsnutzungen

Bei der Ansiedlung eines Ladens sind bei der Gemeindegrosse von Uezwil nur kleine Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladengrosse bis 500 m² zweckmässig (gemäss Definition im kantonalen Richtplan). Die maximal zulässigen Ladenflächen werden in der BNO entsprechend begrenzt (vgl. Vorschriften der Dorfzone §10). Zusätzlich werden die zulässigen Verkaufsnutzungen in der Wohn- und Arbeitszonen 2 geregelt. Zur Stärkung des Zentrums werden in der WA2 lediglich Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladengrosse bis 300 m² zweckmässig.

5.5.8 Waldgrenzen

Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Aargau generell statische Waldgrenzen. Einwachsende Bestockungen ausserhalb der festgelegten Waldgrenze gelten nicht mehr als Wald. Rechtlich verringern kann sich eine Waldfläche nur durch eine bewilligte Rodung. Die öffentliche Auflage der Waldgrenzenpläne wurde am 30. September 2019 abgeschlossen. Die Waldgrenzen sind somit rechtskräftig (mit Ausnahme von Waldgrenzen, zu denen Einsprachen eingegangen sind).

Der bisherige Informationsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan, die Bezeichnung von statischen Waldgrenzen, entfällt.

Auf der Online-Karte des Kantons (agis) besteht die Möglichkeit, die kantonalen Waldgrenzen (Stand 1. September 2019) einzusehen.

5.5.9 Grund- und Quellwasserschutzzonen

Im Gemeindegebiet befindet sich die Quellwasserschutzzone Oberholz. Der Schutz erfolgt in einem separaten Reglement. Die Quellwasserschutzzone ist aus diesem Grund im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingetragen.

Grundwasserschutzzonen

- S1, in Kraft
- S2, in Kraft
- S3, in Kraft

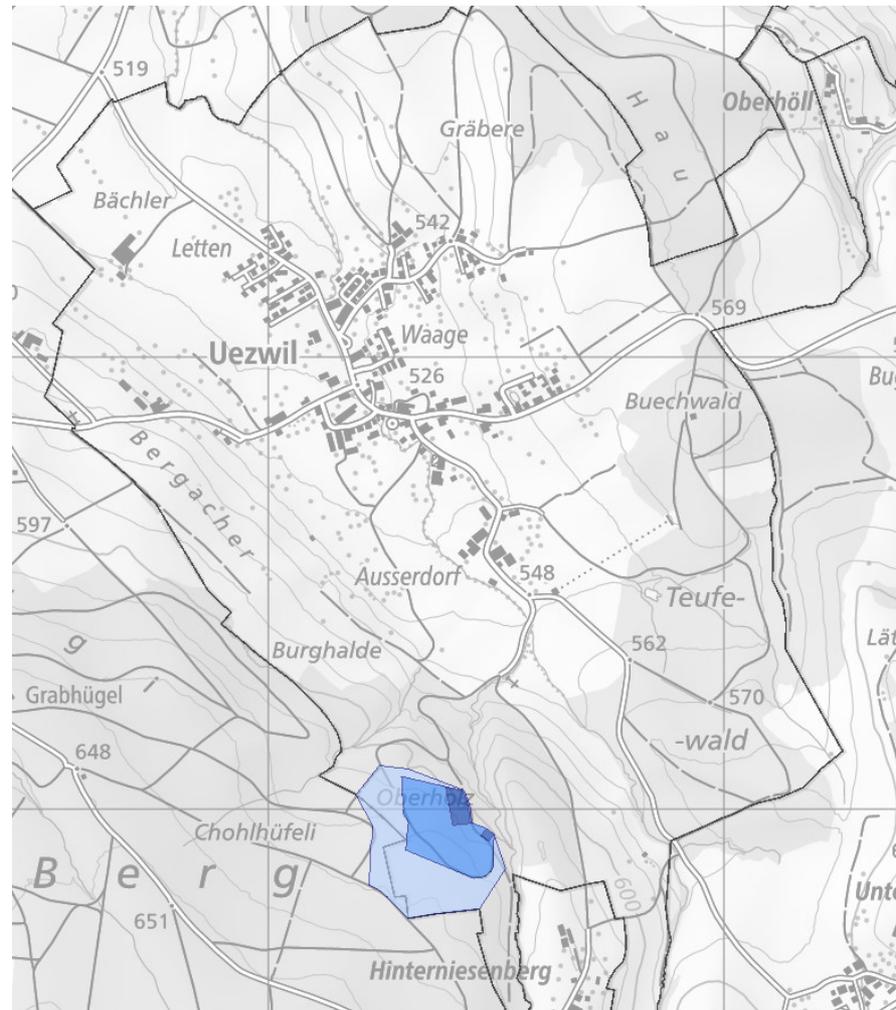


Abb. 40: Ausschnitt Grundwasserkarte in Uezwil (agis), März 2020

5.5.10 Gewässerraum & Uferschutzzone

Per 1. Januar und 1. Juni 2011 sind auf Bundesebene neue Gewässerschutzbestimmungen in Kraft getreten. Der Bund verpflichtet darin die Kantone, die Gewässerräume auf Stufe Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Kanton Aargau werden diese neuen Bestimmungen wie folgt umgesetzt:

- Für Rhein, Aare, Reuss und Limmat, für die stehenden Gewässer sowie für die kleinen und eingedolten Bäche mit einer natürlichen Breite < 2 m wird der Gewässerraum direkt im

revidierten §127 BauG⁶ mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.

- In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fließgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest. Diese ist im Geoportal Aargau (A-GIS) einsehbar. Zu beachten ist, dass gemäss Bundesrecht im dicht überbauten Gebiet der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, sofern der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.
- Für die stehenden Gewässer und Gewässer im Wald wird kein Gewässerraum umgesetzt.
- Die eigentumsverbindliche Umsetzung der Gewässerräume erfolgt in der kommunalen Nutzungsplanung oder im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Einschränkungen im Gewässerraum

Gemäss Art. 41c GSchV sind die Gewässerräume extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden. Zudem dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Konkret bedeutet dies, dass beispielsweise die Errichtung von Gartensitzplätzen verboten ist. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums haben Besitzstandgarantie gemäss §68 BauG. Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung auf jeden Fall möglich bleiben.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Für Gewässer mit einer Gerinnesohlenbreite grösser 2 m, also den Hinterbach und den Oberniessenberg, wird im ganzen Gemeindegebiet – den Wald ausgenommen – eine massgeschneiderte Gewässerraumzone festgelegt.

Gemäss Absprache mit der kantonalen Fachstelle muss für den Hinterbach in Büttikon ein Gewässerraum von mindestens 15 m festgelegt werden. Gestützt auf die Michaeliskarte, der natürlichen Vergleichsstrecke im Wald und die Anwendung eines Korrekturfaktors (1,5 bei eingeschränkter und 2,0 bei fehlender Breitenvariabilität) wurde die natürliche Gerinnesohlenbreite auf 3,2 m bestimmt. Der Gewässerraum wird gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV berechnet ($2,5 * 3,2 + 7 = 15\text{m}$). In Uezwil wird deshalb für die beiden Bäche Hinterbach und Oberniessenberg analog zu Büttikon ebenfalls ein einheitlicher Gewässerraum von 15 m ausgeschrieben.

Für den südlichen Abschnitt des Hinterbaches wird der Gewässerraum gemäss §127 BauG ausgeschrieben. Dies gestützt auf die Michaeliskarte und der natürlichen Vergleichsstrecke im Wald von 1.8 m wird die natürliche Gerinnesohlebreite auf 1.8m bestimmt.

⁶ Inkrafttreten innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017.

Der Gewässerraum vom Wissenbächli, welches auf der Gemeindegrenze im Wald verläuft, tangiert das angrenzende Kulturland aber reicht nicht hinaus in das Kulturland, deshalb wird kein Gewässerraum im Plan aufgeführt.

Bei den übrigen Bächen (Gerinnesohlenbreite < 2 m) ist der Gewässerraum direkt in §127 Baugesetz festgelegt. Diese Bäche weisen gestützt auf die Michaeliskarte, der natürlichen Vergleichsstrecke im Wald und die Anwendung eines Korrekturfaktors (1,5 bei eingeschränkter und 2,0 bei fehlender Breitenvariabilität) eine natürliche Gerinnesohlenbreite kleiner 2 m auf. Sie werden im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Kreisen gekennzeichnet (siehe Abschnitt Verwaltungsgerichtsentscheid BauG §127 unten).

Die Datenquelle der Gewässer ist der Datensatz Bachkataster von AGIS (2020).

Verwaltungsgerichts-
entscheid BauG §127

Das Verwaltungsgericht erachtet die Gewässerräume, welche gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes bis 2018 durch die Kantone festgelegt werden müssen, mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden umgesetzt. Der §127 BauG kann gemäss Beurteilung des Verwaltungsgerichtes nicht direkt angewendet werden und stellt damit lediglich eine behördenverbindliche Bestimmung zur Umsetzung in einem Nutzungsplanungsverfahren dar. Damit können die Bestimmungen von §127 BauG auch nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden.

Basierend auf dieser Entscheidung ist auch für die in §127 Abs.1, Abs.1 bis und Abs.2 BauG §127 genannten Gewässer ein Gewässerraum auszuscheiden. In Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau wurde das folgende Vorgehen gewählt:

- Die übrigen Bäche (§127 Abs. 1b & c) werden im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Kreislinie gekennzeichnet. In der Legende wird auf den neu angepassten §22 BNO verwiesen.

Die Gemeinde Uezwil verfügt über keine stehenden Gewässer.

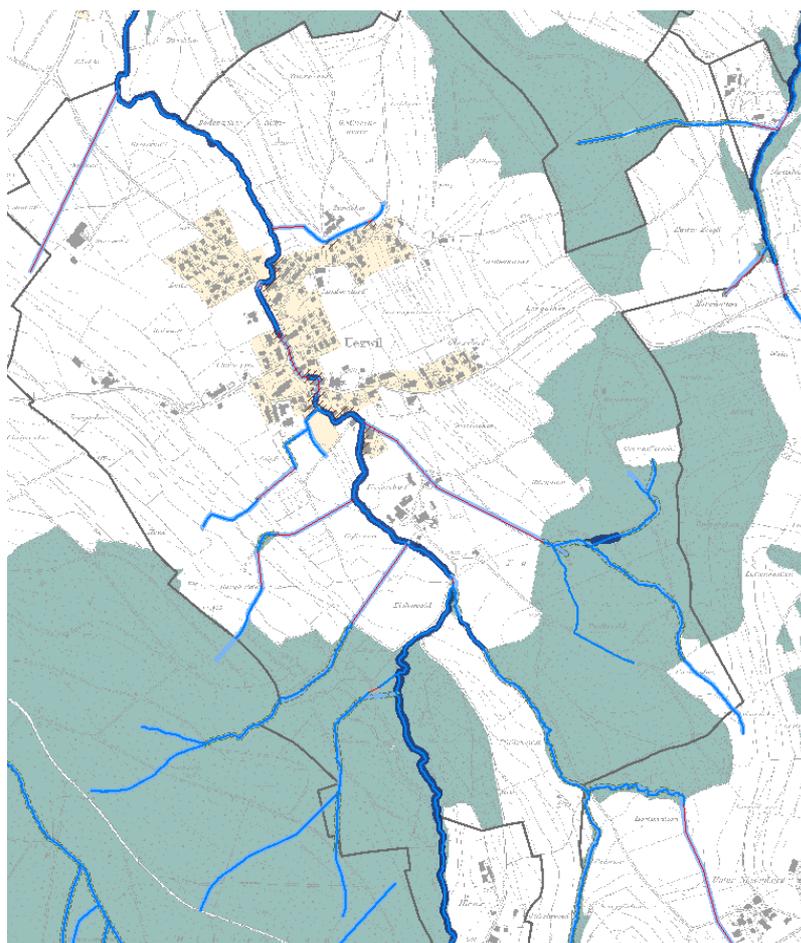


Abb. 41: Ausschnitt Gewässerraumkarte in Uezwil (agis), März 2020

Uferschutzzone

Die bestehende Uferschutzzone entlang der Bäche wird in der Bauzone beibehalten (vgl. §22 BNO) und durch den Gewässerraum überlagert. Im Kulturland wird die Uferschutzzone aufgehoben, die Fläche der Landwirtschaftszone zugeweiht und mit dem auszuscheidenden Gewässerraum überlagert.

5.5.11 Hochwasserschutz

Rechtliche Grundlage

Gemäss dem kantonalen Richtplan legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen fest (Kapitel L 1.2, Beschluss 2.2). Grundlage bilden die Gefahrenkarten Hochwasser Uezwil. Diese können online auf dem Geoportal Aargau eingesehen werden.

GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- ▨ Restgefährdung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung

Untersuchungsgebiet Gefahrenkarte Hochwasser

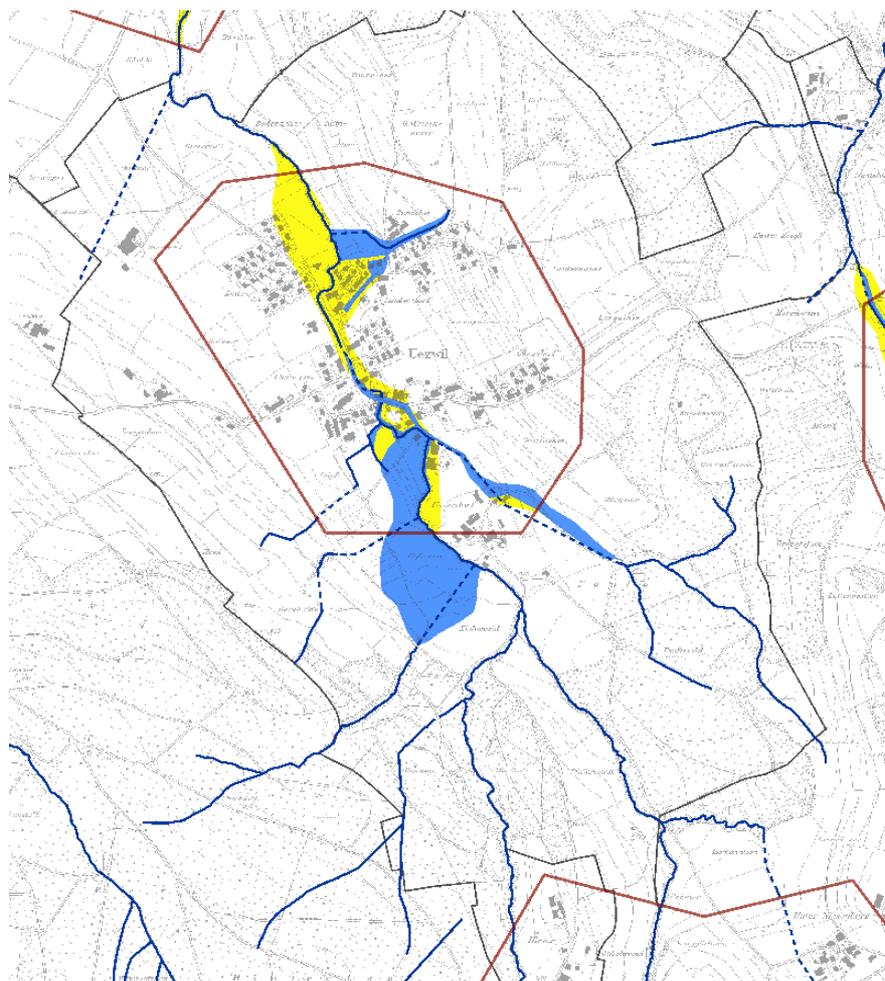


Abb. 42: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser in Uezwil (agis), März 2020

Gefahrensituation für Uezwil

In der Gemeinde Uezwil geht vom Hinterbach, Zelgli und vom Suracher eine geringe bis mittlere Hochwassergefahr aus. Die Schutzdefizite befinden sich insbesondere im Ortskern – ausgehend von mehreren Austrittsstellen im Bereich rund um die Kirche.

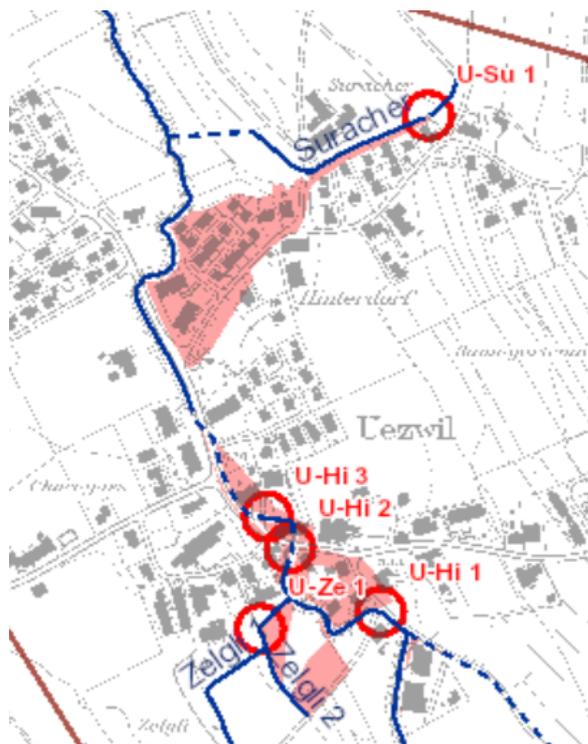


Abb. 43: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser in Uezwil (agis), März 2020

Umsetzung mittels
Delegationsmodell

Aufgrund der bestehenden Schutzdefizite (Abb. 43) und der realistischen Möglichkeit, dass diese in den nächsten 15 Jahren behoben werden, wird der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mittels des Delegationsmodells umgesetzt. Dies bedeutet, dass auf die Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen mit konkreten Bauvorschriften (z.B. Höhe von Gebäudeöffnungen ab Boden) verzichtet wird. Im Bauzonenplan wird stattdessen das hochwassergefährdete Gebiet ausgewiesen. Bauvorhaben innerhalb dieser Gebiete müssen projektspezifische Hochwasserschutzmassnahmen im jeweiligen Baugesuch ausweisen (siehe §32 BNO). Bei Bauvorhaben innerhalb der Gebiete mit Hochwasserrestgefährdung ist der Nachweis von Schutzmassnahmen freiwillig.

Freihaltegebiet
Hochwasser im Kulturland

Mit dem Richtplan 2011 wurde das Freihaltegebiet Hochwasser festgesetzt (Richtplan Kapitel L1.2 Beschlüsse 3). Es sind Gebiete ausserhalb der Bauzone, welche laut Gefahrenkarte Hochwasser oder Gefahrenhinweiskarte von Hochwasser betroffen sein können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.

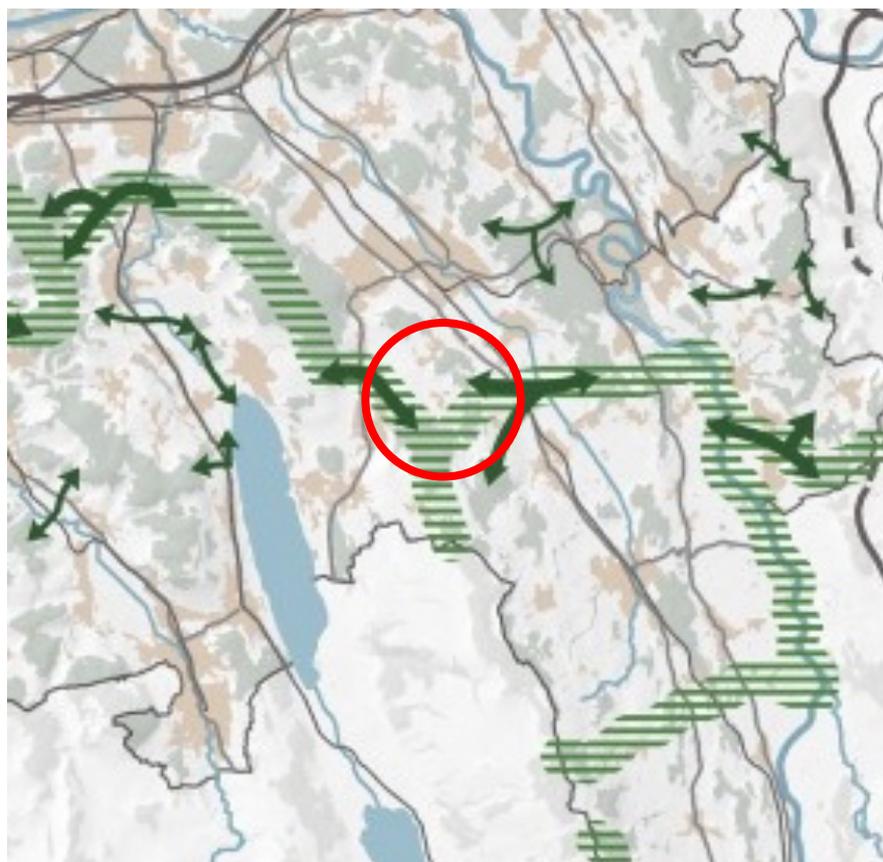
Auf dem Gemeindegebiet von Uezwil sind die betroffenen Flächen nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt oder den Hochwasserabfluss. Es wird deshalb auf einen Eintrag im Kulturlandplan verzichtet und lediglich eine Bestimmung zum «Hochwassergefährdeten Gebiet im Kulturland» in die BNO (§31 BNO) übernommen.

Oberflächenabfluss /
Hangwasser

Die Gefahrenkarte Hochwasser gibt vereinzelt über mögliche Oberflächenwasserereignisse Aufschluss. In Uezwil sind auch dazu keine Flächen dargestellt in denen Gebäude durch Oberflächenabfluss gefährdet wären. Dennoch ist aufgrund der Hanglage in einem Teil des Siedlungsgebietes von Starkregenereignissen auszugehen. Hinweise dazu sind der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) zu entnehmen. Der Oberflächenwasserabfluss in Hang- und Muldenlagen ist daher individuell, situationsabhängig und hydraulisch zu prüfen. Eine entsprechende Vorschrift wurde in die Bau- und Nutzungsordnung übernommen (§33 BNO).

5.5.12 Wildtierkorridor

Im Osten des Gemeindegebietes befindet sich der Perimeter des Wildtierkorridors AG 14 (Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung). Dieser wird im Kulturlandplan dargestellt und in der Bau- und Nutzungsordnung (§24 BNO) werden entsprechende Vorschriften festgelegt.



Ausgangslage	Richtplanaussage	
		Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung
		Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung
		überregionale Ausbreitungsachse
		Gewässer
		Siedlungsgebiet
		Wald
		National- / Kantonsstrasse
		Schiennetz

Abb. 44: Kantonaler Richtplan Aargau Teilkarte L.2.6 Wildtierkorridore

5.6 Umweltaspekte

Keine UVP-Pflicht

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung löst keine Nachfolgeplanungen für Anlagen aus, welche der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstehen.

Lärm

Die Gemeinde Uezwil liegt abseits von den Hauptverkehrsachsen fern von Lärm und Verkehr. Die Immissionsgrenzwerte entlang der Kantonsstrasse kann problemlos eingehalten werden.

- Beurteilung Grenzwerte**
- Immissionsgrenzwert eingehalten
 - Immissionsgrenzwert ueberschritten
 - Alarmwert ueberschritten
- Grobkataster**
- kritisch Grenzwerte ES II
 - kritisch Grenzwerte ES III

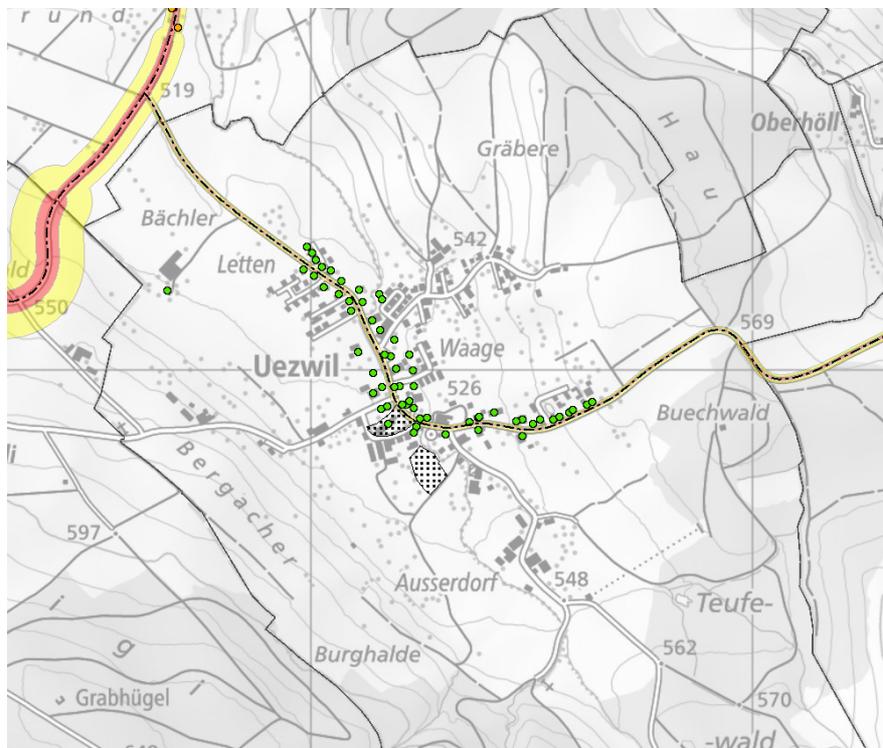


Abb. 45: Ausschnitt Strassenbelastungsplan in Uezwil (agis), März 2020

Luft

Da es in Uezwil weder Betriebe mit Schadstoffanlagen noch Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen gibt, werden keine Vorgaben zur Verringerung der Luftbelastung in die BNO aufgenommen.

Ablagerungsstandorte

Der Kataster der belasteten Standorte wird von der Abteilung für Umwelt des BVU erstellt. Der Kataster erfasst Flächen, auf welchen in früheren Jahren Abfälle gelagert wurden oder die als ehemalige Unfall- und Betriebsstandorte mit Schadstoffen belastet sind. Für den einzelnen Standort kann bei der Abteilung für Umwelt BVU ein Datenblatt angefordert werden.

Die Eigentümer der betroffenen Parzellen sind verpflichtet im Baubewilligungsverfahren entsprechend den Einträgen im Datenblatt die Altlastenproblematik zu untersuchen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind keine Massnahmen vorgesehen.

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind in Uezwil zwei belastete Standorte verzeichnet. Sie sind mit "Belastet, keine schädlichen oder "Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert" gekennzeichnet. Es betrifft eine Ablagerungsfläche im Wald, Flurbezeichnung "Oberholz" (Katasternummer: AA4076.0005-1) und den Scheibenstand (Katasternummer: AA4078.0131).

Belastete Standorte (KBS)

- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert
- Belastet, untersuchungsbedürftig
- Belastet, überwachungsbedürftig
- Belastet, sanierungsbedürftig



Abb. 46: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte in Uezwil (KBS) (agis), März 2020

6 Organisation und Ablauf

6.1 Planungsorganisation

Planungskommission

Der Gemeinderat hat folgende Planungskommission eingesetzt:

- Stefan Meyer, Gemeindeammann
- Martin Binder, Vizeammann
- Nicole Jenni, Gemeindeschreiberin, Koordinationsperson
- Beat Gloor
- Peter Koch
- Josef Meyer
- Hans Rudolf Müller
- Fabian Pertl
- Roger Strebel
- Markus Vogel

Planungsbüro

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag zusammen mit dem das Planungsbüro Marti Partner Architekten und Planer AG durchzuführen.

- Thomas Meier, Verantwortlicher Partner
- Susanne Hagedorn, Lidia Räber, Projektbearbeitung

Bauinventar

Das Bauinventar wurde von der kantonalen Denkmalpflege auf den Stand 11. Dezember 2019 gebracht.

Naturschutzinventar

Das bestehende Naturschutzinventar wurde vom Büro arcoplan, Stefan Zantop auf den Stand Mai 2020 aktualisiert.

6.2 Planungsablauf

Planungsablauf gemäss
Baugesetz

Planungsablauf gemäss §§3 und 23ff Baugesetz:

1. Entwurf der Nutzungsplanung, Verabschiedung durch den Gemeinderat
2. Kantonale Vorprüfung
Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht.
3. Mitwirkungsverfahren
Der Planungsentwurf wird zur Mitwirkung für jedermann öffentlich aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das

Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat verabschiedet wird.

Die Schritte 2. und 3. werden miteinander durchgeführt.

4. Überarbeitung des Planungsentwurfs
5. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einsprachen.
6. Eventuell Überarbeitung
7. Beschluss
Die Gemeindeversammlung beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
8. Eventuell Beschwerdeverfahren
9. Der Regierungsrat genehmigt die Nutzungsplanung.

6.3 Erfolgter Planungsablauf

6.3.1 Entwurf der Nutzungsplanung

Planungsentwurf

Der Planungsentwurf wurde an 7 Kommissionssitzungen Schritt für Schritt entwickelt. Die Startsitzenng fand im Mai 2019 statt. Bis zum Stand 08. Juni 2020 fanden die Kommissionssitzungen und verschiedene Einzelgespräche statt.

Verabschiedung

Der Gemeinderat hat den Planungsentwurf vom 8. Juni 2020 am 15. Juni 2020 zur kantonalen Vorprüfung, regionalen Stellungnahme und zur Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet.

Mitwirkung

Die Mitwirkung inkl. Orientierungsversammlung wurde aufgrund des Coronavirus auf nach den Sommerferien verschoben.

Die öffentliche Auflage zur Mitwirkung fand vom 18. August bis am 18. September 2020 statt. Am 18. August fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt, wo sich die Bevölkerung über den Planungsentwurf informieren konnte. Insgesamt sind 7 Eingaben eingegangen. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht dargestellt, der vom Gemeinderat am 07. Juni 2021 verabschiedet wurde.

Kantonale Vorprüfung

Der Planungsentwurf wurde am 1. Juli 2020 zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die fachliche Stellungnahme liegt mit Datum vom 13. Januar 2021 vor und weist wenige Punkte zur Bereinigung auf.

Regionale Stellungnahme	Die regionale Stellungnahme des Verbandes Unteres Bünzthal liegt mit Datum vom 28. September 2020 vor. Gemäss dieser werden die regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen eingehalten.
Stand	Der Planungsentwurf wurde an zwei Kommissionssitzungen auf den Stand vom 22. Februar 2021 überarbeitet.
Verabschiedung zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung	Der Gemeinderat verabschiedete den Entwurf am 15. März 2021 zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung.
Abschliessender Vorprüfungsbericht	Der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht datiert vom 14. Juni 2021. Dieser enthielt lediglich wenige zu bereinigende Punkte.
Öffentliche Auflage	Der Gemeinderat hat die öffentliche Auflage der Vorlage mit Stand 07. Juni 2021 beschlossen. Die Vorlage liegt vom 21. Juni bis am 21. Juli 2021 öffentlich auf. Am 21. und 29. Juni 2021 stehen Vertreter des Gemeinderates und des Planungsbüros zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Gemeinde Uezwil, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan

Flächenstatistik der rechtskräftigen Bauzonen

rechtskräftige Bauzonen	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>
Dorfzone	4.25	0.30	4.55
W3	0.15	0.00	0.15
WA2	0.50	0.20	0.70
W2	5.55	0.20	5.75
Einfamilienhauszone	0.75	0.25	1.00
Total Wohn- und Mischzonen	11.20	0.95	12.15
ÖBA	0.60	0.25	0.85
Total	11.80	1.20	13.00

Gemeinde Uezwil, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Flächenstatistik der geplanten Bauzonen

Geplante Bauzonen Stand: Bauzonenplan 22. Februar 2021	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>
Dorfzone	4.10	0.30	4.40
W3	0.15	0.00	0.15
WA2	0.50	0.20	0.70
W2	6.35	0.45	6.80
Total Wohn- und Mischzonen	11.10	0.95	12.05
ÖBA	0.60	0.25	0.85
Grünzone	0.10		0.10
Total	11.80	1.20	13.00

* Quelle: Übersicht über den Stand der Erschliessung 2018 die Parzellen 250 & 530 wurden als überbaut betrachtet

Gemeinde Uezwil, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Einwohnerdichte und Einwohnerkapazität der überbauten Zonen

Geplante Bauzonen Stand Februar 2021	Fläche überbaut	Einwohner*	Dichte überbaut	zu erreichende E-Dichte	E-Kapazität überbaut	E-Total überbaut
		(pro Gebäude 2019)				
	<i>ha</i>	<i>Anzahl E</i>				
Dorfzone **	4.1	237	58	66	35	272
W3	0.2	11	73	73	0	11
WA2	0.5	8	16	30	7	15
W2	6.4	217	34	35	8	225
Bauzonen Total	11.1	473	43	47	50	523
ÖBA	0.60	4				4
Total	11.7	477				527
ausserhalb Bauzone		69				35

* Einwohner pro Gebäude Ende 2018 (STATPOP)

** Überbauung Mitteldorf 25 Wohneinheiten; Wohnungsbelegung Uezwil (BFS, Gemeindeportrait, 2018) 2.38 = 60 EW

Dorfzone Parz. 332 / 334 bei einer Ausnützung von 0.6, Richtwert gemäss §9 BNO

Einwohnerzunahme Dorfzone überbaut: Annahme +5E/ha

Gemeinde Uezwil, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Zukünftige Dichte und Einwohnerkapazität der unüberbauten Zonen

Geplante Bauzonen Stand Februar 2021	Fläche unüberbaut <i>ha</i>	E-Dichte unüberbaut <i>E/ha</i>	E-Kapazität unüberbaut*	E-Total zukünftig (überb.+ unüberb.)	
				<i>E</i>	<i>E</i>
Dorfzone	0.30	75	23		295
W3	0.0	0	0		11
WA2	0.20	40	8		23
W2 **	0.45	58	26		251
Bauzonen Total**	1.0	59	57		580
ÖBA	0.3				4
Total	1.2				584
ausserhalb Bauzone					35

* Einwohner pro Gebäude Ende 2018 (STATPOP)

** Baumgartenacker bei einem Ausnützungsbonus von max. 15% gemäss §5 BNO

Ein- und Auszonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 (Kompensation Einzonungen mit Auszonungen)

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Einzonung m2	Auszonung m2	GrundeigentümerIn	Bemerkungen	FFF-Bilanz m2 gemäss LWAG
1	Baumgarten W2	109		66	Privat	sinnvolle Zonenabgrenzung	66
2	Dorfzone	345	107		Privat	sinnvolle Zonenabgrenzung	0
	Total		107	66			66
	Differenz			41			

Ein- und Auszonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (Anordnungsspielraum für parzellenscharfe, zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzone)

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Einzonung m2	Auszonung m2	GrundeigentümerIn	Bemerkungen	Beschluss
3	Baumgarten W2	242	26		Privat	ungenau Zonenabgrenzung / Baulücke	3.5e
4	Parzellenzufahrt W2	254	184		Einwohnergemeinde	Strassenparzelle	3.5d
5	Parzellenzufahrt Dorfzone	346	17		Privat	Zufahrtsstrasse	3.5d
6	Strassenparzelle Baumgarte	249	246		Einwohnergemeinde	Strassenparzelle	3.5d
7	Strassenparzelle	307	213		Einwohnergemeinde	Strassenparzelle	3.5d
	Total		685	0			

Umzonungen

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Umzonung m2	GrundeigentümerIn	Bemerkungen
A	Dorfzone in Grünzone	314	975	Privat	
B	Einfamilienhauszone in Wohnzone 2	643, 637, 639, 594, 578, 260, 577, 525, 574, 258, 259	10'158	Privat	
C	Dorfzone in Wohnzone 2	509, 629	245	Privat	
D	Dorfzone in W2	637	90	Privat	
E	W2 in die Dorfzone	492, 358	21	Privat	
	Total		11'489		