

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

14. Juni 2021

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.10.2 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Uezwil

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Uezwil

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 19. März 2021 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 vom 15. März 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 15. März 2021

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 15. März 2021
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 15. März 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

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

2. Gesamtbeurteilung

Die Planung baut auf dem kommunalen Leitbild räumliche Entwicklung auf. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Insgesamt ist die Vorlage als umfassende und sorgfältig erarbeitete Gesamtrevision zu würdigen. Die relevanten Belange werden umfassend und sachgerecht

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

behandelt. Die Vorlage ist geeignet, die gesetzten Ziele gemäss den übergeordneten Vorgaben sowie gemäss der gemeindeeigenen Entwicklungsstrategie zu erreichen.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage jedoch noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Vorbehalte:

- Bereinigung von § 22 BNO, Bauzonenplan (BZP) und Kulturlandplan (KLP) gemäss den Ausführungen unter Ziffer 3.5.1, Gewässerraum (**Vorbehalt**)
- Die noch fehlenden Gewässerräume im Zonenplan sind zu vervollständigen (**Vorbehalt**)
- Hält die Gemeinde weiterhin am Delegationsmodell fest, ist das hochwassergefährdete Gebiet, welche alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte Hochwasser (inklusive Restgefährdung) enthält, als ein separater Layer "Hochwassergefährdetes Gebiet" im Bauzonenplan aufzuführen
- Verzicht auf alternative Schutzkonzeption für die Hochstamm-Obstgärten (**Vorbehalt**), Rückkommen auf herkömmliche Schutzzonen oder Wechsel zur rein Anreiz basierten Förderung
- Waldstrassen und Plätze sind als Waldareal darzustellen

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist noch zu ergänzen (siehe nachfolgende Ziffern):

- Kurze Begründung des Verzichts auf eine Fristansetzung zur Überbauung pro betroffene Einzoning
- Aktualisierung des Planungsberichts bezüglich der Gartenobjekte gemäss der Liste der historischen Gärten und Anlagen ICOMOS²
- Der Planungsbericht ist entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.5.1, Gewässerraum, zu bereinigen und zu ergänzen (**Vorbehalt**)
- Anpassung Kapitel 5.5.11, Hochwasserschutz, (**Vorbehalt**)
- Erläuterung nicht definierter Begriffe in der BNO, vgl. Ausführungen zu § 10 BNO

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen vom 30. Juli 2018 wurden weitestgehend berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Uezwil ist nach kantonalem Raumkonzept dem Ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet. Ortschaften im Ländlichen Entwicklungsraum sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerk-

² Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

samkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal (Repla) hatte im Jahr 2018 der Gemeinde, gestützt auf das von der Abgeordnetenversammlung am 18. Oktober 2017 verabschiedete Regionale Entwicklungskonzept, die regionalen Grundlagen mitgeteilt. Die Repla hat mit Schreiben vom 26. August 2020 zu den Entwürfen Stellung genommen. Die Unterlagen werden als umfassend und informativ gewürdigt. Positiv hervorgehoben werden das von der Gemeinde erarbeitete Leitbild zu räumlichen Entwicklung sowie das Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte. Zusammenfassend hält die Repla fest, dass die Vorlage grösstenteils mit den regionalen Zielen und Interessen abgestimmt ist. Vorbehalte, welche die regionale Abstimmung grundlegend in Frage stellen, werden von der Repla keine vorgebracht. Verschiedene Empfehlungen zur Weiterbearbeitung können der Stellungnahme direkt entnommen werden.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

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

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

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

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

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen-Reserven (1,0 ha per 2019) bieten +57 Personen Platz. Damit wird die geforderte Dichte von 60 E/ha bis 2034 praktisch erreicht. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde soll eine richtplankonforme Nutzung der Reserven insbesondere mit Gestaltungsplanpflichten mit Zielvorgaben sowie mit einer Aufzonung (EFH³-Zone zu W2) gewährleistet werden.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 38,6 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 41 E/ha. Das zu aktivierende

³ Einfamilienhaus

Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird im Vergleich innerhalb des Raumtyps und gestützt auf den spezifischen Entwicklungsstand auf +46 (Nachrechnung Kanton) bis 50 (Berechnung Gemeinde) E bis 2034 und +102 (Daten Kanton) E bis 2040 abgeschätzt. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven namentlich wie folgt gewährleistet: Ausnützungsziffer als Richtwert in der Dorfzone, Anreize in Form von Ausnützungsboni (vgl. Ausführungen zu Ziffer 3.6).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2034 [R-I-A]

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

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

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die Parzelle 314 wird im Interesse einer noch konsequenteren Umsetzung des Umgebungsschutzes zum kantonalen Denkmalschutzobjekt UEZ002, Kapelle, von Dorfzone in Grünzone umgezont. Im Gebiet Baumgartenacker erfolgt eine Umzonung von Einfamilienhauszone zu Wohnzone W2 zugunsten der Innenentwicklung, beziehungsweise um eine bessere Ausschöpfung der hier bestehenden Baulandreserve zu ermöglichen. Diese Umzonungen sind sachgerecht.

Umlagerungen von Bauzonen

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

raussetzungen für eine neue zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen erfüllt (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Dafür wird auf die Ausführungen zu Parzelle 245 unter dem nachfolgenden Absatz verwiesen.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (eine Auszonung und Einzonungen) vor.

Parzelle 245

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

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

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

| Gebiet/Bezeichnung | Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss Planungsanweisung 3.5 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet | FFF ⁴ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG⁵ |
|------------------------------|---|---|---|
| Planungsanweisung 3.5 | | | |
| Baumgarten W2, Parzelle 109 | -66 | -66 | +66 |
| Dorfzone, Parzelle 345 | 107 | | |
| Baumgarten W2, Parzelle 242 | 26 | | |
| Parzellenzufahrt W2 | 184 | | |
| Parzellenzufahrt Dorfzone | 17 | | |
| Strassenparzelle Baumgarten | 246 | | |
| Strassenparzelle | 213 | | |
| Gesamt-Total/Saldo | +727 m² | 0,00 m² | +0,07 m² FFF |

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt (bereits erfolgt).

⁴ Fruchtfolgefläche

⁵ Landwirtschaft Aargau

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Im Planungsbericht werden keine Vorkehren zur Baupflicht dargelegt. Der in der gesamten gemäss Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht vorgesehene Verzicht auf eine Fristansetzung ist für jede betroffene Einzonung im Planungsbericht noch zu begründen.

3.3.5 Siedlungsqualität

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

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

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]).

Gestaltungsplan-Gebiet "Baumgartenacker"

Die Zielsetzungen sind stimmig. Aufgrund der Lage wird empfohlen, die Thematik Siedlungsrand und Siedlungsrandgestaltung explizit in die Zielsetzungen aufzunehmen (trotz § 60 BNO).

Gestaltungsplan-Gebiet "Sagi-Areal"

Die Zielsetzungen sind insgesamt sachgerecht. Allerdings scheint der Fokus "Siedlungsentwicklung nach innen" an dieser sensiblen Lage nicht unproblematisch und auch nicht notwendig. Das an diesem Ort verträgliche Mass der Innenentwicklung ist unter Berücksichtigung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sorgfältig zu eruieren.

Gestaltungsplan-Gebiet "Büttikerstrasse"

Die Zielsetzungen sind grundsätzlich nachvollziehbar. Terrainveränderungen sollen auf ein Minimum beschränkt werden. Im Interesse einer weiteren Optimierung und Präzisierung der Zielvorgabe soll eine optimale Einpassung von Bauten und Anlagen ins gewachsene Terrain gefordert werden. Auch hier scheinen die Integration des Fliessgewässers und die Siedlungsrandgestaltung wesentliche Aspekte zu sein, die in den Zielsetzungen ergänzt werden sollten.

Bestehende Gestaltungspläne "Oberdorf/Kallernstrasse" und "Mitteldorf"

Der BZP und KLP unterscheidet "Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht" sowie "Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne". Aus der Zuordnung der Letzteren zum Genehmigungsinhalt sowie aus dem Planungsbericht geht hervor, dass die Gestaltungspläne in Kraft bleiben und dass sich die entsprechenden überbauten Quartiere bei Ersatz-, Um- und Ergänzungsbauten weiterhin nach einheitlichen Vorgaben (Sondernutzungsvorschriften) weiterentwickeln sollen. Aus fachlicher Sicht ist eine Unterscheidung in Bereiche für rechtsgültige und für zukünftige Gestaltungspläne nicht erforderlich. Es reicht, im BZP und KLP einheitlich "Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht" festzulegen.

Ansonsten wäre in der BNO eine Bestimmung einzufügen (zum Beispiel in § 4 BNO), wie mit den "Bereichen rechtsgültiger Gestaltungspläne" zu verfahren ist. Im Interesse der Übereinstimmung von Nutzungsplan und BNO soll § 4 BNO zusätzlich dahingehend überarbeitet werden, dass er die Sondernutzungsplanung explizit auf Gestaltungspläne einschränkt. Erschliessungspläne beziehungsweise Erschliessungsplanpflichten sind im Entwurf des BZP und KLP nicht vorgesehen.

Ortsbildentwicklung

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

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

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

Innerhalb des Siedlungsgebiets ergibt sich der Reiz des Ortsbilds namentlich durch verschiedene Baugruppen, die Stellung der Gebäude im Unterabstand zur Strasse und den sich daraus ergebenden ortsbaulich prägenden Engstellen. Die Gemeinde hat in ihrem Leitbild zur räumlichen Entwicklung die Absicht festgehalten, dass sie diese prägenden Gebäudestellungen auch in Zukunft erhalten will. Im Planungsbericht nimmt die Gemeinde diesen ortsbaulich richtungsweisenden Entscheid wieder auf (vgl. Kapitel 3.1). Verbindliche Regelungen werden in der BNO verankert. Bei Bauten an Kantonsstrassen bleibt die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vorbehalten.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

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

Die Beschriftung der drei kantonalen Denkmalschutzobjekte überdecken sich zum Teil. Es wird empfohlen, die Beschriftung besser leserlich zu gestalten

Historische Gärten (ICOMOS)

Gemäss der Liste der historischen Gärten und Anlagen ICOMOS sind für Uezwil neun Garten-Objekte verzeichnet. Es wird auf den der Gemeinde zugestellten Auszug der ICOMOS-Objekte verwiesen. Der Planungsbericht sollte entsprechend aktualisiert und konkretisiert werden.

Fachliche Würdigung Bau- und Nutzungsordnung

§ 10 BNO, Dorfzone

§ 10 Abs. 1 BNO Gemessen an der Einstufung gemäss ISOS (Erhaltungsziel "B") und mit Blick auf das heutige Ortsbild ist die offener gehaltene Zweckbestimmung sachgerecht.

§ 10 Abs. 4 BNO Die Vorgaben zur Eingliederungspflicht und zur Dachgestaltung werden begrüsst (siehe auch Hinweis zu § 58 BNO).

§ 10 Abs. 7 BNO Der Erhalt und Umbau bestehender Bauten wird gemäss Abs. 7 Ersatzbauten vorgezogen. Indessen werden Ersatzbauten im gleichen Absatz durch eine Art Volumenschutz privilegiert. Die verfolgten Ziele sind so schwierig umzusetzen. Es wird empfohlen, dies nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

§ 10 Abs. 10 BNO Die Schutzbestimmungen für das Gebiet "Zehntenhaus" sind sachgerecht und begründet.

Weitere ortsbildrelevante Bestimmungen

§ 58 BNO

Die Dorfzone sollte als Zone mit erhöhten Anforderungen nicht unter die Anwendung von § 24 Abs. 1^{bis} BauV fallen. Dies sollte in Zusammenhang mit § 10 Abs. 5 BNO unmissverständlich klargestellt werden.

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

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

3.3.7 Erschliessung

Verkehr

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

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

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

Gemäss Richtplankapitel M 2.2 (Planungsanweisung 1.1) prüft der Kanton periodisch die Einteilung sowie die Funktionalität des Kantonsstrassennetzes. Mit der Kantonsstrassennetzrevision (KSNR) soll die K 365 ab dem Dorfzentrum bis eingangs Kallern von einer Verbindungsstrasse (VS) zu einer lokalen "Verbindungsstrasse reduziert" (LVS_red) abklassiert werden. Daher ist eine Abtretung an die Gemeinden vorstellbar. Erste Gespräche diesbezüglich fanden bereits statt. Bei einem Ausscheiden dieses Strassenabschnitts aus dem Kantonsstrassennetz ergäben sich unter anderem auch strassenraumgestalterisch andere Möglichkeiten, welche für die Gemeinde Uezwil interessant sein könnten. Daher gilt es zu prüfen, ob diesbezüglich Anpassungen in der BNO zu berücksichtigen sind (vgl. Ausführungen zum Ortsbild unter Ziffer 3.3.5).

Stromversorgung

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

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder

erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Der Verzicht auf ein Erschliessungsprogramm wird im Planungsbericht (Kapitel 4.4) begründet.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die verschiedenen Ein- und Auszonungen führen zu einer marginalen Zunahme der FFF. Die Darstellung der FFF im KLP als Orientierungsinhalt ist sachgerecht.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.5) wird die Anzahl von elf Landwirtschaftsbetrieben in der Gemeinde genannt. Nach der Betriebsdatenerhebung 2020 gelten aber zwölf Liegenschaften im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe. Im Interesse einer widerspruchsfreien Vorlage wird empfohlen, anstelle einer genauen Anzahl eine Formulierung wie beispielsweise "zahlreiche" oder "einige" zu wählen.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

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

3.4.3 Hinweis Regulierungsgebiet und Entwässerungsanlagen

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

3.4.4 Wildtierkorridor

Es sind keine landwirtschaftlichen Betriebsstandorte durch den im KLP als Orientierungsinhalt dargestellten Wildtierkorridor betroffen. Die Regelung hinsichtlich der Baubewilligungspflicht von Weidezäunen usw. in § 25 BNO ist sachgerecht.

3.4.5 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

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

Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten

Die Gemeinde beabsichtigt, die noch vorhandenen grösseren Landschafts- und ortsbildprägenden Hochstammobstgärten zu erhalten und weiter zu entwickeln, was ausdrücklich begrüsst wird. In den ursprünglichen Entwürfen war die Festlegung von "Fördergebieten Hochstamm-Obstwiesen" als Genehmigungsinhalt im KLP vorgesehen (überlagerte Schutzzone im Sinne von Art. 17 RPG). Geregelt wurde im damaligen Entwurf von § 27 BNO der Erhalt der Obstgärten in der jetzigen qualitativen und quantitativen Ausprägung sowie eine Ersatzpflicht für abgehende Bäume. Gleichzeitig wurde die Abgeltung ökologischer Leistungen und die Förderung von Neupflanzungen in § 27 BNO verankert.

Aufgrund von Anträgen im Mitwirkungsverfahren hatte die Gemeinde die Konzeption überarbeitet und einen neuen Entwurf nachgereicht. Dieser sah den Verzicht auf Zonen im Genehmigungsinhalt vor und beschränkte sich auf die Bezeichnung der Fördergebiete als Orientierungsinhalt beziehungsweise in einer separaten Beilage.

Im Rahmen der Beratung wurde festgehalten, dass sich die Gemeinde mit dieser Lösung auf eine rein anreizbasierte Förderung von Hochstammobstgärten beschränken würde. Aus rechtlicher Sicht müsse der Schutz von Bäumen mittels einer Festlegung im Genehmigungsinhalt erfolgen. Die Ge-

meinde könne auch prüfen, ob mit im Einzelfall (für einzelne Hochstammobstbaumgärten) zu erlassenden Schutzverfügungen eine sachgerechte (im Vollzug praxistaugliche) Lösung erreicht werden könnte. Die Gemeinde legt nun mit dem neu gefassten § 27 BNO den Entwurf einer solchen alternativen Schutzkonzeption vor, wobei der Wortlaut weitgehend den Muster-BNO-Bestimmungen für die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung entspricht.

Nach einer rechtlichen Prüfung des neuen Entwurfs ist leider nicht ersichtlich, wie § 27 BNO praxistauglich vollzogen werden kann. Anders als bei Baudenkmälern, deren Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung gestützt auf kantonales Recht bewilligungspflichtig sind, existiert für das Fällen von Bäumen oder andere Eingriffe in die Hochstammobstwiesen keine Bewilligungspflicht. Damit fehlt es an einem "Auslöser", der es dem Gemeinderat ermöglicht zu erkennen, dass die Notwendigkeit einer vorsorglichen Massnahme oder eine Unterschutzstellung geprüft werden müsste. Es ist anzunehmen, dass Veränderungen in den Hochstammobstgärten unbemerkt bleiben oder der Gemeinderat zu spät davon erfährt, um den Schutz der Gärten sicherzustellen.

Die Entkopplung der Unterschutzstellung vom Nutzungsplanverfahren führt deshalb hier – anderes als bei Baudenkmälern – nicht zu einer Stärkung der Verfahrensökonomie, sondern birgt vielmehr das Risiko, dass der Schutz der Hochstammobstwiesen nicht durchgesetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund wird § 27 BNO als ungeeignet erachtet, um das Ziel der Gemeinde, den Erhalt der Gärten als wesentliche, ortsbildprägende Landschaftselemente, zu erreichen (**Vorbehalt**). Soll dieser Schutz zuverlässig garantiert werden, wird das Rückkommen auf den vorstehend erwähnten Schutz mittels einer herkömmlichen überlagerten Schutzzone im KLP in Kombination mit finanziellen Abgeltungen empfohlen.

Alternativ wird empfohlen, zumindest an der Bezeichnung von Fördergebieten und der Verankerung von finanziellen Beiträgen und Förderung von Baumpflanzaktionen in § 27 BNO festzuhalten.

3.4.6 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Übergangszone gemäss Art. 18 RPG

Im rechtskräftigen BZP sind im Gebiet Oberdorf ungefähr 6'000 m² einer Übergangszone nach § 170 BauG zugewiesen. Für diese altrechtliche Übergangszone (BauG 1993) ist im kantonalen Richtplan bereits kein Siedlungsgebiet mehr festgesetzt. Die Festlegung der Übergangszone stellte im alten BZP eine Übergangsregelung dar. Im abgelaufenen Planungshorizont der nun abzulösenden Nutzungsplanung konnte kein Bedarf nach Art. 15 RPG für eine Einzonung von Übergangszone in eine Bauzone geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für den anstehenden Planungshorizont der kommenden 15 Jahre. Nach heutigem Recht (Raumplanungsgesetz des Bundes, Baugesetz, Vorgaben des kantonalen Richtplans) besteht keine Grundlage mehr. Die Aufhebung der Übergangszone ist rechtlich unumgänglich und die vorgesehene Zuweisung des Areals zur Landwirtschaftszone planerisch sachgerecht.

3.4.7 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), Landschaftsschutzzone

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

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt von BZP und KLP vollständig darzustellen. Der kantonale Bachkataster gilt als massgebendes Inventar. Die Lagegenauigkeit der öffentlichen Gewässer ist mit den aktuellsten Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) zu verifizieren, beziehungsweise es sind die genauesten verfügbaren Daten zu verwenden.

Die Bäche im Wald sind nicht als solche erkennbar (Differenz Farbgebung Legende und Darstellung im Plan, siehe zum Beispiel Koordinaten 2663083 / 1240312 oder 2663303 / 1239894). Der Unterschied zwischen "Gewässern" und "Gewässern eingedolt" kann im Plan zudem gerade bei den kleinen Gewässern nicht nachvollzogen werden (da identische Farbgebung). Diese formellen Mängel sind noch zu korrigieren.

Gewässerraum

Zum Planungsbericht

Wie im Planungsbericht korrekt widergegeben wird, kam das Verwaltungsgericht im Entscheid WBE.2017.224 vom 1. März 2018 zum Schluss, dass § 127 BauG nicht direkt anwendbar sei, sondern eine behördenverbindliche Bestimmung zur Sicherung des Gewässerraums in einem raumplanerischen Verfahren darstelle. Bei der Umsetzung der Gewässerräume im Nutzungsplanungsverfahren seien einerseits die konkreten Verhältnisse zu würdigen und andererseits – im Dienste einer umfassenden Interessenabwägung – die Anhörung und Mitwirkung der betroffenen Kreise, insbesondere auch der Grundeigentümer*innen und Grundstücksbenutzer*innen, zu gewährleisten.

Die Gewässerräume von sämtlichen öffentlichen Gewässern müssen deshalb in der Nutzungsplanung im Genehmigungsinhalt umgesetzt werden. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision müssen die Gewässerräume innerhalb der Gemeinde im Detail verifiziert und definitiv bestimmt werden. Erst danach gelten diese als rechtskräftig umgesetzt.

Zu den Bächen > 2 m

Die natürliche Gerinnesohle der Bäche > 2 m wird nicht genauer verifiziert, sondern es wird auf eine Einschätzung der kantonalen Fachstelle (Mindestangabe Gewässerraum 15 m) und auf eine Planung in der unterliegenden Nachbargemeinde, welche noch nicht abgeschlossen ist, verwiesen. Dies ist für Aussenstehende ohne weitere Information kaum nachvollziehbar. Auch wird der Hinterbach auf dem südlichsten Abschnitt (Koordinaten 2'663'614/1'240'291) gemäss vorliegender Planung als Bach mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite kleiner als 2 m angenommen. In der Fachkarte übersteigt die natürliche Gerinnesohlenbreite hier jedoch 2 m und im Planungsbericht findet sich keine Verifizierung einer schmaleren Gerinnesohlenbreite als 2 m. Für den Hinterbach und den Bach "Obniesenberg" ist eine nachvollziehbare Verifizierung der natürlichen Gerinnesohlenbreite im Planungsbericht erforderlich:

Die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite respektive der daraus hergeleitete Gewässerraum ist im Planungsbericht zu beschreiben. Dabei müssen die Angaben aus der Fachkarte Gewässerraum unbedingt verifiziert werden. Da dies ein Wert ist, welcher verschiedene Interessensgruppen betrifft, erfordert dies eine inhaltliche Ergänzung, da diese Herleitung nicht mit einem Verweis auf die Fachkarte Gewässerraum oder die kantonale Fachstelle vorweggenommen werden kann.

Die Methoden zur Verifizierung der natürlichen Gerinnesohlenbreite finden sich in der Modularen Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz (Modul 2, Seite 5), welche auf der kantonalen Homepage www.ag.ch/gewaesserraum verlinkt ist. So können beispielsweise

natürlich verlaufende Referenzstrecken im Wald zur Begründung der natürlichen Gerinnesohlebreite beigezogen werden.

Zu den Bächen < 2 m

Angesichts der oben zitierten Rechtsprechung und der bundesrechtlichen Vorgaben sind nicht nur für den Hinterbach und den Bach "Oberriesenberg", sondern für alle Gewässer, bei denen nicht auf einen Gewässerraum verzichtet werden kann, Gewässerräume eigentümergebunden in der Nutzungsplanung festzulegen. Eine Berechnungsformel in der BNO wie vorliegend in § 22 Abs. 4 BNO reicht nach den neusten Erkenntnissen dafür nicht aus, da sie die eigentliche Gewässerraumbreite im Plan noch offenlässt. Alle notwendigen Abklärungen, wie beispielsweise das Erheben der Gerinnesohlebreite pro Gewässerabschnitt, sind demnach auch in Bezug auf die Bäche < 2 m im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens vorzunehmen und im Planungsbericht zu dokumentieren. Gestützt darauf sowie die behördenverbindlichen Vorgaben des § 127 BauG sind anschliessend die jeweiligen Gewässerraumbreiten für zweckmässige Bachabschnitte zu berechnen und in der Nutzungsplanung mit einer Zahl (ohne Berechnungsformel) festzulegen.

Zum Verzicht auf einen Gewässerraum

Auch die Fälle, in denen auf einen Gewässerraum verzichtet wird, sind im Planungsbericht aufzuführen, wobei aufzuzeigen ist, dass die Bedingungen für einen Verzicht erfüllt sind. Grundsätzlich gibt es in Uezwil aus fachlicher Sicht kein Gewässer, für welches ein Verzicht eines Gewässerraums begründbar ist. Einzig bei den Gewässerabschnitten im Wald, wo gemäss kantonalen Praxis auf eine Umsetzung des Gewässerraums verzichtet wird. Stehende Gewässer hat es im Übrigen keine. Zudem ist in Fällen, in denen auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet wird, klar von einem Verzicht zu sprechen. Ansonsten ist unter Umständen nicht klar, ob weiterhin das Übergangsrecht des Bundes zur Anwendung kommen soll. Folglich kann § 22 Abs. 6 BNO ganz gestrichen werden, oder er ist diesen Ausführungen entsprechend anzupassen (vgl. unten zur BNO).

Der Planungsbericht ist diesen Ausführungen entsprechend zu bereinigen und zu ergänzen. **(Vorbehalt)**

Zur BNO

- § 22 Abs. 3 BNO Streichen oder umformulieren. Die Breite des Gewässerraums ist nicht nur bei den Bächen mit natürlicher Gerinnesohlenbreite > 2 m im BZP beziehungsweise KLP festzulegen, sondern für alle Gewässer. **(Vorbehalt)**
- § 22 Abs. 4 BNO Eine Formel in der BNO (Bachbreite + 2 x 6 m), wie sich der Gewässerraum berechnet, ist nicht ausreichend, um der grundeigentümergebundenen Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung Genüge zu tun (vgl. oben zum Planungsbericht). Abs. 4 ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig und zu streichen oder umzuformulieren. **(Vorbehalt)**
- § 22 Abs. 5 BNO Zweiter Satz streichen. Alle Gewässer (und vor allem Gewässerräume) sind im BZP und KLP zu bezeichnen.
- § 22 Abs. 6 BNO Diese Aussage kann in den Planungsbericht verschoben und auf Abs. 6 verzichtet werden (vgl. oben zum Planungsbericht). Falls § 22 Abs. 6 BNO nicht gestrichen wird, ist er wie folgt anzupassen:
"Für die Gewässer im Wald wird auf das Festlegen eines Gewässerraums verzichtet. Es gelten die Abstände gemäss § 23 BNO."

Zum BZP und KLP

Formeller Hinweis: In Interesse einer einfacheren und klareren Interpretierbarkeit des Plans wird empfohlen, die äussere Begrenzung der Schraffur mit einer Linie darzustellen.

Die Gewässerraumbreite ist zu vermessen. **(Vorbehalt)**

Im Interesse der Lesbarkeit können die Gewässerräume auch (beziehungsweise zusätzlich) in Ergänzungsplänen mit geeigneterem Massstab festgelegt (dargestellt) werden.

Wo aufgrund der Massstäblichkeit keine zweckmässige Vermessung im Plan möglich ist, kann eine symbolische Darstellung gewählt werden, wobei bei Bedarf für verschiedene Gewässerräume unterschiedliche (zum Beispiel farbliche) Signaturen verwendet und in der Legende mit einem Mass ergänzt werden können: Gewässerraum 11 m, Gewässerraum 14 m, Gewässerraum 15 m, etc.

Im Zonenplan fehlt abschnittsweise noch die Darstellung der Gewässerräume. Die Gewässerräume sind für sämtliche öffentlichen Gewässer im Zonenplan im Genehmigungsinhalt darzustellen. Die noch fehlenden Gewässerräume im Zonenplan sind gemäss den untenstehenden Angaben zu vervollständigen (**Vorbehalt**):

- Beim Teufenbach (Koordinaten 2'664'179/1'240'173) fehlt im Gebiet "Christisloo" der zugehörige Gewässerraum. Dies ist zu ergänzen.
- Beim eingedolten Hinterbach auf der Gemeindegrenze zu Kallern (Koordinaten 2'663'878/1'239'364) fehlt der zugehörige Gewässerraum.
- Der Hinterbach verläuft auf langen Abschnitten im Wald, jedoch im Waldrandbereich. Das angrenzende Kulturland wird teilweise vom Gewässerraum tangiert. Aus diesem Grund ist sicherzustellen, dass an denjenigen Stellen, an denen der Hinterbach im Wald verläuft, der Gewässerraum jedoch über den Wald in das landwirtschaftliche Kulturland hinausreicht, ein Gewässerraum im Plan aufgeführt wird (zum Beispiel im Bereich der Koordinaten 2'663'864/1'239'600, 2'663'699/1'240'174, 2'663'582/1'240'370 etc.).
- Dasselbe gilt auch für andere Bäche im Waldrandbereich, zum Beispiel für den Bach "Schiemooshölzli" (Koordinaten 2'663'083/1'240'312) und das Wissenbächli (Koordinaten 2'664'317/1'241'248) und den Bach "Holzmatte" an der Gemeindegrenze zu Kallern (Koordinaten 2'664'264/1'241'143).

Weitere Hinweise

- Die Bäche im Wald sind nur schwer als solche erkennbar (Differenz Farbgebung Legende und Darstellung im Plan).
- Der Unterschied zwischen "Gewässern" und "Gewässern eingedolt" kann im Plan zudem gerade bei den kleinen Gewässern nicht nachvollzogen werden (da identische Farbgebung).
- Der "lokal, historische Verlauf" des Wanderwegs (hellblaue Linie) ist schwierig von den öffentlichen Gewässern zu unterscheiden.

Grundwasser

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen sind als Orientierungsinhalt im BZP und KLP dargestellt. Das entspricht der Vorgabe gemäss § 27 Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (V EG UWR).

Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Schutzzonen der Quellwasserfassungen Oberholz wurden im Jahr 2017 überarbeitet und verfügt. Es besteht deshalb zurzeit kein Handlungsbedarf.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde Uezwil setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Delegationsmodell um und hält entgegen der erfolgten Beratung daran fest. Die Gemeinde begründet dies mit der Möglichkeit, die Schutzdefizite in den nächsten 15 Jahren zu beheben.

Generell wird aus fachlicher Sicht empfohlen, das Delegationsmodell nur anzuwenden, wenn sich die Gefahrensituation durch wasserbauliche Massnahmen mittelfristig (zum Beispiel unter fünf Jahren) ändert.

Hält die Gemeinde weiterhin am Delegationsmodell fest, ist das hochwassergefährdete Gebiet, welche alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte Hochwasser (inklusive Restgefährdung) enthält, als ein separater Layer "Hochwassergefährdetes Gebiet" im BZP aufzuführen. Gemäss Delegationsmodell wird nicht zwischen der Hochwassergefahrenzone 1 und der Fläche mit Hochwasserrestgefährdung unterschieden (**Vorbehalt**).

Die Bezeichnung der Flächen der Hochwassergefahrenzone 1 und der Flächen der Hochwasserrestgefährdung (sind neu gemeinsam in einem Eintrag als "Hochwassergefährdetes Gebiet" aufzuführen) sind sachgerecht.

Die Bestimmungen in § 31 BNO (Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland), § 32 BNO (Hochwassergefährdetes Gebiet) gemäss Delegationsmodell und § 33 BNO (Oberflächenwasserschutz) sind sachgerecht.

Im Planungsbericht, Kapitel 5.5.11, Hochwasserschutz, ist Folgendes anzupassen (**Vorbehalt**):

- Der Abschnitt *Gebiete mit Restgefährdung* ist zu löschen.
- Im Abschnitt *Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturland* ist folgendes zu ergänzen:
- *Es wird deshalb auf einen Eintrag im Kulturlandplan verzichtet und lediglich eine Bestimmung zum "Hochwassergefährdeten Gebiet im Kulturland" in die BNO (§ 31) übernommen.*
- Im Abschnitt *Oberflächenabfluss / Hangwasser* ist folgendes zu ergänzen:
"Dennoch ist aufgrund der Hanglage in einem Teil des Siedlungsgebiets von Starkregenereignissen auszugehen. Hinweise dazu sind der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) zu entnehmen".

3.5.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Die rechtskräftigen Aussengrenzen des Waldareals wurden korrekt übernommen.

Die im Waldareal dargestellten Strassen und Plätze gehören rechtlich ebenfalls zum Wald. Die Signatur ist so anzupassen, dass die Waldstrassen und Plätze ebenfalls als Waldareal dargestellt werden (**Vorbehalt**).

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald werden zur Kenntnis genommen. Die Bestimmungen in § 22 BNO zu den Naturschutzzonen Wald sind korrekt.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

In § 62 BNO ist verankert, dass die Baubewilligungsbehörde die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen kann, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Weder das Umweltschutzgesetz (USG) noch die Lärmschutzverordnung (LSV) bieten eine Grundlage, um vorsorgliche Massnahmen beim Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten zu verlangen. Dieser Paragraph ist deshalb zu streichen.

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

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

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

Energie

Das Thema Energieeffizienz ist in der BNO sachgerecht berücksichtigt.

Elektromagnetische Strahlung

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

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

Belastete Standorte und Altlasten

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

Die zulässige Nutzung ist auf die belasteten Standorte abzustimmen (Zonenplan, BNO).

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

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder

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

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

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

3.5.5 Archäologie

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

Wie im Planungsbericht unter Kapitel 5.5.4 wiedergegeben, weist Uezwil drei kantonale Denkmalschutzobjekte auf. Wovon das Objekt "Steinsetzung" der archäologischen Fundstelle 58(A)2 entspricht. In Anhang 1 der BNO ist das Objekt unter der Nummer K19/UEZ001 aufgeführt.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.5.6) werden Archäologische Fundstellen behandelt. Die archäologische Fundstellenkarte im AGIS-Geoportal wird erwähnt. Sie sollte in diesem Zusammenhang als rechtsgültige Planungshilfe und -grundlage verstanden werden. Es wird auf das kantonale Kulturgesetz verwiesen. Die Grundlagen der Kantonsarchäologie sind im Ganzen zusammenfassend und korrekt wiedergegeben.

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

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

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

Es wird empfohlen, nicht definierte Begriffe in der BNO, zum Beispiel § 10 Abs. 1 BNO ("entsprechend") und § 10 Abs. 5 BNO ("unkonventionelle Verglasungslösungen") im Planungsbericht zu erläutern, beziehungsweise, wenn noch nicht vorhanden, eine kommunale Praxis zu entwickeln und diese für den Vollzug in geeigneter Form schriftlich festzuhalten.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Martin Schneider
Sektionsleiter



Benno Freiermuth
Kreisplaner