



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 9. Februar 2009

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2009 / 133

Allgemeine Nutzungsplanung - Teilzonenplanrevision Kredit von 142'000 Franken

Das Wichtigste in Kürze

Die Mitte der 90er Jahre überarbeitete Bau- und Nutzungsplanung soll überprüft werden. Mit einer Teilrevision sollen ausschliesslich nur Planungsteile bearbeitet werden, für die ein rechtliches oder raumplanerisches Bedürfnis besteht. Die Themen sind eine quantitative und qualitative Entwicklung der Quartiere, die Ansprüche an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Aktualisierung der Planungsinstrumente.

Mit der vorgesehenen Teilrevision können verschiedene in den letzten Jahren gestellte Begehren aus der Bevölkerung, aber auch Änderungen, die sich aus der Anwendung der aktuellen Nutzungsordnung ergeben, geprüft werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Durchführung einer Teilzonenplanänderung (allgemeine Nutzungsplanung) wird ein Kredit von 142'000 Franken bewilligt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Der heute gültige Zonenplan stammt vom 31. März 1998. Der Planungshorizont von Zonenplänen beträgt üblicherweise 15 Jahre. Der Beginn der letzten Zonenplanrevision erfolgte mit der Kreditgenehmigung durch den Einwohnerrat am 6. September 1990, der Abschluss bereits Mitte der 90iger Jahre. Die definitive Genehmigung durch den Grossen Rat verzögerte sich durch Einsprachen um zwei Jahre.

Übersicht Nutzungspläne:

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

Die aufgeführten Instrumente der Nutzungsplanung mit ihrer Gliederung in drei Bereiche, gehen in ihrer Struktur auf die Zeit vor dem Aargauischen Baugesetz vom 19. Januar 1993 zurück. Sie wurden nie den neuen kantonalen Vorgaben - etwa dem kantonalen Bau- und Nutzungsrecht (BNR) - angepasst. Zwischen dem Schutzplan der Natur- und Heimatschutzordnung und dem Bauzonenplan sowie dem Kulturlandplan bestehen Überschneidungen. Reste des alten Planungsrechts sind die Spezialzonen Gärtnerei und Grünzonen im Bauzonenplan.

Obersiggenthal befasst sich strategisch schon seit einigen Jahren mit verschiedenen Projekten auf den Gebieten Umwelt und Raumplanung, Verkehr, Energie, Sozial- und Gesundheitspolitik. Daraus resultierte das Leitbild Standortqualität, das der Einwohnerrat 2003 zur Kenntnis genommen hatte. Im Sinne einer rollenden Planung sind zwischenzeitlich die Kapitel Umwelt und Verkehr eingefügt worden. Weitere werden folgen.

Der erste Zonenplan von Obersiggenthal stammt aus dem Jahre 1954. Seither wurde er verschiedene Male entsprechend den gesellschaftlichen und raumplanerischen Bedürfnissen in unterschiedlicher Tiefe angepasst. Sich ändernde Erwartungen an die planerischen Rahmenbedingungen führen erneut dazu, dass der Zonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung in ausgewählten Bereichen, auch gestützt auf das Leitbild Standortqualität, überarbeitet werden muss. Der Handlungsbedarf liegt in den Bereichen quantitative und qualitative Entwicklung der Quartiere, Ansprüche an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Aktualisierung der Planungsinstrumente.

Aktenaufgabe: Nr. 1: Bau- und Nutzungsordnung mit Bauzonenplan
 Nr. 2: Nutzungsordnung Kulturland mit Kulturlandplan
 Nr. 3: Natur- und Heimatschutzordnung mit Schutzplan
 Nr. 4: Leitbild Standortqualität

2 Ziel und Umfang der Zonenplanrevision

Mit der im Kapitel Ausgangslage geschilderten Situation stehen wesentliche Bereiche in der Gemeinde zur Diskussion. Daraus ist die Erkenntnis gewachsen, dass eine Überarbeitung des Zonenplanes und der Bau- und Nutzungsordnung notwendig ist. Wichtig dabei wird eine umfassende und sorgfältige Interessenabwägung sein.

Planungskommission und Gemeinderat stellten 2005 fest, dass die Nutzungsplanung aus dem Jahre 1998 nicht komplett überarbeitet werden muss. Wohl aber ist in Teilbereichen eine Revision notwendig, damit sich die Gemeinde weiter entwickeln kann.

Quantitative und qualitative Entwicklung der Quartiere

- Mögliche Neueinzonung für Wohnnutzungen
- Mögliche Umzonungen, die eine dichtere Nutzung in Zentrumsnähe ermöglichen
- Prüfung möglicher Planungsinstrumente für bauliche Verdichtungen in bestehenden Quartieren

Ansprüche an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen

- Prüfung für Ausscheidung von Flächen für einen Sportplatz
- Umzonung der ÖBA-Fläche bei der katholischen Kirche in Nussbaumen prüfen
- Überprüfung weiterer ÖBA-Bedürfnisse mit entsprechender Zonierungsmöglichkeit

Aktualisierung der Planungsinstrumente

- Aktualisierung Richtpläne Verkehr, insbesondere des Langsamverkehrs
- Prüfung von Instrumenten, welche der Gemeinde eine aktivere Baulandpolitik ermöglichen
- Die Bau- und Nutzungsordnung ist insgesamt zu prüfen und mit der kantonalen Baugesetzgebung abzustimmen.
- Überprüfung der Liste Kulturobjekte (Bauten und Anlagen) innerhalb des Baugebietes

Nicht behandelt werden insbesondere folgende Themen:

- Nutzungsplanung Kulturland mit Kulturlandplan und Nutzungsordnung Kulturland
- Natur- und Heimatschutzplan mit Ordnung und Reglement (Ausnahme: Kulturobjekte Bauten und Anlagen)
- Gefahrenkarte Hochwasser
- Schutzzonen Quellen und Grundwasser
- Waldgrenzenpläne
- Erschliessungspläne
- Gestaltungspläne

Aktenaufgabe: Nr. 5: Arbeitsbeschrieb- und Kostenvoranschlag (Planerarbeiten) vom 15. Oktober 2008

3 Ablauf der Nutzungsplanung

Das Verfahren für Allgemeine Nutzungspläne ist in den § 22 bis 28 Baugesetz geregelt. Die Umsetzung sieht - allfällige Einsprachen nicht eingerechnet - folgendermassen aus:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| - Genehmigung Planungskredit durch Einwohnerrat | 12. März 2009 |
| - Submission und Arbeitsvergabe Planer | Sommer 2009 |
| - Projekterarbeitung durch Planerteam | Winter 2009 |
| - Vorprüfung und Freigabe für die Auflagen durch den Kanton | Frühjahr 2010 |
| - Auflageverfahren Mitwirkung (Eingaben können durch jedermann gemacht werden); allfällige Anpassungen | Sommer 2010 |
| - Öffentliches Auflageverfahren (Grundeigentümer) | Herbst 2010 |
| - Genehmigungsverfahren Allgemeine Nutzungsplanung durch Einwohnerrat und Grossen Rat des Kantons Aargau | Winter 2010/
Frühjahr 2011 |
| - Rechtskraft der Sondernutzungspläne | Sommer 2011 |

4 Kosten

Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag ist sehr eng gehalten und enthält nur die beschriebenen Planungsaufgaben. Umfangreiche Einsprachen oder zusätzliche Auflagen des Kantons im Rahmen der Vorprüfung sind im vorliegenden Kostenvoranschlag nicht enthalten. Der Kostenvoranschlag (inkl. MwSt.; Preisbasis September 2008) sieht folgendermassen aus:

	Kosten	
Planungsarbeiten gemäss Kostenschätzung	Fr.	122'000
Nebenkosten (Planungskommission; Publikationskosten; allfällige Rechtsberatungen etc.); Annahme	Fr.	20'000
Total Teilzonenplanänderung	Fr.	142'000

Aktenaufgabe: Nr. 5: Arbeitsbeschrieb und Kostenvoranschlag (Planerarbeiten) vom 15. Oktober 2008

Beiträge

Der Abteilung Raumentwicklung des Departementes Bau Verkehr Umwelt wurde ein Gesuch um Beiträge an die Teilzonenplanänderung gemäss § 2 des Dekretes über die Beiträge an die Raumplanung unterbreitet. Nach Absatz 2 "gewährt der Kanton einen Beitrag von 17 % an die allgemeine Nutzungsplanung (Zonenplanung)". Dies würde einen Beitrag von rund 24'000 Franken entsprechen. Das Gesuch kann eingereicht werden, sobald eine konkrete Unternehmerofferte vorliegt. Eine Submission und Arbeitsvergabe erfolgt aber erst nach der Krediterteilung.

Beiträge, z.B. von privater Seite, können nicht erwartet werden. Die allgemeinen Nutzungsplanungen (Zonenpläne) sind von übergeordnetem öffentlichem Interesse; die Kosten sind deshalb ganz von der Gemeinde zu tragen. Dies im Gegensatz zu Sondernutzungsplänen (Erschliessung- und Gestaltungspläne), von denen die betroffenen Grundstücke durch eine höhere Ausnutzung gegenüber dem Zonenplan profitieren.

Investitionsplan

Im Investitionsplan 2009 bis 2013 ist diese Teilzonenplanrevision mit insgesamt 250'000 Franken für die Jahre 2009 und 2010 ausgewiesen.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Max Läng

Anton Meier