



GEMEINDE WÜRENLOS

**Einladung zur  
Einwohnergemeindeversammlung**

**Donnerstag, 8. Dezember 2016  
20.00 Uhr  
Mehrzweckhalle**

## Traktandum 7

### Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung; Verpflichtungskredit

#### Ausgangslage

Die Allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale Instrument der kommunalen Raumentwicklung. Sie sind auf einen Betrachtungszeitraum von 15 Jahren auszurichten. Die Gemeinden sind verpflichtet, allgemeine Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen (§ 15 Baugesetz, BauG). Darin sind vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen zu unterscheiden (Art. 14 Raumplanungsgesetz).

In folgenden Dokumenten der Nutzungsplanung ist eigentumsverbindlich festgelegt, wie der Boden genutzt und überbaut werden darf:

- Der **Bauzonenplan** und der **Kulturlandplan** zeigen parzellenscharf, welcher Zone ein bestimmtes Grundstück angehört.
- Die **Bau- und Nutzungsordnung** (BNO) definiert die zulässige Nutzung und Überbauung jeder Zone rechtsverbindlich.

Die Nutzungspläne müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften übereinstimmen. Dazu gehören namentlich die Vorgaben des Baugesetzes und die Beschlüsse zum kantonalen Richtplan.

Die aktuelle, rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurde von der Gemeindeversammlung am 26. Oktober 2000 letztmals gesamthaft beschlossen und vom Grossen Rat am 5. März 2002 genehmigt. Die eigentliche Erarbeitung der Planung geht auf die Jahre 1998/1999 zurück. Seither wurden auf Bundesebene das Raumplanungsgesetz und die Verordnungen zum Raumplanungs- und zum Gewässerschutzgesetz geändert. Der Kanton Aargau ist 2010 dem Konkordat "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" beigetreten, hat 2011 in der Folge sein Baugesetz überarbeitet und eine neue Bauverordnung beschlossen. Das neue Kulturgesetz ist seit 2009 in Kraft und der Kantonale Richtplan wurde 2011 gesamthaft überarbeitet und neu beschlossen. Aktuell steht eine weitere Revision des Baugesetzes zum Vollzug des neuen Bundesrechts vor der Beschlussfassung durch den Grossen Rat. Die Bau- und Nutzungsordnung und die Nutzungspläne von Würenlos stimmen mit den Grundlagen des Bundes und des Kantons nicht mehr überein. Die Gemeinde ist daher gesetzlich verpflichtet, ihre Nutzungsplanung zu überarbeiten.

Über die letzten 15 - 20 Jahre haben sich in Würenlos die räumlichen Verhältnisse und die Zukunftsperspektiven verändert: Sowohl die Anzahl Einwohner/innen wie auch die Anzahl Arbeitsplätze haben um rund 28 % zugenommen. Die unüberbauten Flächen von rund 18 ha machen noch etwas über

12 % der Bauzone aus, wobei sich jedoch ein Drittel in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) und ein Sechstel in der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard (SPTH) befinden. Das Raumplanungsgesetz fordert verstärkte Anstrengungen zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss der letzten, am 29. Juni 2015 in Kraft getretenen Anpassung des Kantonalen Richtplans müssen die Gemeinden in der Gesamtrevision ihrer Nutzungsplanung daher unter anderem die Schritte aufzeigen, wie die vom Kanton vorgegebenen Mindestdichten in den Bauzonen bis zum Jahr 2040 erreicht werden sollen. Es stellen sich der Gemeinde somit verschiedene Aufgaben, denen sie sich stellen muss und die sie im Interesse einer aktiven eigenen Zukunftsgestaltung jetzt an die Hand nehmen sollte.

Schliesslich brauchen verschiedene aktuelle Teilplanungen eine aktualisierte Grundlage in der zu revidierenden Nutzungsplanung: Seit einiger Zeit ist die Gemeinde daran, die Zentrumsplanung zu vertiefen. Ebenfalls in Arbeit ist der Entwicklungsrichtplan über das Gebiet Bahnhof, "Steinof" und "Im Grund". Die "Moderne Melioration" wurde im Jahr 2015 gestartet und muss in der Nutzungsplanung eine Übereinstimmung finden.

## **Zielsetzung und Vorgehen**

Mit der Revision der Nutzungsplanung will der Gemeinderat über die nächsten 15 Jahre eine massvolle Entwicklung der Gemeinde unter Wahrung ihrer Qualitäten und ihrer Identität ermöglichen:

- Im Siedlungsgebiet sollen attraktives Wohnen und das ansässige Gewerbe in der Dorfgemeinschaft gefördert werden. Bedarf und Lage von Flächen für öffentliche Anlagen, insbesondere für Erholungszonen und Schulanlagen, sind zu überprüfen.
- Gemeinsam mit der Land- und Forstwirtschaft soll die Vielfalt der Landschaft bewahrt und gefördert werden.

Was genauer unter diesen Zielen zu verstehen ist, soll in einem räumlichen Entwicklungsleitbild als Grundlage zur neuen Nutzungsplanung festgelegt werden.

Der Beginn der Planungsarbeiten ist auf Frühjahr 2017 vorgesehen. Für die Bearbeitung der Bau- und Nutzungsordnung soll eine Arbeitsgruppe gebildet werden, in der die Bevölkerung, die örtliche Wirtschaft und die Ortsparteien vertreten sein sollen. Zur Information der Bevölkerung sind öffentliche Orientierungsveranstaltungen geplant und es wird Gelegenheit zur öffentlichen Mitwirkung geboten. So soll der Einbezug von Parteien und Interessengruppen gewährleistet werden, bevor die öffentliche Auflage der revidierten Nutzungsplanung den direkt Betroffenen eine abschliessende Einwendungsmöglichkeit bietet.

## Arbeitsumfang

### Phase 1: Planungsziele

Basierend auf den eidgenössischen, kantonalen und regionalen Grundlagen sind zuerst die Ausgangslage und die Rahmenbedingungen darzulegen, die Planungsgegenstände und Ziele zu formulieren und schliesslich die zentralen Themen der Revision zu umschreiben. Ein externes Fachbüro für Raumplanung und Planungsrecht soll aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung für die Erarbeitung der Pläne, Nutzungs- und Bauvorschriften ausgewählt und die begleitende Arbeitsgruppe soll gebildet werden.

### Phase 2: Planungsinhalte

In der Phase 2 geht es zunächst um die Erarbeitung verschiedener kommunaler Grundlagen: Inventare über schützenswerte Bauten, Naturobjekte usw. bedürfen einer Aktualisierung. In einem räumlichen Entwicklungsleitbild sollen sodann die Vorstellungen der erwünschten Siedlungs- und Freiraumentwicklung unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben skizziert und umschrieben werden. Ein kommunaler Gesamtplan Verkehr soll die sachlichen und zeitlichen Prioritäten für die Bewältigung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen behördenverbindlich für die nächsten 15 bis 20 Jahre festhalten. In der Phase 2 geht es in der Folge um eine Interessenabwägung und Umsetzung der Grundlagen in die Planungsinstrumente (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung). Die Entwürfe des beratenden Fachbüros werden von der Arbeitsgruppe diskutiert, begleitet und letztlich zu Händen des Gemeinderates verabschiedet. Dieser reicht sie nach redaktioneller Bereinigung zur Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen ein.

### Phase 3: Verfahren

Das formelle Mitwirkungsverfahren wird mit einer öffentlichen Orientierung eingeleitet. Ein Mitwirkungsbericht hält das Ergebnis fest und bringt zum Ausdruck, weshalb welche Eingaben berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden können. Die Überarbeitung der Planungsvorlage aufgrund der Mitwirkungsergebnisse und des Vorprüfungsberichts führt zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung, zur öffentlichen Auflage und zur Behandlung allfälliger Einwendungen. Die Beschlussfassungsvorlage zu Händen der Einwohnergemeindeversammlung schliesst die revidierte Nutzungsplanung auf kommunaler Ebene ab. Danach folgt die kantonale Genehmigung durch den Regierungsrat.

## Zeitlicher Ablauf

- Die Arbeiten zur Phase 1 sollten nach ca. 1 Jahr abgeschlossen sein und zur Beschlussfassung an den Gemeinderat gehen.
- Die Bearbeitung der Planungsinhalte, Phase 2, bis zur Verabschiedung zur Vorprüfung dürfte ca. 2 ½ Jahre in Anspruch nehmen.
- Das Mitwirkungsverfahren, die abschliessende Vorprüfung, das Auflageverfahren und die Behandlung der Einwendungen bis hin zur Vorlage zu Händen der Einwohnergemeindeversammlung bilden die Phase 3, welche ungefähr 1 weiteres Jahr in Anspruch nehmen dürfte.
- Für das anschliessende Verfahren bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat ist mit einem weiteren Jahr zu rechnen. Mit der Rechtskraft der revidierten Planungsinstrumente ist frühestens in der zweiten Hälfte 2021 zu rechnen.

Phase	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
1	Ziele, Grundlagen, Entwicklungsleitbild, Landschaftsinventar, Inventar Baudenkmäler				
2		Planungsinhalte (Bauzonplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung)			
3				Verfahren Mitwirkung und öffentl. Auflage, Behandlung von Einwendungen, Beschlussfassung EGV	
					Genehmigung

## Kosten

Für die beschriebenen Planungsschritte bis zur öffentlichen Auflage wird aufgrund einer Kostenschätzung mit folgenden Kosten gerechnet:

Grundlagen, Ziele, Räumliches Entwicklungsleitbild, Landschaftsinventar, Inventar Baudenkmäler (Phase 1)	Fr. 130'000.00
Erarbeitung Planungsinhalte (Phase 2)	Fr. 335'000.00
Infoveranstaltungen, Publikationen, Mitwirkungen (Phase 3, 1. Teil)	Fr. 35'000.00
Total Kostenschätzung bis zur öffentlichen Auflage	Fr. 500'000.00
Diverses, Unvorhergesehenes, Reserve	Fr. 25'000.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>	<b>Fr. 525'000.00</b>
	=====

Kantonsbeitrag zugesichert  
aufgrund dieser Kostenschätzung:

Fr. 70'790.00

### **Antrag**

Für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung sei ein Verpflichtungskredit von brutto Fr. 525'000.00 zu genehmigen.