

## **Kanton Aargau**

### **Teilrevision Baugesetz / Allgemeine Verordnung zum Baugesetz**

#### **Wichtigste Auswirkungen auf die Nutzungsplanung**

Metron Raumentwicklung AG, Brugg, 18. Januar 2010

---

Teilrevision des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 10. März 2009 und Teilrevision der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 18. November 2009 – in Kraft seit 1. Januar 2010.

Das revidierte Baugesetz und die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz sind am 1. Januar 2010 in Kraft getreten und haben entsprechende Auswirkungen auf die Nutzungsplanung. Der Kanton Aargau hat 2009 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die Vereinbarung wird mit dem Beitritt von sechs Kantonen verbindlich, mit dem Kanton Aargau sind fünf Kantone beigetreten, weitere Kantone prüfen derzeit den Beitritt. Mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes wurden bestimmte Begriffe, die der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) widersprechen bereits angepasst. In der Teilrevision der ABauV hingegen sind die Begrifflichkeiten noch nicht angepasst worden. Sobald die IVHB für den Kanton Aargau verbindlich wird, soll die ABauV einer Totalrevision unterzogen werden.

Nachfolgend sind die **wichtigsten Auswirkungen** der Teilrevision des Baugesetzes und der Allgemeinen Bauverordnung **auf die Nutzungsplanung** aufgeführt, um alle Änderungen einzusehen, ist der Beizug der Synopsen notwendig.

---

*Auswirkungen:*

*Änderungen:*

---

Mitwirkung  
Einwendungsverfahren

#### **Verbandsbeschwerderecht (§ 4 Abs. 3-6 BauG)**

- Verschärfung des Bundesrechts (Eintretensvoraussetzungen), Übernahme für das kantonale Verfahren.

BNO

#### **Harmonisierung der Baubegriffe (§ 6 BauG u.w.)**

- Ersatz von einzelnen Begriffen im Baugesetz, die der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) widersprechen.
- Bei Verbindlichkeit der IVHB ist die Totalrevision der ABauV geplant.

Überkommunale Planungsanliegen

#### **Regionaler Sachplan (§ 12a BauG; § 7a ABauV)**

- Neues behördenverbindliches Planungsinstrument.

<i>Auswirkungen:</i>	<i>Änderungen:</i>
Grundlage für grenzüberschreitende Planungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wichtige Sachbereiche können mithilfe des Regionalen Sachplans gemeindeübergreifend gelöst werden.</li> </ul>
Inhaltliche Anforderungen an die Nutzungsplanung	<p><b><i>Abstimmung Siedlung und Verkehr (§ 13 BauG; § 1 ABauV)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinden erlassen Nutzungsplanungen, die regional abgestimmt sind.</li> <li>- Die Gemeinden zeigen auf, wie die innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität gefördert werden.</li> <li>- Die Siedlungsentwicklung muss auf die Verkehrsentwicklung abgestimmt werden.</li> <li>- Bei Ein- und Umzonungen sind spezifische Angaben zur inneren Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und zum Verkehr notwendig.</li> </ul>
BNO Bauzonenplan	<p><b><i>Schutz vor Naturgefahren (§ 13 BauG, Abs. 2ter)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verpflichtung zur Aufnahme von Vorschriften in der Nutzungsplanung gegen den Schutz von Naturgefahren.</li> </ul>
Neue Planungskompetenz der Gemeinde	<p><b><i>Siedlungs- und Strassenraumgestaltung (§ 15 BauG, Abs. 3; § 3a ABauV)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für im kantonalen Richtplan bezeichnete Strassen legt der Gemeinderat in Absprache mit dem Kanton Ziele und Massnahmen zur Aufwertung fest.</li> <li>- Der Gemeinderat erlässt dazu einen Sondernutzungsplan.</li> </ul>
Neues Instrument für spezielle Entwicklungsanliegen	<p><b><i>Bedingte Einzonungen und Umzonungen (§ 15a BauG)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit der bedingten Einzonungen und Umzonungen für Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse (fällt dahin wenn das Bauvorhaben nicht realisiert wird).</li> </ul>
Behandlung in Gemeindeversammlung, bzw. Einwohnerrat	<p><b><i>Wesentliche Änderungen über Rückweisung (§ 25 Abs. 2 BauG)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erlass von Planungen durch das zuständige Organ gesamthaft oder in Teilen (Zurückweisung des betroffenen Teils an Gemeinderat).</li> </ul>

<i>Auswirkungen:</i>	<i>Änderungen:</i>
	<p><b><i>Unwesentliche Änderungen des Zonenplans (§ 25 Abs. 3 lit. b BauG; § 4a ABauV)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinderatsbeschluss für <i>unwesentliche</i> Änderungen (zusammenhängendes Gebiet max. 200 m<sup>2</sup>) der allgemeinen Nutzungspläne wie Berichtigungen auf Grund von amtlichen Vermessungen, andere Korrekturen offenkundiger Versehen, Änderungen planerisch unzweckmässig verlaufender Zonengrenzen (keine öffentliche Auflage erforderlich).</li> </ul>
Präzisierte Regelung für Detailanpassungen	
	<p><b><i>Genehmigung von Nutzungs- und Sondernutzungsplanung (§ 26, 27 Abs. 1 BauG)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Genehmigung von Nutzungsplanungen durch Regierungsrat, Genehmigung durch Grossen Rat erforderlich, sofern keine vorbehaltlose Genehmigung erfolgen kann.</li> <li>- Genehmigung von Sondernutzungsplanungen durch das zuständige Departement (BVU). Beschwerden bei Sondernutzungsplanungen werden durch das Departement behandelt.</li> </ul>
Neue Zuständigkeiten bei Genehmigung	
	<p><b><i>Beiträge und Gebühren von Grundeigentümern (§ 34 BauG)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit für Gemeinde, Vereinbarungen mit Grundeigentümern für Beiträge an Sondernutzungspläne oder für einmalige Beiträge an verursacherbedingten Infrastrukturanlagen und Sonderleistungen des öffentlichen Verkehrs abzuschliessen.</li> </ul>
Möglichkeit für Verträge zu Infrastruktur- / ÖV-Kosten	
	<p><b><i>Ökologischer Ausgleich (§ 40a BauG)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definition des ökologischen Ausgleichs bei Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.</li> <li>- Sofern die Gemeinde gestützt auf § 40a BauG zweckgebundene Ersatzabgaben einführen möchte, sind die gesetzlichen Grundlagen (Pflichtige, Bemessungsgrundlagen, Verwendungszwecke etc.) in der BNO zu schaffen (evtl. mit Delegationsnorm vorsehen, dass hierfür ein Reglement zu erlassen ist).</li> </ul>
Präzisierung	
Festlegung in BNO, evtl. mit Reglement	
	<p><b><i>Grenz- und Gebäudeabstand (§ 47 BauG)</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenz- und Gebäudeabstände können neu auch bei Mehrfamilienhäusern mit einem Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt, reduziert oder aufgehoben werden.</li> </ul>
Gültigkeit auch für MFH Dienstbarkeitsvertrag	

<i>Auswirkungen:</i>	<i>Änderungen:</i>
	<b>Waldabstand (§ 48 BauG)</b>
Differenzierte Abstandsvorschriften	- Neue Regelung für Waldabstände gegenüber Strassen sowie bestimmten Bauten und Anlagen.
	<b>Änderung § 50 BauG ‚Nutzungsziffer‘ und Neu § 50a BauG ‚Harmonisierung der Baubegriffe‘; § 10b ABauV ‚Energiebonus‘</b>
In der BNO kann weiterhin die AZ verwendet werden.	- Begriff Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch den übergeordneten Begriff Nutzungsziffer ersetzt. AZ bleibt weiterhin gültig.
Erhöhte Ausnützung durch Energiebonus	- Nutzungsbonus in Zusammenhang mit Energiestandards. Zuschlag zur Nutzungsziffer (10%) bei Erreichung Minergie-P-Standard für Neubauten und Bauten mit Bewilligung ab 1990. Bei vor 1990 bewilligten Bauten genügt Minergie-Standard für Zuschlag zur Nutzungsziffer (10%).
	<b>Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) (§ 54a BauG; § 24 ABauV)</b>
KGV als Ersatz für Verkehrsrichtplan und Gesamtkonzept Parkierung	- Gemeinde kann oder muss (Regierungsrat kann verpflichten) das Verkehrsaufkommen mit Verkehrskapazitäten und Siedlungsentwicklung in einem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) abstimmen. Er dient als Grundlage für die Ausarbeitung der Nutzungsplanung. - KGV ist erforderlich bei Einführung eines Parkleitsystems, einer bestimmten Anzahl Parkfelder oder Bewirtschaftung von Parkfeldern auf privatem Grund. - KGV ersetzt Gesamtkonzept Parkierung und Verkehrsrichtplan.
	<b>Änderungen § 111 BauG ‚Abstände‘</b>
Kantonal geregelt, Festlegung anderer Abstände für Gemeindestrassen in BNO	- Für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder gegenüber Gemeindestrassen sind andere Abstände bestimmbar (Norm: 4 m). - Für Einfriedigungen bis zu 80 cm Höhe gegenüber Kantonsstrassen 1 m; gegenüber Gemeindestrassen 60 cm, sofern von Gemeinden nichts anderes festgelegt. - Für Einfriedigungen von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume gegenüber Kantonsstrassen 2 m; gegenüber Gemeindestrassen 60 cm, sofern von Gemeinden nichts anderes festgelegt. - Die Abstände gegenüber Gemeindestrassen gelten ebenfalls gegenüber Privatstrassen im Gemeingebrauch.

<i>Auswirkungen:</i>	<i>Änderungen:</i>
Festlegung Abstände innerhalb Nutzungs- und Sondernutzungsplanung sowie Sichtzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Andere Festlegungen der Abstände können nur innerhalb von Sondernutzungsplänen, kantonalen Nutzungsplänen sowie bei Sichtzonen definiert werden.</li> </ul>
	<p><b>Abstände gegenüber Gewässerparzellen (§ 127 BauG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstand zu vermarkten Bächen neu 4 m.</li> <li>- Unversiegelte Wege und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung innerhalb von Bauzonen können bis an die Grenze der Gewässerparzelle erstellt werden.</li> <li>- Die Abstände gelten, ausser die Nutzungsplanung sieht andere Abstände vor.</li> </ul>
	<p><b>Übergangsrecht (§ 169 BauG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Bis Ausnützungsziffer nach bisherigem Recht durch einen interkantonal harmonisierten Baubegriff ersetzt und die vom Regierungsrat für die Anpassung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen festgesetzte Frist abgelaufen ist, bleiben die Gemeinden befugt vorzusehen, dass Dach- und Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt werden.“ (→ vgl. § 9 Abs. 3 ABauV)</li> </ul>
Vorläufig bleibt Regelung Anrechenbarkeit Dach- und Untergeschoss in BNO möglich.	
	<p><b>Richtplananpassungen vor Zonenplanbeschluss (§ 4b ABauV)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Grossratsbeschluss von kantonalen Richtplananpassungen in Zusammenhang mit der Nutzungsplanung muss vor Nutzungsplanbeschluss durch das zuständige Gemeindeorgan erfolgen.</li> </ul>
Richtplananpassungen vor NP-Beschluss	
Einheitliche Verfahrenfrist	<b>Für Auflage, Beschwerde etc. wurden die Fristen neu einheitlich auf 30 Tage festgelegt.</b>