

5. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Verpflichtungskredit von 265'000 Franken (netto, inkl. MwSt.)

Bericht

Allgemeine Ausführungen zur Nutzungsplanung

Die allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale kommunale Instrument der Raumentwicklung. Sie sind auf einen Betrachtungszeitraum von 15 Jahren auszurichten und haben alle privaten und öffentlichen Interessen im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Nutzungsplanung ermöglicht es der Gemeinde, die in einem räumlichen Entwicklungsleitbild erarbeiteten Entwicklungsziele umzusetzen und durch geeignete Massnahmen grundeigentümergebunden festzulegen. Die Nutzungspläne müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften wie zum Beispiel Vorgaben des Baugesetzes und Beschlüsse des kantonalen Richtplans übereinstimmen. Dabei ist insbesondere auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu achten.

Handlungsbedarf Allgemeine Nutzungsplanung Niederwil

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Niederwil stammt aus dem Jahr 2009, letztmals am 16. Juni 2008 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Der Planungshorizont der Planungsinstrumente von 15 Jahren ist somit dieses Jahr erreicht. Neben dem Alter der Planung machen im Wesentlichen folgende Änderungen von Vorgaben und Rahmenbedingungen eine Gesamtrevision notwendig:

- Revision Raumplanungsgesetz bzw. Raumplanungsverordnung des Bundes
- Revidierter Richtplan des Kantons Aargau
- Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
- Umsetzung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes
- Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser
- Mehrwertausgleich

Elemente der anstehenden Gesamtrevision

Grundlagen:

Zum Einstieg in die Planungsarbeiten werden die wichtigsten Eckdaten der Gemeindeentwicklung zusammengestellt. Anhand der Analyse werden Qualitäten und Defizite ermittelt, welche die Bereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr umfassen, um daraus die Handlungsoptionen ermitteln zu können. Um die Möglichkeiten und Tendenzen der aktuellen Raumentwicklung aufzeigen zu können, werden die wesentlichen Elemente der kantonalen und regionalen Grundlagen herausgefiltert und auf Gemeindeebene aufgezeigt. Die vorhandenen Schutzzonen und -objekte werden überprüft und wo nötig angepasst.

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) Siedlung / Landschaft und Verkehr:

Das Räumliche Entwicklungsleitbild ist das Steuerungs- und Führungsinstrument der Gemeindeentwicklung und die strategische Grundlage für die Nutzungsplanung. Es weist die Richtung und schärft das Bewusstsein gegenüber der anzustrebenden räumlichen Entwicklung in der Gemeinde. Es ist das Herzstück der kommunalen Planung. Das REL leistet eine Gesamtschau über das Gemeindegebiet und definiert die Ziele für die angestrebte räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft/Freiraum mit dem Zeithorizont 2040.

Nutzungsplanung Siedlung, Nutzungsplanung Kulturland, Bau- und Nutzungsordnung (BNO):

Die erarbeiteten Entwicklungsziele werden in diesen Planungsinstrumenten umgesetzt und durch entsprechende Massnahmen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan zeigen parzellenscharf zu welcher Zone ein bestimmtes Grundstück gehört. Die Bau- und Nutzungsordnung definiert die zulässige Nutzung und Überbauung jeder Zone.

Verfahren und Zeitplan

Das Interesse an raumrelevanten Fragestellungen in der Bevölkerung ist hoch. Im gesamten Prozess sind Mitwirkungsmöglichkeiten gewährleistet. Der Entwurf der Nutzungspläne erfolgt durch den Gemeinderat unter Einbezug einer Kommission und der Bevölkerung (Mitwirkung). Der Beschluss der allgemeinen Nutzungsplanung erfolgt durch die Gemeindeversammlung. Das im Baugesetz vorgeschriebene demokratische Verfahren für den Erlass der Nutzungspläne gewährleistet den Rechtsschutz. Betroffene können gegen die öffentlich aufgelegten Pläne Einwendungen erheben und gegen die Beschlüsse Beschwerde führen. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat werden die allgemeinen Nutzungspläne rechtskräftig.

Der Ablauf und das Zeitprogramm hängen von den zu behandelnden Spezialfragen, den kantonalen Vorprüfungszeiten und den Einwendungen im Rechtsetzungsverfahren ab. Der Gemeinderat rechnet nach heutigem Kenntnisstand mit der Genehmigung des Planwerkes im Jahr 2027.

Kosten

Für die Planerleistungen wurden mehrere Offerten eingeholt. Diese wurden von der Arbeitsgruppe und dem Gemeinderat geprüft. Der Auftrag wird der arcoplan klg, Ennetbaden erteilt. Daraus - und auch im Vergleich zu anderen Gemeinden ergeben sich folgende Kosten:

Planerleistungen	CHF	210'000
Kommission	CHF	25'000
Unvorhergesehenes	CHF	<u>30'000</u>
Total inkl. MwSt.	CHF	<u>265'000</u>

Die Verbuchung dieser Investition erfolgt in der Investitionsrechnung mit der Aktivierung per Jahresabschluss in die Bilanz. Anschliessend erfolgt die lineare Abschreibung während 10 Jahren mit einem jährlichen Aufwand von 26'500 Franken.

Antrag

Der Verpflichtungskredit von 265'000 Franken (netto, inkl. MwSt.) für die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sei zu genehmigen.