



**GEMEINDE
EHRENDINGEN**
Lebendige Gemeinde im Grünen

Informations- broschüre

**Gesamtrevision Allgemeine
Nutzungsplanung Siedlung
und Kulturland**

Vorwort

Liebe Leserin
Lieber Leser

Der Gemeinderat musste die ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung vom 26. Oktober 2020 über das Traktandum Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aufgrund Covid-19 absagen.

Mit der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung werden die bis heute getrennt geführten Bauzonen- und Kulturlandpläne der Gemeinden Unter- und Oberehrendingen zusammengeführt. In den letzten sieben Jahren erarbeiteten der Gemeinderat, die Planungskommission, diverse Arbeitsgruppen, die Verwaltung und das Planungsbüro acroplan klg, Ennetbaden, die Planungsunterlagen. Nun liegen die neuen kommunalen Planungsinstrumente, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung sowie dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan, vor.

Mit dieser Informationsbroschüre erhalten Sie nochmals alle Informationen zur Gesamtrevision.

Auf unserer Homepage finden Sie zudem verschiedene Erklärvideos. Dort werden die wichtigsten Themen der BNO-Revision einfach und prägnant erklärt. Zudem lancierte der Gemeinderat das Forum 5420. Beschaffen Sie sich im Forum 5420 die Informationen aus erster Hand und stellen Sie direkt Ihre Fragen. Der Gemeinderat will sicherstellen, dass das sehr wichtige Thema zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Ehrendingen als attraktiver Wohn- und Arbeitsort aktuell bleibt und die Bevölkerung sich detaillierter informieren kann.

Die Planungsinstrumente werden an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung am Freitag, 28. Mai 2021, den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur Genehmigung unterbreitet.



Urs Burkhard, Gemeindeammann

Im Namen des Gemeinderates lade ich Sie herzlich zur Teilnahme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung ein.

Stellen Sie die Weichen für die künftige Entwicklung des Dorfes! Nehmen Sie Ihre demokratischen Rechte wahr und beteiligen Sie sich mit Ihrer Stimme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat freut sich auf eine rege Beteiligung und darauf, Sie an diesem entscheidungsträchtigen Tag begrüssen zu dürfen.

Freundliche Grüsse

Urs Burkhard
Gemeindeammann

Informationen

Forum 5420

Im Forum 5420 gewährt der Gemeinderat vor Ort nochmals einen umfassenden Einblick in die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (BNO Revision). Das Forum 5420 wird im Mehrzweckraum im Schulhaus Dorf aufgebaut und kann zu verschiedenen Zeiten durch die Bevölkerung besucht werden.

Aktenauflage

Die Akten zu den Traktanden liegen während 14 Tagen vor der Versammlung bei der Gemeindekanzlei, Brunnenhof 6, zur Einsichtnahme auf.

Die Unterlagen können Sie auch auf unserer Homepage www.ehrendingen.ch während der Auflagefrist einsehen.

Auskünfte

Falls Sie detaillierte Auskünfte wünschen, wenden Sie sich bitte an:

Urs Burkhard, Gemeindeammann
urs.burkhard@ehrendingen.ch

Marco Wirsching, Leiter BPU Regio Surb
info@regiosurb.ch

Ihre Rechte an der Gemeindeversammlung

Nur stimmberechtigte Person mit Wohnsitz in Ehrendingen können an der Gemeindeversammlung Anträge stellen. Abstimmungen werden offen vorgenommen, wenn nicht ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Abstimmung verlangt. Es entscheidet die Mehrheit der Stimmenden. Bei offenen Abstimmungen gibt der Vorsitzende bei Stimmengleichheit den Stichentscheid. Im Falle von Stimmengleichheit bei geheimen Abstimmungen ist kein Ergebnis zustande gekommen und die Abstimmung muss wiederholt werden.

Wesentliche Änderungen (Rückweisungsantrag)

Gemäss den Bestimmungen unter § 25 Abs. 2 des Baugesetzes erlässt das zuständige Organ (im vorliegenden Fall die Gemeindeversammlung) die Planung gesamthaft oder in Teilen. Will der Souverän wesentliche Änderungen gegenüber der Vorlage anbringen, weist er den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurück.

Als wesentlich ist damit eine Änderung zu betrachten, wenn diese wichtige Ergebnisse der Planung in Frage stellt oder Rechtsungleichheiten entstehen. Wesentliche Änderungen sind z.B. Ein-, Aus- oder Umzonungen einer Bauparzelle, inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften, Veränderungen von Grenzabständen, Veränderungen bei kommunalen Schutzbestimmungen von Gebäuden usw. Bei wesentlichen Änderungen, welche gutgeheissen werden, muss die Einwohnergemeindeversammlung also ein zweites Mal beraten, um über die Rückweisungen oder Überweisungen gültig beschliessen zu können.

Unwesentliche Änderungen (Änderungsantrag)

Unwesentlich ist ein Änderungsantrag nur, wenn es sich um geringfügige Anpassungen handelt, die keine Betroffenheit für Drittpersonen auslösen.

Für alle anderen Begehren sind nur Rückkommens- oder Überweisungsanträge, aber keine Änderungs- und Ergänzungswünsche möglich. Das bedeutet, dass über die Entgegennahme solcher Anträge abgestimmt werden muss. Wenn Anträge von den Stimmberechtigten angenommen werden, muss sie der Gemeinderat prüfen und einer nächsten Einwohnergemeindeversammlung wieder zur Beschlussfassung unterbreiten. Es findet bei der ersten Lesung also keine materielle Behandlung statt. Wesentlich ist ein Rückkommens- oder Überweisungsantrag immer dann, wenn er Betroffenheit (im Zusammenhang mit dem ganzen Planwerk oder bei Drittpersonen) auslöst. Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst in der Hauptabstimmung über das Gesamtwerk, mit Ausnahme der von der Versammlung gutgeheissenen Anträgen. Gegen diesen Beschluss kann das Referendum ergriffen werden. An einer möglichen zweiten Einwohnergemeindeversammlung kann auf beschlossene Teile der Ortsplanungsrevision nicht mehr zurückgekommen werden.

Damit allfällige Anträge an der Versammlung selber korrekt behandelt werden können, werden Antragssteller gebeten, diese drei Tage vor der Versammlung schriftlich bei der Gemeindekanzlei.

Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Ausgangslage

Die rechtskräftigen Bauzonenpläne der beiden Ortsteile Unter- und Oberehrendingen wurden im Jahr 1997 von den jeweiligen Gemeindeversammlungen beschlossen. Die aktuellen Kulturlandpläne der ehemaligen Gemeinden Ober- und Unterehrendingen wurden von der jeweiligen Einwohnergemeindeversammlung am 18.03.1994 bzw. 26.11.1993 genehmigt. Seit der Fusion von Unter- und Oberehrendingen zu Ehrendingen im Jahre 2006 wurden lediglich die beiden Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) aufeinander abgestimmt und zu einer BNO zusammengeführt.

Damit wurde der im Raumplanungsgesetz vorgeschriebene Planungshorizont von 15 Jahren bereits deutlich überschritten. Seit Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente haben sich zudem auf übergeordneter Ebene diverse Änderungen von Gesetzen, Verordnungen sowie des Kantonalen Richtplanes ergeben. Insbesondere der Kantonale Richtplan setzt neue Schwerpunkte. Alle diese Gründe erfordern eine Anpassung der Nutzungsplanung.

Der Gemeinderat erachtet es als richtig, die Nutzungsplanung für die gesamte Gemeinde Ehrendingen zu überprüfen und an die aktuellen Verhältnisse und Bedürfnisse anzupassen.

Planungsverfahren

Zur Vorbereitung einer Nutzungsplanungsrevision wurde eine «Zukunftswerkstatt» als informelles Verfahren am 24.11.2012 und am 09.03.2013 durchgeführt. Daraus resultierte ein Ortsplanungsleitbild mit einer Sammlung raumplanerischer und sozialer Aspekte für die Zukunft von Ehrendingen als Gemeinde in unmittelbarer Nähe zu urbanen Zentrumsgebieten.

Die Einwohnergemeindeversammlung hat dem Kredit in der Höhe von CHF 290'000 am 17.06.2013 sowie dem Zusatzkredit von CHF 60'000 für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Baugebiet und Kulturland am 18.11.2018 zugestimmt. Der Gemeinderat hat daraufhin eine Planungskommission einberufen und damit beauftragt, die kommunalen Planungsinstrumente gestützt auf das im Mai 2015 durch den Gemeinderat verabschiedete Leitbild zur räumlichen Entwicklung (REL) umfassend zu prüfen und zu aktualisieren. Dabei sollen die Bedürfnisse und Ziele der Bevölkerung, wie sie unter anderem im Zuge der Zukunftswerkstatt diskutiert und definiert wurden, entsprechend berücksichtigt werden.

Der Zwischenbericht zum Entwurf des kommunalen Gesamtplanes Verkehrs (KGV) wurde am 28.07.2015 fertiggestellt, im Herbst 2015 von der Planungskommission beraten und in der Folge vom Gemeinderat der kantonalen Fachstelle zur vorläufigen Beurteilung

eingereicht. Der regionale Planungsverband Baden Regio hat mit Schreiben vom 03.06.2016 zum KGV-Entwurf Stellung genommen.

Von Mitte 2015 bis Ende 2016 erfolgte die Erarbeitung des Freiraumkonzeptes, des Inventares Landschaft, Natur und Kultur sowie des 1. Gesamtentwurfes der Nutzungspläne sowie der neuen Bau- und Nutzungsordnung.

Der Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im März 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der provisorischen Vorprüfung (Fachliche Stellungnahmen vom 29.06.2017) wurden von der Planungskommission ausgewertet und in dem vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Vom 09.01.2018 bis 21.02.2018 fand das Mitwirkungsverfahren statt. Die Bevölkerung wurde am 09.01.2018 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung über den Revisionsumfang und die Planungsinhalte informiert.

Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden durch die Planungskommission bearbeitet und flossen, soweit sie berücksichtigt werden konnten, in die Planung mit ein.

Am 09.05.2019 konnten dann die Planungsunterlagen zur abschliessenden Vorprüfung an den Kanton eingereicht werden. Mit Schreiben vom 06.02.2020 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) den abschliessenden Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eröffnet. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorbehalte haben zu keinen weiteren Anpassungen bei den Aufgatedokumenten geführt.

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung wurden die Entwürfe gemäss § 24 Abs.1 BauG öffentlich aufgelegt. Die Entwürfe mit Erläuterungen und der Vorprüfungsbericht lagen ab 16.03.2020 auf. Aufgrund der Corona-Pandemie musste die öffentliche Auflage abgebrochen werden und wurde vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 erneut aufgelegt. Während der Auflage sind 24 Einwendungen eingegangen. Im August 2020 gewährte der Gemeinderat den Einwendenden das rechtliche Gehör und entschied an seiner Sitzung vom 07.09.2020 über die Einwendungen.

Am 08.09.2020 informierte der Gemeinderat in der Turnhalle Lägernbreite über den Planungsverlauf und gab einen Ausblick auf die ausserordentliche Gemeindeversammlung.

Umfang der Revision

Mit der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung werden die bis heute getrennt geführten Bauzonenpläne (BZP) und Kulturlandpläne (KLP) zusammengeführt. Zudem wird die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der neuen kantonalen Gesetzgebung (Baugesetz und Bauverordnung) sowie den neuen Begriffen und Messweisen der „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) angepasst.

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist unter anderem der Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Dieses Dokument dient der Erläuterung der Vorlage und hat keine Rechtswirkung.

Übergeordnete planungs- und baurechtliche Vorgaben

Seit Inkraftsetzung der letzten revidierten Nutzungsplanungen haben sich diverse übergeordnete Vorgaben des Planungs- und Baurechtes verändert. Die wichtigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen haben folgenden Stand:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22.06.1979 (Stand: 01.05.2014).
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01.1993 (Stand 01.08.2013).
- Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011 (Stand 01.01.2015).

Zentrale Sachthemen der Gesamtrevision

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die wichtigsten Änderungen gegenüber der heutigen Bauordnung und der Zonenordnung:

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Ehrendingen zählte per 31.12.2016 eine Wohnbevölkerung von 4'788 Einwohnern und hat damit seit dem Jahrtausendwechsel ein starkes Bevölkerungswachstum hinter sich: + 42% in 15 Jahren von 1999 bis 2014 respektive eine Verdoppelung in 42 Jahren von 1972 bis 2014. Mit der Ortsplanungsrevision steht primär eine Optimierung und Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten im Vordergrund.

Aus kommunaler Sicht werden im Jahr 2030 innerhalb des Baugebiets 4'969 Personen wohnen. Geht man von einer weitgehend stabil bleibenden Einwohnerzahl ausserhalb des Baugebietes aus (zurzeit rund 185 Einwohner), ergibt sich ein Gesamttotal von 5'154 Personen. Die kantonale Prognose rechnet für das Jahr 2030 mit rund 210 Einwohnern weniger (4'944). Für die Dekade ab 2030 ist aufgrund der vorstehenden

Untersuchungen aus kommunaler Sicht eine weitere Potentialabschöpfung von 176 Einwohnern denkbar. Dies ergäbe für das Jahr 2040 ein Total von 5'330 Einwohnern. Der kantonale Planwert liegt mit 5'350 Einwohnern praktisch gleichauf.

Arbeitsstätten / Beschäftigte

Ein Blick auf die Beschäftigtenstatistik zeigt einen kontinuierlichen Anstieg der Arbeitsstätten und der dort Beschäftigten. Bei den Dienstleitungen (Sektor III) ist fast eine Verdoppelung auszumachen. Die landwirtschaftlichen und gewerblich/industriellen Nutzungen aus den Sektoren I und II blieben quantitativ gesehen weitgehend stabil.

Im Zuge der Revision werden dafür geeignete Areale von reinen Wohnzonen in Mischzonen umgezont. Damit wird angestrebt, dass sich emissionsarme Nutzungen aus dem III. Sektor, namentlich kleinere Dienstleistungsbetriebe, in Ehrendingen ansiedeln, die so unter dem Strich zu einer Reduktion der örtlich generierten Pendlerzahlen führen könnten (kurze Wege). Auch soll damit tendenziell der Entwicklung von Ehrendingen zur Schlafgemeinde entgegengewirkt werden

Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung

Gemäss Richtplan-Vorgabe (Planungsbericht Kapitel 3.2) betragen die Mindestdichten für Gemeinden an ländlichen Entwicklungsachsen für überbaute Wohn- und Mischzonen 50 Einwohner pro Hektare (Bestand) und für die unüberbauten Äquivalente 70 E/ha (Entwicklung). Die Gemeinden haben die Schritte aufzuzeigen, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden können. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 die vorstehend geforderten Mindestdichten erreicht werden können.

Eine weitere Planungsanweisung besagt, dass Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen ermitteln müssen und die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung auszuweisen haben. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.

Ein Blick auf die bestehenden Einwohnerdichten in den einzelnen Quartieren zeigt für Ehrendingen ein auf die einzelnen Nutzungszonen abgestimmtes inhomogenes Bild. Die Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen differiert beträchtlich.

Obwohl im Durchschnitt 56.1 Einwohner pro Hektare überbaute Wohn- und Mischzonen erreicht werden, können einige Gebiete mit deutlich weniger als den geforderten 50 E/ha identifiziert werden. Da hier Potentiale für eine Verdichtung liegen, wurden sie im Zuge der Revisionsarbeiten weiter konkretisiert.

Die Planungskommission hat die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken (SWAT-Analyse) quartierweise untersucht und mögliche raumplanerische Massnahmen (wie Um- oder Aufzonungen, Sondernutzungsplan-Pflichten, Qualitätsvorgaben in der BNO, etc.) intensiv besprochen. Die Resultate wurden in die Nutzungspläne und die Bau- und Nutzungsordnung eingearbeitet.

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung soll im Wesentlichen mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Benennung von fünf Gestaltungsplangebieten (Gärtnerei, Hofwies, Niedermatt, Kirchweg-Süd und Hasel); Umschreibung der zu erfüllenden Zielvorgaben
- Verankerung der Möglichkeit zur Erstellung von kommunalen Richtplänen und -konzepten, u. a. zur räumlichen Entwicklung der Strassenraumgestaltung Dorfstrasse/Kirchweg (§ 6 Abs. 3ff BNO) / Übernahme einer aktiven Rolle bei deren planerischen Umsetzung
- Vorgabe qualitätsförderndes Konkurrenzverfahrens beim Gestaltungsplan Gärtnerei
- Erhaltung des Ortsbildes; namentlich der Dorfzone und der kommunal schützenswerten Gebäuden (§§ 8 und 20ff BNO).
- Zulassung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen wie z.B. Arealüberbauungen ohne Mindestflächen und in allen Bauzonen.
- Genehmigungspflicht durch Gemeinderat für Dienstbarkeitsverträge, die die Reduktion oder Aufhebung von Grenz- und Gebäudeabstände zum Inhalt haben (§ 26 Abs. 1 BNO)
- Gestaffelte Instrumentarien zur Festsetzung/ Beurteilung der AZ (§ 22 Abs. 1 BNO); bei grösseren Grundstücken resp. Bauvorhaben ab 1'000 m² Grundstücksfläche muss ein Richtprojekt bezgl. Festsetzung der kubischen Gestaltung sowie der Nutzungsverteilung vom Gemeinderat festgelegt werden.
- Sicherstellung des grossen Grenzabstandes bei anliegenden öffentlichen Strassen.
- Benennung von Qualitätsvorgaben bezüglich dem Umgang und der Möblierung der Umgebungsflächen (Umgebungsplan ist gemäss § 44 Abs. 4 BNO zwingender Bestandteil jedes Baugesuches).

Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat am 15.09.2009 den Beitritt zur «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beschlossen, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schlussendlich schweizweit zu vereinheitlichen. Das Konkordat ist im August 2010 zustande gekommen.

Die Übernahme der Begriffe gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in der BNO führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket ins Aargauer Baurecht übernommen.

Präzisierungen der Definitionen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

In der neuen BNO werden die §§ 16 bis 31 BauV umgesetzt und ersetzen die bisherigen Regelungen von Anhang 3 der BauV.

Die wichtigsten materiellen Anpassungen der BNO Ehrendingen betreffen:

- Die Höhen waren bisher über die Gebäudehöhe und über die Firsthöhe definiert. Zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben gilt neu eine Gesamthöhe. Diese wurde an die heutigen, baurechtlich möglichen Firsthöhen angeglichen (Hinweis: mit der IVHB erfolgt eine andere Definition der Gebäudehöhe als bisher).
- Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

Kommunaler Ortsbildschutz

Das aktualisierte Bauinventar (2015) ist ein Hinweisinventar und bildete die Grundlage für die Festsetzung der kommunalen Schutzobjekte im Bauzonenplan sowie der entsprechenden Umschreibung der Schutzziele in der Bau- und Nutzungsordnung gemäss § 20 BNO. Mit dieser Umsetzung wird eine Grundeigentümerverbindlichkeit erreicht.

Der Gemeinderat hat die im Bauinventar aufgeführten Objekte bezüglich ihrer Schutzfähigkeit resp. Aufnahme in die Liste der kommunalen Kulturobjekte geprüft. Die so beurteilten Objekte werden integral in den Bauzonenplan und in die BNO aufgenommen, die Objekte also kommunal unter Schutz gestellt. Im Unterehrendinger Ortsteil wurde die Unterschutzstellung bereits mit der letzten Gesamtrevision umgesetzt.

Auf die Ausscheidung von Volumenschutzobjekten soll in Zukunft verzichtet werden. Diese Gebäude profitieren grundsätzlich im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen von einer Besitzstandsgarantie. Aus denkmalpflegerischer Sicht macht zudem eine Unterschutzstellung des Gebäudevolumens per se in Ermangelung von relevanten Schutzziele keinen Sinn.

Die Umsetzung des kommunalen Ortsbildschutzes (Substanzschutzbauten) ist direkt aus dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan ersichtlich.

Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Die Hochwassergefahrenzonen werden den jeweiligen Bauzonen überlagert. In Ehrendingen sind innerhalb des Baugebietes die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 sowie die Restgefährdungsflächen festgesetzt.

Die in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (§ 50ff BNO) erlassenen Vorschriften im Zusammenhang mit der Hochwassersicherheit gelten für Gemeinden, bei welchen die Gefahrenkarte bereits erstellt wurde. Die im Bauzonenplan dargestellten Restgefährdungsflächen basieren auf dieser Karte. Sie wird im Sinne der Vorsorge und zur Selbstdeklaration im Bauzonenplan dargestellt.

Die Gefährdungslage bezüglich Hochwasser im Kulturland ist für das betroffene Gebiet entsprechend bezeichnet; § 50 BNO enthält die relevanten Schutzvorschriften.

Gewässerraum

Die gemäss Fachkarte Gewässerraum vorgegebenen Abstände für Fliessgewässer mit einer Sohlenbreite von mehr als 2 m wurden im Bauzonenplan gemäss den Vorgaben als der Grundnutzungszone überlagerte Schutzzone umgesetzt.

Für alle Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie für alle eingedolten Bäche gelten die Abstandsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m. Für den Surenbach im Unterdorf, den Kartenbach beim Kreisler Niedermatt sowie den Gipsbach und den Kartenbach 2 im Oberdorf wird jeweils eine Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 4 BNO festgelegt. Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite gilt die ausgeschiedene Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- resp. Kulturlandplan sowie die Bestimmungen von § 17 Abs. 3 BNO.

Im Kulturlandplan gilt für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 2 m Breite dieselbe Systematik wie innerhalb der Bauzone. Eine festgesetzte Gewässerraumzone kommt in Ehrendingen entlang

der Surb sowie entlang des Gipsbaches zur Anwendung. Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 - 2 m Breite beträgt die Gewässerraumzone 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 0.5 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Diese Bäche werden im Kulturlandplan mit einer Schraffur überlagert. Im Wald wird keine Gewässerraumzone festgelegt. Eine Erhöhung der berechneten Breite der Gewässerräume gemäss den in Art. 41a Abs. 3 GschV genannten Gründen ist nicht erforderlich. Diese Bäche werden im Kulturlandplan mit einer Schraffur überlagert. Im Wald wird keine Gewässerraumzone festgelegt. Eine Erhöhung der berechneten Breite der Gewässerräume gemäss den in Art. 41a Abs. 3 GschV genannten Gründen ist nicht erforderlich.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss kantonalem Richtplan Kapitel S 3.1 Beschluss 3.2 bedürfen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Nettoladenfläche für Güter zwischen 500 m² und 3'000 m²) oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren einer ausdrückliche Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung.

Solche Nutzungen an dafür geeigneten Lagen sind raumplanerisch erwünscht. Sie unterstützen die Zielsetzung eines attraktiven Nutzungsmixes im Zentrum Oberdorf und am Verkehrskreisler «Niedermatt». Der Standort in der Dorfkernzone (überbautes Gebiet) ist eine Option, da Teile des Areales längerfristig frei werden könnten. Direkt angrenzend an das Areal befinden sich die drei kantonalen Denkmalschutzobjekte Vogthaus (OBD001), Altes Pfarrhaus (OBD002) und römisch-katholische Pfarrkirche (OBD003). Das Ensemble geniesst nach Kulturgesetz (KG) Umgebungsschutz; Bauliche Veränderungen im Umfeld dieser Kulturobjekte sind vor diesem Hintergrund besonders sorgfältig zu planen, damit sie die Wirkung der kantonalen Denkmalschutzobjekte nicht beeinträchtigen.

Im Bauzonenplan werden diejenigen Flächen in der Dorfkernzone DK1, in denen publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen bis 1'000 m² Nettoladenfläche pro violett bandierte Fläche zugelassen sind, konkret bezeichnet (§ 10 Abs. 2 BNO). In den übrigen Flächen der Dorfzone sind Läden bis max. 500 m² Nettoladenflächen gestattet.

Das Gleiche gilt in der Wohn-/Gewerbezone WG3 (§ 10 Abs. 2 BNO; drei violett bandierte Areale rund um den Kreisler Niedermatt bis max. je 1'300 m² / übrige Gebiete bis 500 m² Nettoladenfläche).

Gemäss Richtplanvorgaben handelt es sich dabei um total zwei Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen; einen in der Wohn-/Gewerbezone WG3 und einen in der Dorfkernzone. In den übrigen Gebieten der Dorfkernzone und der Mischzonen sind solche

Nutzungen raumplanerisch soweit erwünscht, als sie zu einer Attraktivierung und Belebung beitragen, sich aber auch angemessen in die örtliche Situation einfügen und keine allzu grossen unerwünschten Immissionen entstehen.

In den Wohnzonen W2 und W3 sind Läden bis 100 m² Nettoladenfläche zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen (§ 9 Abs. 1 BNO).

In der Gewerbezone G sind Verkaufsgeschäfte bis 3'000 m² Nettoladenfläche für vor Ort verarbeitete/veredelte Materialien/Produkte zulässig. Gegen den Verkauf von vor Ort hergestellten oder veredelten Produkten ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Verkaufsläden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs sind nur bis zu einer Grösse von 150 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen. Mit dieser Bestimmung soll vor allem die Ansiedlung von Verkaufsgeschäften mit Produkten für den täglichen Gebrauch unterbunden werden, da die Inselbauzone «Böhlere/Böndlern» weitab der beiden Ortszentren liegt und sich somit nur sehr bedingt fussläufig erreichen lässt. Ein solcher Standort würde zudem die Grundidee der beiden zentralörtlichen Verkaufsstandorte zuwiderlaufen und das dort vorgesehene Verkaufsangebot zusätzlich kannibalisieren.

Moderne Melioration Ehrendingen (MME)

Zurzeit läuft ein Meliorationsverfahren (Moderne Melioration Ehrendingen, MME), welches einen grossen Teil des ehemaligen Oberehrender Kulturlandes umfasst. Das Meliorationsverfahren und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung lassen sich zeitlich nicht koordinieren. Der inhaltliche Austausch war und ist hingegen gewährleistet und zwar durch die Gemeindevertretung in beiden Verfahren. Zudem ist das Planungsbüro arcoplan mit der Begleitung beider Verfahren beauftragt (im Fall der Melioration mit der Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzept und Massnahmenplan Natur und Landschaft).

Weil die Revision der Nutzungsplanung zeitlich vor dem Meliorationsverfahren abgeschlossen wird, werden innerhalb des Perimeters der Melioration aus rechtlichen Gründen keine Genehmigungsinhalte festgelegt. Für alle Flächen im Perimeter mit Ausnahme des Waldes gelten weiterhin die Bestimmungen der rechtsgültigen Kulturlandpläne von Unter- bzw. Oberehrendingen sowie die Bestimmungen der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung. Der gesamte Perimeter wird nach Abschluss des Meliorationsverfahrens in einem separaten Planungsverfahren behandelt.

Baugebührenreglement

Das aktuelle und noch heute gültige Baugebührenreglement (Gebühren- und Kostentarif in Bausachen und Brandschutz) wurde von der Einwohnergemeindeversammlung am 19.06.2006 genehmigt und per 26.07.2006 in Kraft gesetzt. Es stützt sich auf das

kantonale «Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)» vom 19.01.1993 und muss im Hinblick auf die neue kommunale Bau- und Nutzungsordnung nicht zwingend geändert werden. Das Baugebührenreglement ist somit nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Gemeinderat überarbeitet derzeit das Gebührenreglement und unterbreitet das revidierte Reglement dem Stimmvolk an der ordentlichen Gemeindeversammlung.

Einwendungen während der öffentlichen Auflage

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 24 Einwendungen mit einzelnen oder mehreren Anträgen, teilweise gleichlautenden, eingereicht worden. Sämtliche Einwendungspunkte wurden durch den Gemeinderat – nach Durchführung einer Einigungsverhandlung – behandelt und beurteilt und den Einwendern schriftlich zugestellt. Auf einige Anliegen konnte mangels Zuständigkeit oder weil das Anliegen nicht in diesem Verfahren beurteilt werden kann, nicht eingetreten werden. Einige Punkte konnten ganz oder teilweise gutgeheissen werden. Aufgrund der Entscheide des Gemeinderats zu den Einwendungen im öffentlichen Auflageverfahren haben sich aber auch ein paar wenige Änderungen ergeben, die in die nun vorliegende Nutzungsplanung eingeflossen sind. Dies sind Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage, die unter dem nachfolgenden Kapitel genauer bezeichnet werden.

Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage (Einwendungsentscheide)

Gegenüber der öffentlichen Auflage Mai bis Juni 2020 sind aufgrund der ergangenen und nicht gesondert anfechtbaren Einwendungsentscheide folgenden Änderungen bei der Bau- und Nutzungsordnung sowie dem Bauzonenplan vorgenommen worden:

- Schutz des Baumes B01: Der Nussbaum B01 wird nicht als Schutzobjekt bezeichnet und aus dem Kulturlandplan sowie der Liste im Anhang der BNO gestrichen. Die Inventarliste und der Inventarplan werden entsprechend bereinigt.
- Krautsaum entlang von Hecken: § 19 Abs. 2 BNO, Tabelle: Der Satzteil «bzw. innerhalb des Krautsaums» wird gestrichen.
- Grenzstein K01: Der Grenzstein K01 wird an eine geeignete Stelle verschoben und im Kulturlandplan an neuer Lage verzeichnet. Die Liste im Anhang der BNO, die Inventarliste und der Inventarplan werden entsprechend redaktionell bereinigt.
- Geschützte Waldränder und Krautsaum entlang derselben: § 19 Abs. 2 BNO, Tabelle: «Pufferstreifen» anstelle des Begriffs «Krautsaum».
- Auf eine Festlegung des talquerenden Wildtierkorridors im Gebiet Langmatt wird verzichtet.
- § 10 Abs. 2 der neuen BNO wird wie folgt ergänzt: In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht „Hofwies“, „Niedermatt“ und „Kirchweg-Süd“ gemäss Signatur «mittelgrosse Verkaufsnutzung» im Bau-

zonenplan kann die dort jeweils zulässige Nettoladenfläche auf max. 1'300 m² erhöht werden, wenn diese gleichzeitig in einem oder zwei der anderen gestaltungsplanpflichtigen Gebiete und im Einverständnis mit den jeweils betroffenen Grundeigentümern um die gleiche Fläche reduziert wird.

- Die Nettoladenfläche gemäss § 10 Abs. 2 der neuen BNO wird für die Zone WG2 «Gärtnerei» von 100 m² auf neu 250 m² für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs korrigiert.
- Verwendung von Pflanzenschutzmitteln: § 15 BNO Abs. 8 (neu): «Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist in Ausnahmefällen und in Absprache mit dem kantonalen Pflanzenschutzdienst zulässig.»
- Die Bauzonengrenze im Bereich der Parzellen 696 und 1180 (Abgrenzung W2 und Uferschutzzone) wird auf den rechtsgültigen Zustand richtiggestellt.
- Der Bauzonenrand entlang der nordseitigen Fassade des bestehenden Wohngebäudes auf der Parzelle Nr. 3046 wird derart korrigiert, dass die Bestandsbaute überall einen Abstand von 4.00 m gegenüber dem Kulturland aufweist; die Gewässerabstandsfläche wird dabei ausgespart.

Wie vorerwähnt, sind die vorgenannten Punkte in die Unterlagen eingeflossen und werden somit der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Antrag

Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, die Allgemeine Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (mit den vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage), bestehend aus

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)

zu beschliessen.