

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Regional- und Ortsplanung
Niklaus Vögeli, Raumplaner FSU
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 33 18
niklaus.voegeli@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat Endingen
Würenlingerstrasse 11
5304 Endingen

14. März 2016

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVURO.09.99-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Endingen
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Revision Bau- und Nutzungsordnung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Januar 2016 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

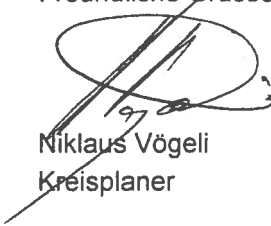
Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme der im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise im Sinne der Beratung gemäss § 23 Abs. 2 Baugesetz (BauG). Nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf, wenn Sie die Vorlage überarbeiten und einen bereinigten abschliessenden Vorprüfungsbericht wünschen.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie den abschliessenden Vorprüfungsbericht zusammen mit der Vorlage öffentlich auf. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

Die beiliegenden Richtlinien orientieren Sie über das weitere Vorgehen.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Niklaus Vögeli
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Richtlinien 1.5 und 1.6
- Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts 2 vom 14. September 2015

Kopie an (mit Vorprüfungsbericht)

- Büro für Raumentwicklung, Renato Costamagna, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
- Planungsverband ZurzibietRegio, Rathaus, 5330 Bad Zurzach
- Aargauer Wanderwege, Horst Sager, Dorfstrasse 7, Postfach 10, 5036 Oberentfelden
- BKS/Kantonsarchäologie, Christoph Reding, Industriestrasse 3, 5200 Brugg
- BKS/Denkmalpflege, Peter Mayer
- DFR/LWAG, Brigitte Hächler
- BVU/ALG/N+L, Thomas Gerber
- BVU/ALG/WB, Marco Serraino
- BVU/ALG/GN, Arnold Meyer
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/AW, Simone Bachmann
- BVU/AE, Felix Arnold
- BVU/AVK, Ulrich Studer
- BVU/ATB/Kreis II, Sascha Vögeli
- BVU/ARE/OSS, Samuel Flükiger
- BVU/ARE, Astrid Huber

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

14. März 2016

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.09.99-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Eendingen
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Revision Bau- und Nutzungsordnung

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan 1:2'000 vom 1. Dezember 2015
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 9. Dezember 2015
- Bau- und Nutzungsordnung vom Dezember 2015

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom Dezember 2015

1.2 Ausgangslage und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Eendingen wurde 1999, jene der Gemeinde Unterendingen 1993 genehmigt. In der Zwischenzeit haben sich sowohl die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen als auch die gesellschaftlichen Bedürfnisse und Erfordernisse hinsichtlich der Nutzung von Raum und Umwelt verändert.

Am 1. Januar 2014 haben sich die beiden Gemeinden Eendingen und Unterendingen zusammengeschlossen. In der laufenden Revision werden die Nutzungsplanungen aufeinander abgestimmt und zu einem Planwerk vereinigt.

Die Gemeinde hat dabei folgende Ziele festgelegt:

- Auseinandersetzung mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und deren räumlichen Auswirkungen.
- Erkennen von Handlungsfeldern und Schaffen von planungsrechtlichen Grundlagen (zum Beispiel Demographie, Innerer Verdichtung)
- Aktualisierung der kommunalen Planungsinstrumente
- Überprüfung der raumrelevanten Belange des örtlichen Gewerbes
- Bedarfsgerechte Verflüssigung der gemeindeeigenen Baulandreserven
- Überkommunale Betrachtung von Fragen der Siedlungs- und Freiraumentwicklung (regionale Abstimmung)

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Gemeinde vom 1. Oktober 2014 hat die Abteilung Raumentwicklung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Gesamtbeurteilung

Endingen ist gemäss Richtplankapitel R1, Raumkonzept Aargau (Planungsbericht Kapitel 2.1.1), dem ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet. Ländliche Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus. Der ländliche Charakter soll dabei erhalten und weiter entwickelt werden. Angestrebt wird eine sanfte Erneuerung von innen heraus. Endingen erreicht per dato die Richtplananforderungen hinsichtlich Einwohnerdichte bereits.

Die Gemeinde Endingen verfügt im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden, die teilweise auf ländlichen Entwicklungsachsen liegen, über eine sehr gute Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.). Mit den Busverbindungen in Richtung Bad Zurzach, Niederweningen/Baden nach Zürich sowie Brugg nach Aarau/Basel besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Aus regionaler Sicht ist die Gemeinde Endingen ein regionaler Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen. Zusätzlich verfügt Endingen über eine hervorragende landschaftliche Lagequalität. Die Einstufung der Region ist daher nachvollziehbar und begründet.

Als Grundlage für eine sanfte Innenentwicklung wurden die Ausbaumöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauvolumen (insbesondere Dorfzone) erhoben (Planungsbericht Kapitel 3.2). Zusammen mit den Bestimmungen der Dorfzone (§ 8 BNO) bildet dies eine gute Grundlage für eine weitgehend zielgerichtete Innenentwicklung unter Wahrung der Schutzinteressen (Ortsbild von nationaler Bedeutung), mit Ausnahme des Verzichts auf ein generelles Abbruchverbot (**Genehmigungsvorbehalt**). Ebenfalls positiv gewichtet wird, dass die Gemeinde durch eine Eigentümeransprache versucht, die Eigentümer von unüberbauten Bauzonenreserven zu sensibilisieren. Die Aktivierung und Verflüssigung der Reserven ist ein zentrales Anliegen der Raumplanung.

Weiter bestehen Differenzen betreffend der Schutzentlassung des Substanzschutzobjekts "UEN903" (**Genehmigungsvorbehalt**).

Die Darstellung Landwirtschaftszone/Fruchtfolgeflächen ist so zu wählen, dass rechtlich kein Interpretationsspielraum entsteht, die Abgrenzungen zum Hochwasserschutz sind anzupassen (**Genehmigungsvorbehalt**).

2.1 Grundlagen

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Verfahren

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht vom 23. Juni 2015 ist öffentlich.

3. Prüfungsergebnisse (§ 27 Abs. 2 BauG)

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans weitgehend überein.

3.1.1 Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2)

Das Siedlungsgebiet wird im bisherigen Umfang beibehalten. Mit Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Erneuerung unter Wahrung der Schutzinteressen sowie der guten Lagequalität werden die Anforderungen erfüllt.

3.1.2 Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege (Richtplankapitel S 1.5)

Die Ortsteile Eendingen und Unterendingen sind als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft. Gemäss Richtplan (Kapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.2) sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Verschiedene Flächen, die der Dorfzone zugeordnet sind oder innerhalb des Perimeters Spezialbauvorschriften Ortsbildschutz liegen, sind im ISOS mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz, integrales Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume, Beseitigung störender Eingriffe) bezeichnet. Die Gemeinde verzichtet innerhalb der Dorfzone auf ein generelles Abbruchverbot. Die Anweisungen des Richtplans werden demnach nicht hinreichend umgesetzt (siehe nachfolgende Ziffer 3.3.5).

3.1.3 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Richtplankapitel L 3.1)

Die Fruchtfolgeflächen bleiben unverändert erhalten. Sie sind im Kulturlandplan zur Information dargestellt (siehe dazu Hinweis Ziffer 3.4.1). Die Anweisung des Richtplans (Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.3) wird umgesetzt.

3.1.4 Weitere Richtplanfestsetzungen

Die weiteren Festsetzungen des Richtplans, insbesondere Siedlungstrenngürtel (S 2.1), Landschaften von kantonalen Bedeutung (L 2.3), Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung (L 2.5) und Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (L 4.1) werden in der Nutzungsplanung sachgerecht umgesetzt. Das kantonale Interessengebiet für Grundwasserareal wird in der Nutzungsplanung nicht tangiert.

3.2 Regionale Abstimmung

Nutzungsplanungen sind regional abzustimmen (§ 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 BauG). Der Planungsverband ZurzibietRegio hat am 12. Dezember 2014 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung genommen.

Gemäss Ausführungen ist die Region Zurzibiet eine heterogene Randregion mit unterschiedlichen Entwicklungsräumen und Perspektiven. Die Gemeinde Eendingen ist Teil des Surbtals und bildet dort einen regionalen Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen. Dieser wird neben seiner Funktion als Grundzentrum auch mit der für das Zurzibiet guten Erschliessungsqualität (öV-Gütekategorie C und D) und der Nähe von Eendingen zu Baden und dem S-Bahnhof Niederweningen begründet. Nicht zuletzt verfügt Eendingen zudem über eine hervorragende landschaftliche Lagequalität. Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Eendingen, wie sie im Planungsbericht umschrieben sind, entsprechen den regionalen Planungsabsichten.

Weiter werden im Rahmen der Nutzungsplanung verschiedene Massnahmen zur Innenentwicklung vorgesehen. So werden zum Beispiel in unmittelbarer Nähe zum Zentrum zahlreiche Gebiete von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 oder in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont. Zudem werden neben der Gestaltungsplanpflicht für einzelne Gebiete und den vorgesehenen Umzonungen in der BNO weitere Bestimmungen und Planungsinstrumente zur Sicherstellung einer hochwertigen

inneren Siedlungsentwicklung aufgenommen. Weiter werden die bau- und planungsrechtliche Situation im Nahbereich der Dorfzone geklärt. All diese Massnahmen werden vom Planungsverband positiv beurteilt.

3.3 Bauzonenplan

3.3.1 Bauzonenkapazität

Die Grösse der Bauzonen von 78,1 ha bleibt unverändert. Davon sind 68,9 ha überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 9,2 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,6 ha Wohn- und Mischzonen, 0,2 ha Gewerbezone und 1,4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Der Richtplan rechnet für Endingen als Gemeinde im ländlichen Raum bis 2030 mit rund 2'600 Personen, für 2040 mit 2'720 Personen. Die 7,6 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen haben eine richtplanerische Kapazität von rund 450 Personen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, Minstdichte 60 Einwohner pro Hektare [E/ha]). Die Kapazität der Bauzone mit einer wahrscheinlich realisierbaren Innenentwicklung beträgt rund 2'900 Personen. Die Gesamtkapazität liegt damit über den kantonalen Prognosen. Gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Eine zweckmässig und planerisch sinnvolle Reduktion der Bauzone ist nicht realistisch.

Gestützt auf die Funktion und Ausstrahlung Endingen wird dem Fassungsvermögen als vereinbar mit den richtplanerischen Anforderungen und gemäss Art. 15 RPG beurteilt. Diese Einschätzungen werden auch vom Planungsverband geteilt (siehe Begründung Regionale Stellungnahme).

3.3.2 Innere Siedlungsentwicklung und Verdichtung

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Die Gemeinde hat die nutzbaren Innenentwicklungspotenziale in den Dorfzonen der beiden Ortsteile erhoben und zeigt im Planungsbericht detailliert auf, wo diese geortet werden. Dies ist für die Weiterentwicklung, aber auch zum Schutz des Ortsbilds und der Freiräume wichtig; insbesondere, da es sich dabei primär um die (Nach-)Nutzung bestehender Bauvolumen handelt.

Endingen weist für eine ländliche Gemeinde bereits heute gute Dichtewerte aus, insbesondere im Dorfzentrum des Ortsteils Endingen. Wie im Planungsbericht aufgezeigt wird, besteht selbst mit dem heutigen Dichtewert ein grosses, theoretisch nutzbares Potenzial. Mit den gewählten Zonenbestimmungen werden die Möglichkeiten zur weiteren Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Zur Qualitätssicherung der Überbauungen und zur Gestaltung der zugehörigen Aussenräume wurde die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ergänzt (zum Beispiel §§ 3, 4, 5, 8, 12, 44 BNO). Deren Umsetzung erfolgt punktuell im jeweiligen Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

3.3.3 Entwicklung Dorfzentrum

Für den Dorfkern des Ortsteils Endingen besteht seit 1985 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan mit speziellen Vorschriften. In der Praxis ist dieses Planungsinstrument weitgehend wirkungslos geblieben. Diese Bestimmungen sollen durch schlankere und griffigere Bestimmungen ersetzt werden (§ 8 BNO). Für eine qualitätsvolle Entwicklung ist der Einbezug des Strassenraums wichtig. Dazu soll nachgelagert ein Planungsverfahren gestartet werden (§ 5 Abs. 3 ff BNO). Diese Anordnungen sind sachgerecht.

3.3.4 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Dorfzone/Perimeter Spezialbauvorschriften Ortsbildschutz (Ortsteil Endingen)

Wie bis anhin sollen "normale" Bauzonen (zum Beispiel W3, WG3) mit den "Spezialbauvorschriften Ortsbildschutz" überlagert werden. Dadurch kann der Ortsbildschutz sicherlich werden. Dabei kommen nebst der eigentlichen Zonenbestimmung auch § 43 Abs. 3 und 4 BNO zur Anwendung. Diese Schutzvorkehrungen sind wichtig und zweckmässig.

Areal Hinterdorf mit Gestaltungsplanpflicht (Ortsteil Unterendingen)

Die Zonierung mit Gestaltungsplanpflicht wird leicht modifiziert vom rechtskräftigen Zonenplan übernommen. In § 4 Abs. 3 BNO finden sich neu wegleitende Zielsetzungen für die Gestaltungsplanung. Das Areal liegt direkt an der Surbtalstrasse K 284 und gilt als nicht erschlossen. Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind hier die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III einzuhalten. Weiter gilt dieses Gebiet gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Erhaltungsziel A und sollte weitgehend freigehalten werden. Das äussere Ortsbild von Unterendingen ist abgesehen von einem neueren Bauernhaus auf der Südseite des Dorfes sehr gut erhalten. Auf der Nordseite gilt es, die noch intakte Aussenansicht des Dorfeingangs optimal zu gestalten. Dies kann bestmöglich mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans erfolgen. In diesem Verfahren kann im Detail aufgezeigt werden, was im Umgebungsbereich der teilweise geschützten, beziehungsweise schützenswerten Bauten verträglich ist. Die Anordnungen sind sachgerecht.

Verschiedene Umzonungen Wohnzonen in Wohn- und Gewerbebezonen

Die Umzonungen werden im Planungsbericht unterschiedlich begründet. Einerseits wird im Ortsteil von Endingen der Kreis der Mischzonen rund um die Dorfzone geschlossen, andererseits sollen die teilweise bereits vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten legalisiert und intensiviert werden. Soweit notwendig wird dem Ortsbildschutz mittels der überlagerten Spezialbauvorschriften Rechnung getragen.

Hinweis: Wir regen an zu prüfen, ob die gleichsam zur Umstrukturierung und zur Erstbebauung aufgezonnten Bereiche in den Gebieten Lochstrasse/Bündten/Würenlingerstrasse nicht zusätzlich mittels eines Anreizsystems besser qualitätsorientiert und gesamtkonzeptionell (parzellenübergreifend) ausgerichtet werden könnten, anstatt "nur" parzellenweise aufzuzonen. Dafür sprechen die einerseits sehr zentrale und andererseits sensible Lage. Letztlich könnten Gesamtkonzepte unter Einbezug des Bestands zukunftsweisendere Ergebnisse hervorbringen und nachhaltigere Wirkung entfalten.

3.3.5 Ortsbildschutz

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung), ist jedoch nicht bereits das Resultat einer Interessenabwägung. Die Erhaltungsziele des ISOS können/sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert oder "übersetzt" und auf Aktualität überprüft werden.

Die jüngste Rechtsprechung des Bundes zeigt, dass die sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS im Rahmen der kommunalen Innenentwicklungsstrategie (Gesamtschau) und Nutzungsplanung beziehungsweise im Rahmen der umfassenden Interessenermittlung und -abwägung zwingend erforderlich ist.

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Die Umsetzung des ISOS vermag in den meisten Punkten zu überzeugen. Die Perimeterabgrenzung ist zweckmässig. Hingegen ist der Verzicht auf ein generelles Abbruchverbot ohne Interessenabwägung nach Art. 3 RPV und ohne Darlegung nachvollziehbarer Gründe nicht genehmigungsfähig (**Vorbehalt**).

Gemäss den eingereichten Unterlagen, insbesondere der Bestimmung § 8 Abs. 3 BNO, können abgesehen von Gebäuden mit Substanzschutz alle Gebäude abgebrochen werden. So kann langfristig der vorhandene Wert des Ortsbildes nicht ausreichend gesichert werden. Damit der historische Ortskern mit seinem identitätsstiftenden Ortsbild ablesbar bleibt, muss genügend historische Bausubstanz bewahrt werden. Dies fordert auch die Zielsetzung gemäss ISOS, wo Gebiete mit Erhaltungsziel A in ihrer Substanz erhalten bleiben sollen (Abbruchverbot). Die problematischen Folgen von zu vielen Abbrüchen und Ersatzneubauten zeigt sich in einigen bäuerlichen Ortsbildern im Kanton Aargau bereits. Aus diesen Erfahrungen, jedoch auch im Sinne einer angemessenen Umsetzung des ISOS, müssen in den Ortsbildern von nationaler Bedeutung generelle Abbruchverbote verankert werden. Selbstverständlich können im Rahmen einer Interessenabwägung auch Ausnahmen ermöglicht werden. Eine Bestimmung könnte beispielsweise wie folgt aussehen:

"Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und ein adäquater Ersatzbau gesichert ist. Ausnahmen müssen durch ein unabhängiges Fachgutachten begründet werden. Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten und Ersatzbauten bewilligen."

Schutzobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2012, wird grossmehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Offen bleibt ein wichtiges Gebäude im alten Dorfteil Unterendingen, welches bereits heute als Substanzobjekt im Bauzonenplan von Unterendingen bezeichnet ist. Es handelt sich um einen bäuerlichen Vielzweckbau an der Unterdorfstrasse 10 (UEN903). Das äusserlich wie auch im Innern weitgehend im Originalzustand erhaltene Gebäude im spätklassizistisch-biedermeierlichen Stil gehört mit den angrenzenden Liegenschaften zu den aussagekräftigsten Bauzeugen von Unterendingen. Hinsichtlich der historischen Ausstattung ist der originale grüne Kachelofen mit Sitzkunst mit bauzeitlicher Hafnerinschrift von 1819 hervorzuheben. Nach ISOS besitzt die bedeutende bäuerliche Altbebauung von Unterendingen das höchste Erhaltungsziel "A".

Bereits in der Fachlichen Stellungnahme vom 12. Januar 2015 haben wir auf die Notwendigkeit hingewiesen, dieses Schutzobjekt unter Schutz zu belassen. Aus Sicht der Gemeinde (Protokoll des Gemeinderats vom 26. November 2015) sind die Schutzwürdigkeit und auch die Schutzfähigkeit für dieses Gebäude gegeben. Gründe für eine Schutzentlassung werden nach wie vor keine aufgezeigt (Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV). Die Beibehaltung des Substanzschutzes ist daher für dieses Gebäude unverändert zu belassen, beziehungsweise neu festzulegen (**Genehmigungsvorbehalt**). Bei einer Nichtgenehmigung gilt das bisherige Recht, das heisst, dass das Gebäude weiterhin in seiner Substanz geschützt bleibt.

Freiraum

In der BNO wird das Erreichen einer guten Freiraumqualität als wesentliches Ziel verankert. Dies wird im Sinne des Baugesetzes und des Richtplans positiv bewertet. Im Hinblick auf die anstehende Innenentwicklung könnten die Vorgaben bezüglich Sicherung, gestalterischer Aufwertung und Nutzung des öffentlichen Raums, der Strassenräume sowie der Freiräume in der Siedlung an einigen Stellen noch akzentuiert werden. Insbesondere ein gut gestalteter, öffentlicher Raum leistet einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität sowie zur besseren Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde. Der gestalterische Umgang mit der Surb wird als weiteres Potenzial gesehen, analog zur Steigerung der Strassenraumqualität. Dies insbesondere darum, da Fliessgewässer zentrale Freiraumelemente im Siedlungsgebiet sind und als Erholungsraum ein hohes Potenzial aufweisen. Der Gestaltung der Surb insbesondere im Bereich Surbtalstrasse/ Marktgasse ist deshalb ein besonderes Augenmerk zu schenken (vgl. auch Ziffer 3.4.6).

3.3.6 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, welchen Mehrverkehr die geplanten Um- und Aufzonungen generieren können und welche Auswirkungen dieser Mehrverkehr auf die Knoten Winkelstrasse/Marktgasse und Mühleweg/Marktgasse/Weidgasse (kantonale Radroute) hat. Insbesondere der Mündungsbereich vom Mühleweg in die Kantonsstrasse liegt unmittelbar auf einer Surbrücke mit einer Breite von 6,5 m. Diesem Aspekt soll im Zuge der Richtplanung "Strassenraumgestaltung Marktgasse/Hirschengasse" (§ 5 Abs. 3 ff. BNO) unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation Beachtung geschenkt werden.

Das Siedlungsgebiet ist ans übergeordnete Rad- und Fusswegnetz sehr gut angebunden. Mit den Busverbindungen in Richtung Bad Zurzach, Baden, Brugg, Niederweningen und Döttingen verfügt die Gemeinde über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

3.3.7 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb Baugebiet liegen entweder in der Wohn- und Gewerbezone oder in der Dorfzone zonenkonform.

3.3.8 Hochwasserschutz

Im Bauzonenplan werden zwei Hochwassergefahrenzonen sowie die Gebiete mit Restgefährdung bezeichnet. Im Bereich der Parzellen 656 und 662 ist im Bauzonenplan eine Hochwassergefahrenzone 1 eingetragen. Gemäss den Fliesstiefenkarten HQ100 und HQ300 müsste das Gebiet einer Hochwassergefahrenzone 2 zugeordnet werden (**Genehmigungsvorbehalt**).

Wir empfehlen, bei sämtlichen kommunalen Strassen die Zuordnung in eine Hochwassergefahrenzone oder Restgefährdung vorzusehen.

3.3.9 Uferschutzzone

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraumes fest. Die Festlegung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Der Grosse Rat hat am 20. Oktober 2015 die Änderung des BauG zur Umsetzung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) beschlossen (in Kraft treten voraussichtlich Mai 2016). Die Uferschutzzone setzt den Gewässerraum nach GSchG noch nicht um. Der Gewässerraum ist nach Vorliegen der kantonalen Umsetzungsbestimmungen bei nächster Gelegenheit in der Nutzungsplanung mittels einer Gewässerraumzone umzusetzen (Grundnutzungszone oder überlagernde Zone).

Bis dahin sind Bauvorhaben gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV im Einzelfall zu prüfen. Solange keine definitive, grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume erfolgt ist, gelten die Übergangsbestimmung der GSchV und die Nutzungs- und Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c GSchV kommen noch nicht zum Tragen. Es gelten die bisherigen Vorgaben zur Bewirtschaftungseinschränkung entlang von Gewässern gemäss Chemikalien-Risiko-Reduktionsverordnung (ChemRRV).

Wir regen an, bei der Abteilung Landschaft und Gewässer die entsprechenden Grundlagen anzufordern.

3.4 Kulturlandplan

3.4.1 Landwirtschaftszone

Die Abgrenzung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Kulturlandplan dargestellt (Orientierungsinhalt). Die Darstellung ist rechtlich unklar, die FFF sind als Überlagerung der Landwirtschaftszone unmissverständlich darzustellen (**Genehmigungsvorbehalt**).

3.4.2 Rebbauzone

Die bisherige Abgrenzung der Rebbauzone wird im Kulturlandplan angepasst. Die Parzelle 1007 war bisher der Rebbauzone zugeordnet, jedoch nie im Rebbaukataster aufgenommen. Sie wird richtigweise der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone zugewiesen. Die Abgrenzungen Parzelle 1747 und 1155 entsprechen dem Rebbaukataster. Für die Aufnahme der Parzelle 1154 in den Rebbaukataster laufen Abklärungen, die Aufnahmebedingungen sind erfüllt. Grundsätzlich steht einer Bezeichnung als Rebbauzone aus landwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen.

Die Parzelle 1336 war bisher der Rebbauzone zugeordnet und im Rebbaukataster eingetragen, jedoch nicht mit Reben besteckt. Die Zuweisung dieser Parzelle in die Landwirtschaftszone ist nicht mit einer Streichung aus dem Rebbaukataster gleichzusetzen. Die Löschung aus dem Rebbaukataster bedarf eines separaten Verfahrens und müsste beim Fachstellenleiter für Weinbau beantragt werden. Unabhängig von diesem Verfahren kann die Parzelle der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Die vorgesehene Abgrenzung der erweist sich als genehmigungsfähig.

3.4.3 Schutzzonen

Magerwiese, Streuwiese, Feuchtstandort

Wichtige, noch vorhandene Flächen werden im Plan differenziert bezeichnet und geschützt (§ 17 BNO).

Naturschutzzone Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald sind als "Naturschutzzone Wald" im Sinne des Richtplankapitels L 4.1, Planungsanweisung 1.1, korrekt umgesetzt.

Altholzinsel

Die Altholzinseln sind im Kulturlandplan korrekt dargestellt, hier gilt ein langfristiger Verzicht auf die forstliche Nutzung (§ 18 Abs. 3 BNO).

3.4.4 Schutzobjekte

Alle wichtigen Objekte sind im Kulturlandplan bezeichnet und werden geschützt. Dazu gehören auch die Waldränder, die durch das Naturschutzprogramm Wald des Kantons Aargau mitfinanziert werden. Sie sind im Plan eingetragen, die Schutzziele sind im § 21 Abs. 2 BNO umschrieben.

3.4.5 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wird insbesondere im Ruckfeld ausgedehnt und entspricht so den Vorgaben des Richtplans (Kapitel L 2.3).

3.4.6 Weilerzone "Loohof"

Der Weiler Loohof war bereits im kantonalen Richtplan 1996 (Beschluss Grosser Rat vom 17. Dezember 1996, Genehmigung Bundesrat 14. Januar 1998) enthalten, wurde jedoch in der Nutzungsplanung bisher noch keiner Weilerzone zugewiesen.

Am 20. September 2011 hat der Grosse Rat die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans beschlossen. Dieser beinhaltet das Kapitel S 1.6 Weiler mit der Festsetzung der Weiler. Dazu gehört unverändert auch der Weiler Loohof. Die Genehmigung dieser Richtplanrevision durch den Bundesrat steht noch aus.

Gestützt auf diese Grundlage hat nun die Gemeinde für den Weiler Loohof gemäss bisheriger kantonomer Praxis zusammen mit den kantonalen Fachstellen im Kulturlandplan die Abgrenzung festgelegt und die dazugehörigen Bestimmungen in § 24 BNO aufgenommen.

In einer ersten Stellungnahme zum kantonalen Richtplan (Beschluss 2011) hat das Bundesamt für Raumentwicklung zum Kapitel S 1.6 Weiler ein Nichtgenehmigungsantrag in Aussicht gestellt. Die

gegenseitige Abstimmung zu diesem Thema zwischen Kanton und Bund sind am Laufen. Bei einer Nichtgenehmigung geht der Kanton Aargau davon aus, dass zwar das bisherige Recht (Richtplanbeschluss 1996) zur Anwendung kommen würde. Der Bund macht jedoch geltend, dass bis zur erfolgten Bereinigung keine Weilerzonen in der Nutzungsplanung festgesetzt werden dürfen. Im Moment ist daher unklar, ob die neu festgelegte Weilerzone des Weilers Loohof (Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) genehmigt werden kann, auch wenn diese aus kantonaler Sicht der bisherigen Genehmigungspraxis entspricht (**Genehmigungsvorbehalt**).

Gleiches gilt für die vorgesehenen Bestimmungen zu ausnahmsweise zulässigen Neubauten gemäss § 24 Abs. 6 BNO (**Genehmigungsvorbehalt**).

3.4.7 Waldfeststellung am Baugebiet

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Abs. 2 Bundesgesetz über den Wald, WaG). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaV). Dieses Verfahren nach § 3 AWaV ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (neue Bauzone inklusive Bauabstand von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann. Im Falle einer Auszonung wird mit dem Waldfeststellungsbericht verfügt, dass im ausgezonten Baugebiet wieder der dynamische Waldbegriff gilt. Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. AWaV).

Der Waldgrenzenplan Nr. 7 der Gemeinde Endingen mit Rechtskraft vom 4. Juni 1999 wird nachgeführt und um den Waldgrenzenplan Nr. 1 der Gemeinde Unterendingen mit Rechtskraft vom 7. November 1998 ergänzt. Der Bericht des Kreisforstamts zur Nachführung/Ergänzung des Waldgrenzenplans Nr. 7 vom 15. September 2015 liegt bei. Der Waldfeststellungsbericht ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen.

3.4.8 Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung wurde korrekt in den Kulturlandplan übertragen.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung

Endingen übernimmt die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Damit finden auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusive des Titels 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 36 Bauverordnung, BauV).

§ 11 Abs. 2 Da hier, trotz Hinweis in der letzten Stellungnahme, die Bezeichnung Gewerbezone beibehalten wird, es sich faktisch aber um eine Mischzone handelt, ist nicht klar, ob hier stark (Gewerbezone) oder mässig (Mischzonen) störende Betriebe (im Sinne von § 26 BNO) zugelassen werden sollen. Im Sinne der Rechtssicherheit ist die Bestimmung zu präzisieren (in Mischzonen sind üblicherweise nur mässig störende Betriebe zulässig).

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Überein-

stimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen) mit Ausnahme von:

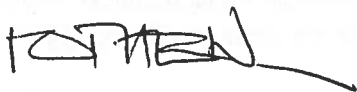
- **Verzicht auf ein generelles Abbruchverbot in der Dorfzone (Ziffer 3.3.5)**
- **Aufhebung der Unterschutzstellung des Gebäudes UEN903 (Ziffer 3.3.5)**
- **Hochwasserschutzzone (Ziffer 3.3.8)**
- **Weilerzone und -bestimmungen "Loohof" (Ziffer 3.4.6)**
- **Darstellung Landwirtschaftszone / Fruchtfolgeflächen (Ziffer 3.4.1)**

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag setzt voraus, dass die Vorlage entsprechend des Vorprüfungsergebnisses überprüft und angepasst wird. Hinsichtlich Weilerzone "Loohof" ist auch denkbar, diese einstweilen von der Genehmigung auszunehmen, bis die Genehmigungsergebnisse zum Richtplan 2011 vorliegen.

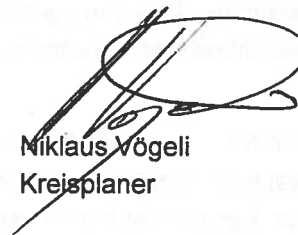
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise im Sinne der Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen
Sektionsleiter



Niklaus Vögeli
Kreisplaner