

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland 2. öffentliche Auflage vom 7. Oktober – 7. November 2022

Änderungen an den Planungsentwürfen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Vom 15. Januar bis zum 15. Februar 2021 fand die öffentliche Auflage zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Jonen statt. Die dabei eingegangenen Einwendungen wurden durch die Planungskommission und den Gemeinderat im Detail geprüft und behandelt. Da es infolgedessen zu materiell relevanten Änderungen an der Planungsvorlage kam sowie die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die Vorgaben der Bauverordnungs-Revision erfolgte, war eine erneute formell-rechtliche Vorprüfung seitens Kanton sowie eine erneute öffentliche Auflage notwendig. Diese findet vom 7. Oktober bis zum 7. November 2022 statt. Das vorliegende Factsheet fasst die wichtigsten Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage zusammen.

Umsetzung neue Bauverordnung

Die Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau wurde per 1. November 2021 in zahlreichen Punkten revidiert und ergänzt. Dabei wurden diverse Bestimmungen aus der bisherigen Muster-BNO des Kantons neu in der BauV verankert (u.a. Definition Verkaufsfläche, allgemeine Anforderungen an die Einordnung, Störegrad Betriebe), was die kommunalen Bauordnungen entlastet. Um eine Anhörung diesbezüglich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu vermeiden, wurde die BNO in Bezug auf diese BauV-Revision überarbeitet.

Gestaltungsplangebiet «Im Feld Nordost»

Seit längerem ist der Gestaltungsplan «Im Feld Nordost» in Erarbeitung. Dieser wurde so verfasst, dass er sich inhaltlich auf die neue BNO stützt, indem bei Nachweis der qualitativen Anforderungen im Rahmen des Gestaltungsplans zwei zusätzliche Geschosse ermöglicht werden. Zur Trennung der beiden Verfahren (Gesamtrevision NuPla und Gestaltungsplanung) wurden die Zielvorgaben zum Gestaltungsplan in der BNO angepasst. Es wird neu darauf verzichtet, zwei zusätzliche Geschosse zu ermöglichen.

Gestaltungsplangebiet «Sonnenrain»

In den Entwürfen der ersten öffentlichen Auflage waren die Parzellen Nrn. 354 und 355 Teil des Gestaltungsplangebiets «Sonnenrain». Da diese beiden Parzellen bereits heute bestimmungsgemäss genutzt werden, sich dadurch mittelfristig kein Änderungsbedarf abzeichnet und weil die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets unabhängig von diesen beiden Parzellen erfolgen kann, werden sie neu von der Gestaltungsplanpflicht befreit.

Quellenschutz

Die beiden Quellen Neumatt und Bietenried, die sich im Waldgebiet befinden, waren in den ersten Entwürfen aufgrund ihrer Lage im Wald nicht als Schutzobjekte bezeichnet. Neu wurden diese jedoch wieder aufgenommen und werden als solche bezeichnet.

Gewässerraum

Zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer wird in der Nutzungsplanung ein Gewässerraum ausgeschieden. Gegenüber dem Entwurf der ersten öffentlichen Auflage wurde Gewässerraum im nördlichen Reussabschnitt bis zum Reussdamm erweitert.

Arbeitszone

Im Entwurf zur ersten öffentlichen Auflage war ein Verbot von Betrieben mit ideellen Immissionen in der Arbeitszone enthalten. Es bestand eine Unsicherheit betr. Unterscheidung zur Wohn- und Arbeitszone, in der entsprechende Nutzungen nicht untersagt waren. Das Verbot wurde daher auch in der Arbeitszone entfernt. Die Vereinbarkeit entsprechender Nutzungen mit einem Standort und der Umgebung ist im konkreten Fall zu beurteilen und sicherzustellen.

Aussenraumgestaltung

Die Gestaltung des Aussenraums ist hinsichtlich Ökologie in der Siedlung und zur Minderung von Hitzeinseln entscheidend. Ob und inwiefern Steingärten zugelassen oder untersagt werden sollen, wurde mehrfach diskutiert. Da nicht nur Steingärten, sondern auch andere spärlich oder nicht bepflanzte Flächen ohne ökologischen Nutzen (bspw. Kunstrasen) problematisch sind, wurde § 52 BNO mit entsprechenden allgemeinen Vorgaben ergänzt.

Dachdurchbrüche

Die Vorgabe, wonach - ausgenommen in den Kernzonen - die Dachdurchbrüche und -aufbauten nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge sein dürfen, ist im Entwurf gemäss zweiter öffentlicher Auflage nicht mehr vorhanden. Es wird allgemein auf § 24 BauV verwiesen. Die Vorgaben und insbesondere die Zielvorgabe zur Minimierung der Dachdurchbrüche in der Kernzone bzw. prioritären Belichtung der Dachgeschosse über die Giebelfassaden wurden präzisiert bzw. ergänzt.

Substanzschutz

Die gut erhaltenen, historischen Gebäude und Objekte insb. im Dorfkern geben der Gemeinde ein Gesicht und sind identitätsstiftend. Sie werden als Substanzschutzobjekte in der Nutzungsplanung umgesetzt. Das Bauinventar bildet die fachliche Grundlage für deren Bezeichnung. Im Sinne eines Beitrags an das öffentliche Interesse des Erhalts wird in der BNO neu festgehalten, dass die Gemeinde Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten kann. Die Details sind in einem Reglement zu regeln.

Kernzone

Das Ortsbild von Jonen ist gemäss ISOS von nationaler Bedeutung. Den Gebieten 1 und 2 im Dorfkern von Jonen wird im ISOS das Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» zugewiesen. Seit der Ersterhebung des ISOS im Jahr 1975 und der heute geltenden zweiten Fassung im Jahr 1986 haben sich auch diese Dorfteile weiterentwickelt. Unter Abwägung der verschiedenen Interessen soll die vom Raumplanungsgesetz vorgeschriebene hochwertige Entwicklung der gebauten Umwelt auch im Dorfkern von Jonen umgesetzt werden.

Nachfolgende Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage beziehen sich insbesondere auf die §§ 9 bis 11 des vorliegenden Entwurfs der Bau- und Nutzungsordnung:

- Neu sind keine explizit für die Kernzone geltenden Einpassungskriterien mehr formuliert. Es gelten die auch für die restlichen Zonen allgemein geltenden Kriterien gemäss § 15e BauV.
- Im BNO-Entwurf der ersten öffentlichen Auflage wurde der Umgang mit Altbauten, Ersatzbauten und Neubauten in den Kernzonen differenziert umschrieben. Da die Definition und Abgrenzung der Begriffe untereinander zu Unsicherheiten hätte führen können, wird neu auf die Unterscheidung verzichtet. Stattdessen wird geregelt, dass der vollständige oder teilweise Abbruch von bestehenden Gebäuden aber auch von für das Ortsbild und den Raum prägenden Elementen des Aussenraums nur im Zusammenhang mit einem Ersatz bewilligt werden kann (vorbehalten einer besseren Lösung). Zudem wird festgehalten, dass bei einem Ersatz bzw. Neubau, die Gesamtwirkung zu stärken ist. Erweiterungen sind neu, und im Gegensatz zum Entwurf der ersten öffentlichen Auflage, auch in der Kernzone bei guter architektonischer Qualität und verbesserter Eingliederung möglich. Eine Formulierung, wonach eine bauliche Verdichtung nicht erwünscht ist, findet sich nicht mehr.

- Im Sinne des Ortsbildes wird in den Kernzonen neu nicht mehr vorgegeben, dass der Garagenvorplatz von der Strassen- bzw. Gehweglinie gemessen eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufweisen muss.
- Die Festlegungen zum Aussenraum in den Kernzonen wurden ergänzt bzw. differenziert. Hinsichtlich der Hecken in den Kernzonen wird neu ergänzt, dass locker gepflanzte Grünstrukturen mit unterschiedlichen Höhen und vorzugsweise einheimischen Gehölzen, zulässig sind. Zudem wurden die Vorgaben hinsichtlich Verkehrs- bzw. Parkierungsflächen umformuliert.
- Die Zielsetzung der Kernzone 1 wurde dem Wortlaut der heute rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung angeglichen.
- Die Vorgaben der Kernzone 2 wurden geringfügig ergänzt.
- Das Erhaltungsgebot für Gebäude wurde neu auf die Kernzone 1 spezifiziert. Die Kriterien für einen ausnahmsweisen Abbruch werden zudem nicht mehr in eine Richtlinie delegiert, sondern konkret in § 10 BNO genannt. Dabei sind sowohl Kriterien im Sinne des Ortsbildes als auch betreffend Zustand und Nutzungsmöglichkeiten genannt. Die Beratung des Gemeinderats hinsichtlich der Erhaltenswürdigkeit eines Gebäudes wird zudem nicht mehr einem externen Fachgutachter übergeben, sondern erfolgt auf Beurteilung durch die bereits seit langer Zeit eingesetzten Fachkommission.
- Die Auflistung der Fachpersonen, die u.a. in der beratenden Kommission vertreten sein sollen, wurde um die Fachperson Bauen im Bestand erweitert.

Richtlinie Kernzonen

Als sachliche sowie beständige Leitlinie für die Auslegung der Kernzonenbestimmungen hat sich der Gemeinderat im BNO-Entwurf der ersten öffentlichen Auflage die Aufgabe zur Erstellung einer Richtlinie gegeben (mit Frist Rechtskraft der Nutzungsplanung). Es sollten die massgebenden räumlichen Aspekte und Qualitäten der räumlichen Entwicklung festgelegt werden. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass sich der Ortskern von Jonen in den letzten Jahren insgesamt positiv entwickelt hat. Massgebend für die Auslegung der neuen Kernzonenvorschriften soll daher auch die Anwendungspraxis der letzten Jahre sein. Es wird daher neu auf die Vorgabe zur Erarbeitung einer Richtlinie in der BNO verzichtet.

6. Oktober 2022
Gemeinderat Jonen