

Der Stadtrat

an den Einwohnerrat

ER.2026.036

Teilrevision Nutzungsplanung – Regelung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und Gewässerräume

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Zusammenfassung

Die vorliegende Teilrevision der Zofinger Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung [BNO], Bauzonen- und Kulturlandplan) verfolgt drei Hauptziele:

- Anpassung an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelung des Gewässerraums gemäss eidgenössischem Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Anpassung der BNO an die revidierte kantonale Bauverordnung (BauV)

Heute regeln die Kantone das Bauen durch verschiedene Definitionen und Messweisen uneinheitlich. Dies wirkt sich insbesondere auf die Dauer und Kosten von Planungs- und Baubewilligungsverfahren negativ aus. Die Baubegriffe wurden schweizweit in der IVHB harmonisiert. Für die Umsetzung und Anwendung der IVHB haben die Gemeinden diese Bestimmungen in ihr kommunales Recht (BNO) zu überführen.

Mit dem zweiten Teil der vorliegenden Vorlage soll die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene revidierte Gewässerschutzverordnung des Bundes umgesetzt werden. Die individuell festgelegten Gewässerräume ersetzen die kantonalen Gewässerabstände. Für alle offenen und eingedolten Gewässer wird im Bauzonen- und Kulturlandplan ein grundeigentümerverbindlicher Gewässerraum festgelegt.

Der dritte Teil der Vorlage beinhaltet Anpassungen der BNO aufgrund der revidierten kantonalen BauV. Dies betrifft insbesondere Sachverhalte, welche neu auf kantonaler Stufe geregelt werden.

Im Anhang zu dieser Vorlage werden in einem Glossar die wichtigsten Begriffe und Abkürzungen erläutert.

Stadtrat

II Ausgangslage

1. Einleitung und Sachverhalt

In den letzten Jahren haben verschiedene planungs- und baurechtliche Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft den Handlungsbedarf für eine Teilrevision der Nutzungsplanung aufgezeigt (z. B. Siedlungsentwicklung nach innen, haushälterische Nutzung des Bodens, qualitätsvolle Siedlungserneuerung, Erhalt und Aufwertung der Frei- und Grünflächen im Siedlungsgebiet, biodiversitäts- und stadtklimafreundliche Massnahmen). Zum anderen machen technische Anpassungen sowie Bestrebungen zur Rechtsharmonisierung im Bau- und Planungsrecht (z. B. Konkordatslösung IVHB, Vollzug Umsetzung Gewässerräume) eine Teilrevision nötig.

Der Stadtrat hat in der Vergangenheit angesichts des Handlungsbedarfs, des Umfangs, der Komplexität und der Dringlichkeit der einzelnen Themenfelder sowie der langen Verfahrensdauer die Revision der Ortsplanung in Teilschritte, sogenannte Pakete, aufgeteilt. Für ihn ist eine Gesamtrevision nicht angezeigt.

Das erste Paket (Genehmigung durch den Regierungsrat am 7. April 2021) unter dem Obertitel "Qualitätssicherung für Bestand und Neubauten" beinhaltet folgende Hauptbestandteile:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Umzonungen
- Belegung von exponierten Teilflächen und Schlüsselarealen mit der Gestaltungsplanpflicht
- Raumplanerisches Gutachten "Höhere Bauten" (Hochhauskonzept)

Die im ersten Paket nicht behandelten Themen werden mit dem vorliegenden zweiten Revisionspaket der Ortsplanung angegangen (siehe Kapitel I, Zusammenfassung). In einem der nächsten Pakete werden dann die Regelung/Festlegung der kommunalen Schutzobjekte, Anpassungen am Bauzonenrand (Bauzonenkorrekturen am Bauzonen- und Kulturlandplan) und bei der Bau- und Nutzungsordnung angegangen.

2. Rahmenbedingungen Bund und Kanton

2.1 Bund

Ausscheidung Gewässerraum gemäss eidgenössischem Gewässerschutzgesetz

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte GSchG des Bundes in Kraft. Die Kantone sind verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer in einem Gewässerraum zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). In der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 1. Juni 2011 hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a–c und Übergangsbestimmungen). Die Gemeinden sind gehalten, diese Bestimmungen in ihrer Ortsplanung umzusetzen.

Als behördenverbindliche Grundlage für diese Planung dienen die Fachkarte "Gewässerraum" (Verabschiedung durch Regierungsrat am 16. März 2016) und § 127 des kantonalen Baugesetzes (BauG). Die Gewässerräume sind gemäss Art. 41c GSchV extensiv zu nutzen und es dürfen keine Dünger sowie Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

2.2 Kanton

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Regelungsvielfalt im Baurecht ist schweizweit enorm und führt zur Verteuerung und Verlängerung des Baubewilligungsverfahrens. Dies belegen verschiedene Studien^{1/2/3}. Das Baupolizeirecht fällt in die Kompetenz der Kantone (u. a. Vorschriften zum Schutz der öffentlichen Ordnung, Sicherheit, Gesundheit bei Bauten und Anlagen sowie die Baubegriffe und Messweisen).

Die IVHB zielt darauf ab, die Baubegriffe und Messweisen schweizweit in den Kantonen zu vereinheitlichen und zu vereinfachen. Sie definiert u. a. das massgebende Terrain, Gebäude, Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Die meisten der neuen Begriffe sind den heute verwendeten Begriffen sehr ähnlich oder stimmen bereits mit ihnen überein. Die Übernahme der IVHB-Begriffe in das kommunale Recht der Stadt Zofingen hat nur geringfügige Auswirkungen auf die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Kanton Aargau ist dem IVHB-Konkordat 2010 beigetreten. Er hat sich damit verpflichtet, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (BauV) die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen.

Die Gemeinden wären verpflichtet gewesen, die IVHB-Begriffe bis spätestens am 1. September 2021 in ihre BNO zu übernehmen. Soweit die IVHB-Begriffe ergänzende Regelungen verlangen, wurden diese in den §§ 16–31 der Bauverordnung (BauV) formuliert. Die neuen Begriffe werden anstelle der bisherigen eingefügt, ohne die Struktur des bestehenden Erlasses zu verändern. Diese Bestimmungen finden allerdings erst dann Anwendung, wenn eine Gemeinde ihren allgemeinen Nutzungsplan an die Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst hat. Der Stadtrat erachtete es als nicht dringlich zu den ersten Gemeinden im Kanton Aargau zu gehören, welche die IVHB umsetzen. Er wollte bewusst von den Erfahrungen der anderen Gemeinden profitieren, welche die IVHB bereits umgesetzt haben (keine Kinderkrankheiten).

Rechtsänderungen, wie die IVHB-Anpassung, sind erst nach Eintritt der formellen Rechtskraft anwendbar. Bestehende Bauten und Anlagen können infolge der Neuerung widerrechtlich werden. Der Grundeigentümer geniesst in solchen Fällen die von der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) abgeleitete Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG).

Weil die Stadt Zofingen ihre kommunale BNO noch nicht an die IVHB angepasst hat, müssen gestützt auf § 64 Abs. 1^{bis} BauV alle Sondernutzungspläne, welche nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit den Regelungen der IVHB konform sein. Diese Auflagen haben insbesondere auch alle anstehenden Gestaltungspläne zu beachten (u. a. Frikartstrasse, Aarburgerstrasse, Mühlematte, Rebberg). Zudem ist die IVHB-Konformität bei der Darlegung der Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zu berücksichtigen.

3. Ziele der Vorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung kommt der Stadtrat drei Vollzugsaufgaben von Bund und Kanton nach (vgl. nachstehende Ziff. III, Inhalt der Vorlage).

¹ Eine Studie zeigt die erheblichen Kosten der schweizweiten Regelungsvielfalt auf; Ott/Keller/Steiner: Kostensenkungen bei Planungs-, Projektierungs- und Baubewilligungsverfahren, Bundesamt für Berufsbildung und Technologie, 1998, Kosten gesamtschweizerisch ca. CHF 2,4–6 Mrd.

² Bericht des Bundesrates, in Erfüllung des Postulats 19.3894 Flach vom 21. Juni 2019

³ Gesetzesvollzug im Bauwesen, Übersicht zu Regulierungen und Wirkungsanalyse, Basler & Hofmann, Oktober 2021

III Inhalt der Vorlage

1. Anpassung BNO an die IVHB

Die BNO wird an die IVHB angepasst.

2. Festlegung der Gewässerräume

Die Gemeinden setzen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in der allgemeinen Nutzungsplanung grundeigentümerverschreibend um. Dazu gehört nebst der entsprechenden Bestimmung in der BNO die korrekte Darstellung der Gewässer mit dem entsprechenden Raumbedarf im Bauzonen- und Kulturlandplan.

3. Anpassung der BNO an die revidierte kantonale Bauverordnung (BauV)

Mit der vorliegenden Planungsvorlage soll die BNO der Stadt Zofingen an die am 1. November 2021 in Kraft getretene revidierte BauV angepasst werden. Dies führt zur Aufhebung diverser Bestimmungen (siehe Planungsbericht, Seite 9), welche neu übergeordnet in der BauV geregelt sind. Die Anpassung ist sachgerecht.

4. Planbeständigkeit

Nutzungspläne sind gemäss Bundesgesetz zu überprüfen und notfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Mit dieser Vorlage sollen die planungsrechtlichen Grundlagen der Stadt Zofingen der geänderten übergeordneten Gesetzgebung (Revision der kantonalen BauV; IVHB) angepasst werden.

5. Vom Einwohnerrat zu beschliessende Planungen

Im Rahmen der Teilrevision wurden nachfolgende Unterlagen erarbeitet:

Festzusetzende Bestandteile (vom Einwohnerrat zu beschliessen)

- Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan
- Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Orientierende Bestandteile

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Mitwirkungsbericht (Zusammenfassung der Eingaben der Bevölkerung)
- Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht

6. Einwohnerrat als Beschlussbehörde

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung ist eine wichtige und zukunftsweisende strategische Aufgabe. Sie weist verschiedene Anknüpfungspunkte zu anderen staatlichen Aufgaben auf (wie Finanz-, Wirtschafts- und Sozialpolitik). Der Raumplanung kommt dabei die wichtige öffentliche Aufgabe zu, eine Interessenabwägung ausgewogen und demokratisch vorzunehmen.

Der Einwohnerrat hat zum einen die vom Stadtrat vorgenommene Interessenabwägung zu beurteilen und zum anderen als städtische Legislative die Teilrevision der Ortsplanung zu beschliessen (§ 25 Abs. 1 BauG). Wenn der Einwohnerrat wichtige Änderungen anbringen will, so muss er den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Stadtrat zurückweisen. Falls es um eine zentrale materielle Änderung geht, muss dieser Sachverhalt erneut kantonal vorgeprüft und öffentlich aufgelegt werden. Anschliessend sind allfällige Rechtsmittelverfahren abzuwickeln,

bevor die geänderte Vorlage erneut dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt werden kann. Solche Überarbeitungen können ein paar Monate oder bis zu einem Jahr dauern.

IV Ablauf der Teilrevision

1. Werdegang und Planungsablauf der Teilrevision

Die Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt unter Federführung des Stadtrats (Ressort Präsidiales, Stadtentwicklung). Zur fachlichen Unterstützung wurde der Ortsplaner (Planar AG, Zürich) beigezogen. Stadintern begleitete die Raumplanungskommission die Teilrevision als sogenanntes Sounding Board.

2. Mitwirkung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das kantonale Baugesetz schreiben vor, dass die Bevölkerung, die Parteien und Verbände in geeigneter Form an den raumrelevanten Planungen und deren Prozessen mitwirken können.

In der Zeit vom 2. Juni 2023 bis am 15. Juli 2023 fand die öffentliche Mitwirkung statt. Die gesamte Bevölkerung hatte während der Mitwirkungsaufgabe die Möglichkeit, Anregungen und Eingaben zu machen. Insgesamt acht Parteien, Vereine und Privatpersonen haben verschiedene Anträge gestellt. Die Auswertung ist im Mitwirkungsbericht vom 25. Juni 2025 (siehe Beilage) enthalten.

3. Kantonale Vorprüfungen

Im Mai 2023 stellte der Stadtrat die Planungsunterlagen der Abteilung Raumentwicklung zur gesetzlich vorgeschriebenen Vorprüfung zu. Nach dreimaliger Vorprüfung traf am 6. Oktober 2025 der abschliessende Vorprüfungsbericht ein. Er hält fest, dass die Vorlage vollständig ist und die kantonalen Randbedingungen einhält.

4. Öffentliche Auflage und Einwendungen

Vom 1. November bis am 1. Dezember 2025 lagen die Akten der teilrevidierten Ortsplanung öffentlich auf (Teilrevision Nutzungsplanung "IVHB1 und Gewässerräume", Änderungsplan Bauzonen und Kulturland 1:5'000, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), Mitwirkungsbericht [alle datieren vom 25. Juni 2025]). In dieser Zeit sind drei Einwendungen eingegangen. Zwei Einwendungen betrafen die Dachdurchbrüche und eine den Gewässerraum der Wigger.

Im Februar 2026 wurde mit den Einwendenden eine Einwendungsverhandlung durchgeführt. Es konnte keine Einigung erzielt werden. Der Stadtrat entschied daraufhin über die Einwendungen: Zwei wurden gutgeheissen und eine wurde abgelehnt.

Die Einwendungen führten zu Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung im folgenden Punkt: Es werden Dachdurchbrüche auf 2/3 der Fassadenlänge gemäss BauV zugelassen.

Die Einwendungsentscheide des Stadtrats sind direkt anfechtbar. Nach § 25 Abs. 1 BauG sind die Einwendungsentscheide dem Einwohnerrat bekannt zu geben. Die Einwendungen mit den Einwendungsbeschlüssen zur Teilrevision stehen den Mitgliedern des Einwohnerrats in einem Ordner zur Verfügung. Anfechtbar ist der beschwerdefähige Entscheid des Einwohnerrats zur Teilrevision.

V Massnahmen

1. Anpassungen der BNO an die IVHB

Mit der Umsetzung der IVHB werden die Baubegriffe und Messweisen vereinheitlicht. Dies schafft klarere und besser verständliche Grundlagen für Bauherrschaften, Planer und Behörden. Die Anpassungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten. Bestehende Bauten bleiben durch die Besitzstandsgarantie geschützt.

Die IVHB definiert ca. 30 Baubegriffe und Messweisen. Diese sind durch die Gemeinden auf kommunaler Stufe umzusetzen.

Nachfolgend werden die wichtigsten materiellen Änderungen stichwortartig angesprochen:

Fassadenhöhe

- Die Fassadenhöhe ersetzt die bisherige Gebäudehöhe.
- Für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe.
- Für Flachdächer gilt die talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10 % ist.
- Für Flachdächer, mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das massgebende Terrain flacher als 10 % ist und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.
- In der Ebene ist bei Gebäuden mit Attikageschoss nur die Gesamthöhe einzuhalten, jedoch nicht die Fassadenhöhe.
- Die Gesamthöhe ersetzt die bisherige Firsthöhe (grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt).

Dachdurchbrüche

- Neu sind Dachdurchbrüche (gemäss § 24 Abs. 1 bis BauV) bis 2/3 der Fassadentlänge möglich – ausser in Schutzzonen.

Begriffe

- Der Ausdruck "Tiefbauten" wird durch "unterirdische Bauten" und "Unterniveaubauten" ersetzt.
- Der Begriff "Erdgeschoss" heisst neu "1. Vollgeschoss".

Die detaillierten Begriffsdefinitionen sind in der BNO und im Planungsbericht enthalten.

2. Revision der Gewässerschutzgesetzgebung

Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV und § 127 BauG, die Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb der Gewässerräume nach Art. 41c GSchV. Der Gewässerraum setzt sich bei Fließgewässern aus der Gerinnesohle (= Bachsohle) und einem Uferstreifen links und rechts des Gewässers zusammen.

Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit der Art des Gewässers (offen/ingedolt/künstlich), der Breite der natürlichen Gerinnesohle bzw. der Bachleitung und der Lage des Gewässers (innerhalb/ausserhalb des Baugebiets) bemessen.

Als massgebende Grundlage zur Bestimmung des Verlaufs der Gewässer diene der kantonale Bachkataster. Weitere Grundlagen bilden die Daten der amtlichen Vermessung (AV), der städtischen Abwasserkataster (Dolungen, Kaliberdurchmesser) und historische Karten (Siegfriedkarte).

In Zofingen gelangen folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Bei kleinen Bächen (Gerinnesohlenbreite kleiner als 2 m) wird eine Breite des Uferstreifens von 6 m festgelegt (§ 127 Abs. 1 BauG).
- Bei eingedolten Gewässern – innerhalb und ausserhalb des Baugebiets – bestimmt der Leitungsdurchmesser der Dolung zuzüglich der beidseitigen Uferstreifen von 6 m den Gewässerraum.
- Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb des Baugebiets gilt eine Gewässerraumbreite von insgesamt 11 m sowie ein Bauabstand von 6 m.
- Die Wigger weist eine durchschnittliche Breite der verbauten Gerinnesohle von ca. 10 m auf. Auf dem Zofinger Abschnitt ist sie stark begradigt und weist keine grosse Breitenvariabilität auf. Im Rahmen der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts der Wigger wurden die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Gewässerökologie berücksichtigt. Gestützt auf § 127 Abs. 3 BauG beträgt die Höchstbreite des Uferstreifens 15 m. Entlang der Wigger wird durchgehend ein Uferschutzstreifen von 15 m – gemessen ab Uferlinie – festgelegt.

Die fachlichen Grundlagen und die konkrete Festlegung sind im Planungsbericht dokumentiert.

3. Revision der kantonalen Bauverordnung (BauV)

Mit der Revision der Bauverordnung werden verschiedene Regelungen neu auf kantonaler Stufe einheitlich festgelegt. Die entsprechenden Bestimmungen werden in der BNO angepasst oder aufgehoben. Dadurch werden Doppelspurigkeiten vermieden und die Anwendung der Vorschriften vereinfacht.

Die Details sind in der BNO sowie im Planungsbericht aufgeführt.

VI Termine und weiters Vorgehen

Nach dem Beschluss des Einwohnerrats folgt das kantonale Genehmigungsverfahren. Der Beschluss des Einwohnerrats wird rechtskräftig, wenn allfällige Rechtsmittel erledigt sind und wenn dieser

- a) nicht dem Referendum untersteht (§ 30 Gemeindegesetz [GG] SAR 171.100);
- b) die Referendumsfrist unbenützt abgelaufen ist;
- c) die Planung an der Urne angenommen worden ist (§ 32 Abs. 1 GG).

Die rechtskräftig beschlossene Planung kann mit einer Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Anfechtungsgegenstand ist nicht der Einwendungsentscheid des Stadtrates, sondern der Beschluss des Einwohnerrats, falls darin den Anliegen der Einwendenden nicht voll entsprochen wurde. Die Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt am Tag nach der Publikation der Rechtsgültigkeit des Einwohnerratsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 BauV). Die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt durch den Regierungsrat (§ 27 BauG).

VII Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Begriffe und Messweisen der IVHB ins kommunale Recht überführt und die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festgelegt. Weiter wird die BNO an die am 1. November 2021 revidierte kantonale Bauverordnung (BauV) angepasst. Dies führt zur Aufhebung diverser Bestimmungen in der BNO, die nun übergeordnet in der BauV geregelt sind.

Die Harmonisierung der Bauvorschriften erleichtert den Bauenden die Handhabung und die Anwendung der Bauvorschriften. Die Harmonisierung stellt eine Vereinfachung im komplexen Baubereich dar, entspricht einem bereiten Bedürfnis und hat eine hohe volkswirtschaftliche Bedeutung.

Der Umgang mit den zahlreich vorhandenen Gewässern auf dem Stadtgebiet war aufwendig und zeitintensiv. Nun sind die Gewässer in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festgelegt. Für sämtliche Gewässer wurden flächenhafte Gewässerraumzonen im Bauzonen- und Kulturlandplan ausgeschieden und vermasst.

Insgesamt handelt es sich um eine sachliche und notwendige Weiterentwicklung der Nutzungsplanung. Die Vorlage setzt übergeordnetes Recht um, schafft Rechtssicherheit und verbessert die Anwendung im Baubereich.

VIII Antrag

Der Stadtrat stellt Ihnen folgende

Anträge

1. Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans sei zu beschliessen.
2. Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung sei zu beschliessen.

Zofingen, 6. Mai 2026

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN



André Kirchhofer
Stadtpräsident



Iris Hollinger
Stadtschreiberin

Glossar (alphabetisch)

Auflage, öffentliche: Die öffentliche Auflage erfolgt während 30 Tagen. Sie beinhaltet Pläne, Vorschriften, Konzepte und ihre Erläuterungen.

Bachkataster: Der kantonale Bachkataster ist das massgebende Inventar und beinhaltet alle Bäche und Flüsse (1:5'000). Er enthält weitere Dolungen, Hochwasserentlastungen und Sauberwasserleitungen.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO): Sie beinhaltet die zugehörigen Vorschriften zum Bauzonenplan. Diese regeln die zulässigen resp. vorgeschriebenen Bau- und Nutzweisen.

Baugesetz (BauG): Kantonales Baugesetz, Stand 1. Januar 2022, es bildet die zentrale Grundlage für das öffentliche Baurecht im Kanton Aargau, es regelt u. a. die Planung, das Baubewilligungsverfahren, die Nutzung von Bauten sowie den Umweltschutz usw. Es wird durch die Bauverordnung (BauV) ergänzt.

Bauverordnung (BauV): Die Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau (SAR 713.121) konkretisiert das kantonale Baugesetz (BauG). Sie regelt verbindlich baurechtliche Begriffe, Messweisen (nach IVHB), Grenzabstände, Gebäudehöhen und Verfahrensfragen. Der Regierungsrat hat am 25. August 2021 die geänderte Bauverordnung (BauV) beschlossen, welche am 1. November 2021 in Kraft trat. Zur Vereinfachung und Harmonisierung der BNO sind verschiedene Bestimmungen in der BauV eingeflossen. Das hat zur Folge, dass Bestimmungen in der BNO an das kantonale Recht anzupassen sind.

Bauzonenplan (BZP): Er regelt grundeigentümergebunden die Bodennutzung im Baugebiet.

Fachkarte Gewässerraum: Die Fachkarte Gewässerraum verabschiedete der Regierungsrat am 16. März 2016. Sie ist behördenverbindlich (im Geoportal aufgeschaltet). Sie zeigt für jedes Gewässer, welcher Gewässerraum pro Abschnitt in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und in der Detailplanung zu überprüfen bzw. umzusetzen ist.

Gewässerraum: Er hat verschiedene Funktionen zu erfüllen, wie die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung.

Gewässerschutzgesetz (GSchG [SR 814.20]): Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20). Dieses bezweckt, die Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Es dient insbesondere der Gesundheit von Menschen, Tieren und Pflanzen usw.

Gewässerschutzverordnung (GSchV [SR 814.201])

IVHB: Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat), welcher die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch vereinheitlichen will (formale Baurechtsharmonisierung). Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen.

Kulturlandplan (KLP): Er regelt grundeigentümergebunden die Bodennutzung ausserhalb des Baugebiets.

Nutzungsplanung, allgemeine: Sie besteht aus zwei Hauptelemente, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung. Sie decken räumlich das gesamte Gemeindegebiet ab.

Mitwirkung: Die Mitwirkung entspricht einem Vernehmlassungsverfahren. Sie hat keine rechtliche Bindung und dient der Information sowie der Sachaufklärung. Die Bevölkerung kann Anliegen einbringen.

Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV): Dieser hat im Wesentlichen drei Zielsetzungen zu erfüllen: Darlegung der vollständigen und zweckmässigen Planung, Information der Bevölkerung über die Planungsvorlage, Information der Genehmigungsbehörde (Inhalt, Ziel und Zweckmässigkeit)

Raumplanungsgesetz (RPG): Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)

Raumplanungsverordnung (RPV): Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1)

Raumplanungsgesetz (RPG): Das revidierte RPG des Bundes wurde am 3. März 2013 in einer Referendumsabstimmung mit einem Ja-Anteil von 62,9 % angenommen. Es trat am 1. Mai 2014 in Kraft.

RPG 1: Die 1. Etappe des RPG sieht Massnahmen gegen die Zersiedelung vor, lockert die Bedingungen zur Errichtung von Solaranlagen und präzisiert die Bestimmungen zur Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone.

RPG 2: Die 2. RPG-Etappe umfasst das Bauen ausserhalb der Bauzone. Sie tritt gestaffelt am 1. Januar 2026 bzw. am 1. Juli 2026 in Kraft.

Anhänge

- 1 Teilrevision Nutzungsplanung "IVHB und Gewässerräume", Änderungsplan Bauzonen und Kulturland vom 7. Oktober 2025
- 2 Änderung Bau- und Nutzungsordnung vom 7. Oktober 2025
- 3 Teilrevision Nutzungsplanung "IVHB und Gewässerräume", Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 7. Oktober 2025

Verzeichnis aufliegende Akten

- I Ordner mit Einwendungen und Einwendungsbeschlüssen
- II Mitwirkungsbericht vom 25. Juni 2025
- III Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom 6. Oktober 2025