



REGIERUNGSRAT

3. September 2025

BOTSCHAFT AN DEN GROSSEN RAT

25.251

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG);
Änderung

Bericht und Entwurf zur 1. Beratung

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Ausgangslage und Handlungsbedarf	3
2. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung	5
3. Auswertung des Anhörungsverfahrens	5
3.1 Verfahren in digitaler Form (§ 3a)	6
3.2 Mindestabstand zum Kulturland (§ 48a).....	8
3.3 Mindestanforderungen für WC-Anlagen (§ 52).....	9
3.4 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV; § 54a).....	10
3.5 Unzulässigkeit von Einwendungen gegen das Baugesuch (§ 60).....	11
3.6 Einsichtsrecht ins Grundbuch (§ 63)	12
3.7 Geltungsdauer Baubewilligung (§ 65 Abs. 1)	13
3.8 Unterbruch der Bauarbeiten (§ 65 Abs. 1 ^{bis}).....	14
3.9 Luft/Wasser-Wärmepumpen im Strassenunterabstand (§ 67a)	15
3.10 Baubewilligungsverfahren und geringfügige Strassenanpassungen (§ 95)	16
3.11 Busbuchten und Strassenabstand (§ 111)	17
3.12 Übergangsrecht: Reglement betreffend Ersatzabgabe für Parkfelder (§169 Abs. 3)	17
3.13 Übergangsrecht: Übergangszone (§ 170 Abs. 2)	18
3.14 Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplanung.....	19
3.15 Diverses	19
4. Umsetzung – Erläuterungen zu einzelnen Paragraphen	21
§ 3a Verfahren in digitaler Form	21
§§ 8 und 9 Richtplanung	25
§ 10 Kantonale Nutzungspläne (Einwendungsverfahren).....	26
§ 15 Ausscheidung von Nutzungszonen (Arbeitszonen)	27
§ 48 Waldabstand	27
§ 48a Abstand von Kulturland.....	29
§ 54a Kommunalen Gesamtplan Verkehr	31
§ 60 Baugesuch (unzulässige Rügen)	32
§ 63 Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden (Eisenbahn, Einsichtsrecht Grundbuch).....	33
§ 65 Geltungsdauer der Baubewilligung	35
§ 67a Erleichterte Ausnahmegewilligungen im Unterabstand von Strassen.....	36
§ 95 Strassenbauprojekte.....	37
§ 111 Abstände gegenüber Strassen.....	38
§ 154 Entschiede (Enteignung)	39
§ 169 Übergangsrecht (Absatz 3: Parkfelder-Ersatzabgaben).....	39
§ 170 Abs. 2 Übergangsrecht zur Nutzungsplanung (Übergangszone)	40
5. Auswirkungen	40
5.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton.....	40
5.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft.....	41
5.3 Auswirkungen auf die Gesellschaft	41
5.4 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.....	41
5.5 Auswirkungen auf die Gemeinden	41
5.6 Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen	41
6. Wirkungsprüfung	41
7. Weiteres Vorgehen	41
Antrag	42

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf einer Änderung des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die 1. Beratung zur Beschlussfassung und erstatten Ihnen dazu folgenden Bericht.

Zusammenfassung

Der Grosse Rat hat den Regierungsrat in einer Motion beauftragt, die Fristen für die Geltungsdauer der Baubewilligung (§ 65 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]) zu erhöhen. Mit dieser Gesetzesrevision wird das Anliegen umgesetzt.

In einer weiteren (als Postulat entgegengenommenen) Motion hat der Grosse Rat verlangt, im Baugesetz zu verankern, dass für die Erstellung von Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand erleichterte Ausnahmegewilligungen (mit Beseitigungsrevers) möglich seien. Mit dieser Gesetzesrevision wird das Anliegen umgesetzt.

Vor allem aber wird mit der vorliegenden Revision die Grundlage für eine digitale (elektronische) Abwicklung baugesetzlicher Verfahren geschaffen. Es sind dies namentlich: das Baugesuchsverfahren, die Vorprüfung und Genehmigung von Nutzungsplänen sowie generell die Mitwirkungs- und Auflageverfahren gemäss Baugesetz.

Weitere Revisionspunkte sind nachfolgend unter Ziffer 1 aufgelistet.

1. Ausgangslage und Handlungsbedarf

Der Grosse Rat hat den Regierungsrat in einer Motion beauftragt, grosszügigere Fristen für die Geltungsdauer der Baubewilligung (§ 65 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]) festzulegen.¹ Mit der vorliegenden baugesetzlichen Anpassung wird dieses Anliegen umgesetzt.

In einer anderen (als Postulat entgegengenommenen) Motion hat der Grosse Rat verlangt, im Baugesetz zu verankern, dass für die Erstellung von Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand erleichterte Ausnahmegewilligungen (mit Beseitigungsrevers) möglich seien.² Mit der vorliegenden baugesetzlichen Anpassung wird dieses Anliegen für Luft/Wasser-Wärmepumpen umgesetzt (§ 67a).

Vor allem aber wird mit der vorliegenden Revision die Grundlage für eine elektronische Abwicklung baugesetzlicher Verfahren geschaffen. Das ganze Baugesuchsverfahren soll digital erfolgen. Aber auch andere Verfahren nach Baugesetz sollen digital durchgeführt werden können. Gemeint sind namentlich die Mitwirkungs- und öffentlichen Auflageverfahren nach Baugesetz, die Zustimmung des Kantons zu Baugesuchen sowie die Vorprüfung und Genehmigung von Nutzungsplänen (§ 3a).

Ferner soll die Klarstellung erfolgen, dass Einwendungen, die bereits gegen den Nutzungsplan hätten vorgebracht werden können, später im Baugesuchsverfahren nicht mehr zulässig sind.³ Das Baugesuchsverfahren soll möglichst straff durchgeführt werden (§ 60). Ein "Projektplan" oder ein

¹ (22.298) Motion Patrick Philipp Frei, SVP, Untersiggenthal (Sprecher), Daniel Notter, SVP, Wettingen, und Markus Gabriel, SVP, Uerkheim, vom 8. November 2022 betreffend Anpassung Bewilligungsdauer für Baubewilligungen

² (24.100) Motion Gian von Planta, GLP, Baden (Sprecher), Jonas Fricker, Grüne, Baden, Jeanine Glarner, FDP, N, Möriken-Wildegg, Martin Brügger, SP, Brugg, Christian Minder, EVP, Lenzburg, Dr. Philipp Laube, Mitte, Lengnau, vom 26. März 2024 betreffend erleichterte Nutzung des Strassen-Unterabstands zur Wärmegewinnung

³ Der Anstoss zur Prüfung dieses Anliegens gab die (15.120) Motion Dr. Lukas Pfisterer, Aarau (Sprecher), und Thierry Burkart, Baden, vom 23. Juni 2015 betreffend Stärkung der Demokratie und Vermeidung von verzögerndem Rechtsschutz nach Volks- und Parlamentsentscheiden zu konkret festgelegten Bauprojekten; siehe dazu die "Auslegeordnung" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 13. Januar 2020 / 29. November 2021; der Grosse Rat hat die Motion – auf Antrag der KAPF – am 17. Juni 2025 abgeschlossen ([Geschäft 25.89: Jahresbericht mit Jahresrechnung 2024](#)).

ähnliches Instrument, das erlaubte, Sondernutzungsplan und Baugesuch als Einheit zusammenzulegen, soll jedoch nicht eingeführt werden. Ob und unter welchen Voraussetzungen in einem Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht Baugesuche zulässig sind ohne vorherige Durchführung eines Sondernutzungsplanverfahrens, bleibt wie bis anhin Sache der Gemeinde zu bestimmen.

Überdies wird die vorliegende Revision genutzt, um zusätzliche Anpassungen vorzunehmen. Es sind dies die folgenden Punkte:

- Der Beschwerde gegen einen Richtplanbeschluss wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Der Begriff "Richtpläne" wird in die Einzahl gesetzt (§§ 8 f.).
- Der Grosse Rat beschliesst die kantonalen Nutzungspläne. In Bezug auf die Behandlung von Einwendungen wird präzisiert, dass für die instruierenden Behördenmitglieder die Ausstandsvorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes gelten, und nicht zusätzliche Hürden. Ferner wird klargestellt, dass die Einwundungsentscheide des Regierungsrats den Grossen Rat nicht binden (§ 10 Abs. 5 und 5^{bis}).
- Die Begriffe "Gewerbezone/Industriezone" werden durch den Begriff "Arbeitszone" ersetzt (§ 15).
- Präzisierungen in Bezug auf die Waldabstandsvorschriften (§ 48)
- Das Baugesetz regelt den (nach Bundesrecht zwingenden) Mindestabstand gegenüber Kulturland (§ 48a).
- Die Behördenverbindlichkeit des Kommunalen Gesamtplans Verkehr wird präzisiert und der Text verständlicher gefasst (§ 54a).
- Die kantonalen Stellen erhalten das Einsichtsrecht in die Grundbuchbelege, soweit sie die Daten für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen (§ 63).
- Erleichterte Ausnahmegewilligung im Strassen-Unterabstand für Luft/Wasser-Wärmepumpen (§ 67a)
- Der Gemeinderat ist befugt, über geringfügige Anpassungen von Strassen im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden (§ 95).
- Ist für Busbuchten Land enteignet worden, soll – auf Antrag hin – ein entsprechend reduzierter Strassenabstand gelten (§ 111).
- Die Praxis, dass direkt das Spezialverwaltungsgericht (und nicht der Regierungsrat) über das Nichteintreten auf Einwendungen gegen Enteignungen urteilen darf, wird gesetzlich verankert (§ 154).
- Die heutige übergangsrechtliche Bestimmung, wonach der Regierungsrat zum Erlass eines Reglements über Parkfelder-Ersatzabgaben befugt ist, soll per Ende 2032 aufgehoben werden (§ 169).
- Streichung der Bestimmung betreffend die Übergangszonen (Reservezonen) im Nichtbaugebiet (§ 170)

Aufgrund des Ergebnisses der öffentlichen Anhörung werden hingegen folgende Punkte nicht umgesetzt:

- Dem Kanton wird die Befugnis nicht gegeben zum Erlassen (oder für anwendbar Erklären) von Richtlinien, die die nötige Zahl der WC-Anlagen öffentlich zugänglicher Innen- und Aussenräumen regeln (§ 52). Dies hat zur Folge, dass – wenn auch das kommunale Recht keine Normierung enthält – das Erstellen solcher Anlagen im Belieben einer Bauherrschaft steht.
- Die Dauer der Frist, während der die Bauausführung unterbrochen werden darf, ohne dass die Baubewilligung ihre Gültigkeit verlore, wird nicht verlängert. Verlängert hingegen wird die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung, und zwar um ein Jahr, und auch dies nicht generell, sondern nur "in begründeten Fällen".
- Das "Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplanung" wird nicht ins Baugesetz aufgenommen. Den Gemeinden bleibt aber weiterhin die Kompetenz gegeben, eine solche Bestimmung ins kommunale Recht aufzunehmen.

Hinzuweisen ist, dass die Revision "Raumplanungsgesetz – 2. Etappe (RPG2)" im vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt ist. Die nötigen Anpassungen sollen zeitnah in einer späteren Baugesetzrevision nachfolgen. Da RPG2 das Bauen ausserhalb Bauzonen im Fokus hat mit dem Ziel der Stabilisierung der Bautenzahl und Bodenversiegelung, ist ein Zusammenhang und Koordinationsbedarf mit der vorliegenden Revision nicht gegeben und die zeitliche Staffelung sinnvoll.⁴

2. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung

Der Regierungsrat will – gemäss Entwicklungsleitbild 2025–2034 – den digitalen Wandel forcieren und der Bevölkerung und der Wirtschaft wirkungsvolle und zeitgemässe öffentliche Dienstleistungen anbieten. Die Kundenbeziehungen der kantonalen und kommunalen Verwaltung sollen hauptsächlich digital gestaltet werden. In der Botschaft zum Aufgaben- und Finanzplan 2025–2028 führt der Regierungsrat aus, dass zu einem starken Wohn- und Wirtschaftsstandort eine moderne Verwaltung gehört. Die digitale Transformation ist voranzubringen.⁵

Der vorliegende Gesetzesentwurf schafft die Grundlage für die Digitalisierung baugesetzlicher Verfahren und entspricht dieser Stossrichtung.

3. Auswertung des Anhörungsverfahrens

Die Anhörung fand vom 31. Januar bis am 7. Mai 2025 statt. Insgesamt sind 99 Stellungnahmen eingegangen. Beteiligt haben sich 8 Parteien, 67 Gemeinden, 16 Verbände sowie 8 Weitere.

Im Einzelnen haben mitgewirkt:

Parteien (8): Die Mitte, EDU, EVP, FDP, Die Liberalen, GLP, Grüne, SP und SVP

Gemeinden (67): Aarburg, Aarau, Aristau, Arni, Biberstein, Birmenstorf, Birrwil, Böttstein, Bremgarten, Buchs, Dintikon, Döttingen, Ehrendingen, Fischbach-Göslikon, Fisibach, Fislisbach, Full-Reuenthal, Geltwil, Hägglingen, Hellikon, Jonen, Kaiseraugst, Kaisten, Klingnau, Künten, Lenzburg, Leuggern, Magden, Menziken, Möhlin, Muhen, Mülligen, Murgenthal, Muri, Niederrohrdorf, Oberentfelden, Oberrohrdorf, Oberrüti, Oeschgen, Oftringen, Reitnau, Remigen, Rheinfelden, Riniken, Rothrist, Rudolfstetten-Friedlisberg, Rapperswil, Schafisheim, Schmiedrued, Sisseln, Spreitenbach, Stetten, Strengelbach, Teufenthal, Unterentfelden, Unterkulm, Villmergen, Wettingen, Widen, Windisch, Wittnau, Wohlen, Wohlenschwil, Würenlingen, Zofingen, Zufikon und Zurzach.

Verbände (16):

- Gemeindegenspezifische Verbände (5) und Umweltverband (1): Aargauischer Bauverwalterverband, FSU Nordwestschweiz, Gemeindeammänner-Vereinigung, Verband Aargauer Gemeindegensreiberinnen und Gemeindegensreiber (AGG), "Neutrale Bauverwaltung", WWF Aargau
- Regionalplanungsverbände (5): Baden Regio (Repla 1), aarau regio (Repla 2), Lebensraum Lenzburg Seetal (Repla 6), Brugg Regio (Repla 15), Zurzibietregio (Repla 14)
- Wirtschaftsverbände (5): Aargauischer Gewerbeverband (AGV), Hauseigentümerversband Aargau (HEV), bauenaargau, Baumeister Verband Aargau, Aargauische Industrie- und Handelskammer (AIHK)

⁴ www.are.admin.ch > Raumentwicklung & Raumplanung > Revision des Raumplanungsgesetzes

⁵ S. 6 der Botschaft

Die Auswertung ergibt folgendes Bild:

3.1 Verfahren in digitaler Form (§ 3a)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass der Regierungsrat einen digitalen Dienst für die digitale Abwicklung baugesetzlicher Verfahren anbietet und die Benutzung dieses Dienstes für die Behörden und bestimmte Personen zur Pflicht machen kann?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung ⁶ 92 %. Von den Parteien haben einzig die SVP (völlig dagegen) und die EDU (eher dagegen) ablehnend reagiert, von den Wirtschaftsverbänden einzig der HEV (völlig dagegen). Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten.

• Keine blossе Kann-Formulierung

FDP, Die Liberalen und GLP bringen vor, dass die Bestimmung verpflichtend sein soll, und nicht bloss eine Kann-Formulierung; dabei soll den Gemeinden eine genügende Frist für die Umsetzung gesetzt werden.

Stellungnahme des Regierungsrats

Die Kann-Formulierung ist nötig, damit der Regierungsrat den digitalen Dienst schrittweise einführen und ausbauen kann.

• Keine Verpflichtung

SVP und EDU sowie einzelne Gemeinden wehren sich gegen die Einführung einer Verpflichtung. Die freiwillige Nutzung würde nach Ansicht des Gewerbeverbands die Akzeptanz erhöhen.

Stellungnahme des Regierungsrats

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass eine fehlende Verpflichtung zur Nutzung des digitalen Dienstes zu Doppelspurigkeiten und Ineffizienz führt. Die Digitalisierung der Bauverfahren kann ihren grösstmöglichen Nutzen nur bei einer konsequenten und flächendeckenden Umsetzung entfalten. Das digitale Hochladen kann heute für sämtliche Bauherrschaften (mit wenigen Ausnahmen) als zumutbar angesehen werden. In einfachen Fällen genügen eingescannte Handskizzen (mit den nötigen Massangaben). – Der Erfolg von DIBA ⁷ hängt davon ab, dass möglichst alle mitmachen. Die Verpflichtung ist daher unverzichtbar.

• Papierform

Laut SP soll im vereinfachten Verfahren die Papierversion zulässig bleiben. Der HEV meint, dass die Papier-Einreichung weiterhin möglich sein müsste – unter Auferlegung der Kosten nach dem

⁶ völlig einverstanden oder eher einverstanden (Farbe grün und hellgrün)

⁷ Digitale Baugesuchsabwicklung (DIBA)

Verursacherprinzip. Von Gemeindeseite wird teils vorgebracht, dass die Papierversion besser lesbar sei, so für die öffentliche Aktenauflage und Einsicht durch Dritte. Auch für jene, die nicht digital unterwegs seien, namentlich Ältere, müsse die Papierform zulässig bleiben.

Stellungnahme des Regierungsrats Ausnahmen sollen nur in einzelnen begründeten Fällen zulässig sein. Es gilt das Diskriminierungsverbot. In der Regel wird eine Bauherrschaft bei Bedarf eine Drittperson mit der digitalen Einreichung beauftragen. Richtig ist, dass die Gemeinde die Einsicht vor Ort (grundsätzlich digital) sicherstellen muss. Wenn wichtige Massangaben fehlen oder das Ablesen erschwert ist, sind die Unterlagen nachzubessern. Gute digitale Unterlagen erlauben dank den Zoom-Möglichkeiten in der Regel eine bessere Lesbarkeit als Papierpläne.

- **Kosten**

Von Gemeindeseite wird vorgebracht, dass der digitale Dienst den Gemeinden keine zusätzlichen Kosten verursachen dürfe, namentlich auch nicht für komplizierte Schnittstellen. Auch solle der digitale Dienst nicht kostenpflichtig sein.

Stellungnahme des Regierungsrats

Grundsätzlich erhebt der Kanton für seine Leistungen zugunsten der Gemeinden keine Gebühren.⁸ Diese Regelung gilt jedoch nicht, soweit Leistungen zugunsten einer Privatperson (Bauherrschaft) erbracht werden und die Kosten überwälzbar sind.⁹ – Die Kosten, die die Gemeinden bei Nutzung des kantonalen Dienstes zu tragen haben, sind untergeordneter Art und sollen primär die (eigenen) Supportkosten abdecken.¹⁰ Da dies in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den einzelnen Gemeinden geregelt werden soll, entfällt ein baugesetzlicher Regelungsbedarf.

- **Übergangszeit und Unterstützung**

Einzelne Gemeinden verlangen eine genügend lange Übergangszeit und ferner eine Unterstützung in der Software-Handhabung.

Stellungnahme des Regierungsrats

Den Gemeinden wird eine genügend lange Übergangszeit gewährt werden, bevor die Nutzung des Dienstes obligatorisch wird. Für den Support ist ein entsprechender Kostenposten in der kommunalen Kostenbeteiligung eingerechnet.

- **Digitale Archivierung**

Ist die bloss digitale Archivierung zulässig?

Stellungnahme des Regierungsrats

Aufzubewahrende "amtliche Dokumente" können auch digitale Akten sein.¹¹ Das Format PDF/A ist für die langfristige Archivierung geeignet.

- **Kompatibilität**

Es ist sicherzustellen, dass bereits vorhandene kommunale Lösungen mit DIBA kompatibel sind.

Stellungnahme des Regierungsrats

DIBA wird über eine Standard-Schnittstelle verfügen, die den Anschluss einer kommunalen Lösung möglich macht.

⁸ [§ 4 Abs. 1 lit. f des Allgemeinen Gebührengesetzes vom 19. September 2023 \(GebührG; SAR 662.100\)](#)

⁹ vgl. [Protokoll des Grossen Rats vom 13. September 2022 betreffend die Revision des Gebührenrechts, S. 1219 \(Votum Regierungsrat Dieth\)](#)

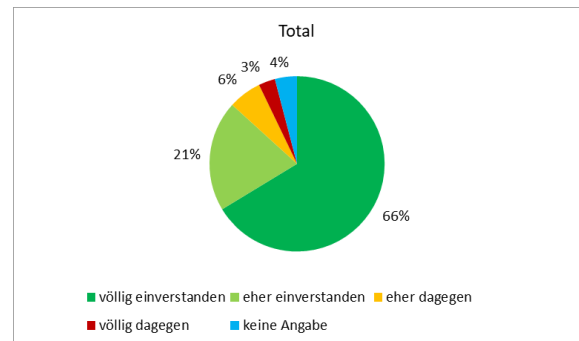
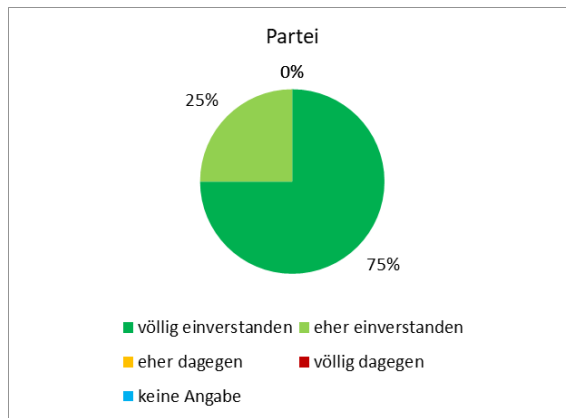
¹⁰ Bei Nutzung des Dienstes auch für kommunale Belange (anstelle einer eigenen kommunalen Datenbank) betragen die jährlichen Kosten gemäss aktueller Planung: Fr. 400.– (Grundgebühr) + Fr. 0,17 pro Einwohnerin/Einwohner; hinzu kommt eine einmalige Aufschaltgebühr von Fr. 500.–. Die Kosten für die Schnittstelle bei eigener kommunaler Lösung betragen Fr. 400.–.

¹¹ Vgl. [§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 des Gesetzes über die Information der Öffentlichkeit, den Datenschutz und das Archivwesen vom 24. Oktober 2006 \(IDAG; SAR 150.700\)](#)

3.2 Mindestabstand zum Kulturland (§ 48a)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass der zwingend einzuhaltende Kulturlandabstand im Baugesetz geregelt wird?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 87 %. Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

- **Einfriedungen baulicher Art**

Die Mitte macht darauf aufmerksam, dass der Abstand für Pflanzen im EG ZGB ¹² geregelt ist. Das Baugesetz muss diesen nicht auch noch normieren.

Stellungnahme des Regierungsrats

Korrekt. Der Gesetzesentwurf wird entsprechend angepasst.

- **Abstand für Verkehrsflächen und Parkfelder**

Namentlich die SP macht geltend, dass die Strassenbankette häufig 50 cm breit seien und ausserhalb der Strassenparzelle lägen. Bestehende Strassen sollten nicht rechtswidrig werden. Der Abstand solle daher 50 cm (oder Null) betragen.

Stellungnahme des Regierungsrats

Der "Pflugwendestreifen" (Mindestabstand zum Landwirtschaftsland) beträgt seit jeher 60 cm. Dieser Abstand soll (wie gemäss EG ZGB) auch für Strassen gelten. Bestehende Strassen sind besitzstandsgeschützt. – Der 60-cm-Abstand erlaubt eine optimale Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche bis an den Parzellenrand. Zudem handelt es sich hierbei um ein einheitliches und bewährtes Mass, das in der Praxis gut umsetzbar ist.

- **Die Regelung auf Verordnungsstufe beibehalten; Gemeindeautonomie**

Eine Gemeinde fragt, wieso nicht die bereits heute bestehende Verordnung angepasst werde. Auch solle nicht zwischen Kleinbauten und unterkellerten Kleinbauten unterschieden werden. Für bestimmte Bauten (Unterniveaubauten, Untergeschosse, Schwimmbäder) genüge ein 2-m-Abstand. Zwei Gemeinden meinen, dass es ihnen erlaubt sein müsse, strengere Regelungen zu erlassen.

¹² [§§ 72 Abs. 2 und 73 Abs. 5 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 2017 \(EG ZGB; SAR 210.300\)](#); es gilt ein zwingender Abstand von 60 cm gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone. Hingegen gilt kein Abstand für pflanzliche Einfriedungen gegenüber der Kulturlandgrenze, wenn diese innerhalb der eigenen Parzelle verläuft. Dies lässt sich hinnehmen, zumal kaum anzunehmen ist, dass quer durch die eigene Parzelle eine Hecke (pflanzliche Einfriedung) angepflanzt wird.

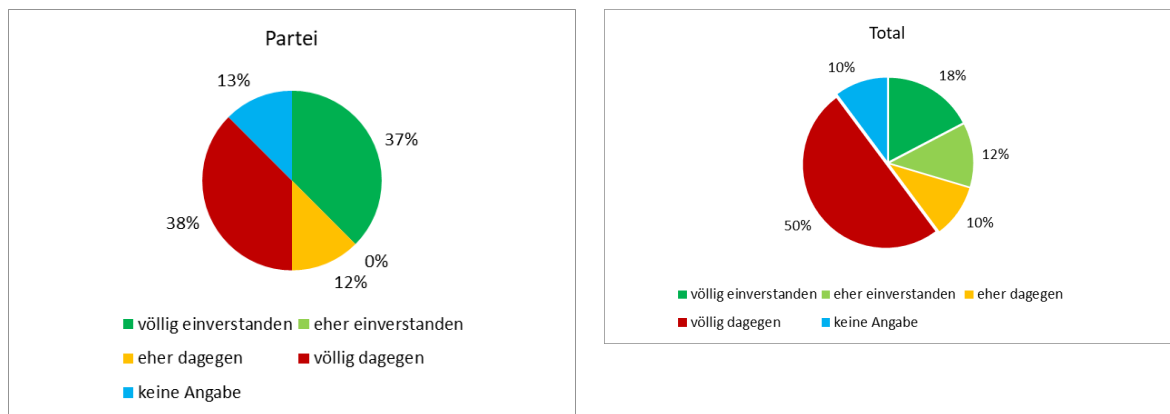
Stellungnahme des Regierungsrats

Die kantonale Verordnungsbestimmung zum Kulturlandabstand ist gesetzlich nicht abgestützt und hält vor Bundesrecht nicht stand. Unterkellerte Bauten erfordern eine Baugrube und rechtfertigen einen grösseren Abstand. Ein genügender Abstand ermöglicht zudem eine sorgfältige Siedlungsgestaltung. Einer Gemeinde zu erlauben, den Kulturlandabstand abweichend zu regeln, würde der Rechtsklarheit schaden, ohne einen Autonomiegewinn zu bringen.

3.3 Mindestanforderungen für WC-Anlagen (§ 52)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass der Regierungsrat die Anzahl und die Mindestanforderungen an WC-Anlagen regeln darf?"



Gesamthaft überwiegt die ablehnende Haltung mit 60 %. Von den Parteien votierten ablehnend die FDP, die Liberalen, die SVP, die EDU (alle drei: "völlig dagegen") und die Mitte ("eher dagegen"). "Völlig einverstanden" sind: EVP, Grüne und GLD. Die SP enthielt sich. Drei Wirtschaftsverbände sprachen sich "völlig dagegen" aus (AGV, HEV und AIHK).

Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

• Keine kantonale Regelung

Die Mitte, EDU, FDP, die Liberalen, SP und SVP, ebenso einzelne Gemeinden, möchten an der heutigen liberalen Regelung festhalten. Einzelne Gemeinden meinen ferner, dass eine Regelung kommunal erfolgen könne.

Stellungnahme des Regierungsrats

Die vorgesehene Regelung wird wegen der ungenügenden Akzeptanz aus dem Entwurf gestrichen. Ohne diese Kompetenz fehlt die Möglichkeit, eine uneinsichtige Bauherrschaft zum Erstellen einer minimalen Anzahl WC-Anlagen zu verpflichten. Grössere Gasthäuser haben heute zum Teil nur eine Toilette.¹³ Darunter leidet das touristische Image. Auch sinkt subjektiv das Sicherheitsgefühl, wenn Ecken und Strassen nach Urin riechen. Eine kantonale Normierung – mit der gebotenen Zurückhaltung – wäre hilfreich. Aufgrund der Opposition wird jedoch die Vorschrift aus dem Entwurf gestrichen. So obliegt es den Gemeinden, hierzu Regelungen zu erlassen.

¹³ Vgl. Aargauer Zeitung vom 23. April 2025: "Einsprecherin kritisiert Klo-Situation".

3.4 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV; § 54a)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass die Bestimmungen betreffend Kommunalen Gesamtplan Verkehr angepasst werden?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 79 %. Von den Parteien lehnt einzig die FDP. Die Liberalen die Änderung ab. Die Grünen enthielt sich der Stimme. Von den Wirtschaftsverbänden lehnt der HEV die Anpassung ab; die AIHK ist "eher einverstanden".¹⁴ Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

- **Verbindlichkeit der im KGV vorgesehenen Massnahmen auch für den Kanton**

Die FDP. Die Liberalen meint, die KGV-Massnahmen müssten auch für den Kanton verbindlich sein, und der Hinweis auf § 56 (Reduktion der Parkfelderzahl unter den Pflichtbedarf) sei zu belassen. Die SVP nimmt Anstoss an den zusätzlichen Regulierungen. Der HEV und einzelne Gemeinden sehen einen Zusammenhang zwischen der geringeren Verbindlichkeit des KGV für den Kanton und der zum Teil fehlenden Bereitschaft der Gemeinden, einen solchen zu erstellen.

Stellungnahme des Regierungsrats

Gemäss nun langjähriger Praxis genehmigt der Kanton nur die KGV-Ziele. Für ihn sind nur diese – für die Gemeinde auch die Massnahmen und Teilpläne – behördenverbindlich. Der Kanton hat hier nur die Rolle einer Prüfinstanz und ist selber nicht Planungsbehörde.¹⁵ Eine vollständige Abklärung aller KGV-Massnahmen im Hinblick auf die künftigen eigenen Planungen des Kantons könnte die kantonale Fachstelle nicht bewältigen. Würde dies verlangt, müsste der Kanton aktiv in die Erarbeitung sämtlicher KGVs miteinbezogen werden – was unmöglich ist.

Anfänglich war die KGV-Genehmigungspraxis des Kantons die folgende:

Die Gemeinden wurden angehalten, separat auszuweisen, auf welche Punkte sich die Genehmigung beziehen solle. Bereits die ersten Genehmigungsverfahren zeigten indessen die Schwierigkeiten, die sich für den Kanton bei der Genehmigung einzelner Massnahmen ergaben. Der Kanton musste Hinweise anbringen, die klarstellten, dass die Genehmigung von Massnahmen keine kantonale Planungsverpflichtung auslöse, dass ordentliche Genehmigungsverfahren nicht vorweggenommen werden könnten und dass auch das Resultat nicht vorgegeben werden dürfe. Dies führte zu Missverständnissen und Unzufriedenheiten bei der Gemeinde und der betroffenen Bevölkerung.

Mit einer Vergrösserung der "Flughöhe" hat der Kanton in der Folge seine Genehmigungspraxis angepasst und nur noch die Ziele genehmigt: Der genehmigte KGV-Inhalt gibt fortan die klare Richtung vor, wie und wohin sich eine Gemeinde verkehrlich entwickelt, abgestimmt mit der kommunalen Siedlungsentwicklung und der Freiraumgestaltung. Gleichzeitig belässt diese Genehmigungspraxis

¹⁴ "Völlig einverstanden" votierten bauenaargau und Baumeisterverband Aargau. Der aargauische Gewerbeverband enthielt sich der Stimme.

¹⁵ Zum Umfang der Prüfung siehe [§ 3 Abs. 2 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 \(BauV; SAR 713.121\)](#)

dem Kanton den nötigen Gestaltungsraum, damit er – soweit es um kantonale Belange geht – in folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren gemeinsam mit den Gemeinden über das Wie der Umsetzung und der Zielerreichung entscheiden kann.

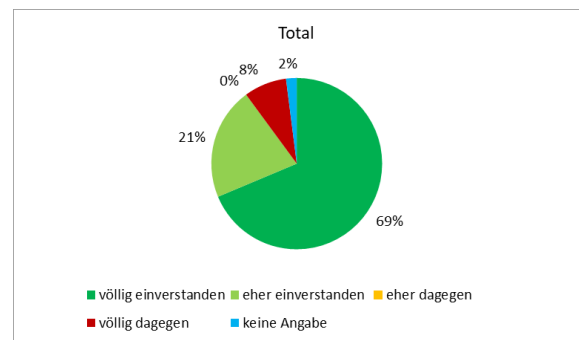
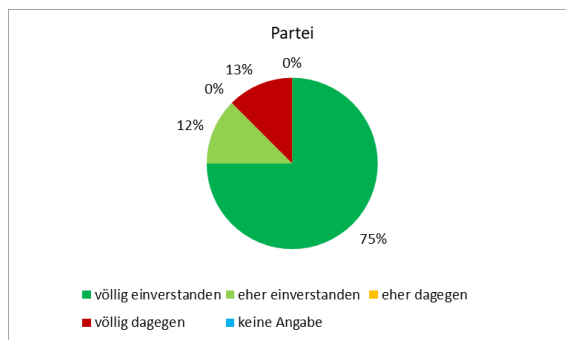
Diese Praxis garantiert den Gemeinden die grösstmögliche Autonomie bei der Definition ihrer verkehrlichen Bedürfnisse und der darauf abgestimmten KGV-Massnahmenplanung. Der KGV ist und bleibt im Kern ein kommunales Planungsinstrument. Die angepasste Praxis (Vergrösserung der "Flughöhe" bei der Genehmigung) besteht seit 2017 und ist in der kantonalen Wegleitung "Empfehlungen zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)" abgebildet.¹⁶

Ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr ist nach bisherigem Recht namentlich dann erforderlich, wenn in einem Gebiet die Anzahl Parkfelder "über § 56 hinaus" begrenzt wird. Der Entwurf spricht stattdessen neu von Begrenzung der Anzahl Parkfelder "unter den Pflichtbedarf nach Fachnorm". Diese Formulierung ist bildhaft und aus sprachlichen Gründen der abstrakten Formulierung mit Verweis auf § 56 vorzuziehen. Inhaltlich meinen beide Formulierungen dasselbe.

3.5 Unzulässigkeit von Einwendungen gegen das Baugesuch (§ 60)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass Einwendungen, die im Nutzungsplanverfahren hätten vorgebracht werden können, im späteren Baubewilligungsverfahren ausdrücklich für unzulässig erklärt werden?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 90 %. Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

- **Unnötige Bestimmung**

Die FDP. Die Liberalen lehnt als einzige Partei die Anpassung ab, da sie unnötig sei. Die thematisierte Unzulässigkeit der Einwendungen ergebe sich bereits aus der Rechtskraft des Nutzungsplans.

Stellungnahme des Regierungsrats

Die Aussage ist korrekt, dass – auch ohne explizite Normierung – Einwendungen gegen ein Baugesuch nicht mehr vorgebracht werden können, wenn diese schon früher gegen den Nutzungsplan hätten vorgebracht werden können. Die Anpassung kann aber eine Signalwirkung haben und ist politisch erwünscht.

- **Sondernutzungsplan ebenfalls erwähnen**

Von Gemeindeseite wird angeregt, nicht nur von Nutzungsplänen zu sprechen, sondern ausdrücklich auch die Sondernutzungspläne zu erwähnen.

¹⁶ veröffentlicht unter: www.ag.ch/verkehr > [Siedlung & Verkehr](#) > [Kommunaler Gesamtplan Verkehr – "Empfehlungen zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr"](#)

Stellungnahme des Regierungsrats

Der Begriff "Nutzungsplan" umfasst sowohl den allgemeinen wie auch den Sondernutzungsplan. Die Ergänzung ist abzulehnen, um Abweichungen zu anderen gesetzlichen Bestimmungen zu vermeiden, die gleichfalls von "Nutzungsplänen" sprechen und dabei die Sondernutzungspläne mitmeinen.

- **Das Verbandsbeschwerderecht darf nicht eingeschränkt werden.**

Die SP und einzelne Gemeinden bringen dies vor.

Stellungnahme des Regierungsrats

Die Normierung will das Verbandsbeschwerderecht nicht einschränken und bewirkt dies auch nicht.

- **Vorschlag für eine Ergänzung des Gesetzestextes**

Der WWF regt folgende Ergänzung an: "... und aufgrund der öffentlichen Auflage klar erkennbar gewesen wären, ..."

Stellungnahme des Regierungsrats

Eine solche Präzisierung ist unnötig, und sie wäre auch unrichtig. Sie bedeutet unter Umständen eine unzulässige Einschränkung der Rechtsgültigkeit des Nutzungsplans.

- **Akzessorische Normenkontrolle erwähnen**

Gemeindeseits wird vorgeschlagen, im Gesetzestext die Möglichkeit der akzessorischen Normenkontrolle vorzubehalten.

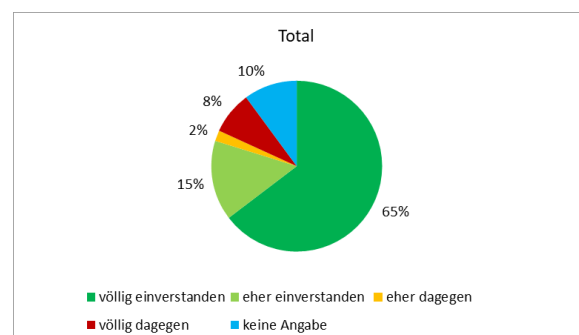
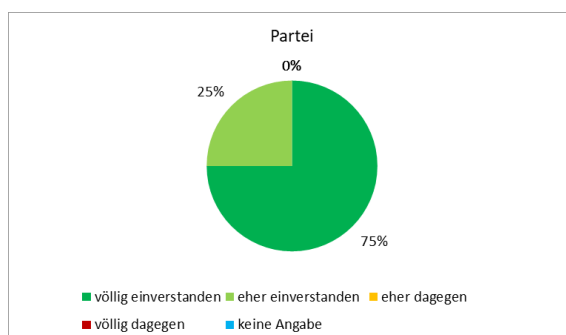
Stellungnahme des Regierungsrats

Dass die akzessorische Normenkontrolle vorbehalten ist, ergibt sich aus Bundesrecht und muss im Gesetz nicht auch noch "erläutert" (wiederholt) werden.

3.6 Einsichtsrecht ins Grundbuch (§ 63)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass den kantonalen Stellen für die nötigen Abklärungen im Anwendungsbereich von § 63 (kantonale Zustimmung zu einer Baubewilligung) das Einsichtsrecht in das Grundbuch samt den Belegen gewährt wird?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 80 %. Namentlich sind auch die Wirtschaftsverbände einhellig "völlig einverstanden". Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

- **Aufwand Grundbuchämter**

Die FDP, Die Liberalen fragt, welchen Zeitgewinn die neue Regelung für die Grundbuchämter bringt.

Stellungnahme des Regierungsrats

Die Grundbuchämter werden in Bezug auf Auszugs- und Belegbestellungen entlastet. Die neue Regelung bewirkt aber vor allem eine Zeitersparnis für die Abteilung für Baubewilligungen und für die Gesuchstellenden.

- **Nur die begründete Einsichtnahme darf gestattet werden.**

Die Mitte bringt dies vor.

Stellungnahme des Regierungsrats

Das ist so. Zu präzisieren ist, dass die betroffenen Stellen jeweils keine Begründung im Einzelfall liefern müssen. Sie erhalten den erweiterten elektronischen Zugang, weil sie die Daten zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen.

- **Auch den Gemeinden ist das Einsichtsrecht in die Grundbuch-Belege zu gegeben.**

Der AGG sowie einzelne Gemeinden bringen dies vor.

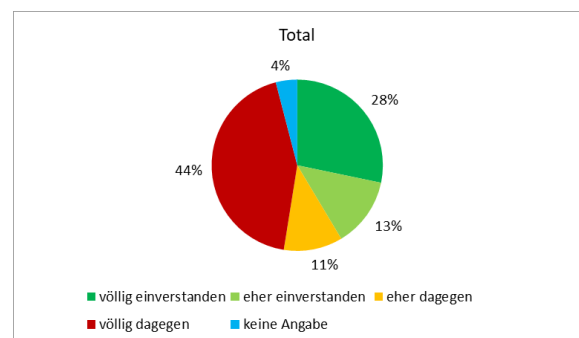
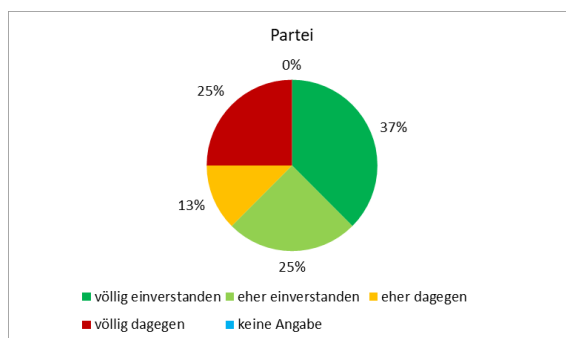
Stellungnahme des Regierungsrats

Aus Datenschutzgründen soll ein direktes Einsichtsrecht nur sehr fokussiert erteilt werden. Ein generelles Einsichtsrecht der Gemeinden würde der Bund wohl kaum genehmigen.¹⁷

3.7 Geltungsdauer Baubewilligung (§ 65 Abs. 1)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass die Geltungsdauer für Bau- und Abbaubewilligungen um ein Jahr erhöht wird?"



Gesamthaft beträgt die ablehnende Haltung 55 %. Ablehnend votierten FDP, Die Liberalen, Grüne (beide "völlig dagegen") sowie SP ("eher dagegen"). Zustimmung erteilten SVP, EDU und GLP ("völlig einverstanden"), ferner ("eher einverstanden") EVP und Die Mitte. Die Wirtschaftsverbände sind allesamt völlig oder eher (AIHK) einverstanden. Die Gemeinden lehnen die Vorlage zu rund zwei Drittel ab.¹⁸ Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

- **Fehlender Handlungsbedarf**

FDP, Die Liberalen, Grüne und SP meinen, es fehle ein Handlungsbedarf. – Die Mitte ist knapp einverstanden.

¹⁷ So haben denn auch nur wenige Stellen AGOBIS-Einsicht in die Belege. Es sind dies Grundbuchämter, Urkundspersonen, Sektion Landerwerb, Gemeindesteuerämter, Kantonales Steueramt, gewisse Nachführungsgeometer und Mitarbeitende des Vermessungsamts sowie die Gerichte Kanton Aargau.

¹⁸ "Völlig dagegen" sind 33 Gemeinden, "eher dagegen" 9. 16 Gemeinden sind "völlig einverstanden" und 8 "eher einverstanden" (1 Gemeinde hat sich der Stimme enthalten).

Stellungnahme des Regierungsrats

Die Vorschrift wird angepasst (an strengere Voraussetzungen gebunden). Die Verlängerung soll nicht automatisch, sondern nur in begründeten Fällen (um ein Jahr) möglich sein.

- **Nachteile überwiegen**

Diverse: Die Dossierführung verlängert sich, und nachteilig ist dies auch für die betroffene Nachbarschaft.

Stellungnahme des Regierungsrats

Die Gemeinden sind für die Umsetzung der Baubewilligungen verantwortlich. Rund zwei Drittel der Gemeinden haben sich dahingehend geäußert, dass sie völlig oder eher gegen die Änderung sind. Die Einwände sind berechtigt. Die Vorschrift wird daher angepasst (an strengere Voraussetzungen gebunden). Die Verlängerung der (Ab-)Baubewilligung soll nicht automatisch, sondern nur in begründeten Fällen (um ein Jahr) möglich sein.

3.8 Unterbruch der Bauarbeiten (§ 65 Abs. 1^{bis})

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass die Bauarbeiten drei Jahre (bisher zwei Jahre) ununterbrochen eingestellt werden dürfen, ohne dass die Baubewilligung dahinfällt?"



Gesamthaft beträgt die ablehnende Haltung 82 %. Von den Parteien stimmten einzig die SVP und die EDU der Änderung zu ("völlig einverstanden"). Die Wirtschaftsverbände befürworteten mehrheitlich die Änderung. Der HEV votierte dagegen.

- **Ewige Baustellen und Bauruinen**

FDP. Die Liberalen, GLP, Die Mitte und SP meinen, dass eine Verlängerung des zulässigen Bauunterbruchs dazu führe, dass ein Bauvorhaben "ewig" daure.

Stellungnahme des Regierungsrats

Diese Befürchtung teilt auch der Regierungsrat. Die vorgesehene Anpassung wird daher aus dem Entwurf gestrichen.

- **Frist wegen Unmut sogar kürzen!**

Die Gemeindeammänner-Vereinigung und einzelne Gemeinden beantragen gar, dass die Frist des zulässigen Bauunterbruchs (2 Jahre) zur Vermeidung von Unannehmlichkeiten, die ein "endloses" Bauvorhaben bewirke, sogar zu verkürzen sei.

3.9 Luft/Wasser-Wärmepumpen im Strassenunterabstand (§ 67a)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass Luft/Wasser-Wärmepumpen mit erleichterter Ausnahmegewilligung im Strassenunterabstand erstellt werden dürfen?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 79 %. Einhellig unterstützt wird die Änderung namentlich auch von allen fünf Wirtschaftsverbänden ("völlig einverstanden"). Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

- **Konsequenzen einer Streichung von Absatz 1^{bis}**

FDP.Die Liberalen fragt nach den Konsequenzen bei einer Streichung von Absatz 1^{bis}.

Stellungnahme des Regierungsrats

Eine Streichung der Bestimmung (wonach für den Fall eines späteren Landbedarfs eine Ersatzlösung garantiert werden muss) würde den Zweck des Strassenabstands (Freihaltung für zukünftigen Landbedarf) vereiteln. Eine Streichung ist daher abzulehnen.

- **Einen Lärmschutznachweis nur gegenüber Dritten verlangen**

Die SVP meint, dass kein Lärmschutznachweis zum eigenen Schutz der Eigentümerin oder des Eigentümers zu verlangen sei.

Stellungnahme des Regierungsrats

Das Bundesrecht regelt den Lärmschutz. Der Kanton darf diesen nicht abschwächen.

- **obligatorischer Beseitigungsrevers**

Grüne und Repla meinen, dass beim ausnahmsweise Gewähren einer Strassenabstandsunterschreitung der Beseitigungsrevers obligatorisch sei.

Stellungnahme des Regierungsrats

Das ist korrekt. Ein Beseitigungsrevers wird in Anwendung von § 67a standardmässig verfügt und im Grundbuch eingetragen (§ 163 Abs. 1).

- **Erdsonden auch einbeziehen**

Die Mitte und GLP meinen, dass auch für Erdsonden die erleichterte Strassenabstandsunterschreitung möglich sein soll.

Stellungnahme des Regierungsrats

Erdsonden lassen sich nicht mit Wärmepumpen vergleichen. Diese können erforderlichenfalls verschoben und an neuem Ort wieder verwendet werden, währenddem jene neu gebohrt werden müssten. Auch sind Auswirkungen von Strassen(unterhalts)arbeiten auf Erdsonden im Unterabstand nicht

ausschliessbar. Im Einzelfall muss einlässlich geprüft werden, ob die Erdsonde im Unterabstand zugelassen werden kann (unter Mitgewichtung des öffentlichen Interesses an einer solchen Energiegewinnung); eine standardisierte Ausnahmegewilligung ist hier jedoch nicht möglich.

- **Ein 2-m-Strassenabstand sei mindestens einzuhalten.**

Einzelne Gemeinden meinen, dass wegen Vereisungsgefahr, aus Ortsbildschutzgründen (Verunstaltung) und zum Schutz von Sichtzonen der Strassen-Mindestabstand wenigstens 2 m zu betragen habe.

Stellungnahme des Regierungsrats

Der Gemeinderat "kann" ausnahmsweise die Strassenabstands-Unterschreitung bewilligen. Es handelt sich um eine Kann-Bestimmung, die eine umfassende Interessenabwägung voraussetzt. Alle Interessen sind zu berücksichtigen und abzuwägen bei der Beurteilung, ob eine Ausnahme nach § 67a bewilligbar ist und welcher Mindestabstand im Einzelfall eingehalten werden muss.

- **Bei fehlendem Ersatzstandort sei ein alternatives Heizsystem zu teuer**

Der AGG und einzelne Gemeinden weisen auf das Problem hin, dass, wenn bei einer späteren Strassenverbreiterung die Wärmepumpe beseitigt werden müsste, ein alternatives Heizsystem eingebaut werden müsste und die Kosten dafür zu hoch seien.

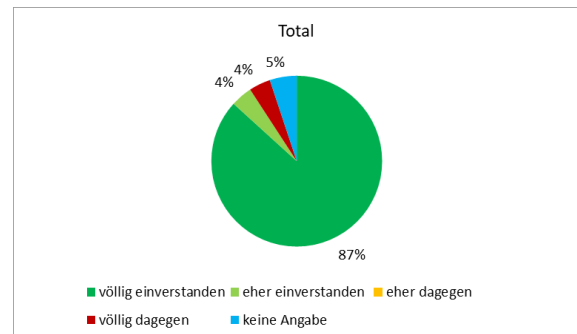
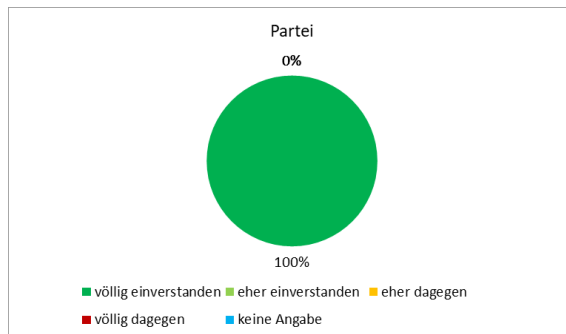
Stellungnahme des Regierungsrats

Absatz 1^{bis} (Garantie einer Ersatzlösung) lässt eine Ausnahmegewilligung nicht zu, wenn die Ersatzlösung zu teuer und daher als unrealisierbar anzusehen ist.

3.10 Baubewilligungsverfahren und geringfügige Strassenanpassungen (§ 95)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass der Gemeinderat geringfügige Anpassungen von Strassen im Baubewilligungsverfahren bewilligen darf?"



Gesamthafte beträgt die Zustimmung 91 %. Nur gerade drei Gemeinden und die "neutrale Bauverwaltung" stimmten gegen die Änderung. Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

- **Was heisst "untergeordnet"?**

Einer Gemeinde ist der Begriff "untergeordnet" zu wenig verständlich.

Stellungnahme des Regierungsrats

Der Begriff "untergeordnete Anpassungen" ist nicht scharf definiert. Es geht darum, in Zusammenhang mit der Erstellung eines Gebäudes Strassenanpassungen, die der Gebäudebau nötig macht und also als ein Nebenpunkt angesehen werden können, im gleichen Verfahren zu beurteilen und zu bewilligen.

3.11 Busbuchten und Strassenabstand (§ 111)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass bei Landabtretungen für die Realisierung von Busbuchten die Strassenabstände entsprechend herabgesetzt werden können?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 92 %. Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

- **Auch die Ausnutzungsziffer ist zu erhöhen.**

Die Repla 12 und gemeindeseits wird vorgebracht, dass bei einer Landabtretung für den Strassenbau zugleich auch die Ausnutzungsziffer erhöht werden müsse.

Stellungnahme des Regierungsrats

Strassenflächen zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.¹⁹ Ein Übertragen von (nicht vorhandener oder in der Entschädigung abgegoltener) Ausnutzung wäre nicht zulässig.

3.12 Übergangsrecht: Reglement betreffend Ersatzabgabe für Parkfelder (§169 Abs. 3)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass die übergangsrechtliche Regelung in § 169 Abs. 3 (Kompetenz des Regierungsrats, ein Reglement betreffend die Ersatzabgabe für Pflichtparkfelder zu erlassen) aufgehoben wird?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 77 %. Von den Parteien votierte die SP mit "eher dagegen". Die EVP enthielt sich der Stimme. Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

¹⁹ § 32 Abs. 4 BauV; Anhang 1 BauV: Ziff. 8.1 IVHB

- **Gemeinden ohne kommunale Regelung**

EVP, SP und einzelne Gemeinden weisen darauf hin, dass mehrere Gemeinden noch kein eigenes Reglement geschaffen hätten, das die Pflichtparkfeld-Ersatzabgabe regle. Für diese Gemeinden solle die übergangsrechtliche Regelung (und das regierungsrätliche Reglement) beibehalten werden.

Stellungnahme des Regierungsrats

Der Gesetzesentwurf wird angepasst, und die Regelung wird derzeit nicht gestrichen. Die übergangsrechtliche Regelung soll noch bis Ende 2032 Gültigkeit haben, so dass die Gemeinden ohne Reglement noch Zeit haben, eine eigene Grundlage zu schaffen.

3.13 Übergangsrecht: Übergangszone (§ 170 Abs. 2)

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass die übergangsrechtliche Regelung in § 170 Abs. 2 (betreffend Übergangszonen) aufgehoben wird?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 87 %. Die Grünen sind mit der Aufhebung nicht einverstanden, begründen die ablehnende Haltung aber nicht weiter. Gemeindeseits wird darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat bereits 2020 entschieden habe, dass die Bestimmung nicht mehr anwendbar sei

3.14 Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplanung

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie einverstanden, dass das 'Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplanung' (Anhörungsbericht, S. 19) nicht ins kantonale Recht aufgenommen wird?"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 87 % (keine Aufnahme ins Baugesetz). Die Mitte hat sich wegen der Verfahrensvereinfachung, die das Instrument brächte, "eher dagegen" (und somit für eine Aufnahme ins Baugesetz) ausgesprochen. Sie führt aus, dass der Entscheid, auf einen Sondernutzungsplan zu verzichten, im Ermessen des Gemeinderats liegen dürfte und eine kantonale Regelung diese Autonomie nicht übermässig einschränke. Der HEV unterstützt das Instrumentarium ebenfalls: Alle Massnahmen, die die Baubewilligungsverfahren beschleunigen könnten und potenziell die Bautätigkeit erhöhten, seien zu begrüßen.

Auf eine Regelung im kantonalen Recht wird aufgrund des Ergebnisses im Anhörungsverfahren und der im Anhörungsbericht dargelegten Gründen verzichtet. Die Gemeinden bleiben befugt, dieses Instrument als kommunales Recht einzuführen, wie sie dies heute schon handhaben. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet konkrete Planungsziele und Gestaltungsgrundsätze festlegt, damit sich entscheiden lässt, ob ein Bauvorhaben diese Ziele und Grundsätze umsetzt und ein Gestaltungsplanverfahren verzichtbar ist.²⁰

3.15 Diverses

Die Fragestellung lautete:

"Sind Sie ferner mit folgenden baugesetzlichen Anpassungen einverstanden:

- §§ 8/9 *'Richtplan' statt 'Richtpläne'; keine aufschiebende Wirkung von Beschwerden gegen den Richtplan als Grundsatz*
- § 10 Abs. 5 *Kantonale Nutzungspläne: keine Verschärfung der Ausstandsbestimmungen für die Behandlung von Einwendungen*

²⁰ Die Gemeinde Schneisingen hat aktuell (Beschluss vom 25. September 2024) die folgende Bestimmung in die BNO aufgenommen:

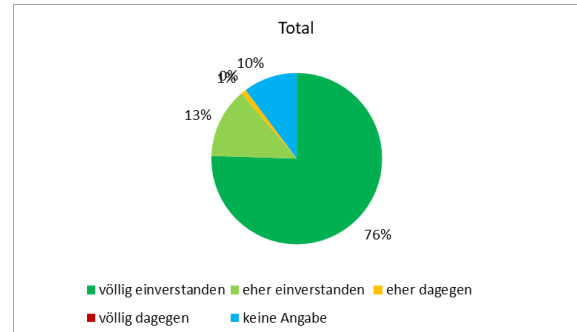
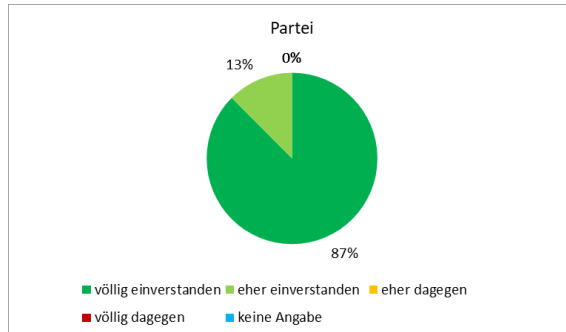
§ 4 Bereiche für Arealentwicklung / [...] Gestaltungsplanpflicht

¹ Innerhalb der im Bauzonenplan als „Bereich für Arealentwicklung / [...] Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, um eine gesamthaft koordinierte Erschliessung und Überbauung zu sichern. Für die speziell bezeichneten Bereiche A, B, C und D gelten folgende Zielsetzungen:

- A Sorgfältig in die dörfliche Struktur eingepasste Überbauung und Freiraumkonzeption mit respektvoller Reaktion auf die typischen Bauten und möglichst geringen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs;
- B Gut in den örtlichen Kontext eingepasste Überbauung mit haushälterischer Bodennutzung und guter Aussenraumqualität;
- C Gut eingepasste Überbauung unter Abstimmung allfälliger unterschiedlicher Nutzungen, situationsgerechter Reaktion auf das östlich angrenzende Wohnquartier und sorgfältigem Einbezug des Gewässerraumes entlang des Hünikerbaches;
- D Gesamthaft koordinierte Erschliessung mit situationsgerechter Einpassung gewerblicher oder im öffentlichen Interesse liegender Nutzungen.

² Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Ziele gemäss Absatz 1 auf andere Weise erreichbar sind.

- § 10 Abs. 5^{bis} Kantonale Nutzungspläne: keine Bindung des Grossen Rats an die Einwendungsentscheide
- § 15 Nutzungszonen: 'Arbeitszone' statt 'Gewerbe- und Industriezone'
- § 48 Waldabstand (Präzisierungen)
- § 154 Formelle Enteignung: Kompetenz des Spezialverwaltungsgerichts betreffend das Nichteintreten"



Gesamthaft beträgt die Zustimmung 89 %. Zu eingegangenen Bemerkungen und Fragen ist Folgendes zu antworten:

- **§ 9 Abs. 4^{bis}: Keine aufschiebende Wirkung von Beschwerden gegen den Richtplan**

Die FDP, Die Liberalen ist gegen diese Änderung. Die Beschwerde soll im Umfang des Beschwerdeantrags aufschiebende Wirkung haben.

Stellungnahme des Regierungsrats

Richtig ist, dass der Rechtsschutz effektiv sein muss. Das Gericht wird daher (von Amtes wegen oder auf Antrag) einer Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilen, soweit der Rechtsschutz gefährdet sein könnte. Doch soll als Grundregel für den Richtplan (gleich wie für andere Planungen, wie dies heute schon gültiges Recht ist) gelten, dass der Plan trotz Beschwerde ohne zeitliche Verzögerung anwendbar wird.

- **§ 15 Gewerbezone**

Gemeindeseits wird vorgebracht, der Begriff "Gewerbezone" sei beizubehalten, namentlich damit die Mischzone weiterhin heissen könne: "Wohn- und Gewerbezone"

Stellungnahme des Regierungsrats

Die Mischzone soll neu heissen: "Wohn- und Arbeitszone".

- **§ 48 Einfriedungen und Waldabstand**

GLP und gemeindeseits wird eine Vereinfachung vorgeschlagen. Nur eine Absatzbestimmung soll den Waldabstand für Einfriedungen regeln, nicht mehrere. Eine doppelte Regelung für Einfriedungen "erscheint sinnfrei."

Stellungnahme des Regierungsrats

Die gesetzliche Bestimmung soll vereinfacht werden. Die Bestimmung lautet nun im Entwurf:²¹

§ 48 Abs. 1 lit. a Ziff 1^{bis}

¹ Der Waldabstand beträgt, ...

a) 4 m für

^{1bis}. Einfriedungen; kein Abstand gilt für Einfriedungen bis 1,20 m Höhe, wenn sie nicht mehr als ein minimales Fundament benötigen und für Kleintiere durchlässig sind,

²¹ In der heutigen Ziff. 1 wird "Einfriedungen" gestrichen und durch Ziff. 1^{bis} ersetzt.

• **§ 48 Stützmauern und Waldabstand**

Eine Gemeinde meint, die Stützmauerhöhe (80 cm) sei mit der Verordnung zu harmonisieren (§ 49 Abs. 2 lit. a Bauverordnung [BauV]: 60 cm). Die Abschaffung der Höhenbegrenzung für Stützmauern habe Konsequenzen fürs Ortsbild. Die Maximalhöhe sei auf 3 m zu begrenzen.

Stellungnahme des Regierungsrats

Die Frage der Einpassung ist unabhängig von der Frage des Waldabstands zu beantworten. – Gegenüber dem Wald gelten andere Abstandsbestimmungen als gegenüber privaten Parzellengrenzen. Eine "Harmonisierung" drängt sich daher nicht auf und wäre falsch.

4. Umsetzung – Erläuterungen zu einzelnen Paragraphen

§ 3a Verfahren in digitaler Form

Die Bestimmung ist neu.

Geltendes Recht	Entwurf
	<p>§ 3a Verfahren in digitaler Form</p> <p>¹ Der Regierungsrat kann einen digitalen Dienst anbieten und Gesuchstellende sowie kantonale und kommunale Behörden verpflichten, diesen zu benutzen, namentlich für</p> <p>a) das Einreichen von Anfragen, Vorentscheid-, Reklame- und Baugesuchen sowie die behördeninterne Bearbeitung,</p> <p>b) die Durchführung öffentlicher Auflageverfahren gemäss diesem Gesetz,</p> <p>c) das Einreichen von Nutzungsplänen und anderer kommunaler Akten an den Kanton zur Vorprüfung oder Genehmigung.</p> <p>² Die Nutzung des digitalen Dienstes verpflichtet auf Meldung hin zur digitalen Entgegennahme von behördlichen Mitteilungen und verfahrensleitenden Anordnungen sowie von durch die Gemeinde zu eröffnenden Entscheiden.</p> <p>³ Der Regierungsrat kann durch Verordnung Einzelheiten zum digitalen Dienst regeln, namentlich</p> <p>a) die Einreichung von Einwendungen und Einsprachen über diesen Dienst zulassen,</p> <p>b) die Eröffnung erstinstanzlicher Entscheide über diesen Dienst vorsehen,</p> <p>c) die zugelassenen Formate bestimmen.</p>

Auf dem kantonalen Behördenportal bietet der Kanton bereits heute mit "eBau" den Gemeinden – und in den angeschlossenen Gemeinden auch der Bauherrschaft – einen digitalen Dienst an, um baurechtliche Gesuche (namentlich Baugesuche, Anfragen und Vorentscheidgesuche) elektronisch

einzureichen. Der Dienst wird per 2026 durch eine neue Lösung ersetzt (Projekt "Digitale Baugesuchabwicklung DIBA"), da die technische Laufzeit für das bestehende Produkt "eBau" endet.²² Ferner will der Kanton in der näheren Zukunft auch Dienste anbieten, die erlauben, weitere Verfahren gemäss Baugesetz elektronisch abzuwickeln, wie namentlich die Richt- und Nutzungsplanverfahren (öffentliche Mitwirkung, Auflageverfahren, Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren). Mit "ePlanung" erfolgt die Abwicklung des Nutzungsplanverfahrens bereits heute teilweise digital (so die Grundlagenerhebung und die Vorprüfung).

Die offene gesetzliche Formulierung erlaubt, weitere Verfahren darunter zu subsumieren (digital abzuwickeln), sobald die digitalen Anwendungen eine entsprechende Ausweitung zulassen (zum Beispiel die Genehmigung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr durch den Kanton, Kontrollaufgaben in Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe).

Die digitale Abwicklung vereinfacht die Abläufe für die Gemeinden, den Kanton und die Bauherrschaft, aber auch für Dritte, die Einsicht in die Daten²³ nehmen wollen. Dass der Kanton die Dienste zentral anbietet, hat den Vorteil, dass der Datenschutz im ganzen Kanton in gleicher Weise sichergestellt werden kann.

Der Kanton kann Gesuchstellende sowie (kantonale und kommunale) Behörden verpflichten, seinen Dienst (oder den Dienst der angeschlossenen Gemeinde) zu nutzen. Mit dem Begriff "Gesuchstellende" sind namentlich gemeint:

- Personen, die ein Baugesuch stellen (Bauherrschaft),
- Personen, die ein anderes Gesuch gemäss Baugesetzgebung einreichen, wie zum Beispiel das Gesuch, eine Strasse über den Gemeingebrauch hinaus nutzen zu dürfen (§ 103 BauG),
- die Vertreterin und der Vertreter eines Gesuchstellenden, zum Beispiel das Planungsbüro, das für die Bauherrschaft das Gesuch einreicht,
- Personen, die den Dienst freiwillig nutzen und sich damit den entsprechenden Verpflichtungen unterstellen (gemäss nachfolgender Aufzählung).

Nicht gemeint hingegen sind Personen, die

- Einwendung erheben,
- Einsprache erheben (zum Beispiel gegen die Festsetzung der Mehrwertabgabe)
- Anzeige oder Immissionsklage erheben,
- im Mitwirkungsverfahren Anträge stellen oder Vorschläge einbringen.

Die Verpflichtung zur digitalen Erfassung, Weiterleitung und Bearbeitung der Gesuche erlaubt eine flächendeckend medienbruchfreie Systemnutzung und bewahrt vor Doppelspurigkeiten und damit vor zusätzlichen Aufwänden und Kosten. Die Verpflichtung zur Nutzung des Dienstes schliesst die Verpflichtung mit ein, die behördlichen Beurteilungen²⁴, die verfahrensleitende Anordnungen (zum Beispiel die Aufforderung an die Bauherrschaft zum Nachreichen fehlender Unterlagen) und die Mitteilungen auf Meldung hin elektronisch entgegenzunehmen (vom Dienst abzuholen) und elektronisch (über den Dienst) zu antworten.²⁵

Um die angestrebte durchgängige Digitalisierung sicherzustellen, wird mit DIBA eine umfassende Software für die Bearbeitung der Baugesuche auf sämtlichen Ebenen zur Verfügung gestellt. Der kantonale Dienst verfügt über eine eCH-Standardschnittstelle, die den Anschluss allfälliger kommunaler Lösungen zulässt.

²² Vgl. www.ag.ch/bauen > Baubewilligungen > DIBA

²³ Akteneinsicht im Rahmen von Rechtsmittel- oder Mitwirkungsverfahren

²⁴ so namentlich die Übermittlung des kantonalen Zustimmungs-Teilentscheids an die Gemeinde (§ 63 BauG)

²⁵ Betreffend DIBA wird die Meldung zu Beginn aus DIBA selbst verschickt werden. Es ist geplant, den Versand später über das Smartservice Portal vorzunehmen. Gegenüber Behörden kann statt einer Meldung eine Aufgabenzuweisung (innerhalb des Dienstes) erfolgen, wenn dies die Übersichtlichkeit erleichtert und die Handhabung vereinfacht.

Zumutbarkeit der digitalen Erfassung – Einscannen durch die Gemeinde in Ausnahmefällen:

In den meisten Fällen müssen die Baugesuche professionell bearbeitet werden, damit die Baugesuchunterlagen die erforderliche Qualität aufweisen. Somit liegen in aller Regel bereits zu Beginn digitale Pläne und Unterlagen vor. Die digitale Einreichung ist hier problemlos. Gleiches gilt auch in Bezug auf andere Gesuche gemäss Baugesetz, die digital einzureichen sind.

In wenigen Ausnahmefällen ist denkbar, dass es einer Person nicht möglich ist, digital ein Baugesuch einzureichen oder eine Drittperson damit zu beauftragen. In diesen Fällen hat die Gemeinde die Papierakten anstelle der pflichtigen Person einzuscannen, wenn diese glaubhaft darlegt, dass sie selber dazu nicht in der Lage ist. Dies ergibt sich aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip und dem Diskriminierungsverbot und muss im Gesetz nicht explizit erwähnt werden. Von einer Normierung im Baugesetz ist auch deshalb abzusehen, da diese Frage im geplanten Gesetz über die digitale Aufgabenerfüllung (GdA; siehe nachfolgend) in allgemeiner Weise beantwortet wird und eine Regelung im Baugesetz zu einer Übernormierung führen würde.

Generelle Entwicklung: Während der Corona-Epidemie haben die Gemeinden die Vorteile der elektronischen Baugesuchserfassung und -aufgabe bereits kennen- und schätzen gelernt.²⁶ Die Verankerung im ordentlichen Recht entspricht denn auch dem Wunsch der Gemeinden nach einer solchen elektronischen Abwicklung und folgt der allgemeinen unumkehrbaren Entwicklung in den Kantonen, den Zugang zu solchen Daten mit den elektronischen Hilfsmitteln zu erleichtern.²⁷

Kosten: Den nötigen Verpflichtungskredit für die Realisierung von DIBA hat der Grosse Rat 2024 zugesprochen.²⁸ Allfällige weitere DIBA-Supportkosten sind ebenfalls Teil des DIBA-Projekts, und nicht der vorliegenden Gesetzesvorlage.

In Bezug auf die voraussichtliche Kostenbelastung der Gemeinden wird auf die vorhergehenden Ausführungen im Kapitel "Auswertung des Anhörungsverfahrens" (Ziffer 3.1, Seite 6) verwiesen.

Andere Digitalisierungsprojekte im Bund und im Kanton Aargau: Auf Bundesebene läuft derzeit das Projekt "Justitia 4.0". Das entsprechende Gesetz – das Bundesgesetz über die Plattformen für die elektronische Kommunikation in der Justiz (BEKJ) – ist am 20. Dezember 2024 erlassen worden,

²⁶ § 10 der Sonderverordnung 1 zur Begegnung von Störungen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit sowie sozialen Notständen infolge des Coronavirus vom 1. April 2020 (SonderV 20-1); AGS 2020/3-02

²⁷ Zur Umsetzung in anderen Kantonen:

- BE Die digitale Einreichung des Baugesuchs ist Pflicht. Die kantonale Plattform für Baugesuchverfahren besteht seit 2022; Art. 34a Abs. 1 Baugesetz (Bau/BE): "Verfahren in elektronischer Form". Das Baugesuch und die weiteren Gesuche im Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit allen erforderlichen Unterlagen in elektronischer Form im kantonalen Übermittlungssystem einzugeben.
- LU Die digitale Einreichung des Baugesuchs ist Pflicht. § 55 Abs. 1 Planungs- und Bauverordnung (PBV/LU): "Das Baugesuch ist unter Verwendung des kantonalen elektronischen Formulars digital einzureichen ..."; § 56 PBV/LU: "Das elektronische Baugesuch ist mit einem eigenhändig unterzeichneten Unterschriftenblatt zum Baugesuch im PDF-Format digital einzureichen. ..."
- SZ Eine Delegationsnorm sieht die Möglichkeit zur Pflicht vor; § 91 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz/SZ: "... der Regierungsrat (kann) ... das elektronische Bewilligungsverfahren einführen". Mittlerweile ist eBau eingeführt.
- ZH Der Kanton stellt eine Plattform zur elektronischen Baugesuchserfassung zur Verfügung: "eBaugesucheZH". In Gemeinden, die den elektronischen Baubewilligungsprozess bereits eingeführt haben, genügt die elektronische Eingabe; Papierdossiers sind grundsätzlich nicht mehr anzulegen. Die gesetzliche Grundlage ist am 1. April 2024 in Kraft getreten (§§ 328a ff. Planungs- und Baugesetz, PBG/ZH). Für die weiteren Verwaltungsverfahren treten die Änderungen zur Verfahrensführung am 1. Januar 2026 in Kraft; § 4c Verwaltungsrechtspflegegesetz/ZH lautet:
"1 Die Akten werden elektronisch geführt.
2 Akten, die sich für die elektronische Führung nicht eignen, werden physisch geführt."
- FR Die digitale Einreichung ist Pflicht. Das Baugesuch wird "mit der durch den Staat zur Verfügung gestellten Informatikanwendung ... eingereicht" Art. 135a f. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG/FR); Art. 89 und 89a des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR/FR)
- SO Projekt Elektronisches Baubewilligungsverfahren (eBauSO): "Das Projekt eBauSO verfolgt das Ziel, die Baugesuchverfahren ... digital und papierlos zu gestalten." Die Pilotphase ist im November 2024 gestartet. Die Umstellung auf eine obligatorisch digitale Gesucheingabe wird mittelfristig angestrebt. Gemäss Communiqué vom 16. Juni 2025 "hat sich erwiesen, dass der gesamte Bewilligungsprozess problemlos mit eBau digital abgebildet werden kann."
- BL Die Baugesuche können über die Online-Plattform "eBaugesuch" digital eingereicht werden.
- GR Baugesuche können über die Onlineplattform Elektronisches Baubewilligungsverfahren (eBBV) (gr.ch) digital eingereicht werden, sofern die Gemeinde dieses bereits eingeführt hat (gestaffelte Inbetriebnahme seit 2024).

²⁸ Vgl. Entscheid des Grossen Rats Art. Nr. 2024-1425 vom 25. Juni 2024

ohne dass ein Referendum dagegen ergriffen worden wäre. Seine Inkraftsetzung soll gestaffelt erfolgen.²⁹ Ziel des Projekts ist, in den Gerichtsverfahren³⁰ die Papierakten durch elektronische Dossiers zu ersetzen. Die Verwaltungsverfahren sind in diese Bundesregelung nicht einbezogen.

Auf Kantonsebene laufen gegenwärtig zwei andere Rechtssetzungsprojekte, die die Digitalisierung betreffen. Beim einen Projekt geht es im Wesentlichen darum, die Bundesvorgaben für die Gerichte umzusetzen. Die erstinstanzlichen Verfahren sind allerdings davon ausgenommen. Das zweite Projekt will in einem neuen Gesetz über die digitale Aufgabenerfüllung (GdA) die Digitalisierung im Kanton generell voranzutreiben.

Neben diesen allgemeinen Regelungen sind spezialgesetzliche Normen zulässig. Die hier vorgesehenen baugesetzlichen Anpassungen werden daher ihre Bedeutung behalten. Sie sind mit der geplanten, später folgenden neuen Gesetzgebung (GdA) kompatibel. Die hier vorgeschlagenen Baugesetzanpassungen werden vorgezogen und sollen möglichst rasch geltendes Recht werden, damit der Dienst DIBA, der 2026 zur Verfügung stehen wird, möglichst früh mit all seinen Funktionalitäten genutzt werden kann. Die durchgängige Digitalisierung des Baubewilligungsverfahrens ist auch deshalb wichtig, damit das Nutzererlebnis für die betroffenen Privaten unabhängig davon, ob eine kantonale Zustimmung erforderlich ist oder nicht, immer dasselbe bleibt.

Anpassung auf Verordnungsstufe

Die Verpflichtung zur Benutzung von DIBA (oder anderer Baugesetz-Applikationen) soll durch Verordnungsrecht (Anpassung der Bauverordnung³¹) erfolgen. Den Gemeinden ist darin eine Übergangsfrist zu gewähren, damit sie ihre Strukturen nötigenfalls anpassen können. Die Dauer der Übergangsfrist wird erst bei Anpassung dieser Verordnung auf Basis der Erfahrungen mit der Einführung von DIBA sinnvoll festgesetzt werden können. Gestützt auf den heutigen Projektstand darf davon ausgegangen werden, dass nur schon bis zum Inkrafttreten der Verordnungsanpassung ein grosser Teil der Gemeinden bereits an DIBA angeschlossen sein wird.³²

Das Gesetz (§ 3a Abs. 2) gibt dem Regierungsrat ferner weitere Kompetenzen, die erlauben, möglichst das volle Potenzial der digitalen Anwendungen zu nutzen.

Praxis Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU): Elektronische Aktenführung

Das BVU führt seit Mitte 2020 die Akten grundsätzlich nur noch elektronisch. Papierakten werden eingescannt und nach einer angemessenen Aufbewahrungszeit vernichtet, wenn nicht ausdrücklich die Entgegennahme in Papierform und die Retournierung nach Verfahrensabschluss verlangt wird. Da diese Praxis problemlos funktioniert, wird auf eine baugesetzliche Verankerung dieser Praxis verzichtet. Denn geplant ist, dass das neue GdA die Frage des Umgangs mit Papierakten regeln wird. Diese künftige Regelung soll abgewartet und nicht im Baugesetz eine Zwischenzeit-Sonderregelung getroffen werden, die nur unnötig verwirren und der Rechtsklarheit schaden würde.

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.1 (Seite 6).

²⁹ Gesamtes Inkrafttreten nach Ausarbeitung der Ausführungsbestimmungen und nach Gründung der öffentlich-rechtlichen Körperschaften frühestens im 3. Quartal 2026

³⁰ Einbezogen sind auch Staatsanwaltschaft und Justizvollzug.

³¹ Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV)

³² 47 Gemeinden sind per August 2025 definitiv angemeldet und werden bis Mitte 2026 an DIBA angeschlossen.

§§ 8 und 9 Richtplanung

Die Bestimmung verankert eine bereits bestehende Praxis (§ 9 Abs. 4^{bis}); im Übrigen ist die Anpassung redaktioneller Art.

<p>§ 8 Inhalt der Richtplanung</p> <p>¹ Der Kanton erlässt die erforderlichen Richtpläne. Sie dienen dazu, ...</p> <p>² Um diese Zwecke zu erreichen, sollen die Richtpläne insbesondere ...</p>	<p>¹ Der Kanton erlässt <u>einen kantonalen Richtplan</u>. Er <u>dient</u> dazu, ...</p> <p>² Um diese Zwecke zu erreichen, <u>soll der Richtplan</u> insbesondere ...</p>
<p>§ 9 Verfahren der Richtplanung</p> <p>¹ Der Regierungsrat erstellt die Entwürfe zu den kantonalen Richtplänen in Zusammenarbeit mit den regionalen Planungsverbänden. Er unterbreitet sie den Gemeinden zur Vernehmlassung.</p> <p>⁴ Der Grosse Rat beschliesst über die kantonalen Richtpläne.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat sorgt für die auf Grund der Richtpläne notwendige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten. Er hält die Bedürfnisse nach Koordination mit den raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes und der Nachbarkantone fest.</p>	<p>¹ Der Regierungsrat erstellt <u>den Entwurf zum kantonalen Richtplan</u> in Zusammenarbeit mit den regionalen Planungsverbänden. Er unterbreitet <u>ihn</u> den Gemeinden zur Vernehmlassung.</p> <p>⁴ Der Grosse Rat beschliesst <u>den kantonalen Richtplan</u>.</p> <p>^{4bis} <u>Seine Beschlüsse können von den Gemeinden innert 30 Tagen seit der amtlichen Publikation mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.</u></p> <p>⁵ Der Regierungsrat sorgt für die <u>aufgrund des Richtplans</u> notwendige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten. Er hält die Bedürfnisse nach Koordination mit den raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes und der Nachbarkantone fest.</p>

Entzug der aufschiebenden Wirkung von Beschwerden gegen den Richtplan (§ 9 Abs. 4^{bis})

Die Gemeinden können gegen einen Richtplanbeschluss innert 30 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Wird Beschwerde erhoben, tritt der Richtplanbeschluss nicht in Kraft, da der Beschwerde – mangels anderslautender besonderer Vorschrift – aufschiebende Wirkung zukommt.³³

Die kantonale Praxis³⁴ ist indessen eine andere. Der Kanton publiziert den Richtplanbeschluss nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in der Gesetzessammlung mit der Anordnung, dass der Beschluss zehn Tage nach seiner Publikation "in Kraft" tritt (anwendbar wird), unabhängig davon, ob Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben wird.

Diese kantonale Praxis ist in der Sache richtig: Eine Beschwerde darf nicht dazu führen, dass ein Richtplanbeschluss über längere Zeit ungültig bleibt und so grossrätliche Vorgaben ausgehöhlt werden, zumal sich eine Beschwerde in der Regel nur gegen lokal eng begrenzte Punkte richtet, mit der Anfechtung aber der ganze Richtplan in die Schwebe gerät. Die gesetzliche Anpassung regelt nun

³³ §§ 46 und 54 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG)

³⁴ gestützt auf § 46 Abs. 1 VRPG

ausdrücklich und generell, dass einer Beschwerde gegen einen Richtplanbeschluss die aufschiebende Wirkung entzogen wird, analog den Vorschriften für Nutzungspläne.³⁵ Die Anpassung ist notwendig, damit die Praxis rechtssicher und transparent beibehalten werden kann. Sie entspricht einer "de-lege-ferenda"-Empfehlung des Kommentars zum Baugesetz des Kantons Aargau.³⁶

"Richtplan" statt "Richtpläne"

Das Baugesetz spricht von kantonalen "Richtplänen". Da es nur einen kantonalen Richtplan gibt, ist die Formulierung "Richtpläne" in die Einzahl zu setzen. Die Korrektur erfolgt in Angleichung an die Revision RPG 1, die 2014 in Kraft getreten ist und die Kantone verpflichtet, "einen Richtplan" zu erstellen.³⁷

§ 10 Kantonale Nutzungspläne (Einwendungsverfahren)

Die Bestimmung wird kongruent gemacht mit den Ausstandsregelungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (Absatz 5) und enthält eine Klarstellung (Absatz 5^{bis}).

<p>§ 10 Kantonale Nutzungspläne</p> <p>⁵ Das Departement legt die bereinigten Entwürfe in den betroffenen Gemeinden während 30 Tagen öffentlich auf. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend macht, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Regierungsrat entscheidet über die Einwendungen auf Grund von Anträgen einer Stelle, die sich nicht mit der Ausarbeitung der Entwürfe befasst hat. Die Einwendungsentscheide sind dem Grossen Rat bekannt zu geben, wenn dieser für den Erlass des Nutzungsplans zuständig ist.</p>	<p>⁵ Das Departement legt die bereinigten Entwürfe in den betroffenen Gemeinden während 30 Tagen öffentlich auf. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend macht, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Regierungsrat entscheidet über die Einwendungen ____.</p> <p>^{5bis} <u>Beschliesst der Grosse Rat den Nutzungsplan, sind ihm die Einwendungsentscheide bekannt zu geben, binden ihn aber nicht.</u></p>
---	--

Absatz 5

Der Grosse Rat beschliesst die kantonalen Nutzungspläne. Die Einwendungen behandelt der Regierungsrat "auf Grund von Anträgen einer Stelle, die sich nicht mit der Ausarbeitung der Entwürfe befasst hat" (§ 10 Abs. 5 BauG). Diese Einschränkung in Absatz 5 ist nicht sachgerecht. Ob eine Person (Stelle) an einem Entscheid nicht mitwirken darf, bestimmt sich nach den Ausstandsbestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.³⁸ Die baugesetzliche Bestimmung stellt eine zusätzliche Hürde auf, die rechtsstaatlich nicht geboten ist, und ist eine Übernormierung.

Die Nutzungspläne werden von einer Fachstelle des BVU entworfen. Die Einwendungsverfahren instruiert die Rechtsabteilung BVU zuhanden des Regierungsrats. In Einzelfragen kann es dazu kommen, dass die Fachstelle die Rechtsabteilung um Klärung bestimmter Rechtsfragen oder um die Überprüfung von Formulierungen in Nutzungsbestimmungen zu einem kantonalen Nutzungsplan (Schutzplan) bittet. Dies soll nicht dazu führen, dass die Rechtsabteilung deswegen allfällige Einwendungen gegen den kantonalen Nutzungsplan nicht mehr instruieren darf, solange ein Ausstandsgrund nicht vorliegt. In Absatz 5 ist daher die genannte Einschränkung zu streichen.

Absatz 5^{bis}

Klarzustellen ist ferner, dass der Grosse Rat als zuständiges Planungs- und Beschlussorgan an die Einwendungsentscheide des Regierungsrats nicht gebunden ist. Die Rechtslage ist hier dieselbe wie

³⁵ §§ 10 Abs. 6 und 28 BauG

³⁶ MARTIN GOSSWEILER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 9 N 30.

³⁷ Art. 8 Abs. 1 und 8a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG); Formulierung gemäss der Revision vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (RPG 1)

³⁸ § 16 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG)

bei kommunalen Nutzungsplänen: Auch dort entscheidet die Einwohnergemeinde (als Planungsorgan), ohne dass – nach ausdrücklicher Vorschrift – die Einwendungsentscheide der Exekutive (Gemeinderat) sie binden würden. Eine gleichlautende Klarstellung für den Grossen Rat als kantonales Planungsorgan ist deshalb ratsam, da in der Literatur – mit Verweis auf die Materialien – "widerwillig" eine andere Rechtsauffassung vertreten wird.³⁹

§ 15 Ausscheidung von Nutzungszonen (Arbeitszonen)

Die Änderung betrifft eine begriffliche Anpassung.

<p>§ 15 Ausscheidung von Nutzungszonen</p> <p>² Sie können insbesondere ausscheiden:</p> <p>a) Bauzonen, namentlich Wohn-, Kern-, Gewerbe-, Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;</p>	<p>2 Sie können insbesondere ausscheiden:</p> <p>a) Bauzonen, namentlich Wohn-, Kern- <u>und Arbeitszonen sowie</u> Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;</p>
---	---

Im kantonalen Datenmodell wird anstelle des Begriffspaares Gewerbe- und Industriezone der Begriff Arbeitszone (Arbeitszone A1 und A2) verwendet. Auch der Bund spricht in neuerem Recht von "Arbeitszone".⁴⁰ – In Arbeitszonen sind gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Nutzungen durch Dienstleistungsunternehmen zugelassen. Wohnungen sind – anders als in Mischzonen – in Arbeitszonen grundsätzlich nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zonenkonform.

In Absatz 2 soll dementsprechend das Begriffspaar "Gewerbe- und Industriezone" durch "Arbeitszone" ersetzt werden.

Anpassung auf Verordnungsstufe

Mit der Inkraftsetzung der Baugesetzanpassung soll diese begriffliche Anpassung (Arbeitszone statt Gewerbezone) ebenfalls in der Bauverordnung nachvollzogen werden.⁴¹

§ 48 Waldabstand

Die Änderung in Absatz 1 lit. a betrifft eine Präzisierung (bestehende Praxis). In Absatz 1 lit. b wird eine sachwidrige Unterscheidung gestrichen.

<p>§ 48 Waldabstand</p> <p>¹ Der Waldabstand beträgt, ab Waldgrenze gemessen, mindestens</p> <p>a) 4 m für</p> <p>1. Kleinstbauten, Einfriedungen, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und dergleichen, wenn sie mehr als nur ein minimales Fundament benötigen,</p>	<p>a) 4 m für</p> <p>1. Kleinstbauten, [...] Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und dergleichen, wenn sie mehr als nur ein minimales Fundament benötigen,</p> <p><u>^{1bis}. Einfriedungen; kein Abstand gilt für Einfriedungen bis 1,20 m Höhe, wenn sie nicht mehr als ein minimales Fundament benötigen und für Kleintiere durchlässig sind.</u></p>
--	---

³⁹ MARTIN GOSSWEILER in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 10 N 73

⁴⁰ Art. 30a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) – anders noch Art. 43 Abs. 1 lit. c und d der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)l.

⁴¹ Betroffen sind die §§ 4 Abs. 2 lit. c sowie 49a BauV.

<p>2. Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe,</p> <p>3. versiegelte Plätze und Strassen,</p>	<p>2. Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe <u>oder Tiefe</u>,</p> <p>3. versiegelte Plätze und Strassen <u>sowie unterirdische Leitungen</u>,</p>
<p>b) 8 m für</p> <p>1. Klein- und Anbauten, unterirdische und Unterniveaubauten, Schwimmbäder und Materialabbaustellen,</p> <p>2. Terrainveränderungen und Stützmauern über 80 cm bis 1,80 m Höhe,</p>	<p>b) 8 m für</p> <p>2. Terrainveränderungen und Stützmauern über 80 cm [...] Höhe <u>oder Tiefe</u>,</p>
<p>c) 18 m für grössere Bauten und Anlagen.</p>	

Absatz 1

lit. a

- **Ziff. 1 und 1^{bis}:** Was für Abstandsvorschriften für Einfriedungen gelten, geht aus dem heutigen Recht nur unklar hervor. Einfriedungen sind definitionsgemäss nicht höher als 1,80 m⁴². Sie müssen einen Abstand von 4 m einhalten. Sind sie nicht über 1,20 m hoch, durchlässig für Kleintiere und ist das Fundament nur minimal, gilt kein Abstand. Ein Beispiel für "minimales Fundament" sind blosse Punktfundamente – dies im Gegensatz zu Streifenfundamenten.
- **Ziff. 2:** Ob das Terrain um bis 80 cm aufgeschüttet oder abgegraben wird, spielt für den Waldabstand keine Rolle: Es gilt in beiden Fällen ein Abstand von 4 m. Dass das geltende Recht nur die "Höhe" anspricht und nicht auch die "Tiefe", beruht auf einem Versehen der damaligen Redaktionskommission und entspricht nicht dem ursprünglichen grossrätlichen Beschluss. Dieses Versehen wird zurückkorrigiert.⁴³ Die gleiche Korrektur gilt auch für lit. b Ziff. 2.
- **Ziff. 3:** Die Präzisierung in Ziff. 3 ist noch nachträglich – nach Durchführen der öffentlichen Anhörung – aufgenommen worden. Leitungen werden regelmässig unterirdisch unter der Fahrbahn von Strassen oder unter Gehwegen verlegt. Für unterirdisch verlegte Leitungen gelten die gleichen Abstandsvorschriften wie für Strassen und Plätze. Bei oberirdischen Leitungen erfolgt die Linienführung in der Regel aufgrund einer Standortevaluation in Abwägung der technischen Anforderungen und anderer betroffener Interessen. Das führt dazu, dass Masten von Hochspannungsleitungen neben dem Wald im Einzelfall – je nach Ergebnis der Interessenabwägung – den 18-m-Waldabstand unterschreiten können. Vorrangiges Bundesrecht geht stets vor.

lit. b

- **Ziff. 2:** Weiter hat sich in der Praxis gezeigt, dass die aktuelle Abstandsvorschrift für Stützmauern unbefriedigend ist. Sachlich ist eine unterschiedliche Behandlung von (tief gegrabenen) Materialabbaustellen (Ziff. 1) und Terrainveränderungen/Stützmauern (Ziff. 2) kaum zu rechtfertigen. Die Begrenzung "bis 1,80 m Höhe" wird daher gestrichen mit der Konsequenz, dass auch höhere (tiefere) Terrainaufschüttungen und Stützmauern im 8-m-Grenzabstand zugelassen sind. (Die formelle Korrektur "... oder Tiefe" ist in der Bemerkung oben, lit. a Ziff. 2, kommentiert.)

⁴² § 28 Abs. 1 BauV

⁴³ Der Grosse Rat hat am 20. Oktober 2015 § 48 Abs. 1 lit. b Ziff. 2 BauG mit folgendem Wortlaut beschlossen:

Der Waldabstand beträgt, ab Waldgrenze gemessen, mindestens

a) 4 m für

2. Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhendifferenz,

In der Redaktionskommission wurde unrichtigerweise "Höhendifferenz" durch "Höhe" ersetzt.

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.15 (Seite 19).

§ 48a Abstand von Kulturland

Die Bestimmung ist neu. Sie dient der Klarstellung (Umsetzung) von Bundesrecht.

	<p>§ 48a Mindestabstand zum Kulturland</p> <p>¹ Der Mindestabstand zum Kulturland beträgt für</p> <p>a) Einfriedungen baulicher Art sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen 60 cm,</p> <p>b) Stützmauern 60 cm; bei Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe über 2,4 m vergrössert sich der Abstand um das Mehrmass,</p> <p>c) nicht unterkellerte Klein- und Anbauten 2 m,</p> <p>d) andere Bauten und Anlagen 4 m.</p> <p>² Vorschriften, die aus anderem Grund einen grösseren Abstand verlangen, bleiben anwendbar.</p>
--	--

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssen Bauten und Anlagen (die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind) von der Bauzonengrenze (Kulturlandgrenze) soweit zurückversetzt sein, dass die Installation keine nennenswerten Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone hat. Das massgebliche öffentliche Interesse liegt in der Durchsetzung des fundamentalen Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände: Negative Auswirkungen eines Bauvorhabens auf das benachbarte Landwirtschaftsland müssen verhindert werden. Diese wirkungsbezogene Betrachtungsweise stützt das Bundesgericht direkt ab auf bundesrechtliche Bestimmungen.⁴⁴ Dabei sind nicht allein die baulichen Massnahmen als solche, sondern auch die Auswirkungen der Nutzung der Baute oder Anlage auf das Nichtbaugelände bedeutsam. Zum Beispiel kann die Erstellung einer Wohnbaute unmittelbar an der Bauzonengrenze die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (beim Einsatz von Landwirtschaftsmaschinen) im Randbereich erschweren und Beeinträchtigungen wegen Wurzelverletzungen und Schattenwurf verursachen. Die Nutzung der Wohnbaute führt erfahrungsgemäss aber auch zu einer – bei zu geringem Grenzabstand unzulässigen – Mitnutzung des Umschwungs als Zirkulations- und Erholungsfläche. Die Bautätigkeit darf ferner auch nicht dazu führen, dass wertvolle Landflächen im Kulturland, zum Beispiel Magerflächen, "vorübergehend" zerstört werden.

Im Interesse der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung sollen im Baugesetz entsprechende Mindestabstände festgelegt werden, die solche Einwirkungen und Zerstörungen verhindern.⁴⁵ Grundsätzlich soll ein Mindestabstand von 4 m gelten (Absatz 1 lit. d). Ein geringerer Abstand (2 m) gilt für nichtunterkellerte Klein- und Anbauten (lit. c). Für (in der Regel versiegelte) Parkierungs- und Verkehrsflächen sowie für Einfriedungen baulicher Art⁴⁶ und für Stützmauern beträgt der Abstand grundsätzlich 60 cm (lit. a und b).⁴⁷ Bei grossen Abgrabungen (über 2,4 m Tiefe) oder grossen Stützmauern (über 2,4 m Höhe) vergrössert sich der Abstand um das Mehrmass (lit. b).

⁴⁴ Art. 3 Abs. 2 lit. a, Art. 16 und 22 RPG

⁴⁵ BGer 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018 / BGE 145 I 156 / Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht (ZBl), 3/2019 S. 155 ff. und 162 ff. (mit Kommentierung von Arnold Marti); Entscheid des Zürcher Baurekursgerichts 0014/2021 vom 4. Februar 2021, Erw. 4.2 f.; siehe auch die bisherige (dispositive) Regelung in der Bauverordnung: § 29 BauV

⁴⁶ Für Einfriedungen pflanzlicher Art gelten §§ 72 Abs. 2 und 73 Abs. 5 EG ZGB.

⁴⁷ Der 60-cm-Mindestabstand für Einfriedungen entspricht der Regelung für pflanzliche Einfriedungen im Privatrecht: § 72 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) vom 27. Juni 2017

Beispiel (Absatz 1 lit. b): Bei einer Stützmauer von 3 m Tiefe⁴⁸ (oder Höhe) beträgt der Mindestabstand 1,20 m (0,6 m + [3 m – 2,4 m]). Ein nötiges Schutzgeländer (Absturzsicherung) ist ohne Einfluss auf diese Berechnung.

Die Abstände (4 m beziehungsweise 2 m) ermöglichen das Anpflanzen von Hecken im Grenzabstandsbereich und erlauben so eine ansehnliche Gestaltung des augenfälligen Siedlungsrandes.

Der Kulturlandabstand ist zwingendes Recht: Weder privatrechtliche Vereinbarungen noch kommunales Recht (allgemeiner Nutzungsplan, Sondernutzungspläne) können eine Unterschreitung erlauben. Nur wenn die strengen Voraussetzungen von § 67 BauG erfüllt sind, ist eine Ausnahmegewilligung möglich. Generelle "Ausnahmen" (zum Beispiel Baulinien in einem Sondernutzungsplan) sind nicht zulässig.

Der Gemeinderat erteilt die Ausnahmegewilligung. Sie bedarf überdies der vorgängigen Zustimmung des Kantons, wenn das Bauvorhaben Kulturland beansprucht, auch wenn diese Beanspruchung nur vorübergehend – während der Bauausführung – erfolgt (§ 63 BauG). Bei blosser Unterschreitung des Kulturlandabstands hingegen bedarf die kommunale Ausnahmegewilligung nicht zusätzlich der kantonalen Zustimmung.

Das Wort "Mindestabstand" impliziert, dass grössere Abstandsvorschriften (zum Beispiel Grenzabstand gegenüber privaten Parzellen, Waldabstand, Baulinie etc.) vorgehen (das heisst, ebenfalls einzuhalten sind). Legt zum Beispiel das kommunale Recht für die Hauptwohnseite einen grossen Grenzabstand von 8 m fest und zeigt die Hauptwohnseite zum Kulturland, muss (zusätzlich auch) der 8-m-Abstand (ab Parzellengrenze)⁴⁹ eingehalten sein.

Kommunale Regelungen zum Kulturland-Mindestabstand

Teilweise regelt bereits das kommunale Recht den Kulturland-Mindestabstand. Solche Regelungen sind nicht mehr anwendbar, auch wenn sie strenger sind als das kantonale Recht. Eine kreative Vielfalt von Bestimmungen soll vermieden und die Rechtsanwendung dadurch vereinfacht werden. Die kantonale Regelung ist somit abschliessend. Der Vorbehalt von "Vorschriften ... aus anderem Grund" erlaubt der Gemeinde zwar, grössere Abstandsvorschriften vorzusehen; doch dürfen diese nicht den Zweck haben, den Kulturlandabstand zu verschärfen.

Anpassung auf Verordnungsstufe

Die Inkraftsetzung der neuen Regelung macht die bestehende Verordnungsbestimmung⁵⁰ obsolet. Diese soll mit der Inkraftsetzung der baugesetzlichen Änderungen aufgehoben werden.

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.2 (Seite 7).

⁴⁸ Eine Stützmauer, die nicht über das massgebende Terrain ragt, hat keine Höhe. Im Gesetzestext wird daher nicht nur die Höhe, sondern auch die Tiefe geregelt.

⁴⁹ Die Kulturlandgrenze kann quer durch eine Parzelle führen und ist in diesem Fall nicht identisch mit der Parzellengrenze.

⁵⁰ § 29 BauV

§ 54a Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Die Änderungen enthalten Präzisierungen und eine Streichung, die das Recht aktualisieren und verständlicher machen.

<p>§ 54a Kommunalen Gesamtplan Verkehr</p> <p>¹ Die Gemeinde kann das Verkehrsaufkommen in einem Kommunalen Gesamtplan Verkehr mit den Verkehrskapazitäten und der Siedlungsentwicklung abstimmen. Er wird vom Gemeinderat beschlossen, vom zuständigen Departement genehmigt und ist behördenverbindlich.</p> <p>² Ein Kommunalen Gesamtplan Verkehr ist erforderlich, wenn ein Parkleitsystem eingeführt, die Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über § 56 hinaus begrenzt oder eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorgeschrieben werden soll. Begrenzung und Bewirtschaftung werden in einem Nutzungsplan umgesetzt.</p> <p>³ Im Interesse der überkommunalen Abstimmung und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des kantonalen Strassennetzes kann der Regierungsrat den Gemeinderat zum Erlass eines mit den Zentrums- und Nachbargemeinden abgestimmten Kommunalen Gesamtplans Verkehr verpflichten.</p> <p>⁴ Der Kanton unterstützt die Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr durch Beiträge. Der Grosse Rat bestimmt durch Dekret Voraussetzungen und Höhe der Beitragsleistungen.</p>	<p>¹ <u>Der Gemeinderat kann einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr beschliessen. Dieser dient der Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsplanung. Seine Ziele, Massnahmen und Teilpläne sind für die Gemeinde behördenverbindlich.</u></p> <p>^{1bis} <u>Die Ziele des Kommunalen Gesamtplans Verkehr werden vom zuständigen Departement genehmigt. Sie sind für den Kanton behördenverbindlich.</u></p> <p>² Ein Kommunalen Gesamtplan Verkehr <u>und die Umsetzung in einem Nutzungsplan sind erforderlich, wenn</u></p> <p>a) <u>in einem Gebiet die Anzahl Parkfelder unter den Pflichtbedarf nach Fachnorm begrenzt wird,</u></p> <p>b) <u>eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorgeschrieben wird.</u></p>
--	--

Absatz 1 und 1^{bis}

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr umfasst Analysen, Teilpläne, Massnahmen und Ziele. In der Praxis haben sich Unklarheiten ergeben in Bezug auf die Frage der Behördenverbindlichkeit des Plans für den Kanton und die Gemeinde. Für die Gemeinde ist der Plan in all seinen Teilen (Ziele, Massnahmen und Teilpläne) behördenverbindlich; ausgenommen sind bloss Erklärungen und Begründungen.⁵¹ Für den Kanton hingegen bezieht sich die Behördenverbindlichkeit nur auf die Plan-Ziele (Absatz 1^{bis}). So werden denn auch nur diese von ihm genehmigt. Im Gesetzestext wird dies präzisiert. Siehe dazu auch die weitergehenden Erläuterungen im Kapitel "Auswertung des Anhörungsverfahrens" (Ziff. 3.4, S. 10).

"Verkehrsplanung": Mit "Verkehrskapazitäten" (heutiger Gesetzestext) sind nach gängiger Auffassung die Kapazitäten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gemeint. Dieses Verständnis greift jedoch zu kurz. Der Ausdruck soll daher durch den Begriff "Verkehrsplanung" ersetzt werden. Es geht dabei nicht bloss darum, Verkehrskapazitäten (für MIV und Langsamverkehr) einzuplanen, sondern auch um Fragen der Qualität und Attraktivität der Erschliessung mit Blick auf alle Verkehrsmittel und um Interessenabwägungen, die wegen Nutzungskonflikten, des begrenzten Raums und des Grundsatzes des haushälterischen Umgangs mit dem Boden getroffen werden müssen.

⁵¹ CHRISTIAN HÄUPTLI, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 54a N 24

Parkleitsystem: In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Einführung eines Parkleitsystems, gestützt auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr, keinen Anwendungsbereich hat. Das Parkleitsystem soll daher im Gesetzestext nicht mehr aufgeführt werden. Ein Parkleitsystem kann eingeführt werden, auch ohne dass deswegen vorgängig ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr auszuarbeiten wäre.

Absatz 2

Die Formulierung in Absatz 2 "wenn ... die Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über § 56 hinaus begrenzt ... werden soll" ist schwer verständlich. Gemeint ist, dass ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr zwingend zu erarbeiten ist, wenn die Parkfelderzahl in einem Gebiet unter den Pflichtbedarf begrenzt werden soll. Mit "Pflichtbedarf" ist das minimal erforderliche Parkfelder-Angebot (Pflichtparkfelder) gemäss anwendbarer Fachnorm gemeint.⁵² Soll dieser Pflichtbedarf tiefer angesetzt und darüber hinaus Parkfelder verboten werden, bedarf es einer Grundlage im Kommunalem Gesamtplan Verkehr und zusätzlich der (eigentumsverbindlichen) Umsetzung in einem Nutzungsplan. Die vorgesehene Umformulierung von Absatz 2 will (ohne inhaltliche Änderung) den Text verständlicher machen.

Spezielle örtliche Verhältnisse (Ortsbildschutz, unzumutbarer Aufwand im Einzelfall) und spezielle Wohnformen (zum Beispiel "autofreies Wohnen") erlauben gemäss Fachnorm ein Abweichen von den Richtwerten (und also eine Herabsetzung des Pflichtbedarfs). Diese Anwendungsfälle bedingen keine zusätzliche planerische Abstützung; der Gemeinderat kann solche Reduktionen direkt gestützt auf die Fachnorm und § 55 Abs. 3 BauG (Ortsbildschutz) oder § 43a BauV (autoarmes Wohnen) verfügen – ohne Abstützung auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr.⁵³

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.4 (Seite 10).

§ 60 Baugesuch (unzulässige Rügen)

Die Ergänzung nimmt ein Anliegen der Motion Pfisterer auf.⁵⁴ Sie dient der Klarstellung von bereits geltendem Recht.

<p>§ 60 Baugesuch</p> <p>¹ Vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen.</p> <p>² Der Gemeinderat veröffentlicht das Baugesuch und legt es während 30 Tagen öffentlich auf. Einwendungen sind innerhalb der Auflagefrist zu erheben.</p> <p>³ Vor Veröffentlichung des Baugesuches sind Profile aufzustellen.</p>	<p><u>^{2bis} Einwendungen, die bereits im Nutzungsplanverfahren hätten vorgebracht werden können, sind unzulässig.</u></p>
---	---

Absatz 2^{bis}

Mit einer Einwendung können nicht mehr Rügen erhoben und Anträge gestellt werden, die bereits gegen den Nutzungsplan (allgemeinen Nutzungsplan und Sondernutzungsplan) hätten vorgebracht

⁵² VSS-Norm 40 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 31. März 2019 (§ 43 Abs. 1 BauV)

⁵³ Vgl. VSS 40 281, Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, Ziff. 9.4

⁵⁴ Siehe Fussnote 3

werden können (zum Beispiel Rügen betreffend das Bauvolumen, die Abstände und die Dachfirst-richtung, soweit der Nutzungsplan diese Punkte regelt). Solch verspätete Einwände sind nicht mehr zu hören, und auf entsprechende Anträge ist nicht einzutreten. Dies ergibt sich zwar bereits aufgrund der Rechtskraft (Rechtsverbindlichkeit) der Nutzungspläne, so dass auf eine ausdrückliche gesetzliche Regelung verzichtet werden könnte. Doch schafft die explizite Regelung Nachachtung und Transparenz.

Die Formulierung der neuen Bestimmung erfolgt in Anlehnung an die bestehende Formulierung von § 152.⁵⁵

In Ausnahmesituationen bleibt allerdings – gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung – die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans im Anwendungsfall (Baugesuchsverfahren) möglich.⁵⁶

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.5 (Seite 11).

§ 63 Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden (Eisenbahn, Einsichtsrecht Grundbuch)

Die Änderung betrifft teilweise eine Präzisierung (bestehende Praxis, Absatz 1), teilweise ist sie neu (Absatz 2).

<p>§ 63 Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden</p> <p>¹ Der Gemeinderat hat Gesuche vor seinem Ent- scheid dem zuständigen kantonalen Departement vorzulegen und darf sie nur mit dessen Zustimmung bewilligen, wenn sie zum Gegenstand haben:</p> <p>d) Bauten und Anlagen an bestehenden oder projek- tierten Linien von Nebenbahnen;</p>	<p>d) Bauten und Anlagen an bestehenden oder projek- tierten <u>Eisenbahnlinien</u>;</p> <p>² <u>Die für die Abklärung und Zustimmung zuständigen kantonalen Stellen haben das Recht zur Einsicht in die Daten des Grundbuchs samt den Belegen, soweit sie die Daten zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufga- ben benötigen.</u></p>
---	--

Absatz 1

Gemäss geltendem Gesetzesrecht bedürfen "Bauten und Anlagen an bestehenden oder projektier-ten Linien von Nebenbahnen" einer kantonalen Zustimmung. Der Begriff "Nebenbahn" soll durch "Eisenbahn" ersetzt werden.

⁵⁵ Die Bestimmung lautet:

§ 152 Eingabe der Betroffenen

¹ Innerhalb der Auflagefrist sind beim Gemeinderat zuhanden des Spezialverwaltungsgerichts anzumelden:

a) Einwendungen gegen die Enteignung (...); Anträge, die bereits mit Einwendungen gegen den Nutzungsplan oder das Bauprojekt hät-ten gestellt werden können, sind unzulässig;

⁵⁶ Eine solche Ausnahmesituation liegt vor, wenn sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen haben Rechenschaft geben können und sie somit im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen, ferner wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte. Dabei gilt als zusätzliche Voraussetzung, dass das Interesse an ihrer Überprüfung und allfälligen Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 11. Juni 2024 [WBE.2024.72], Erw. 2.4.2, mit weiteren Verweisen)

Das kantonale Zustimmungserfordernis soll sicherstellen, dass Gebäude an bestehenden oder projektieren Bahnlinien die Vorschriften betreffend Lärm und Erschütterung⁵⁷ einhalten. Dieses Zustimmungserfordernis ist nicht, wie gemäss aktuellem Gesetzestext, auf Gebäude an Nebenbahnen⁵⁸ begrenzt, sondern bezieht sich auf alle Eisenbahnkategorien, also auch auf die Bahnlinien der SBB. Dies ergibt sich aus dem Bundesrecht⁵⁹ und entspricht der kantonalen Praxis. Die Ergänzung im Gesetzestext macht diese Praxis transparent.

Absatz 2

Ein Baugesuch bedarf der kantonalen Zustimmung, wenn kantonale Belange betroffen sind. Die zuständige Behörde (Abteilung für Baubewilligungen BVU) verfügt bereits heute über einen Zugriff auf gewisse Daten des elektronischen Grundbuches. Die Belege des Grundbuchs kann sie jedoch nicht einsehen.

So kann die Abteilung für Baubewilligungen beispielsweise nicht Belege durchsehen, die zur entsprechenden grundbuchlichen Anmerkung einer Eigentumsbeschränkung geführt haben, die der Kanton oder eine Drittbehörde verfügt haben.⁶⁰ Dabei geht es vor allem um baurechtlich relevante Beseitigungsreverse, Sichtzonen und Baupflichten. Für die Prüfung von Baugesuchen durch den Kanton sind jedoch bestehende dingliche Einschränkungen zentral. Die (sichtbare) grundbuchliche Anmerkung macht zwar auf die Eigentumsbeschränkung nach § 163 BauG aufmerksam. Um was genau für eine Beschränkung es geht, macht die Anmerkung (ein blosses Stichwort) nicht in jedem Fall klar, und sie sagt nicht aus, um welche Fläche es präzise geht. Einzig die Grundbuchbelege (Rechtsgrundausweis) enthalten die genauen Angaben. – Diverse Behörden erlassen solche Eigentumsbeschränkungen. Dem Grundbucheintrag kann ferner ein Dienstbarkeitsvertrag zugrunde gelegt sein, der die Erschliessung regelt. All diese Belege können für die Beurteilung eines Baugesuchs entscheidend sind und müssen daher von der zuständigen kantonalen Behörde eingesehen werden können. Selbst bei früheren Verfügungen der Abteilung für Baubewilligungen wird wegen zwischenzeitlicher Mutationen, Gemeindefusionen und Parzellen-Neunummerierung die Auffindbarkeit der Belege erschwert. Die kantonale Behörde ist daher auf einen Zugriff auf die Grundbuchbelege angewiesen.

Das erweiterte Einsichtsrecht erlaubt dem Kanton, Baugesuche umfassend und mit effizienter Würdigung der Historie zu beurteilen. Dadurch sinkt das Risiko, dass bereits ergangene Auflagen übersehen werden und Fehlentscheidungen ergehen.

Genehmigung des Bundes

Die neue Regelung betrifft das Registerrecht des Bundes (Grundbuch) und bedarf der Genehmigung durch den Bund. Seine Genehmigung ist konstitutiv.⁶¹

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.6 (Seite 12).

⁵⁷ Art. 21 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983, Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)

⁵⁸ Linien der Aargau Verkehr AG (AVA)

⁵⁹ Art. 18m des Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG)

⁶⁰ § 163 Abs. 1 BauG

⁶¹ Art. 52 Abs. 3 Schlusstitel (SchIT) ZGB i.V.m. § 28 Abs. 1 lit. a der Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011. Die Genehmigung wird in nichtstreitigen Fällen vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement EJPD erteilt (Bundesamt für Justiz, Eidg. Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, Bundesrain 20, 3003 Bern; Art. 61b Abs. 2 RVOG; Art. 27m RVOV, SR 172.010.1). Siehe ferner auch die Anpassung in § 149 Abs. 3 BauG (mit Botschaft 15.269 vom 2. Dezember 2015).

§ 65 Geltungsdauer der Baubewilligung

Die Anpassung erfolgt in Umsetzung einer grossrätlichen Motion.

<p>§ 65 Geltungsdauer und vorzeitiger Baubeginn</p> <p>¹ Die Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheids beträgt 2 Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids. Für den Materialabbau beträgt sie 5 Jahre; sie kann in begründeten Fällen um weitere 5 Jahre verlängert werden.</p>	<p>¹ Die Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheids beträgt 2 Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids. Für den Materialabbau beträgt sie 5 Jahre. <u>In begründeten Fällen kann die zuständige Behörde die Frist um 1 Jahr, beim Materialabbau um 5 Jahre verlängern.</u></p>
--	---

Absatz 1

Der Grosse Rat fordert in einer Motion, die Fristen, die die Gültigkeit einer Baubewilligung begrenzen, je um 1 Jahr zu erhöhen.⁶²

Wirtschaftlich unsichere Zeiten können eine Bauherrschaft vor Probleme stellen, wie die Pandemie und der Ukrainekrieg gezeigt haben. Der Unterbruch von Lieferketten, das Fehlen von Fachkräften und Preissteigerungen während solcher Krisen führen zu Bauverzögerungen und zusätzlichen Bauunterbrüchen. Muss wegen des Ablaufs der Baubewilligung das Baugesuchsverfahren wiederholt werden, führt dies zu zusätzlichen Verzögerungen und Erschwernissen. Eine Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung kann ausserordentliche Erschwernisse ausgleichen helfen.

Aufgrund der Vorbringen zum Entwurf der öffentlichen Anhörung soll allerdings die Verlängerung um ein Jahr nicht automatisch erfolgen, sondern nur in begründeten Fällen gewährt werden. Mit "in begründeten Fällen" sind Umstände gemeint, die eine sorgfältig planende Bauherrschaft nicht hat voraussehen und einkalkulieren können, wie namentlich das Unterbrechen von Lieferketten und Verzögerungen in Krisenzeiten. Beim Materialabbau gelten weiterhin die Gründe gemäss bisheriger Praxis.⁶³

Das Gesuch um Fristverlängerung muss vor Ablauf der Frist bei der zuständigen Behörde gestellt werden. Hat der Gemeinderat die Baubewilligung erteilt, ist allein er die "zuständige Behörde", und zwar auch dann, wenn sein Entscheid auf einer Zustimmung des Kantons beruht.

Anpassung auf Verordnungsstufe

Mit der Inkraftsetzung der Baugesetzanpassung soll eine entsprechende Anpassung auf Verordnungsstufe vollzogen werden.⁶⁴

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.7 (Seite 13).

⁶² siehe Fussnote 1

⁶³ vgl. ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, § 65 N 10

⁶⁴ § 57 BauV

§ 67a Erleichterte Ausnahmegewilligungen im Unterabstand von Strassen

Die Anpassung präzisiert eine Bestimmung in Umsetzung einer (als Postulat entgegengenommenen) grossrätlichen Motion.

<p>§ 67a Erleichterte Ausnahmegewilligung im Unterabstand von Strassen</p> <p>¹ Für untergeordnete Bauten und Anlagen wie namentlich Klein- und Anbauten kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht.</p> <p>² Bauten und Anlagen, die gestützt auf diese Bestimmung bewilligt worden sind, müssen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werks es erfordern. In der Baubewilligung ist dies zur Auflage zu machen.</p>	<p>¹ Für untergeordnete Bauten und Anlagen, wie namentlich Klein- und Anbauten, sowie für <u>Luft/Wasser-Wärmepumpen</u> kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht.</p> <p>^{1bis} <u>Handelt es sich um eine betriebswichtige Baute oder Anlage, muss die Bauherrschaft für den Fall einer nötigen Entfernung oder Versetzung gemäss Absatz 2 eine Ersatzlösung garantieren.</u></p>
--	---

In einer weiteren (als Postulat entgegengenommenen) Motion hat der Grosse Rat verlangt, im Baugesetz zu verankern, dass für die Erstellung von Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand erleichterte Ausnahmegewilligungen (mit Beseitigungsrevers) möglich seien.⁶⁵

In den Wohnquartieren sind bestehende Heizsysteme üblicherweise zur Strasse hin positioniert – wegen der nötigen Zulieferung von Kohle, Öl, Gas oder Fernwärme. Um den Erschliessungsaufwand gering zu halten, sollen Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand zugelassen werden. Dies erleichtert die Umstellung auf nichtfossile Energie und dient dem Ziel, die Treibhausgasemissionen bis 2050 auf Netto-Null zu senken.

Absatz 1

Die Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung setzt nach geltendem Recht namentlich voraus, dass es sich um eine "untergeordnete" Baute oder Anlage handelt. Gemäss Rechtsprechung wird dabei auf den Aufwand abgestellt, der mit der Beseitigung einhergeht. Dazu zählen nicht nur die eigentlichen Beseitigungskosten, sondern auch die weiteren wirtschaftlichen Nachteile, wie nutzlos gewordene Aufwendungen, die der Bauherrschaft bei einer Beseitigung erwachsen. Aus den Materialien ergibt sich, dass eine erleichterte Ausnahmegewilligung möglich ist für Reklametafeln, Schaukästen, Gerätehäuschen und grundsätzlich auch für Autounterstände.⁶⁶ Die Rechtsprechung ihrerseits hat bei Aufwendungen von Fr. 13'200.– die Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung zugelassen, in einem Fall mit Aufwendungen von Fr. 22'000.– aber abgelehnt.⁶⁷

Die gesetzliche Anpassung bewirkt, dass Luft/Wasser-Wärmepumpen im Unterabstand von Strassen bewilligbar sind, auch wenn die Kosten leicht höher sein mögen als wie bisher als Grenze festgelegt.

⁶⁵ (24.100) Motion Gian von Planta, GLP, Baden (Sprecher), Jonas Fricker, Grüne, Baden, Jeanine Glarner, FDP, Mörken-Wildegg, Martin Brügger, SP, Brugg, Christian Minder, EVP, Lenzburg, Dr. Philipp Laube, Mitte, Lengnau, vom 26. März 2024 betreffend erleichterte Nutzung des Strassen-Unterabstands zur Wärmegewinnung

⁶⁶ Botschaft 07.314 vom 5. Dezember 2007 zur Teilrevision des Baugesetzes, S. 89; VGE vom 28. März 2022 (WBE.2021.179), S. 23

⁶⁷ Entscheidung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (EBVU) 21.722 vom 16. Januar 2023, Erw. 2.2.3.4

Da es sich allerdings in der Regel um betriebswichtige Anlagen handelt, muss die Bauherrschaft aufzeigen, dass im Fall eines späteren Landbedarfs eine Ersatzlösung gesichert ist. Dieses Erfordernis ist neu in Absatz 1^{bis} formuliert.

Absatz 1^{bis}

Mit "untergeordnet" (Absatz 1) nach heutigem Recht wird (nebst dem erwähnten Aufwand für die Beseitigung) zudem vorausgesetzt, dass es sich um nichtbetriebswichtige Bauten und Anlagen handelt (zum Beispiel Parkfelder, die nicht zum Pflichtbedarf zählen) oder dass bei betriebswichtigen Bauten und Anlagen (zum Beispiel Pflichtparkfelder) im Fall einer späteren Beseitigung eine Ersatzlösung realisierbar ist.

Gemäss vorliegendem Entwurf ist dieses Erfordernis nun ausdrücklich in Absatz 1^{bis} formuliert, da diese Voraussetzung auch für Luft/Wasser-Wärmepumpen gilt. Die bisherige Praxis ändert sich dadurch nicht.

Sole/Wasser-Wärmepumpen: Die erleichterte Ausnahmegewilligung steht hingegen für Sole/Wasser-Wärmepumpen (Erdsonden) wegen der ungleich höheren Investitionskosten und der Problematik einer Versetzung nach Überbauung der Parzelle nach wie vor nicht zur Verfügung.

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.9 (Seite 15).

§ 95 Strassenbauprojekte

Die Änderung verankert eine bestehende Praxis.

§ 95 Strassenbauprojekte	<u>⁵ Über untergeordnete Anpassungen von Gemeindestrassen und mit Zustimmung des Kantons von Kantonsstrassen kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren entscheiden.</u>
--------------------------	---

Bereits heute ist es Praxis, dass anstelle des Kantons (aber mit seiner Zustimmung) der Gemeinderat Anpassungen von Kantonsstrassen untergeordneter Art im Baubewilligungsverfahren (§§ 59 ff.) prüft, über Einwendungen entscheidet und die Anpassungen bewilligt. Es geht dabei zum Beispiel um die Anpassung einer Einmündung einer Grundstückszufahrt in eine öffentliche Strasse oder das Erstellen eines Fussgängerstreifens mit Mittelinsel und ähnliche untergeordnete Punkte, die keine relevanten Auswirkungen auf Dritte und Umwelt haben.

Der Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats hat – anders als die Strassenbauprojektbewilligung des Kantons – nicht die Wirkung eines Enteignungstitels.⁶⁸ Muss Land Dritter enteignet werden, handelt es sich demnach nicht um eine "untergeordnete Anpassung", die in diesem vereinfachten Verfahren erfolgen könnte.

Geht es um ein kommunales Strassenbauprojekt, das nach § 95 abzuwickeln ist, darf der Gemeinderat die geringfügigen Anpassungen an der Kantonsstrasse in sein kommunales Projekt integrieren. Der Gesetzestext spricht zwar von "Baubewilligungsverfahren"; doch impliziert dies die Zulässigkeit der Abwicklung im (strengeren) kommunalen Strassenbauprojektverfahren.

Anpassungen von Kantonsstrassen bedürfen selbstredend der Ermächtigung des Kantons als Strasseneigentümer.

⁶⁸ Vgl. § 132 Abs. 1 lit. b BauG

Ferner ist der Fall denkbar, dass es um geringfügige Anpassungen einer Gemeindestrasse im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuchs geht. Auch solche Anpassungen im Baubewilligungsverfahren, die sich auf eine kommunale Strasse beziehen, sind vom neuen Gesetzestext gedeckt.

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.10 (Seite 16).

§ 111 Abstände gegenüber Strassen

Die Bestimmung ist neu.

<p>§ 111 Abstände</p> <p>¹ Die vom Strassenmark gemessenen Abstände betragen:</p> <p>...</p>	<p><u>^{1ter} Soweit für das Erstellen einer Busbucht im Bereich der Ausbuchtung Land abgetreten worden ist, kann auf Antrag hin der Abstand reduziert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen dagegenstehen. Bei Kantonsstrassen ist die Zustimmung des Kantons erforderlich.</u></p>
---	---

Absatz 1^{ter}

Strassenabstandsvorschriften haben unter anderem den Zweck, einen Freihalteraum zu sichern, der es der Behörde erlaubt, bei künftigem Bedarf das für den Verkehr nötige Land erwerben zu können.

Beansprucht die Behörde diesen Freihalteraum (Abstandstreifen von 6 m Breite bei Kantonsstrassen) für die Realisierung einer Busbucht, hat dies gemäss geltendem Recht zur Folge, dass die Strassenabstandsvorschrift (gemessen ab neuem Verlauf des Strassenmarks) erneuert einen Freihalteraum von 6 m Breite sichert.

Mit der vorgesehenen Anpassung soll der beanspruchte Freihalteraum entsprechend verkleinert werden können (Verringerung des Strassenabstands), jedoch nur soweit als der Anstösser dafür hat Land abtreten müssen. Das Abstandsprivileg gilt allerdings nur für den Bereich der Ausbuchtung ("Bauch"), nicht für die gesamte Länge der Busbucht. Diese Anpassung entspricht der Billigkeit.

Aus Gründen der Praktikabilität soll bei Kantonsstrassen in einem Zusatzplan zum Landerwerbsplan künftig klar ausgewiesen werden, um welche Fläche es dabei geht.

Bei Kantonsstrassen bedarf die Abstandsreduktion der kantonalen Zustimmung (Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen; § 63). Diese stellt sicher, dass die Bestimmung korrekt angewandt wird und keine Verkehrssicherheitsinteressen dagegenstehen, die gemäss § 112 Abs. 1 BauG stets vorbehalten bleiben.

Die vorgesehene Regelung gilt auch ("rückwirkend")⁶⁹ für bereits bestehende Busbuchten.

Wer von diesem Abstandsprivileg profitieren will, hat bei Einreichen des Baugesuchs ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sie (oder ihre Rechtsvorgängerin) Land für das Erstellen der Busbucht hat abtreten müssen und daher § 111 Abs. 1^{ter} Anwendung findet. Die Berücksichtigung dieses Privilegs erfolgt nur "auf Antrag" hin.

⁶⁹ Die Frage der Rückwirkung stellt sich allerdings nicht, da sich die einschränkenden Rückwirkungsregeln nur auf belastende Erlasse beziehen.

Möglichkeit der Reduktion von Strassenabständen in Nutzungsplänen

§ 111 Abs. 2 erlaubt zwar nach geltendem Recht, in Sondernutzungsplänen oder kantonalen Nutzungsplänen die Strassenabstände herabzusetzen und einzelfallgerecht anzupassen; doch ist dieser Weg (Erforderlichkeit eines Nutzungsplans) aufwändig und für Fragen ohne grössere Tragweite, um die es hier geht, unangemessen.

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.11 (Seite 17).

§ 154 Entscheide (Enteignung)

Die Änderung verankert eine bestehende Praxis.

§ 154 Entscheid	^{1bis} <u>Über das Nichteintreten auf eine Einwendung gegen die Enteignung kann das Spezialverwaltungsgericht entscheiden.</u>
-----------------	---

Bei einer Einwendung gegen eine Enteignung muss das Spezialverwaltungsgericht zunächst eine Einigung zwischen den Parteien suchen.⁷⁰ Das Verwaltungsgericht anerkennt, dass das Spezialverwaltungsgericht im Hinblick auf solche Einigungsverhandlungen zuvor abklären muss, ob die Einwendung bereits gegen den Erschliessungsplan (oder das Bauprojekt) hätte geltend gemacht werden können und im Enteignungsverfahren solche Einwendungen, da verspätet, nicht mehr zulässig sind. Über diese Eintretensfrage darf daher das Spezialverwaltungsgericht ohne Überweisung an den Regierungsrat in eigener Kompetenz direkt selber entscheiden.⁷¹ Diese Praxis (Rechtsprechung) wird ins Gesetz aufgenommen und transparent gemacht.

Die neue gesetzliche Regelung ist offen formuliert: Das Spezialverwaltungsgericht ist generell ermächtigt, einen Nichteintretensentscheid zu fällen, wenn die Voraussetzungen für ein Eintreten nicht in allen Punkten erfüllt sind. Es handelt sich dabei jedoch um eine blossе Kann-Formulierung: Das Spezialverwaltungsgericht bleibt demnach befugt, den Fall an den Regierungsrat zu überweisen, wenn dies zum Beispiel aus verfahrensökonomischen Gründen (Überweisung zusammen mit anderen Gesuchen) geboten ist und ein separater Nichteintretensentscheid (auf ein einzelnes Gesuch) das Verfahren unnötig komplizieren würde.

§ 169 Übergangsrecht (Absatz 3: Parkfelder-Ersatzabgaben)

Die übergangsrechtliche Bestimmung ist für die meisten Gemeinden obsolet geworden. Sie soll daher Ende 2032 ihre Gültigkeit verlieren.

§ 169 Übergangsrecht ³ Der Regierungsrat erlässt ein Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht, das in Gemeinden, die noch kein eigenes Reglement erlassen haben, bis zu dessen Inkrafttreten Anwendung findet.	³ Der Regierungsrat erlässt ein Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht, das in Gemeinden, die noch kein eigenes Reglement erlassen haben, bis zu dessen Inkrafttreten Anwendung findet. <u>Dieser Absatz gilt bis 31. Dezember 2032.</u>
--	---

Der Regierungsrat hat 1994 gestützt auf die übergangsrechtliche Bestimmung in § 169 Abs. 3 BauG das "Kantonale Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht

⁷⁰ § 153 Abs. 1 BauG

⁷¹ VGE vom 27. März 2019 (WBE.2018.227), Erw. II/3.4

(EPR)" erlassen. Mittlerweile haben die meisten Gemeinden eigene Regelungen beschlossen. Nur noch wenige Gemeinden verfügen über kein eigenes Reglement. Diesen wird die Gelegenheit offen gelassen, bis Anfang 2032 entsprechende Bestimmungen zu beschliessen, bevor alsdann diese übergangsrechtliche Bestimmung ihre Gültigkeit verliert und das kantonale Recht bereinigt werden kann.

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.12 (Seite 17).

§ 170 Abs. 2 Übergangsrecht zur Nutzungsplanung (Übergangszone)

Die (unklare) übergangsrechtliche Bestimmung ist obsolet geworden und daher aufzuheben.

<p>§ 170 Übergangsrecht zur Nutzungsplanung</p> <p>² Die Gemeinden können Grundstücke, die zur Anpassung an das Bundesgesetz über die Raumplanung von der Bauzone ausgeschlossen werden müssen, in eine Übergangszone einweisen, wenn sie nicht aus überwiegenden Interessen einer andern Zone zuzuordnen sind. Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung zulässig. Die Eigentümer können frühestens 10 Jahre nach der Genehmigung des allgemeinen Nutzungsplans eine Überprüfung der Zoneneinteilung verlangen.</p>	<p><i>Aufgehoben.</i></p>
--	---------------------------

Die Übergangszone gemäss § 170 Abs. 2 BauG ist bundesrechtlich eine Reservezone im Nichtbaugebiet.⁷² Sie verleiht keinen Anspruch auf Einzonung.⁷³ Nachdem die Gemeinden in der Zwischenzeit ihre Nutzungspläne dem RPG angepasst haben, ist die Bestimmung obsolet geworden und aus Gründen der Rechtsklarheit aufzuheben.

Auswertung des Anhörungsverfahrens

Siehe dazu die vorherige Ziffer 3.13 (Seite 18).

5. Auswirkungen

5.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Der Kanton verfügt bereits heute über elektronische Dienstleistungen für die digitale Abwicklung baugesetzlicher Verfahren. Er wird diese erneuern und ausbauen. Die Digitalisierung entspricht einem Bedürfnis und einer gesellschaftlichen Realität, der sich die kantonalen Stellen nicht entziehen können. Sie muss abgestimmt und vollflächig durchführbar sein, damit unnötige Mehraufwände verhindert werden. Die Revision ermöglicht diese Abstimmung und erlaubt, das Potenzial der Digitalisierung auszuschöpfen.

Die weiteren gesetzlichen Anpassungen sind ohne nennenswerte Auswirkungen.

⁷² Gemäss Art. 18 Abs. 2 RPG

⁷³ VGE vom 20. September 2018 (WBE.2017.350), Erw. 4.5, S. 25 f.

5.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Digitalisierung der Verfahren, ein Hauptpunkt der Revision, führt insgesamt zu keinen Mehrkosten zulasten einer Bauherrschaft oder der Wirtschaft. Sie erlaubt eine raschere, transparentere Verfahrensabwicklung. Die Wirtschaft profitiert davon.

Die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung (§ 65) liegt im Interesse der Wirtschaft.

5.3 Auswirkungen auf die Gesellschaft

Die Digitalisierung entspricht einem gesellschaftlichen Trend und Anliegen.

Die Verlängerung der Dauer der zulässigen Bauunterbrüche (§ 65) kann für die betroffene Anwohnerschaft einschränkend wirken.

5.4 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Gesetzesrevision macht die Nutzung elektronischer Dienste, die der Kanton unabhängig von dieser Revision aufbaut und anbietet, zur Pflicht. Ressourcen können dadurch gespart und die Umwelt geschont werden.

5.5 Auswirkungen auf die Gemeinden

Die Gemeinden werden gehalten, mit der Digitalisierung Schritt zu halten. Dies führt zu gewissen Kosten, die dem gesellschaftlichen Trend entsprechen und insofern unvermeidbar sind.

Die Aufgabe der Gemeinden, in Ausnahmefällen Papierakten von Personen einzuscannen, die dazu nicht in der Lage sind, führt zu einem gewissen Aufwand, der aber kaum von Gewicht sein dürfte.

5.6 Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen

Es gibt keine Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund oder anderen Kantonen.

6. Wirkungsprüfung

Die Digitalisierung im Bauwesen als Hauptpunkt der vorliegenden Revision erfolgt in einem ersten Schritt. Die restlichen Verwaltungszweige werden in absehbarer Zeit nachziehen. Dieses gestufte Vorgehen erlaubt der Verwaltung, die Erfahrungen im Bauwesen zu nutzen und bei späterer allgemeiner Umsetzung in der Verwaltung allfällige Justierungen vorzunehmen. Die Vorlage ist in diesem Punkt unbestritten. Auf eine eigentliche Wirkungsprüfung kann daher verzichtet werden.⁷⁴

7. Weiteres Vorgehen

Grosser Rat, 1. Lesung	4. Quartal 2025
Grosser Rat, 2. Lesung	2. Quartal 2026
Referendumsfrist	3. Quartal 2026
Inkrafttreten (falls kein Referendum ergriffen wird)	1. November 2026

⁷⁴ [§ 50 Abs. 4 lit. I des Gesetzes über die Organisation des Grossen Rates und über den Verkehr zwischen dem Grossen Rat, dem Regierungsrat und der Justizleitung vom 19. Juni 1990 \(Geschäftsverkehrsgesetz, GVG\)](#)

Antrag

Der vorliegende Entwurf einer Änderung des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) wird in 1. Beratung zum Beschluss erhoben.

Regierungsrat Aargau

Beilage

- Synopse Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)