
Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG)

Änderung vom 10. März 2009

Der Grosse Rat des Kantons Aargau

beschliesst:

I.

Das Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993¹⁾ wird wie folgt geändert:

Titel

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)

§ 3 und Marginalie

Die Behörden orientieren die Bevölkerung nach Massgabe des Bundesrechts über Planungen nach diesem Gesetz und sorgen dafür, dass sie in geeigneter Weise mitwirken kann. In begründeten Fällen kann das Mitwirkungsverfahren zusammen mit dem Einwendungsverfahren durchgeführt werden.

Mitwirkung der
Bevölkerung

SAR 713.100

¹⁾ AGS Bd. 14 S. 309, 370, 454, 566; 1999 S. 14, 387; 2000 S. 311; 2002 S. 305; 2006 S. 331; 2007 S. 172, 334, 335; 2008 S. 201, 368, 418

§ 4 Marginalie, Abs. 2 und 3, Abs. 4–6 (neu)

² Einwendungen können erhoben werden, bevor der erstinstanzliche Entscheid ergeht. Sie sind schriftlich einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Wer es unterlässt, Einwendungen zu erheben, obwohl Anlass dazu bestanden hätte, kann den ergehenden Entscheid nicht anfechten. Vorbehalten bleiben Bestimmungen über die Wiederherstellung bei unverschuldeter Säumnis.

³ Gesamtkantonale Organisationen können Einwendungen und Beschwerden erheben, wenn es um Anordnungen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes, um Entscheide über die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, oder um entsprechende planerische Festsetzungen geht.

⁴ Der Grosse Rat kann durch Dekret festlegen, dass in bestimmten Gebieten auch regionale Organisationen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes legitimiert sind.

⁵ Das zuständige Departement führt ein öffentlich zugängliches Verzeichnis der einwendungs- und beschwerdeberechtigten Organisationen und ihrer zeichnungsberechtigten Organe.

⁶ Eintretensvoraussetzungen, die das Bundesrecht für das Verbandsbeschwerderecht aufstellt, gelten unter Vorbehalt der Zulassung von kantonalen und regionalen Organisationen sinngemäss ebenfalls für das kantonale Verfahren.

§ 6 Abs. 1 Einleitungssatz und lit. b, Abs. 2

¹ Bauten und Anlagen im Sinne dieses Gesetzes sind:

b) Strassen, Parkplätze, Pisten, Gleise und dergleichen;

² *Aufgehoben.*

§ 9 Abs. 2 und 3

² *Aufgehoben.*

³ *Aufgehoben.*

§ 10 Marginalie und Abs. 2–6

² Der Regierungsrat ist befugt, einen kantonalen Nutzungsplan aufzuheben, wenn die darin verfolgten kantonalen oder regionalen Interessen in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt worden sind. Kantonale Nutzungspläne

³ Das zuständige Departement erstellt die Entwürfe zu den kantonalen Nutzungsplänen in Zusammenarbeit mit den betroffenen Anstalten, Regionalplanungsverbänden und Gemeinden.

⁴ *Aufgehoben.*

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 Einwundungsentscheide sind dem Grossen Rat bekannt zu geben, wenn dieser für den Erlass des Nutzungsplans zuständig ist.

⁶ Die Beschlüsse des Regierungsrats und des Grossen Rats über die Nutzungspläne können von den in schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen 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.

§ 12a (neu) vor Titel C.

¹ Die Gemeinden können zur Regelung überkommunaler Sachbereiche der räumlichen Entwicklung regionale Sachpläne erlassen und darin die für die Umsetzung erforderlichen Massnahmen und Zeiträume bezeichnen. Regionale Sachpläne

² Die regionalen Sachpläne werden von den betroffenen Gemeinden durch den Gemeinderat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Bei Uneinigkeit stellt die Mehrheit Antrag beim Regierungsrat. Dieser beschliesst die Pläne und unterbreitet sie dem Grossen Rat zur Genehmigung.

³ Die regionalen Sachpläne sind für die Behörden verbindlich.

§ 13

- ¹ Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.
- ² Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt bedürfen einer besonderen Grundlage in einem Nutzungsplan.
- ^{2bis} Die Gemeinden zeigen auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.
- ^{2ter} Sie legen die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Vorschriften in der Nutzungsplanung fest.
- ³ Der Kanton unterstützt die Erarbeitung und Umsetzung der Nutzungsplanung der Gemeinden durch Beiträge. Der Grosse Rat bestimmt durch Dekret die Voraussetzungen und die Höhe der Beitragsleistungen.
- ⁴ Der Kanton fördert die Abstimmung von Siedlung und Verkehr durch Massnahmen zur Gestaltung des Verkehrsablaufs in Strassennetzen und durch gute Angebote des öffentlichen Verkehrs.

§ 15 Abs. 3 (neu)

- ³ Sie treffen für stark belastete kantonale Verkehrsachsen und die angrenzenden Bauzonen Massnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und können zur Aufwertung der Strassen- und Freiräume weitere Massnahmen vorsehen, wobei der Verkehrsfluss gewährleistet bleiben muss. Sie können namentlich eine geeignete Anordnung der Nutzungen sowie einen zweckmässigen Baustandard von Gebäuden festlegen.

§ 15a (neu) vor Titel III.

Bedingte
Einzonungen und
Umzonungen

- ¹ Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind.
- ² Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert der festgelegten Frist fertiggestellt werden. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.
- ³ Der Gemeinderat erlässt eine Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

§§ 18–20

Aufgehoben.

§ 21 Abs. 3

³ Private können den Entwurf zu einem Gestaltungsplan selber erstellen.

§ 22

Aufgehoben.

§ 24 Marginalie, Abs. 2 und 3

² Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen. Einwendungs-
verfahren

³ *Aufgehoben.*

§ 25

¹ Die allgemeinen Nutzungspläne werden durch das nach der Gemeindeorganisation zuständige Organ erlassen. Die Einwendungsentscheide des Gemeinderats sind dem zuständigen Organ bekannt zu geben, binden es aber nicht. Der Gemeinderat orientiert das zuständige Organ über die von ihm vorgeschlagenen Abweichungen vom öffentlich aufgelegten Entwurf und begründet sie.

² Das zuständige Organ erlässt die Planung gesamthaft oder in Teilen. Will es wesentliche Änderungen anbringen, weist es den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurück.

³ Der Gemeinderat beschliesst:

- a) Sondernutzungspläne;
- b) unwesentliche Änderungen der allgemeinen Nutzungspläne wie namentlich Berichtigungen auf Grund von amtlichen Vermessungen und andere Korrekturen offenkundiger Versehen sowie Änderungen planerisch unzweckmässig verlaufender Zonengrenzen. Eine öffentliche Auflage wird in diesen Fällen nicht durchgeführt.

§ 26 und Marginalie

¹ Gegen die Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane über die Nutzungspläne können diejenigen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen, innert 30 Tagen seit der amtlichen Publikation Beschwerde führen. Der Regierungsrat entscheidet Beschwerden gegen allgemeine Nutzungspläne, das zuständige Departement über solche gegen Sondernutzungspläne.

² Abänderungen, die sich aus Beschwerdeentscheiden ergeben, sind für die Genehmigungsbehörde verbindlich. Es bleibt ihr unbenommen, die Nutzungspläne insgesamt oder in wesentlichen Teilen nicht zu genehmigen.

§ 27

¹ Der Regierungsrat genehmigt die allgemeinen Nutzungspläne, das zuständige Departement die Sondernutzungspläne. Der Grosse Rat genehmigt die allgemeinen Nutzungspläne dann, wenn der Regierungsrat die Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen will.

² Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen. Sie kann sie zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen.

³ Sie kann Änderungen selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an.

§ 28

Die Genehmigungsentscheide können von den in schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen und von den Gemeinden innert 30 Tagen seit der amtlichen Publikation mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden, das sie auf ihre Rechtmässigkeit prüft. Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

§ 32 Abs. 1 Einleitungssatz und lit. b, Abs. 2, Abs. 3 (neu)

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn es

b) erschlossen ist, das heisst wenn eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung genügen, und die nötigen Anlagen für Trinkwasser, Löschwasser- sowie Energieversorgung und für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit der Baute oder Anlage erstellt werden.

² Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- oder Kundenverkehr müssen ihrem Zweck entsprechend mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar sein. Bei intensivem Güterverkehr kann ein Bahnanschluss verlangt werden.

³ Belastet ein Vorhaben das Strassennetz dermassen, dass die zonenkonforme Nutzung von noch nicht überbauten Flächen nicht mehr gewährleistet ist, darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Sie ist hingegen zu erteilen, wenn der erforderliche Ausbau des kantonalen Verkehrsnetzes behördenverbindlich festgelegt ist und der genügende Anschluss an dieses sowie die kommunale Erschliessung grundeigentumsverbindlich gesichert sind.

§ 34 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und 1^{ter} (neu), Abs. 2, Abs. 2^{bis} (neu)

¹ Die Gemeinden sind im Sinne des Bundesrechts verpflichtet, von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben.

^{1bis} Sie können von ihnen Beiträge an die Kosten der Sondernutzungspläne verlangen.

^{1ter} Sie können mit den Grundeigentümern vereinbaren, einmalige Beiträge für verursacherbedingte Infrastrukturanlagen und Sonderleistungen des öffentlichen Verkehrs zu zahlen, soweit diese für die genügende Erschliessung erforderlich sind.

² Die Gemeinden und Gemeindeverbände können von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie sowie der Abwasserbeseitigung erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben. Für Sanierungsmassnahmen, welche die Energieeffizienz oder die Nutzung erneuerbarer Energien verbessern, dürfen keine investitionsabhängigen Gebühren erhoben werden.

^{2bis} Die Beiträge und Gebühren werden von den Grundeigentümern nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile erhoben.

§ 40a (neu)Ökologischer
Ausgleich

¹ Die Bauherrschaft leistet für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. Ein Ausgleich ist namentlich zu leisten für Infrastrukturanlagen, Eindolungen, Freizeitanlagen in Nichtbauzonen, Materialabbaustellen sowie landwirtschaftliche Aussiedlungen.

² Die Grösse der Ausgleichsfläche entspricht höchstens 15 % der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird. Bei Materialabbaustellen kann der ökologische Ausgleich während des Abbaus geleistet werden.

³ Die Gemeinden können zweckgebundene Ersatzabgaben einführen. Entscheide über Ersatzabgaben können bei der Schätzungskommission angefochten werden.

Titel vor § 44

B. Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen

§ 44 und MarginalieBaubewilligung
mit Entfernungsauf-
lage

¹ Die Baubewilligung für eine Baute oder Anlage ausserhalb von Bauzonen kann mit der Auflage erteilt werden, dass sie nach Ablauf einer bestimmten Frist oder nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung wieder zu entfernen ist, wenn bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Nutzung vorliegt.

² Die Baubewilligungsbehörde kann bei Erteilung der Baubewilligung mit Entfernungsaufgabe die Sicherstellung der Kosten für die Entfernung verlangen. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Siedlungen.

§ 46 und Marginalie

Verdichtung

Die Gemeinden fördern insbesondere eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.

§ 47 Abs. 2, Abs. 3 (neu)

² Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, können die Abstände ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden.

³ Die Änderung der Abstände setzt einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag voraus; dieser ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen. Bei Klein- und Anbauten genügt eine schriftliche Vereinbarung.

§ 48 Abs. 1 lit. b, c (neu), Abs. 2, Abs. 4 (neu)

¹ Gegenüber Wäldern gelten folgende Abstände:

- b) für Kleinbauten, Kies- und andere Gruben, Steinbrüche, unterirdische Bauten, Anlagen und Bauteile, sowie Bauten, Anlagen und Bauteile, die höchstens 80 cm über das massgebende Terrain hinausragen, mindestens 8 m;
- c) für Strassen 4 m; liegen zwischen Fahrbahn und Wald Geh- oder Radwege, beträgt der Abstand 3 m. In Sondernutzungsplänen und kantonalen Strassenbauprojekten können diese Abstände herabgesetzt werden. Für Flurwege sind Abstandsunterschreitungen direkt gestützt auf die waldgesetzlichen Bestimmungen zulässig.

² Die Nutzungspläne können grössere, gegenüber einzelnen Waldparzellen innerhalb der Bauzonen auch kleinere Waldabstände vorsehen.

⁴ Im Bereich von Bauten und Anlagen, die bereits den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten, kann der Gemeinderat mit Zustimmung des zuständigen Departements ausnahmsweise die Unterschreitung des Waldabstands bewilligen. Bei der Interessenabwägung sind namentlich die Siedlungs- und Freiraumqualität zu berücksichtigen.

§ 50 und Marginalie

¹ Die Gemeinden können das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen Nutzungsziffern oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstücksflächen festlegen. Sehen sie solche Nutzungsziffern vor, so müssen sie für Arealüberbauungen höher sein als für andere Bauweisen. Arealüberbauungen müssen eine gesamthaft bessere Lösung bieten.

² Dach- und Untergeschoss dürfen bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Bauten auch dann genutzt werden, wenn die Nutzungsziffer dadurch überschritten wird. Dabei sind die übrigen Bauvorschriften, insbesondere bezüglich Wohnhygiene und Ortsbildschutz, einzuhalten.

³ Die Gemeinden können vorschreiben, dass in bestimmten Nutzungszonen nur Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, die hinsichtlich Art und Mass der Nutzung dem Zonenzweck entsprechen.

⁴ Der Regierungsrat legt für Gebäude, die einen besseren Energiestandard erreichen, als es das Gesetz verlangt, einen Nutzungsbonus fest.

§ 50a (neu)

Harmonisierung
der Baubegriffe

Der Regierungsrat definiert die Baubegriffe und Messweisen.

§ 51 und Marginalie

Abweichende
Vorschriften

¹ Der Regierungsrat kann für untergeordnete Bauten, Anlagen und Bauteile geringere Abstände festlegen, als es die Baulinien und Abstandsvorschriften verlangen.

² Er bestimmt die Abweichung von baulichen Vorschriften bei der energetischen Sanierung von Bauten und Anlagen.

§ 52 Abs. 1 und 3

¹ Alle Bauten müssen hinsichtlich Foundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen, genügend sicher vor Erdbeben, Hochwasser und anderen Naturgefahren sein und den Vorschriften des Brandschutzes entsprechen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benutzenden und diejenigen von benachbarten Liegenschaften sowie von Strassen nicht gefährdet werden.

³ Der Regierungsrat kann Bestimmungen über die Wohnhygiene und technische Bauvorschriften, namentlich über rationelles, umweltschonendes und energieeffizientes Bauen erlassen. Er regelt die Details über die Anforderungen an Bauten in Bezug auf die Sicherheit vor Naturgefahren.

§ 53 Abs. 1

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie Mehrfamilienhäuser, die neu erstellt oder erneuert werden, sind für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten. Diese Pflicht entfällt, wenn der für Behinderte zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis steht, insbesondere zum wirtschaftlichen Aufwand, zu Interessen des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit.

Titel nach § 54

E. Massnahmen zur Gestaltung des Verkehrsablaufs

§ 54a (neu)

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. Kommunaler Gesamtplan Verkehr

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.

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.

⁴ Der Kanton unterstützt die Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr durch Beiträge. Der Grosse Rat bestimmt durch Dekret Voraussetzungen und Höhe der Beitragsleistungen.

§ 54b (neu)

¹ Gemeinden, die ein Parkleitsystem einführen, können die Eigentümer öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen im Verfahren nach § 95 verpflichten, Daten über den Belegungsgrad zu liefern und sich angemessen an den Kosten zu beteiligen. Parkleitsystem

² Gegen die Entscheide des Gemeinderats über die Kostenbeteiligung kann Einsprache und dann Beschwerde bei der Schätzungskommission geführt werden.

§ 55 Marginalie, Abs. 1 und 2, Abs. 3 lit. b, Abs. 4

¹ Bei Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Parkfelder müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können. Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern

² Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen, deren Benutzung eine übermässige Beanspruchung öffentlicher Parkfelder oder Strassen zur Folge hat, können in gleicher Weise zur Schaffung von Parkfeldern und Verkehrsflächen verpflichtet werden.

³ Der Gemeinderat befreit von dieser Pflicht ganz oder teilweise, wenn

b) der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar wäre.

⁴ Der Nutzungsplan kann für bestimmte Gebiete von dieser Pflicht ganz oder teilweise befreien oder die Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise untersagen,

a) wenn das Strassennetz den durch die Erstellung von Parkfeldern verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag,

b) zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs, insbesondere in Zentren grosser Gemeinden oder in stark belasteten Gebieten,

c) um in Quartieren mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr die Voraussetzungen für autoarmes oder autofreies Wohnen zu schaffen.

§ 56 und Marginalie

Parkfelderanzahl
und Gestaltung

¹ Die Parkierungs- und die Verkehrsflächen müssen so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzer und der Besucher aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Langsamverkehr sowie die Möglichkeiten, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

² Parkierungsanlagen sind flächensparend anzulegen.

³ Grössere Parkierungsanlagen, die neu gebaut oder wesentlich erweitert werden, sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit in mehrgeschossiger Bauweise auszuführen; die Anzahl Parkfelder darf die Anzahl gemäss Verordnung massvoll übersteigen, wenn dadurch kein zusätzlicher Boden beansprucht wird.

⁴ Die Pflicht zur mehrgeschossigen Bauweise entfällt namentlich

a) auf Flächen, die neben der Parkierung auch anderen Nutzungen dienen,

b) auf Reserveflächen für Betriebserweiterungen, wenn sichergestellt ist, dass bei einer späteren Überbauung die Vorschriften nachträglich erfüllt werden können,

c) bei unterirdischen Parkierungsanlagen,

d) wenn raumplanerische Interessen dies erfordern.

⁵ Der Regierungsrat regelt die Anzahl der Parkfelder, die Bauweise und technische Gestaltung von Parkierungsanlagen und Verkehrsflächen sowie die Ausnahmen. Im einzelnen Fall werden Anzahl und Gestaltung vom Gemeinderat festgelegt.

§ 57

¹ Die gemäss gesetzlicher Verpflichtung geschaffenen Parkfelder und Verkehrsflächen müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben.

² Der Gemeinderat kann die Zweckbindung im Einzelfall aufheben, wenn kein Bedarf nach Parkfeldern und Verkehrsflächen mehr besteht oder wenn ein Grund für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern eintritt.

§ 58 Marginalie und Abs. 1–3

¹ Wer weniger Parkfelder erstellt, als gemäss Verordnung erforderlich sind, hat der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Ersatzabgabe

² Die Abgabepflicht entfällt, wenn die Erstellung von Parkfeldern untersagt ist und öffentliche Parkieranlagen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft fehlen.

³ Die Gemeinden legen die Höhe durch ein Reglement fest. Die Ersatzabgabe darf nicht mehr als ein Viertel der Kosten eines offenen Parkfeldes, einschliesslich des Wertes der beanspruchten Bodenfläche, betragen.

§ 60 Abs. 2

² Der Gemeinderat veröffentlicht das Baugesuch und legt es während 30 Tagen öffentlich auf. Einwendungen sind innerhalb der Auflagefrist zu erheben.

§ 65 Marginalie und Abs. 1, Abs. 1^{bis} (neu)

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. Geltungsdauer und vorzeitiger Baubeginn

^{1bis} Der Gemeinderat setzt eine Baubewilligung ganz oder teilweise ausser Kraft, wenn die Bauarbeiten während mehr als 2 Jahren ununterbrochen eingestellt sind oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden. Er verfügt die Wiederherstellung des vorherigen Zustands, soweit die ausgeführten Bauten und Anlagen nicht bewilligungsfähig sind oder die Bauherrschaft auf Aufforderung hin kein neues Baugesuch für die Fortsetzung einreicht.

Erleichterte
Ausnahme-
bewilligungen
im Unterabstand
von Strassen

§ 67a (neu) vor Titel H.

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.

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 Werkes es erfordern. In der Baugewilligung ist dies zur Auflage zu machen.

³ Die Erteilung von erleichterten Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen bedarf der Zustimmung des zuständigen Departements.

§ 81 Abs. 2

² Das Eigentum an einer Strasse erstreckt sich in der Regel auf deren sämtliche Bestandteile, nicht aber auf Bauten und Anlagen, die einer bewilligten Nutzung an der Strasse dienen. Die Beleuchtungsanlagen von Kantonsstrassen innerorts stehen im Eigentum der Gemeinden.

§ 82

Aufgehoben.

§ 87a (neu)

Versorgungs-
routen

¹ Der Regierungsrat bezeichnet die Strassen, die als Versorgungsrouten dienen, und legt ihren Ausbaustandard fest.

² Wird eine Strasse in das Netz der Versorgungsrouten aufgenommen, trägt der Kanton die Mehrkosten, die beim Bau oder Ausbau der Strasse entstehen und durch die Eigenschaft als Versorgungsroute bedingt sind.

§ 95 Marginalie und Abs. 1, Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 3 und 4

¹ Die Bauprojekte bestimmen Linienführung, Querschnitt und Beschaffenheit der Strassen sowie ihrer Bestandteile. Sie können im Interesse der Verkehrssicherheit auch Sichtzonen und seitliche Zu- und Wegfahrtsbeschränkungen festlegen.

Strassenbau-
projekte

^{1bis} Für Strassenbauprojekte in Nichtbauzonen, welche die Landschaft wesentlich beeinträchtigen, sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Gesamtumfang von 3 % der Bausummen vorzusehen.

³ Einwendungen gegen die Bauprojekte sind innerhalb der Auflagefrist einzureichen. Sie sind nur zulässig, wenn sie nicht bereits gegen einen Nutzungsplan hätten erhoben werden können.

⁴ Der Regierungsrat entscheidet über die Einwendungen und die bereinigten Bauprojekte für Kantonsstrassen, der Gemeinderat über diejenigen für Gemeindestrassen. Entscheide des Gemeinderats können an den Regierungsrat weitergezogen werden. Gegen die Entscheide des Regierungsrats ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig.

§ 109 Abs. 3 (neu)

³ Der Kanton leistet Beiträge an Investitionen von Anstössern für Wohn- und Gewerbebauten an stark belasteten Verkehrsachsen, wenn die Investitionen zu Einsparungen bei der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmsanierung führen. Der Grosse Rat bestimmt durch Dekret Voraussetzungen und Höhe der Beitragsleistungen.

§ 111 Abs. 1, Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 und 4

¹ Die vom Strassenmark gemessenen Abstände betragen:

- a) für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen 6 m, gegenüber Gemeindestrassen 4 m; die Gemeinden können für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder gegenüber Gemeindestrassen andere Abstände festlegen,
- b) *Aufgehoben.*
- c) für Einfriedigungen bis zu 80 cm Höhe gegenüber Kantonsstrassen 1 m; gegenüber Gemeindestrassen 60 cm, wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen,
- d) für Einfriedigungen von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume gegenüber Kantonsstrassen 2 m; gegenüber Gemeindestrassen 60 cm, wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen.

^{1bis} Die Abstände gegenüber Gemeindestrassen gelten ebenfalls gegenüber Privatstrassen im Gemeindegebrauch.

² Durch Sondernutzungspläne, kantonale Nutzungspläne sowie Sichtzonen können die Abstände erhöht oder, namentlich zum Schutz von Ortsbildern, herabgesetzt oder aufgehoben werden.

⁴ Die für einzelne Bäume gegenüber Kantonsstrassen vorgeschriebenen Abstände ermässigen sich um 1 m und der Abstand für Einfriedigungen wird aufgehoben, wo neben der Fahrbahn Geh- und Radwege liegen.

§ 113 Abs. 1

¹ Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Ausmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung der Strasseneigentümer, bei dem Gemeindegebrauch zugänglichen Privatstrassen auch derjenigen des Gemeinderats. Ein Anspruch auf direkte Zu- und Wegfahrt zu und von einer öffentlichen Strasse besteht nicht. Die Bewilligungen sind zu versagen, wenn die Verkehrssicherheit erheblich gestört würde.

§ 121 Abs. 1, Abs. 3 und 4

¹ Gewässer, Ufer und ihre Bestockung sowie die Werke des Hochwasserschutzes müssen so unterhalten werden, dass die ökologischen Funktionen der Gewässer sowie die für den Hochwasserschutz erforderliche Abflusskapazität erhalten bleiben.

³ Die Gemeinden sind verpflichtet, die auf ihrem Gebiet liegenden Gewässer von Unrat zu reinigen.

⁴ *Aufgehoben.*

§ 127 Abs. 1, Abs. 3 und 4 (neu)

¹ Der Gewässerabstand für Bauten und Anlagen beträgt gegenüber

- a) Flüssen 12 m,
- b) unvermarkten Bächen 6 m,
- c) vermarkten Bächen 4 m.

³ Innerhalb von Bauzonen dürfen unversiegelte Wege und andere Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung bis an die Grenze der Gewässerparzelle erstellt werden; die Anstösserpflichten (§§ 125 Abs. 2 und 126 Abs. 1) dürfen dadurch nicht verletzt und die Zutrittsrechte und der Gewässerunterhalt nicht erschwert werden.

⁴ Die Nutzungspläne können vorsehen, dass die Abstände vergrössert, verringert oder aufgehoben werden.

§ 132 und Marginalie

¹ Als Enteignungstitel gelten:

Enteignungstitel

- a) kantonale Nutzungspläne,
- b) kantonale Strassenbauprojekte,
- c) Erschliessungs- und Gestaltungspläne,
- d) Wasserbauprojekte.

² In allen anderen Fällen erteilt der Regierungsrat das Enteignungsrecht.

³ Der Enteignungstitel berechtigt zur Enteignung für im öffentlichen Interesse erforderliche Werke und Massnahmen, die darin mit genügender Bestimmtheit festgelegt sind.

⁴ Die beschlussfassende Behörde ist befugt, den Enteignungstitel an Private zu übertragen.

§ 152 Abs. 1 lit. a

¹ Innerhalb der Auflagefrist sind beim Gemeinderat zuhanden der Schätzungskommission anzumelden:

- a) Einwendungen gegen die Enteignung oder deren Umfang und Begehren um Planänderung; Anträge, die bereits mit Einwendungen gegen den Nutzungsplan oder das Bauprojekt hätten gestellt werden können, sind unzulässig;

§ 153

Die Schätzungskommission oder ihr Präsident versucht zunächst, eine Einigung zwischen Enteigner und Enteigneten über die Einwendungen gegen die Enteignung, über Planänderungsbegehren, Entschädigungsforderungen und die weiteren Begehren herbeizuführen. Gelingt sie, so hat das unterzeichnete Einigungsprotokoll die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Die gleiche Wirkung kommt dem während des Verfahrens abgeschlossenen schriftlichen Enteignungsvertrag zu.

§ 154 Abs. 1

¹ Der Regierungsrat entscheidet über die unerledigten Einwendungen gegen die Enteignung und Planänderungsbegehren. Der Entscheid des Regierungsrats kann mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

§ 157 Abs. 1

¹ Entständen durch Zuwarten für das Werk bedeutende Nachteile, so kann die Schätzungskommission oder ihr Präsident den Enteigner nach Anhörung des Enteigneten vorzeitig in den Besitz einweisen, sofern sichergestellt ist, dass die Festsetzung der Entschädigung trotz der Besitzergreifung möglich ist.

§ 158 Abs. 2

² Für die Beurteilung ist der Zeitpunkt des Eingriffs oder des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung massgebend.

§ 163 Abs. 1 lit. a, lit. d (neu)

¹ Im Grundbuch sind anzumerken:

- a) auf Begehren des Gemeinderats, des zuständigen Departements oder des Grundeigentümers:
 - 1. Bedingungen und Auflagen, die gestützt auf das Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht verfügt werden (wie Verfügungsbeschränkungen, Nutzungsverschiebungen, Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote, Reverse, Abbruchverpflichtungen, Begrenzung der Parkfelderzahl usw.),
 - 2. Verleihungen,
 - 3. Nutzungsbeschränkungen, die in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden (wie öffentliche Wegrechte, Wegkreuze usw.);
- d) auf Begehren des zuständigen Departements:
 - die Unterschutzstellung von Baudenkmälern und archäologischen Stätten.

§ 164a (neu)

Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

Ausführungs-
bestimmungen

§ 169 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 5 und 7, Abs. 8 (neu)

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsänderung vom 10. März 2009 hängigen Baugesuche werden nach bisherigem Recht beurteilt.

² *Aufgehoben.*

⁵ *Aufgehoben.*

⁷ Die Einwendungs- und Beschwerdeberechtigung von regionalen Organisationen gemäss § 4 Abs. 4 bleibt ab Inkraftsetzung dieses Gesetzes nach bisheriger Rechtsprechung bis zum Erlass eines entsprechenden Dekrets durch den Grossen Rat bestehen.

⁸ Bis die Ausnützungsziffer nach bisherigem Recht durch einen interkantonal harmonisierten Baubegriff ersetzt und die vom Regierungsrat für die Anpassung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen festgesetzte Frist abgelaufen ist, bleiben die Gemeinden befugt vorzusehen, dass Dach- und Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt werden.

§ 170 Abs. 5

⁵ *Aufgehoben.*

II.

1.

In sämtlichen Bestimmungen des Baugesetzes wird der Ausdruck «Bau-departement» durch «zuständiges Departement» ersetzt.

2.

In den folgenden Bestimmungen wird der Ausdruck «Baute» bzw. «Bauten» gemäss den nachfolgenden Angaben in Klammern ersetzt:

§§ 15 Abs. 2 lit. a («Bauten und Anlagen»), 29 Abs. 2 («Bauten und Anlagen»), 30 («Bauten und Anlagen», zweimal), 42 Marginalie («Bauten und Anlagen») und Abs. 2 («Bauten und Anlagen»), 45 («Bauten, Anlagen»), 52 («Bauten und Anlagen»), 59 («Bauten und Anlagen»), 63 lit. b–g («Bauten und Anlagen», sechsmal), 64 Abs. 5 («Baute oder Anlage»), 67 Abs. 1 («Bauten und Anlagen»), Abs. 3 («Bauten und Anlagen», «Baute oder Anlage»), Titel vor § 68 («Bauten und Anlagen»), §§ 68 Einleitungssatz («Bauten und Anlagen») und lit. c («Baute oder Anlage»), 69 Marginalie («Bauten und Anlagen») und Abs. 2 («Bauten und Anlagen»), 80 Abs. 2 erster Einleitungssatz («Bauten, Anlagen»), lit. b («Bauten und Anlagen»), 105 Abs. 1 («Bauten und Anlagen»), 106 Marginalie («Bauten und Anlagen»), Abs. 1 («Bauten und Anlagen»), Abs. 2 («Baute oder Anlage»), 109 Abs. 2 («Bauten, Anlagen»), 110 Abs. 3 («Bauten, Anlagen»), 112 Marginalie («Bauten und Anlagen»), Abs. 1 («Bauten, Anlagen»), 116 Abs. 2 («Bauten und Anlagen»), 125 Abs. 2 («Bauten, Anlagen»), 128 Marginalie («Bauten und Anlagen»), Abs. 1 («Bauten, Anlagen»), 159 Abs. 1 («Bauten oder Anlagen», zweimal), 160 Abs. 1 («Bauten oder Anlagen»).

3.

In den folgenden Bestimmungen, wo zusätzlich zum Ausdruck «Nutzungspläne» der Ausdruck «und -vorschriften» oder Ähnliches beigefügt ist, wird die Beifügung gestrichen, und zwar wie folgt:

- § 10 Abs. 1: gestrichen wird: «und Nutzungsvorschriften»,
- § 14: gestrichen wird: «oder -vorschriften» sowie «und Vorschriften»,
- § 15 Abs. 1: gestrichen wird: «und allgemeine Nutzungsvorschriften (Bau- und Zonenordnungen)»,
- § 16 Abs. 1: gestrichen wird: «sowie entsprechende Vorschriften»,
- § 21 Abs. 1: gestrichen wird: «und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften»,
- § 21 Abs. 2: gestrichen wird: «und -vorschriften» (zweimal) sowie «und Vorschriften»,
- § 29 Abs. 1: gestrichen wird: «und -vorschriften» (zweimal) sowie «und Vorschriften»,
- § 29 Abs. 2: gestrichen wird: «und -vorschriften» sowie «oder Vorschriften»,
- § 30: gestrichen wird: «oder Vorschriften» (zweimal),
- § 33 Abs. 3: gestrichen wird: «und Vorschriften»,
- § 67 Abs. 1 Einleitungssatz: gestrichen wird: «und -vorschriften»,
- § 67 Abs. 1 lit. b: gestrichen wird: «und Vorschriften»,
- § 67 Abs. 2: gestrichen wird: «sowie Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften»,
- § 168 Marginalie: gestrichen wird: «und Vorschriften»,
- § 168 Abs. 1: gestrichen wird: «sowie Nutzungs- und Ausführungsvorschriften» sowie «und Vorschriften»,
- § 170 Abs. 3: gestrichen wird: «und -vorschriften»,
- § 170 Abs. 4: gestrichen wird: «und -vorschriften».

4.

In den folgenden Bestimmungen wird der Ausdruck «Raumplanung» ersetzt durch «Raumentwicklung»:

§§ 1, 2, Titel nach § 7, Titel vor § 8, Titel vor § 11, § 11 Abs. 2, Titel nach § 12, §§ 14, 33 Abs. 3, 59 Abs. 1, 68 lit. c, 165.

III.

1.

Das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und Partnerschaftsgesetz (EG ZGB) vom 27. März 1911¹⁾ wird wie folgt geändert:

§ 88 Abs. 1, Abs. 3 und 4, Abs. 6 (neu)

¹⁾ Für neue Pflanzungen gelten, gemessen ab Stockmitte, folgende Vorschriften:

³⁾ *Aufgehoben.*

⁴⁾ Gegenüber Rebland erhöhen sich diese Entfernungen für Bäume, die nicht Zwergbäume sind, um je 2 m.

⁶⁾ Gegenüber Grundstücken in der Landwirtschaftszone, die nicht zum Rebland zählen, muss ein Grenzabstand von 60 cm ab Gehölzrand eingehalten werden.

§ 89

¹⁾ Gegenüber Grundstücken in der Bauzone dürfen Gehölze, die nicht höher sind als 1,80 m, bis auf 60 cm, ab Stockmitte gemessen, an die Grenze gesetzt und müssen so geschnitten werden, dass sie nicht über die Grenze wachsen.

²⁾ Gegenüber Grundstücken in der Landwirtschaftszone müssen sie einen Grenzabstand von mindestens 60 cm ab Gehölzrand einhalten.

³⁾ Mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Eigentümer können die Abstände reduziert oder aufgehoben werden.

§ 91

Der Eigentümer darf das Nachbargrundstück nach Vorankündigung betreten, um Gehölze an der Grenze zu schneiden sowie Mauern, Zäune und dergleichen an oder auf der Grenze zu unterhalten oder wieder in Stand zu setzen. Für daraus entstehenden Schaden hat er Ersatz zu leisten.

Titel nach § 160 (neu)

3. Andere Übergangsbestimmungen

¹⁾ AGS Bd. 1 S. 603; Bd. 7 S. 219; Bd. 8 S. 196; Bd. 9 S. 511; Bd. 10 S. 201, 305, 496, 497, 596; Bd. 11 S. 27, 79, 479; Bd. 12 S. 390, 499; 1995 S. 138; 1999 S. 116, 367; 2002 S. 274, 386; 2003 S. 165; 2006 S. 107, 130; 2007 S. 318, 331; 2008 S. 200, 222, 377 (SAR 210.100)

§ 160a (neu)

Für Gehölze in Baumschulen, die vor dem 1. Januar 2010 angepflanzt worden sind, beträgt der Grenzabstand (§ 88), ab Stockmitte gemessen, 60 cm.

2.

Das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 4. Dezember 2007¹⁾ wird wie folgt geändert:

§ 54 Abs. 2 lit. a

² Ausgeschlossen ist die Beschwerde in folgenden Sachbereichen:

- a) Richtpläne und regionale Sachpläne, wenn die Beschwerde nicht durch eine Gemeinde erhoben wird,

IV.

Die Änderungen unter Ziff. I. und II. sind in der Gesetzessammlung zu publizieren. Nach Annahme durch das Volk bestimmt der Regierungsrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Aarau, 10. März 2009

Präsident des Grossen Rats
MARKWALDER

Protokollführer
i.V. OMMERLI

Angenommen in der Volksabstimmung vom 27. September 2009

¹⁾ AGS 2008 S. 329 (SAR 271.200)

Der Regierungsrat des Kantons Aargau

beschliesst:

Die Änderung zum Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 10. März 2009¹⁾ wird auf den 1. Januar 2010 in Kraft gesetzt.

Aarau, 18. November 2009

Regierungsrat Aargau

Landammann
BROGLI

Staatsschreiber
DR. GRÜNENFELDER

¹⁾ AGS 2009 S. 237