

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Sitzung: 24. September 1996

Me/ek

Art. Nr. 1885

(7329) Gemeinde Oberwil-Lieli; Kulturlandplan, Nutzungsordnung, Bauzonenplanänderung "Bündtenmättli"; Genehmigung mit Auflage/Feststellung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

bt. Raumplanung	Nr.	792	Sekr.
	8. Okt. 1996	BZ	
		H+U	
		GK	
		Chef	

Der Rat behandelt die regierungsrätliche Vorlage vom 7. August 1996.

Namens der Bau- und Planungskommission referiert deren Präsident, Reinhard Gloor, Birr.

Die Kommission beantragt Beschlussfassung gemäss Antrag des Regierungsrates.

Lieni Füglistaller, Rudolfstetten, stellt zu Ziffer 2 des Botschaftsantrages folgenden Antrag: "Kulturlandplan und Bauzonenplanänderung "Bündtenmättli" der Gemeinde Oberwil-Lieli vom 25. März 1994 seien zurückzuweisen zur Neubeurteilung. Im übrigen seien der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung zu genehmigen."

Nach erfolgter Diskussion wird in einer ersten Abstimmung der Antrag Füglistaller mit 73 gegen 52 Stimmen zu Gunsten der Fassung von Regierungsrat und Kommission abgelehnt.

Anschliessend wird in gesamthafter Abstimmung mit 95 gegen 7 Stimmen

b e s c h l o s s e n :

1.

Zu der am 25. März 1994 von der Gemeinde Oberwil-Lieli verabschiedeten Vorlage wird folgende Auflage beziehungsweise Feststellung gemacht:

- a) Die im Kulturlandplan als "Uebrigtes Gebiet" ausgeschiedenen Flächen sowie die dazugehörigen Bestimmungen (§ 11 NO) werden nicht genehmigt. Die Gemeinde wird aufgefordert, diese Flächen (ca. 0,1 ha) einer geeigneten Zone zuzuweisen.
- b) Es wird festgestellt, dass jene Bestimmungen, die dem unmittelbar anwendbaren neuen kantonalen Recht widersprechen, nicht anwendbar sind.

2.

Im übrigen werden der Kulturlandplan, die Nutzungsordnung sowie die Bauzonenplanänderung "Bündtenmättli" der Gemeinde Oberwil-Lieli vom 25. März 1994, bereinigt aufgrund der Einspracheentscheide des Regierungsrates, genehmigt.

3.

Die Gemeinde Oberwil-Lieli wird angewiesen, die Änderungen und Auflagen gemäss

- 4. Okt. 1996

Kopie: - HS
- Pläne

Ziffer 1.a im ordentlichen Verfahren zu beschliessen und zusammen mit den Auflagen des Grossen Rates vom 31. Oktober 1995 zur Genehmigung vorzulegen.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation dieses Beschlusses im Amtsblatt beauftragt.

Protokollauszug an

- (2) Baudepartement
- Abteilung Raumplanung BD
- Rechtsabteilung BD
- Gemeinderat 8966 Oberwil-Lieli
- (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

Präsident:



Staatsschreiber:

i.V.



Gemeinde Oberwil-Lieli

Kulturlandplan, Nutzungsordnung, Bauzonenplanänderung "Bündtenmättli"

Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Oberwil-Lieli hat am 25. März 1994 den Kulturlandplan und die Nutzungsordnung sowie die Bauzonenplanänderung "Bündtenmättli" beschlossen. Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Genehmigung mit folgendem Bericht:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage umfasst die nach Raumplanungsgesetz und Baugesetz erforderliche Nutzungsplanung Kulturland. Die Nutzungsplanung Siedlung wurde am 31. Oktober 1995 vom Grossen Rat genehmigt.

Es erfolgen die notwendigen Nutzungszuweisungen. Im Dorfteil "Lieli" wird eine grössere Spezialzone "Gärtnerei" ausgeschieden (ca. 4 ha). Die wichtigen naturnahen Bereiche sowie Natur- und Kulturobjekte werden situationsgerecht geschützt. Die landschaftlich exponierten Gebiete werden mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Die Bauzonenplanänderung "Bündtenmättli" wird durch den Einspracheentscheid des Regierungsrates aufgehoben.

Der Regierungsrat beantragt Ihnen, die Vorlage mit einer Auflage und einer Feststellung zu genehmigen.

2. Verfahren

2.1 Verfahrensdaten

Die Mitwirkung der Bevölkerung an der Planung erfolgte genügend.

1. öffentliche Auflage:	10. August - 8. September 1992
2. öffentliche Auflage:	1. Juli - 2. August 1994
Beschluss Gemeindeversammlung:	25. März 1994
eingereicht zur Genehmigung:	28. September 1994

2.2 Verhältnis der Vorlage zum BauG (Uebergangsrecht)

Die Vorlage wurde noch vor Inkrafttreten des BauG am 1. April 1994 von der Gemeinde beschlossen. Gemäss § 48 Abs. 1 ABauV richtet sich das Verfahren nach bisherigem Recht.

2.3 Aenderungen der Vorlage im Rechtsschutzverfahren

- a) Ein Einsprecher rügte, die Lage der Naturschutzzone "Grubrain" sei im Kulturlandplan nicht richtig eingetragen. Diese Rüge traf zu. Das Ausmass des Trockenrasens im Gebiet "Grubrain" wurde neu detailliert erhoben. In Zusammenarbeit mit dem Einsprecher, der Grundeigentümer ist, wurde sodann die planerisch sinnvolle Abgrenzung der Naturschutzzone entlang der östlichen Parzellengrenze festgelegt, was zu einer Vergrösserung der Schutzzone um 0,1 ha führte. In Gutheissung der Einsprache werden die Grenzen der Naturschutzzone "Grubrain" im Kulturlandplan Nr. 2 wie folgt festgelegt:
 - im Westen: Beibehaltung der im Kulturlandplan am Hangfuss eingezeichneten Grenze
 - im Norden, Süden und Osten: ParzellengrenzeDiese Fläche entspricht der Bewirtschaftungsvereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und dem Baudepartement.
- b) In einer weiteren Einsprache wurde verlangt, es seien die Parzellen Nr. 932 und Nr. 197 im Gebiet "Bündtenmättli" (ca. 0,45 ha), die von der Gemeindeversammlung eingezont wurden, wieder auszuzonen. Die Bauzonen der Gemeinde Oberwil-Lieli sind trotz der vom Grossen Rat am 31. Oktober 1995 beschlossenen Nichtgenehmigungen weiterhin zu gross. Es wird dazu vollumfänglich auf die entsprechenden Ausführungen in der Botschaft vom 2. August 1995 zur Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Oberwil-Lieli verwiesen, die weiterhin gültig sind. In Gutheissung der Einsprache werden daher die Parzellen Nr. 923 und Nr. 197 im Gebiet "Bündtenmättli" (ca. 0,45 ha) der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Ziffer 3.4. hienach).

3. Die Vorlage im Ueberblick

3.1 Ausgangslage und Planungsziele

Mit den Planungsarbeiten für die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde 1986 begonnen. Der Bauzonenplan und die Bauordnung wurden am 5. März 1993 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 31. Oktober 1995 vom Grossen Rat genehmigt. Die Nutzungsplanung Kulturland wurde ebenfalls am 5. März 1993 der Gemeindeversammlung unterbreitet, jedoch von dieser zur nochmaligen Ueberarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Sie wurde ein Jahr später, am 25. März 1994 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Die Hauptziele der Nutzungsplanung bestehen darin, die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Boden, aber auch Schutzbedürfnisse des Bodens selber, über das gesamte Gemeindegebiet zu erfassen, aufeinander abzustimmen und schliesslich parzellengenau und rechtsverbindlich festzulegen. Dabei müssen die vom Raumplanungsgesetz und von der übrigen eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung vorgegebenen Planungsgrundsätze beachtet und die übergeordneten kantonalen und regionalen Richtpläne berücksichtigt werden. Die Nutzungsplanung soll das hauptsächlichste Ziel der Raumplanung, die haushälterische Nutzung des Bodens, auf kommunaler Ebene verwirklichen.

3.2 Planungsablauf

Die Grundlagen für die Nutzungsplanung Kulturland wurden in den Jahren 1987 und 1988 erarbeitet, anschliessend erfolgte deren Umsetzung in die Entwürfe des Kulturlandplanes und der Nutzungsordnung. Die Vorprüfung fand im September 1990 und im Juni 1992 statt (1. Vorprüfungsbericht 29. Oktober 1990, abschliessender Vorprüfungsbericht 11. Juni 1992). Während der Vorprüfung wurden die Ergebnisse mit dem Gemeinderat besprochen.

3.3 Kulturlandplan

Das Landschaftsinventar, die landwirtschaftliche Eignungskarte und der Waldausscheidungsplan bildeten die Grundlage für die Erarbeitung des Kulturlandplanes.

Beim Grossteil des Kulturlandes handelt es sich um Fruchtfolgeflächen (ca. 220 ha), die intensiv landwirtschaftlich bebaut werden. Den Rest bilden weitere Flächen, die vorwiegend für den Naturfutterbau geeignet sind. Im Dorfteil "Lieli" wird eine Spezialzone "Gärtnererei" nach Art. 18 RPG von ca. 3,9 ha ausgeschieden, wovon eine Fläche von 1,9 ha erst aufgrund eines Antrages an der Gemeindeversammlung.

Die Gesamtfläche der Naturschutzzonen beträgt ca. 5,3 ha. Daneben werden verschiedene Naturschutzobjekte, Hecken, Feldgehölze, Findlinge und markante Einzelbäume geschützt. Eine Fläche von ca. 150 ha wird mit einer Landschaftsschutzzone (LSZ) überlagert.

3.4 Bauzonenplanänderung "Bündtenmättli"

Der Bauzonenplan und die Bauordnung wurden an der Gemeindeversammlung vom 5. März 1993 beschlossen und vom Grossen Rat am 31. Oktober 1995 genehmigt. Die Gemeindeversammlung vom 25. März 1994 hat über den vom Grossen Rat genehmigten Bauzonenplan und den Antrag des Gemeinderates hinaus einen Antrag eines Stimmbürgers angenommen, der verlangte, im Gebiet "Bündtenmättli" eine Fläche von ca. 0,45 ha in die Bauzone aufzunehmen. Dieser Teil der Vorlage wurde mit dem Einspracheentscheid des Regierungsrates aufgehoben (siehe Ziffer 2.3 lit. b hievor).

3.5 Nutzungsordnung

Die Nutzungsordnung wurde erstmals erarbeitet. Sie wurde noch nach altem Baugesetz vorgeprüft und nach der Rückweisung durch die Gemeindeversammlung am 5. März 1993 überarbeitet und an einzelnen Stellen angepasst. Sie richtet sich weitgehend nach dem kantonalen Muster.

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 Allgemeine Beurteilung

4.1.1 Ueberprüfungsbefugnis

Die Vorlage wird vom Grossen Rat auf Rechtmässigkeit, auf Uebereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen überprüft (§ 27 Abs. 2, 1. Satz BauG). Da die Vorlage vor dem Inkraft-

treten des BauG von der Gemeinde beschlossen wurde, richtet sich das Genehmigungsverfahren im übrigen nach bisherigem Recht (§ 147 Abs. 2 aBauG in Verbindung mit § 48 Abs. 1 ABauV). Das gilt insbesondere für den Umfang der Bindung der Genehmigungsbehörde an die Einspracheentscheide des Regierungsrates (§ 147 Abs. 3 aBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 aEV RPG).

4.1.2 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Die Anforderungen an den Schutz der Umwelt sowie den Natur- und Landschaftsschutz sind im Baugesetz umschrieben (§§ 39 und 40). Es wird als positiv beurteilt, dass die Gemeinde Oberwil-Lieli ihre Naturwerte als Naturschutzzonen bzw. -objekte ausscheidet und einen Grossteil der landschaftlich und erdgeschichtlich wertvollen Gebiete mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Gegenüber der abschliessend vorgeprüften Vorlage hat der Gemeinderat aufgrund des Auftrages der Gemeindeversammlung vom 5. März 1993 den Kulturlandplan nochmals überarbeitet und dabei die Landschaftsschutzzonen an zwei Stellen reduziert. In dieser Form wurde die Vorlage im 2. Durchgang von der Gemeindeversammlung akzeptiert. Aus kantonaler Sicht wird dadurch das Landschaftsschutzkonzept der Gemeinde Oberwil-Lieli nicht wesentlich geschmälert. Das Waldnaturschutzinventar (WNI) ist nicht in die Planung eingearbeitet worden, da es bis zum Abschluss der Vorprüfung nicht vorgelegen hatte.

4.1.3 Nutzungsplanung Siedlung

Der Grosse Rat hat am 31. Oktober 1995 den Bauzonenplan und die Bauordnung der Gemeinde Oberwil-Lieli genehmigt. Er hat dabei einige Flächen an die Gemeinde zurückgewiesen, insbesondere deshalb, weil die Bauzonenreserven gegenüber den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes noch deutlich zu gross sind. Diese Auflagen werden auch den Kulturlandplan beeinflussen, soweit es sich um Gebiete am Bauzonenrand handelt.

4.2 Beurteilung zu den Anträgen

4.2.1 Uebrigtes Gemeindegebiet

In den Gebieten "Falter" und "Eberloch" hat die Gemeinde kleine Restflächen "Uebrigtes Gebiet" ausgeschieden. Es handelt sich um Waldabstandsstreifen bzw. um eine kleine Kiesgrube im Wald. Aufgrund des revidierten Baugesetzes besteht eine Planungspflicht über das gesamte Gemeindegebiet (§ 15 BauG); demzufolge muss auch das "Uebrige Gebiet" einer Zone zugeordnet werden. Im Rahmen der Genehmigung des Bauzonenplanes und der Bauordnung hat der Grosse Rat am 31. Oktober 1995 verschiedene Auflagen an die Gemeinde beschlossen. Es ist daher sinnvoll, bei der Bereinigung der offenen Punkte der Nutzungsplanung Siedlung gleichzeitig das "Uebrige Gemeindegebiet" zu zonieren.

Antrag (1.a)

Die im Kulturlandplan als "Uebrigtes Gebiet" ausgeschiedenen Flächen sowie die dazugehörigen Bestimmungen (§ 11 NO) seien nicht zu genehmigen. Die Gemeinde sei aufzufordern, diese Flächen (ca. 0,1 ha) einer geeigneten Zone zuzuweisen.

4.2.2 Uebergangsrechtliche Situation

Die vor dem Inkrafttreten des BauG beschlossenen Nutzungsplanungen der Gemeinden treten in Kraft, soweit sie dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht inhaltlich nicht widersprechen (§ 168 Abs. 1 BauG und § 48 Abs. 3 ABauV). Es ist nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörde, die Bau- und Nutzungsordnung detailliert auf Uebereinstimmung mit dem neuen BauG zu überprüfen. Dies erfolgt lediglich im Rechtsschutzverfahren.

Die Vorlage kann demgemäss als "altrechtliche" Planung genehmigt werden. Eine Anpassungsfrist sieht das BauG nicht vor. Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung, welche dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht widersprechen, sind jedoch nicht anwendbar.

Antrag (1.b)

Es sei festzustellen, dass jene Bestimmungen, die dem unmittelbar anwendbaren neuen kantonalen Recht widersprechen, nicht anwendbar sind.

4.3 Gesamtbeurteilung

Abgesehen von den vorgenannten Einschränkungen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

5. Anträge an den Grossen Rat

1.

Für die am 25. März 1994 von der Gemeinde Oberwil-Lieli beschlossene Vorlage sei folgende Auflage beziehungsweise Feststellung zu beschliessen:

- a) Die im Kulturlandplan als "Uebriges Gebiet" ausgeschiedenen Flächen sowie die dazugehörigen Bestimmungen (§ 11 NO) seien nicht zu genehmigen. Die Gemeinde sei aufzufordern, diese Flächen (ca. 0,1 ha) einer geeigneten Zone zuzuweisen (Erläuterungen 4.2.1).
- b) Es sei festzustellen, dass jene Bestimmungen, die dem unmittelbar anwendbaren neuen kantonalen Recht widersprechen, nicht anwendbar sind (Erläuterungen 4.2.2).

2.

Im übrigen seien der Kulturlandplan, die Nutzungsordnung sowie die Bauzonenplanänderung "Bündtenmättli" der Gemeinde Oberwil-Lieli vom 25. März 1994, bereinigt aufgrund der Einspracheentscheide des Regierungsrates, zu genehmigen.

3.

Die Gemeinde Oberwil-Lieli sei anzuweisen, die Aenderungen und Auflagen gemäss Ziffer 1.a im ordentlichen Verfahren zu beschliessen und zusammen mit den Auflagen des Grossen Rates vom 31. Oktober 1995 zur Genehmigung vorzulegen.

4.

Die Staatskanzlei sei mit der Publikation dieses Beschlusses im Amtsblatt zu beauftragen.

Aarau, 7. August 1996

Mit vorzüglicher Hochachtung

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES
Landammann:

Silvio Bircher

Staatsschreiber:
i.V.

Urs Meier

Beilage
- Datenübersicht

Nutzungsplanung Kulturland, Gemeinde Oberwil-Lieli

Datenübersicht

Basis: August 1994

Gesamtübersicht

Bauzonen (mit Grünzonen)	70 ha
Kulturland	315 ha
Wald	145 ha
übrige Flächen (Gewässer, Verkehrsflächen, etc.)	5 ha
Gemeindefläche total	535 ha

Kulturlandplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	306.0 ha
Spezialzone Gärtnerei	3.9 ha
Schutzzonen	
Naturschutzzonen	5.3 ha
Kulturland total	315.2 ha
Überlagerte Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	150.0 ha
Besondere Waldstandorte	7.5 ha