

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000438

Gemeinde Ammerswil; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 30. April 2025

Versand: 5. Mai 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	27. Juni 2023
Mitwirkung	15. November 2021 bis 14. Dezember 2021
Öffentliche Auflage	18. August 2023 bis 18. September 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	5. Juni 2024
Eingereicht zur Genehmigung	6. Februar 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	19. August 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Ammerswil am 5. Juni 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 5. Juni 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 20. Oktober 2004 genehmigt. Der Planungshorizont von rund 15 Jahren ist überschritten. Wichtige gesetzliche Rahmenbedingungen auf übergeordneter Ebene sowie der kantonale Richtplan haben geändert. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll die angestrebte räumliche Gesamtentwicklung gemäss (Räumliches Entwicklungsleitbild [REL]) von 2020 und damit verbunden eine ortsspezifische hochwertige Innenentwicklung erreicht werden. Mit der Anpassung der Nutzungsplanung an die geltenden übergeordneten Vorgaben werden Planungs- und Rechtssicherheit gewährleistet.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Der Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 enthielt zwei Vorbehalte, welche die Umsetzung des Gewässerraums betraf.

Beim Stadtbach wurde anstelle der symbolischen, eine flächige Umsetzung des Gewässerraums gefordert. Im Bereich der Parzelle 383 kam die Planungsbehörde dieser Forderung nach. Beim unter der Lenzburgerstrasse verlaufenden Abschnitt wurde an einer symbolischen Umsetzung festgehalten, was angesichts der fehlenden Lagegenauigkeit und des nur sehr kurzen Abschnitts sachgerecht erscheint.

Beim Teuffelbach wurde ausserhalb der Bauzonen eine Gewässerraumzone vom Kaliber der Bachleitung +2 x 6 m gefordert. Auch wurde die noch fehlende Umsetzung eines Gewässerraums im Bereich der Parzellen 232, 233 und 543 (Bauzone) gefordert. Letzterem kam die Gemeinde nach. Was den Abschnitt ausserhalb der Bauzone anbelangt, so wird der Gewässerraum in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen nicht mit einer Gewässerraumzone, sondern (und dies entgegen der abschliessend vorgeprüften Unterlagen) symbolisch umgesetzt. Die Planungsbehörde begründet den Verzicht zur Umsetzung einer Gewässerraumzone mit der fehlenden Lagegenauigkeit und dem bevorstehenden Generellen Entwässerungsplan (GEP2), in dessen Rahmen die Lage verifiziert wird. Angesichts des bevorstehenden GEP2 wird die symbolische Umsetzung des Gewässerraums vorübergehend und bis zur Lageverifizierung im Rahmen von GEP2 akzeptiert. Die sachgerechte Umsetzung einer Gewässerraumzone für den Teuffelbach verbleibt als Pendeiz, die im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung zeitnah anzugehen ist (vgl. zudem Ziffer 3.5.1).

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Hauptthemen betreffen die Umsetzung der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung der Förderung der Siedlungsqualität. Dies erfolgt unter anderem über die Förderung hochwertiger Umnutzungsprojekte durch fachliche Beratung oder die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht auf der letzten grossen Reserve im Gebiet "Lenzburgerstrasse/Rietenberg". Anreize zur Innenentwicklung werden ferner über Boni der Ausnützungsziffer (AZ-Boni) für Einliegerwohnungen geschaffen.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Verschiedene Elemente des Kulturlandplans wurden im Wesentlichen übernommen (Speziallandwirtschaftszone oder die Spezialzone § 24 Bau- und Nutzungsordnung [BNO]). Die Vorlage enthält Festlegungen zu den Gewässerräumen, zum Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung und zum aktualisierten Landschaftsinventar. Neben der Festlegung von Landschaftsschutzzonen (LSZ) für die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), legt die Gemeinde weitere kommunale LSZ fest.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Neue Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung des Siedlungsrandes unterstützen die qualitative Förderung des heutigen, durchgrüntem Charakters.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Die Kerngruppe Regionalplanung des Regionalplanungsverbands Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) hat die regionale Stellungnahme am 2. Dezember 2021 verabschiedet.

Die angestrebte hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen unter Bewahrung und Weiterentwicklung des spezifischen Charakters des Ortskerns entspricht den Zielen des LLS. Die Erweiterung der Dorfzone um die noch unüberbauten Grundstücke und die vorgesehenen Gestaltungsvorschriften und Zielvorgaben für den Gestaltungsplan (GP) "Lenzburgerstrasse/Rietenberg" bieten gute Voraussetzungen für eine ortsspezifische Entwicklung. Hinsichtlich der ansehnlichen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) wird empfohlen, die im REL angedachten Begegnungszonen neben der Kirche (Parzellen 104 und 105) auch im Planungsbericht zu erläutern und allenfalls entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen.

Insgesamt wird die Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf die regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt beurteilt.

3.3 Nutzungsplan Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 26,3 ha auf. Davon sind ca. 24 ha überbaut und ca. 2,3 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,3 ha Wohn- und Mischzonen.

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2012 hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde schwankend entwickelt. Insgesamt ist sie von 2012–2019 im Durchschnitt um +0,65 % pro Jahr (total +4,6 %) auf rund 740 Personen angestiegen. Dies liegt leicht über dem Planwachstum gemäss Richtplan (+0,47 % pro Jahr). Das Wachstum entstammt jüngst vor allem den unter 20-Jährigen und den Erwerbsfähigen. Bei den Personen im Rentenalter blieb die Zahl etwa gleich.

Die kantonale Planungsannahme geht von einer Bevölkerung von 790 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % ab 2012.

Siedlungsentwicklung nach innen

Zur Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor.

Die niedrigen Dichten in der Dorfzone sollen durch die Nutzung bisher nicht oder nur teilweise genutzter Volumen gesteigert werden. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sind vermehrt hochwertige Umnutzungsprojekte zu vermitteln und die fachliche Beratung ist zu stärken. Die letzte grosse Reserve im Gebiet "Lenzburgerstrasse/Rietenberg" wird umgezont und mit einer GP-Pflicht belegt. Mit einem AZ-Bonus für Einliegerwohnungen und der Konkretisierung der Vorgaben für Arealüberbauungen werden weitere Anreize zur Innenentwicklung gesetzt.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt 60 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Die Planungsbehörde trifft für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen Dichteannahmen, was zu einem Fassungsvermögen von 133 Personen führt.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

Die Gemeinde weist insgesamt moderate Einwohnerdichten auf. Mit rund 35 E/ha liegt diese gerade noch unter der Minstdichte gemäss Richtplan (40 E/ha). Die Planungsbehörde geht von einem zusätzlichen Potenzial von 65 Personen in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen aus.

Fassungsvermögen [R-I-A]

Mit der vorliegenden Planung dürfte die vom Richtplan vorgegebene Minstdichte von 60 E/ha für unbebaute Flächen knapp nicht erreicht, im relevanten GP-Gebiet jedoch übertroffen werden. Zusammen mit dem realisierbaren Innenentwicklungspotenzial in den Wohn- und Mischzonen ermöglicht dies eine Steigerung der Einwohnerdichte im Bestand auf gut 38 E/ha. Dies ist insgesamt sachgerecht.

Das realisierbare Fassungsvermögen liegt bei rund 900 Personen. Dies übersteigt die prognostizierte Bevölkerungszahl gemäss Richtplan (790 E bis 2040). Zu berücksichtigen sind dabei einerseits die vorgesehenen Umzonungen in Grünzonen, welche die Bauzonen sinnvoll strukturieren und andererseits, dass keine sinnvollen Areale für allfällige Auszonungen bestehen.

Die Bauzonen werden als konform zu Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) beurteilt.

3.3.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Flächen in der OeBA gelten gemäss den Ausführungen der Planungsbehörde als überbaut. Entsprechend der Zielsetzung im REL zu Begegnungsorten werden zwei OeBA-Zonen ("Schulhaus" und "Spycher") mit besonderen Bestimmungen festgelegt. Letztere enthält den Bestimmungszweck des Begegnungsorts. Dies ist sachgerecht.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die wichtigsten Umzonungen sind im Planungsbericht dokumentiert.

Im Gebiet "Lenzburgerstrasse/Rietenberg" werden verschiedene Parzellen von der Wohn- und Arbeitszone WA2 in die Dorfzone und Grünzone umgezont. Das Gebiet liegt im Bereich der Umgebungszonen III und IV des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel "a" (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Die Umzonung erscheint im Hinblick auf die sensible Lage zweckmässig.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf zwei Arrondierungen von Strassenflächen sowie eine Arrondierung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes auf der Parzelle 100 vor. Die Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben. Die Einzonungen und Anpassungen sind sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Aufgrund der vorstehenden Arrondierungen vergrössern sich die Bauzonen marginal um rund 0,1 ha. Das richtplanerische Siedlungsgebiet ändert nicht, da die Einzonungen innerhalb dessen Anordnungsspielraums erfolgen. Fruchtfolgeflächen (FFF) sind keine betroffen.

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss Planungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ¹
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+0,13 ha	±0,0 ha	±0,0 ha FFF
3.5a - Dorfzone	+0,103		
3.5d - Strassenparzelle (159)	+0,008		
3.5d - Strassenparzelle (70)	+0,015		
Gesamt-Total/Saldo	+0,13 ha	±0,0 ha	±0,0ha FFF

3.3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht)

Zur Förderung der hochwertigen Siedlungsentwicklung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse eine GP-Pflicht mit Zielsetzungen festlegen (§ 21 BauG). Die GP-Pflicht sowie die Zielsetzungen für das Gebiet "Lenzburgerstrasse/Rietenberg" sind begründet und sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler (sprich kantonaler) Bedeutung auf. Die Auseinandersetzung mit den ISOS-Erhaltungszielen wird im Planungsbericht dokumentiert.

Das ISOS-Gebiet 1 Dorf 18./19. Jh. (Erhaltungsziel "B") und die Baugruppe 1.1 Dorfkern (Erhaltungsziel "A") liegen innerhalb der Dorfzone und in der OeBA-Zone. In der Dorfzone ist die bestehende bauliche Struktur zu erhalten. Die Zonenabgrenzungen sind unter Berücksichtigung der Veränderungen seit der ISOS-Erfassung nachvollziehbar und zweckmässig. Dass die Beurteilung zur Einordnung von Bauten in das Ortsbild unter Einbezug von Fachgutachten oder des Gestaltungsbeirats erfolgt (§ 53 BNO) ist sachgerecht.

Die Umgebungszonen I, II, III und IV mit Erhaltungsziel "a" (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche / kein Baugebiet) wurden seit der ISOS-Erfassung teilweise überbaut. Trotz dieser Veränderungen sind sie empfindliche Ortsbildbestandteile. Dass mit § 54 BNO (Dachgestaltung), § 55 BNO (Aussenraumgestaltung), § 58 BNO (Siedlungsränder) und auch mit der "Einfamilienhauszone am Hang EH" (§ 11 BNO) umsichtige Einpassungsanforderungen vorgesehen sind, ist sachgerecht.

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Im Bereich der Kirche wird ein Bereich aus ortsbaulichen und topographischen Gründen von Gebäuden (ausgenommen Kleinbauten) freigehalten. Dies betrifft die Umgebungszone I nach ISOS regional (Erhaltungsziel "a"). Dies ist sachgerecht und begründet.

¹ Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2021) mit den Neuaufnahmen werden in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Ein besonderes Merkmal des Ortsbilds von Ammerswil ist die Abfolge von erhaltenen bäuerlichen Bauten mit ihren Vorplätzen und Vorgärten entlang der Strasse im Dorfkern. Der Strassenraum ist dadurch von herausragender Bedeutung. Es erscheint zweckmässig, dass sowohl in der Dorfzone als auch in der Wohn- und Arbeitszone II entsprechende Vorgaben formuliert sind.

Natur im Siedlungsgebiet

Die vorgesehenen Grünzonen und insbesondere die Bestimmungen in §§ 50 und 51 sowie 55 und 58 BNO sind zweckmässig.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen. Im Planungsbericht sind neben der Ausgangslage auch die getroffenen Massnahmen zur Klimaanpassung erläutert. Ein Strauss an unterschiedlichen Vorgaben der BNO begünstigt insgesamt eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung. Dies ist sachgerecht.

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Ammerswil liegt an schwach frequentierten kantonalen Lokalverbindungsstrassen (Kantonsstrassen K374 und K376) und einer Lokalverbindungsstrasse reduziert (K377). Die Ausführungen zum Verkehr und der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind kompakt, was mit Blick auf die Situation jedoch vertretbar ist.

Die Planungsbehörde führt in ihren Unterlagen zur Gesamtrevision aus, dass sie nur noch über wenige unüberbaute Flächen verfügt und dass diese weitgehend vollständig erschlossen sind. Aus diesem Grund wird auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms gemäss § 33 BauG verzichtet.

3.3.7 Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet

Es befinden sich zwei aktive Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet in der Dorfzone. Die Landwirtschaft ist in dieser Zone als zulässige Nutzung vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

3.4 Nutzungsplan Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Abgrenzung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Aufgrund der Einzonungen verändert sich das Landwirtschaftsgebiet marginal um 0,13 ha. Der FFF-Bestand verändert sich nicht. Dies ist sachgerecht.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen

Die bestehenden Speziallandwirtschaftszonen werden nicht verändert. Dies ist sachgerecht.

3.4.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Die Gemeinde hat das Landschaftsinventar aktualisiert. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Die vorgesehenen Aufforstungszonen sind begründet und sachgerecht.

3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Spezialzone (§ 24 BNO)

Für besondere Nutzungen, unter anderem innerhalb der Landwirtschaftsinsel, wird eine überlagerte Spezialzone vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

Landschaftsschutzzone (§ 22 BNO)

Die LkB gemäss Richtplan werden im Kulturlandplan als LSZ umgesetzt. Die Gemeinde legt darüber hinaus weitere Gebiete als LSZ fest. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Wildtierkorridor

Das Gemeindegebiet wird im Gebiet "Ebnet/Chäle" vom Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung angeschnitten. Die spezifische Überlagerung "Wildtierkorridor" im Kulturlandplan sowie die entsprechende BNO-Bestimmung sind sachgerecht.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Gewässerraum

Die Gewässerräume für sämtliche Gewässer müssen in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer.

Die Gemeinde setzt die Gewässerräume weitestgehend sachgerecht um. Beim "Stockburehubel 1" und "Stockburehubel 2" wird der Gewässerraum mit einer Symbolik umgesetzt. Bezüglich der beiden Zuflüsse wurde der Gemeinde, gestützt auf die konkreten Verhältnisse, eine Umsetzung mittels einer Symbolik zugestanden. Diese zwischenzeitliche Umsetzungsvariante führt jedoch zu einer planerischen Pendenz, im Rahmen welcher auch die in Ziffer 2.2 erläuterten Defizite beim Stadtbach und Teuffelbach zu bereinigen sind.

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser nicht mit dem Vorschriftenmodell um. Dies wird damit begründet, dass die Möglichkeit besteht, dass die eingedolten Bäche künftig ausgedolt werden und sich die Situation erheblich ändert. Es sind bereits Hochwasserschutzprojekte in Planung. Der Hochwasserschutz wird übergeordnet mit § 36c Bauverordnung (BauV) geregelt. Es sind keine BNO-Bestimmungen vorgesehen, was sachgerecht ist.

Das Freihaltegebiet Hochwasser ist nicht von übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum oder Abflusskorridor im Hochwasserereignisfall. Die Gemeinde verzichtet korrekterweise auf die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser. Es sind auch keine BNO-Bestimmungen erforderlich. Dies ist sachgerecht.

3.5.3 Wald

Waldränder

Die inventarisierten schützenswerten Waldränder werden im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald gemäss § 30 BNO gepflegt. Darüber hinaus sollen die Waldränder keinen zusätzlichen Schutz erhalten. Dies ist sachgerecht.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan sind vollständig als Naturschutzzone im Wald in den Kulturlandplan übernommen worden.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Bei der Einzonung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs auf der Parzelle 100 in die Dorfzone können die massgebenden Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe ES III auf der strassenzugewandten Fassade des bestehenden Gebäudes nicht eingehalten werden. Im ordentlichen Abstand zur Kantonsstrasse (6 m ab Parzellengrenze) sind die massgebenden PW eingehalten. In § 13 Abs. 14 BNO ist festgelegt, dass auf der Parzelle 100 für wesentliche Änderungen oder einen Neubau nachzuweisen ist, dass die Fenster von lärmempfindlichen Räumen eine Gesamtdämpfung von 10 dB(A) gegenüber der Kantonsstrasse K376 aufweisen. Damit ist sichergestellt, dass die Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind.

Nichtionisierende Strahlung

Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 5.5) sind sachgerecht.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte sowie eine Schiessanlage. Die belasteten Standorte sind von keinen planerischen Massnahmen betroffen. Nach Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären.

3.5.5 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht eingetragen (www.ag.ch/geoport), was sachgerecht ist. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz, KG).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Historischen Verkehrswege sind in Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt dargestellt. Sie sind im Planungsbericht angemessen abgehandelt. Auch die Wanderwege sind korrekt dargestellt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB² beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 100

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Aus den Einzonungen ergibt sich kein Handlungsbedarf in Sachen Baupflicht.

3.8 Direktänderung

Der Regierungsrat kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung 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 (§ 27 Abs. 3 BauG).

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

Im Rahmen der Rechtmässigkeitsprüfung wurde ein Mangel bei der Umsetzung/Darstellung der Waldflächen festgestellt. Im Bereich der Parzelle 184 stimmten die im Kulturlandplan vom Mai 2024 abgebildeten Waldflächen und die gelieferten Geodaten zum Wald nicht mit der statischen Waldgrenze überein. Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen.

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 14. März 2025 angehört. Er nimmt die Direktänderung in seinem Schreiben vom 25. März 2025 (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats) zur Kenntnis und bekundet seine vollumfängliche Zustimmung.

In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen fanden folglich nicht statt.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtet.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

² Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Beschluss

1.

Die Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Ammerswil am 5. Juni 2024, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Der Kulturlandplan wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Der keiner Grundnutzungszone zugewiesene Teil der Parzelle 184 (im Kulturlandplan weiss dargestellt) wird dem Wald (Waldareal) zugeschlagen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.



Joana Filippi
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Lenzburgerstrasse 1, 5600 Ammerswil
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.