

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. April 2020

Versand: 5. Mai 2020

Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000431

Gemeinde Bettwil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision; Genehmigung mit Ausnahme; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	18. April 2019
Mitwirkung	27. März 2017 bis 5. Mai 2017
Öffentliche Auflage	3. Juni 2019 bis 3. Juli 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	22. November 2019
Eingereicht zur Genehmigung	3. Februar 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Februar 2020

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, welche 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 Bettwil am 22. November 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'000
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 22. November 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Ziel der vorliegenden Gesamtrevision ist, die in den Grundzügen 35 Jahre alte Nutzungsplanung durch eine neue planerische Gesamtschau für die Weiterentwicklung der Gemeinde abzulösen. Zudem erfolgt die Anpassung an das übergeordnete Recht (Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB], Gewässerraum) und die Umsetzung von Richtplangvorgaben. Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtrevision ist insbesondere das Gemeindeleitbild 2010.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 18. April 2019 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Die Gemeinde nimmt verschiedene Umzonungen vor. Verschiedene Flächen werden neu der Dorfzone zugewiesen, mit dem Ziel einer dichten Bebauung unter Berücksichtigung gestalterischer Anforderungen und der erhaltenswerten Bausubstanz.

Verschiedene bestehende, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude am Siedlungsrand werden in die Dorfzone eingezont.

Die Elemente des Kulturlandplans wurden im Wesentlichen übernommen. Die Gemeinde hat das Landschaftsinventar aktualisiert und darauf abgestützt die Zonen und Schutzobjekte festgelegt. Der Kulturlandplan enthält Festlegungen zur Landwirtschaftszone, zur Materialabbauzone und Militärzone sowie zu den wesentlichen Schutzzonen. Ebenso festgelegt sind die landschaftsprägenden Elemente wie Hecken, Hochstammobstbestand, Natur- und Kulturobjekte und besondere Waldränder.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde vollständig überarbeitet. Neben der Integration von Anreizen zur Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität wurden die Zonenvorschriften redigiert und die IVHB übernommen.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Bettwil ist als Grenzgemeinde zum Kanton Luzern beziehungsweise zum Seetal Mitglied der zwei Regionalplanungsverbände (Repla) "Oberes Freiamt" sowie "Lebensraum Lenzburg Seetal". Als Grundlage für die regionale Abstimmung dienten der Repla "Oberes Freiamt" die 2008 verabschiedeten Leitsätze, das Siedlungs- und Verkehrskonzept 2010 sowie die regionale Stellungnahme zum kantonalen Richtplan. Auf Seiten "Lebensraum Lenzburg Seetal" wurden das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Seetal 2006, die Landschaftsentwicklungsprogramme (LEP) Seetal 2001 sowie Oberes Freiamt 2012 und die Netzstrategie Lenzburg Seetal 2014 beigezogen. Die wesentlichen Punkte der regionalen Beurteilung wurden unter den beiden Repla diskutiert und abgestimmt. Die Repla kommen in ihren Beurteilungen (beide Stellungnahmen vom Juni 2017) zum Schluss, dass die vorliegende Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (NPSK) den regionalen Entwicklungsvorstellungen entspricht und mit diesen vereinbar ist.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 19,1 ha auf. Davon sind 17,4 ha überbaut und 1,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen ausschliesslich Wohn- und Mischzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2015).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zusammenfassend wird die Bauzonengrösse nach dem RIA-Prinzip wie folgt beurteilt (R = Reserven, I = innere Siedlungsentwicklung, A = Aussenentwicklung):

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die Richtplandichte für 2040 von 60 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) wird mit 66 E/ha in den unüberbauten Bauzonen erreicht. Dieser Wert basiert auf dem Konzeptplan "Leitbild räumliche Entwicklung".

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte 28 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird im Vergleich innerhalb des Raumtyps und gestützt auf den spezifischen Entwicklungsstand für den Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren auf gut 130 E und per Richtplanhorizont 2040 auf 240 E abgeschätzt. Bis zum Richtplanhorizont 2040 kann der richtplanerische Soll-Wert von 40 E/ha erreicht werden.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2032 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 670 E, davon rund 120 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen. Es liegt leicht über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose. Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 28 E/ha auf rund 36 E/ha gewährleistet. Der von der Gemeinde Bettwil als realisierbar erachtete Innenentwicklungspfad liegt unter den Richtplanvorgaben. Bis zum Richtplanhorizont 2040 können die Richtplanvorgaben erreicht werden. Voraussetzung ist aber ein entsprechend starker Effort und eine aktive Rolle der Gemeinde bei der Umsetzung ihres Konzeptplans. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 der Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die Fläche eines ursprünglich der Landwirtschaftszone II zugewiesenen, mit einer Teiländerung im Jahr 2005 der Wohngewerbezone WG2 (überlagert mit Sondernutzungsplanpflicht) zugeordneten und 2015 stillgelegten Schweinemastbetriebs, wird neu in die Dorfzone umgezont. Langfristig wird eine Wohn- beziehungsweise Wohnmischnutzung angestrebt. Zwei Parzellen am Siedlungsrand sowie ein 0,7 ha umfassendes Areal am östlichen Eingang zum Siedlungskern (Dorfzone) werden von der Wohnzone in die Dorfzone umgezont.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor. Die Gebiete liegen allesamt innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums.

Einzonung Hauptstrasse 16

Die Einzonung umfasst das nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauernhaus (Ökonomieteil mit angebautem Wohnhaus) sowie eine nicht überbaute Fläche nördlich davon von 574 m². Die Arrondierung dieser Fläche ist mit der planerisch zweckmässigen Abgrenzung der Bauzone begründet.

Einzonung Schongastrasse 3-9

Die Einzonung betrifft eine unmittelbar an das Siedlungsgebiet angrenzende Gebäudegruppe, welche drei Wohngebäude, davon eine landwirtschaftliche Hofliegenschaft, und mehrere Nebengebäude (Scheunen, Schöpfe) umfasst. Im ISOS ist die Gruppe dem Dorfbereich zugeordnet (Erhaltungsziel B). Die Einzonung des Bestandes als Gebäudegruppe ist auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ortsbaulich begründet.

Einzonung Bachstrasse 4

Die Einzonung umfasst das nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauernhaus (Ökonomieteil mit angebautem Wohnhaus). Das Bauernhaus gehört gemäss dem Konzept "Räumliche Entwicklung Dorfkern" zu den ortstypischen Bauten und kann unter Erhalt des Gebäudecharakters umgebaut und erneuert werden (§ 7 Abs. 3 BNO).

Einzonung Hauptstrasse 5

Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor längerer Zeit aufgegeben. Die Einzonung umfasst das nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauernhaus (Ökonomieteil mit angebautem Wohnhaus) sowie eine nicht überbaute Fläche nördlich davon von rund 565 m². Die Arrondierung dieser Fläche ist planerisch zweckmässig. Zudem wird das Schliessen einer ansonsten resultierenden Baulücke ermöglicht.

Die beantragten Arrondierungen im Umfang von insgesamt 1,38 ha erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Gemäss Stand der Erschliessung 2016 verfügt die Gemeinde Bettwil über 1,5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Diese Fläche ist vollständig überbaut. Somit verfügt die Gemeinde über keine Reserven für öffentliche Nutzungen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Beurteilung der Gemeinde für den Nutzungsplanungshorizont der kommenden 15 Jahre kein Bedarf für eine entsprechende Reserve besteht.

Bauzonenbilanz

Gesamthaft wird die Fläche des räumlich angeordneten Siedlungsgebiets um 1,4 ha vergrössert.

3.4.4 Siedlungsqualität

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.2) sollen "bestehende Gestaltungsplanpflichten" aufgehoben werden.

- Bei der heutigen WG2-Zone mit Sondernutzungsplanpflicht wird mit der Umzonung in die Dorfkernzone eine raumplanerisch bessere Lösung erreicht.
- Am nordwestlichen Siedlungsrand (Gebiet "Brunnächer") wurde die im BZP festgesetzte Sondernutzungsplanpflicht mit dem Erschliessungsplan "Brunnächer" vom 13. Februar 2008 umgesetzt. Das Gebiet ist in der Zwischenzeit überbaut.

Die Aufhebung der Sondernutzungsplanpflichten ist sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Die Gemeinde hat sich mit den Zielen des ISOS auseinandergesetzt und eine Interessenabwägung vorgenommen. Eines der Resultate ist, dass die Dorfzone um die Gebäudegruppe Schongastrasse 3–9 erweitert werden soll. Aus ortsbaulicher Sicht ist diese Schlussfolgerung nachvollziehbar und planerisch zweckmässig.

Mit dem Konzept zur räumlichen Entwicklung des Dorfkerns vom 8. März 2017 wird aufgezeigt, wie sich der Dorfkern von Bettwil weiterentwickeln soll. Drei strassenraumprägende Volumen sind bei einem Abbruch im Unterabstand zur Kantonsstrasse unter bestimmten Voraussetzungen wieder zu erstellen (§ 7 Abs. 5 BNO).

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar wird vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sind ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds. Auch bei der Umgebungsgestaltung sind die charakteristischen Merkmale, wie Vorplätze, Vorgärten, Obstgärten, Bäume im Strassenraum und im Bereich von Plätzen usw., in einer zeitgemässen Form beizubehalten oder wiederherzustellen. Die durch den Internationalen Rat für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) bezeichneten schutzwürdigen Gärten sind zur Orientierung im BZP aufgeführt. Die wichtigen inneren Freiräume geniessen indirekt durch die Festlegung der Bebauungsstruktur im Konzeptplan "Dorfkern" eine gewisse Verbindlichkeit, was sehr zu begrüssen ist.

Bei der Siedlungsentwicklung ist neben der Entwicklung des Zentrums auch besonders auf die Gestaltung der Siedlungsränder Wert zu legen. Die im Konzeptplan "Entwicklung Dorfkern" definierten aufzuwertenden Siedlungsränder werden mit den Fördergebieten Hochstammobstwiesen (§ 14 BNO) umgesetzt. Auch werden ortsbildprägende bestehende Bäume geschützt (§ 16 BNO).

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

In Bettwil sind die Bauzonen erschlossen und somit baureif. Die Kantonsstrasse vermag die bescheidene Siedlungsentwicklung problemlos aufzunehmen. Mit dem öffentlichen Verkehr (öV) ist die Gemeinde im Stundentakt nach Lenzburg angeschlossen. Die öV-Anbindung entspricht der reinen Grundversorgung. Das vorhandene Fusswegnetz beurteilt die Gemeinde als zweckmässig; wesentliche Ziele der Gemeinde sind erschlossen. Auf die Erstellung eines KGV wird daher verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 5.3).

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF werden im KLP als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Das aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar wird im BZP und KLP umgesetzt. Zur langfristigen Sicherung sind die Festlegungen gemäss Gemeinde als Naturschutzobjekte sinnvoll und auf der Grundlage des aktualisierten Natur- und Landschaftsinventars fachlich begründet.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Die Gebäudegruppe "Königsberg" ist ein Weiler gemäss Art. 33 RPV. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist eine entsprechende Weilerzone festgelegt. Der Bundesrat hat im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2011 den Kanton zur Überprüfung der Weiler hinsichtlich deren Bundeskonformität verpflichtet (Genehmigung vom 23. August 2017).

Aufgrund dieser Situation und im Sinne der fachlichen Beratung durch den Kanton hat die Gemeinde entschieden, die Weilerzone "Königsberg" einstweilen von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auszunehmen und den rechtskräftigen Kulturlandplan diesbezüglich in Rechtskraft zu belassen. Die Weilerzone wird nach Klärung der Rahmenbedingungen separat behandelt. Diese Vorgehensweise ist zweckmässig und begründet.

§ 20 Weilerzone "Königsberg" ist demzufolge lediglich zur Information in der neuen BNO enthalten, aber per Randtitel explizit von der Genehmigung ausgenommen. Bis auf Weiteres gelten die rechtskräftigen Weilerzonenbestimmungen nach § 19 alt BNO (genehmigt durch den Regierungsrat am 26. April 2006). Davon auszunehmen und bereits jetzt aufzuheben ist aufgrund der nachfolgenden Darlegungen einzig Absatz 9 von § 19 alt BNO, soweit er im zweiten Teil des Satzes die Zulässigkeit von Neubauten regelt.

Parallel zum kommunalen Recht sind das übergeordnete Recht und die bundesgerichtliche Rechtsprechung anzuwenden. Das übergeordnete Recht und die bundesgerichtliche Rechtsprechung gehen jeweils vor.

Es ist davon auszugehen, dass bei Neubauvorhaben gemäss § 19 Abs. 9 BNO keine Genehmigung für den erforderlichen Gestaltungsplan in Aussicht gestellt werden könnte. Bei einer rechtlichen Überprüfung würde ein entsprechender Gestaltungsplan beziehungsweise die entsprechende Baubewilligung nicht gestützt werden.

Die Aufhebung bisherigen Rechts nach § 59 BNO ist entsprechend anzupassen.

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Die Militärzone wurde hinsichtlich Abgrenzung und Zonenbestimmungen unverändert aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen. Sie dient mit den vorhandenen Bauten und Einrichtungen der militärischen Ausbildung (§ 22 BNO). Gemäss Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 6.3.4) befinden sich die militärischen Anlagen in der strategischen Reserve und werden von der Armee nach wie vor zu Übungszwecken oder als Ausweichstandorte genutzt.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Als überlagernde Zone im Kulturland ist, nebst der Weilerzone, die Landschaftsschutzzone von Bedeutung. Priorität hat nach Vorgabe der Landschaften kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss Richtplan sowie sinngemäss nach den Vorgaben des ISOS die Freihaltung der Hanglagen westlich des Dorfes gegen das Seetal hinunter. Die Gemeinde setzt diese Vorgaben um, indem sie die kommunalen Landschaftsschutzonen in diesem Bereich entsprechend erweitert. Ansonsten werden die Landschaftsschutzonen aus dem rechtskräftigen KLP übernommen.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Im BZP und KLP sind die Gewässerräume vollständig eingezeichnet und in der Legende im Genehmigungsinhalt aufgeführt.

Der Erusbach ändert sich nur wenig in seinem Verlauf (geringfügige Schwankungen der Breite von rund 1 m bis nahezu 2 m). Der Gewässerraum wird innerhalb und ausserhalb der Bauzone mit der Festlegung beidseitiger Uferstreifen von je 6 m in § 15 Abs. 3 BNO sachgerecht umgesetzt. Daraus resultiert der Gewässerraum (umfassend den Bach sowie 2 x 6 m Uferstreifen) von rund 13 m Breite.

Die übrigen Bäche im Kulturland verfügen über eine natürliche Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m. Für diese Bäche wird der Gewässerraum mit 11 m, der Bauabstand mit 6 m ab Uferlinie korrekt umgesetzt.

Die Gewässerräume werden sachgerecht festgesetzt.

Grundwasser

Die rechtskräftigen Grund- und Quellwasserschutzonen von Grundwasser- und Quelfassungen sind im Bauzonenplan und Kulturlandplan zur Orientierung sachgerecht dargestellt.

3.6.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan, Vorschriftenmodell und Restgefährdung

Mit der Begründung, dass sich die Hochwassersituation in den nächsten Jahren aufgrund der möglichen Offenlegung des Erusbachs voraussichtlich ändern wird, hat die Gemeinde das Delegationsmodell umgesetzt (vgl. § 23 BNO). Das Thema Hochwasser ist im Planungsbericht ausführlich behandelt (Kapitel 6.5.7). Das hochwassergefährdete Gebiet und die Gebiete mit Restgefährdung sind im BZP als Orientierungsinhalt korrekt aufgenommen.

Oberflächenwasser

Das Thema Oberflächenabfluss ist im Planungsbericht (Kapitel 6.5.7/Hochwasserschutz) dargelegt und in § 24 BNO korrekt umgesetzt.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

Auch das Freihaltegebiet Hochwasser ist im Planungsbericht behandelt. Das betroffene, kleinflächige Areal wird im Kulturlandplan mit einer der Landwirtschaftszone überlagerten Zone "Freihaltegebiet Hochwasser" definiert. Die Vorschriften (vgl. § 25 BNO) wurden gemäss alter Muster-BNO (M-BNO) korrekt übernommen. Neue Bauten und Anlagen sind grundsätzlich verboten, davon ausgenommen sind Ausnahmen gemäss den Absätzen 4 bis 6 von § 25 BNO.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Auf die Erstellung und öffentliche Auflage eines Waldfeststellungsberichts wurde verzichtet. Mit der am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Änderung des Waldgesetzes ist das formelle Waldfeststellungsverfahren im Rahmen jeder Bauzonenplanänderung (§ 3 alt Verordnung zum Waldgesetz) nicht mehr erforderlich. Der Kanton hat zur Festlegung des Waldareals über das gesamte Kantonsgebiet einen Waldgrenzenplan (§ 3 Waldgesetz [WaG]) im Herbst 2019 aufgelegt.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt und wurde korrekt übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Altholzinseln, das Naturwaldreservat sowie die Flächen naturwaldgemässer Bestockung werden korrekt in den KLP übernommen. Die dazu notwendigen Schutzziele, Nutzungseinschränkungen und Pflegemassnahmen werden im § 12 BNO festgelegt.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Bei der Einzonung entlang der Kantonsstrasse K 369 sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III erst im ordentlichen Abstand zur Kantonsstrasse eingehalten (6 m ab Strassenmark). In § 53 Abs. 2 BNO wird festgehalten, dass auf dieser Parzelle sämtliche Fenster von neuen lärmempfindlichen Räumen einen Mindestabstand von 6 m zum Strassenmark der Kantonsstrasse aufweisen müssen, dies ist sachgerecht.

Rohstoffgewinnung

Die Kiesausbeutung der Kiesgrube "Unterlohren" im Junkholz ist durch die Abbaubewilligung Nr. 42227.337.1 vom 27. Mai 1983 des damaligen Baudepartements geregelt. Die Kiesgrube befindet sich gemäss Nutzungsplan im Wald (Parzelle 396). In der Abbaubewilligung ist festgehalten, dass auf einer gesamten Abbaufäche von ca. 1'800 m² insgesamt 15'000 m³ Kies für den Unterhalt von Wald- und Flurwegen ausgebeutet werden kann. Bewilligungsnehmerin und Betreiberin der Kiesgrube ist die Ortsbürgergemeinde (OBG).

Laut Eigendeklaration der Betreiberin wurden zwischen 1983 bis Ende 2016 insgesamt 1'580 m³ abgebaut. Das noch vorhandene Kiesabbauvolumen beträgt gemäss Materialdeklaration der OBG von 2016 ca. 6'500 m³.

3.6.5 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen werden neu in der elektronischen, öffentlich zugänglichen Fundstellenkarte des Kantons ausgewiesen (vgl. Art. 30a Verordnung zum Kulturgesetz [VKG]) und werden daher nicht mehr in den Nutzungsplänen abgebildet. Dies ist sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde Bettwil übernimmt in ihrer BNO die Begriffe und Messweisen der IVHB. Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 BauV), auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV, inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen), Anwendung.

3.8 Berichtigung eines offenkundigen Versehens

Bei den unter § 59 BNO (Aufhebung des bisherigen Rechts) aufgeführten Dokumenten handelt es sich um eine unvollständige Auflistung von Teiländerungen. Somit würde die bisher geltende kommunale Nutzungsplanung nur unvollständig aufgehoben und durch die neue ersetzt. Dabei handelt es sich offenkundig um ein Versehen. Aus dem Planungsbericht und aus der Botschaft zur Gemeindeversammlung geht klar hervor, dass Gegenstand des Gemeindeversammlungsbeschlusses die umfassende Ablösung der rechtskräftigen Nutzungsplanung durch die vorliegend zu genehmigende Gesamtrevision der Nutzungsplanung inklusive gesamthaft überarbeiteter BNO ist.

Die Gemeinde bittet mit Schreiben vom 7. April 2020 um eine Berichtigung durch den Regierungsrat im Rahmen der Genehmigung.

Aufgrund des vorliegend klaren Sachverhalts wird die Berichtigung durch eine Direktänderung im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses durch den Regierungsrat gestützt auf § 27 Abs. 3 BauG antragsgemäss vorgenommen.

3.9 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:

Parzellen 11, 40, 41, 43 und 77

Die Abteilung Raumentwicklung 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.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Bettwil am 22. November 2019, wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Ziffern 2 und 3 genehmigt.

2.

§ 59 Abs. 1 BNO "Aufhebung des bisherigen Rechts" wird wie folgt berichtigt (Direktänderung unterstrichen):

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 26. April 2006.
- Der Bauzonenplan und Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 1980, genehmigt durch den Grossen Rat am 25. November 1980 und alle nachfolgenden Teiländerungen.
- Der Kulturlandplan beschlossen von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 1987, genehmigt durch den Grossen Rat am 28. Juni 1988 und alle nachfolgenden Teiländerungen.

3.

§ 59 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Aufhebung bisherigen Rechts" wird wie folgt ergänzt:

Erster Aufzählungsstrich: "... ausser § 19 BNO, Absätze 1 bis 8, Abs. 9 erster Teil (Unterstellung weiterer nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten unter die Vorschriften der speziell bezeichneten Bauten), Abs. 10."

Dritter Aufzählungsstrich: "... ausser die Weilerzone gemäss Kulturlandplan – Änderungen, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 26. April 2006".

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 8, 5618 Bettwil (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung 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, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.