

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 16. Dezember 2020

Versand: 22. Dezember 2020

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-001537

**Gemeinde Leutwil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

#### Sachverhalt

##### 1. Planungsrechtliches Verfahren

###### 1.1 Verfahrensdaten

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 25. Juli 2019                         |
| Mitwirkung                         | 5. August 2016 bis 16. September 2016 |
| Öffentliche Auflage                | 2. September 2019 bis 1. Oktober 2019 |
| Beschluss Gemeindeversammlung      | 22. November 2019                     |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 16. Juni 2020                         |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 17. 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) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

###### 1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

##### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Leutwil am 22. November 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- 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**

Die Nutzungsplanung von Leutwil hat den gängigen Planungshorizont überschritten und bedarf einer Aktualisierung. Die Gemeinde nutzte das Planungsverfahren, um die Bevölkerung zur Frage der räumlichen Entwicklung der Gemeinde aktiv einzubeziehen. Zudem erfolgt mit der Revision der Nutzungsplanung eine Anpassung an die geänderten übergeordneten Vorgaben.

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 25. Juli 2019 mit zwei Vorbehalten abgeschlossen worden.

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Gestützt auf den vom Gemeinderat erarbeiteten Entwicklungsrichtplan Dorfkern mit Bericht vom 17. Juni 2019 wird das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen ortsverträglich gesteigert und mobilisiert. In diesem Zusammenhang erfolgt insbesondere die Umlagerung einer bisher nicht realisierbaren Fläche an eine sowohl strategisch als auch ortsbaulich besser geeignete, zentrumsnahe Lage.

## **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Mit dem Kulturlandplan werden insbesondere die Richtplanvorgaben umgesetzt.

## **2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die BNO wird zeitgemäss aktualisiert und insbesondere hinsichtlich der beabsichtigten Innenentwicklungsziele ergänzt.

## **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**

Leutwil ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. 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

Mit Schreiben vom 23. November 2016 hat die Kerngruppe Regionalplanung des Planungsverbands Lebensraum Lenzburg Seetal zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Leutwil Stellung genommen. Sie stützt sich in ihrer Beurteilung ab auf das Regionale Entwicklungskonzept Seetal aus dem Jahr 2006, das Landschaftsentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2001 sowie das Landschaftsqualitätsprogramm aargauSüd impuls, das 2014 erarbeitet und seit 2015 umgesetzt wird.

Der Planungsverband begrüsst das Vorgehen, nebst der BNO, die qualitative Gemeindeentwicklung mittels Entwicklungsrichtplan Dorfkern aktiv zu lenken. Die Kerngruppe Regionalplanung unterstützt diesbezüglich auch explizit die Festlegung, dass mit Neubauten der Strassenabstand unterschritten werden soll, um den ortstypischen Charakter zu erhalten.

Die vorgesehenen Änderungen der Baugebietsgrenzen werden aus regionaler Sicht als sinnvoll angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass an exponierten Lagen die sorgfältige Gestaltung beziehungsweise Gestaltung des Siedlungsrandes besonders bedeutsam ist. Mit der Einzonung des Gebiets "Hessematt" ergebe sich die Chance, den eingedolten Bach entlang der neuen Baugebietsgrenze zu öffnen. Die Festlegungen im Kulturland seien auf die regionalen Zielsetzungen abgestimmt.

In der überarbeiteten Planung sieht die Gemeinde eine Bauzonenumlagerung an strategisch bedeutsamer Lage vor. In der ergänzenden Stellungnahme vom 10. Mai 2019 würdigt der Planungsverband die proaktive Planung mittels Entwicklungsrichtplan Dorfkern, woraus die Bauzonenumlagerung nachvollziehbar hergeleitet und begründet wird.

Zusammenfassend erachtet der Planungsverband die Vorlage als auf die regionalen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt.

### 3.4 Nutzungsplan Siedlung

#### 3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die heutigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 30,4 ha auf. Davon sind ca. 24,9 ha überbaut und ca. 5,5 ha unüberbaut. Bei den unüberbauten Flächen handelt es sich ausschliesslich um Wohn- und Mischzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2017).

#### 3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Vergrösserung der Dorfzone
- Entwicklungsrichtplan Dorfkern
- Entschlackung der Dorfzonenvorschriften
- Siedlungsgebiets- und Bauzonenumlagerung samt qualitätsvoller Entwicklung an zentraler Lage

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichene kantonale Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Leutwil bis 2032 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 35 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Für den weiteren Innenentwicklungspfad bis zum richtplanerischen Soll-Wert für 2040 von 40 E/ha werden entsprechend dem mit § 6 BNO verbindlichen Handlungsprogramm Innenentwicklung (Entwicklungsrichtplan Dorfkern) weitere zielführende Massnahmen in Aussicht genommen. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

## **Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]**

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha, woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen in den künftig 4 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 240 Personen resultiert. Insbesondere in dem umgelagerten Gebiet Hessematt wird die Gemeinde durch das vorgeschriebene Konkurrenzverfahren eine hohe Einwohnerdichte erreichen, zumal für dieses wichtige Gebiet eine Minstdichte von 60 E/ha in der BNO vorgegeben wird.

## **Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]**

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 28,5 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 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 auf knapp 100 E abgeschätzt. Dieser Wert ergibt sich aus den örtlichen Abklärungen in der Dorfzone sowie einer Schätzung für die Zone W2. Die Schätzung in der W2 wird mit einer möglichen höheren Ausnutzung durch Ersatz-, Ergänzungs- und Anbauten begründet. Dies ist plausibel.

## **Auszonungen/Aussenentwicklung [A]**

Die Gemeinde sieht diverse Ein- und Auszonungen von Wohn- und Mischzonen vor. Insgesamt werden die Wohn- und Mischzonen um 0,6 ha und damit auch die Einwohnerkapazität reduziert.

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

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Leutwil soll gemäss den Darlegungen der Gemeinde rund 970 Personen betragen (davon rund 90 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen). Gemäss den kantonalen Prognosen wird bis 2040 eine Bevölkerungszunahme auf rund 850 E erwartet. Das Fassungsvermögen zeigt sich demnach leicht grösser.

Die kommunalen Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen grundsätzlich einen haushälterischen Umgang mit den bestehenden Bauzonen. Der Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist nachvollziehbar (Kapitel 5.3 des Planungsberichts). Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung der (inneren) Nutzungsreserven sind sachgerecht vorbereitet. Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil dieser Planung.

Aufgrund der zu grossen Wohn- und Mischzonenreserven ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet (Art. 15 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]), aktiv Auszonungen (beziehungsweise sogenannte Nichteinzonungen) zu prüfen. Gemäss Kapitel 6.3.2 hat die Gemeinde alle planerisch zweckmässigen Auszonungen geprüft und sachgerecht einige Flächen zur Nichteinzonung vorgesehen. In Anhang 13 des Planungsberichts finden sich die plausiblen Ergebnisse aller geprüften Bauzonenreserven und damit die Begründungen für den jeweiligen Beibehalt in der Bauzone. Sachgerecht sieht die Gemeinde die Auszonung von brutto rund 2,4 ha vor, wovon 1,3 ha in das Gebiet "Hessematt" umgelagert werden. Die vorgesehene Umlagerung der "Chilchmatt" ins strategisch gut gelegene, dorfkernnahe Gebiet "Hessenmatt" wird in Kapitel 5.4 des Planungsberichts und im Entwicklungsrichtplan Dorfkern ausführlich erläutert. Mit einer Bebauung des Gebiets "Hessematt" kann der Dorfkern gestärkt und die Innenentwicklung zukunftsgerichtet ins Zentrum gelenkt werden. Die Umlagerung ist Ortsbaulich und planerisch nachvollziehbar und sachgerecht.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen wird soweit möglich reduziert und ist gestützt auf die Ausführungen im Planungsbericht mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### **3.4.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)**

Die Gemeinde reduziert die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) im Gebiet Rosswinkel um rund 0,3 ha. Gemäss den Ausführungen in Kapitel 6.2.4 des Planungsberichts genügt die verbleibende Fläche langfristig. Dies ist sachgerecht.

### **3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

In den Kapiteln 6.2 und 6.3 des Planungsberichts findet sich eine Auflistung und Beschreibung der beabsichtigten Änderungen am Bauzonenplan, die eine Beurteilung der Massnahmen ermöglicht. Im Anhang 3 des Planungsberichts wird teilweise ein Bezug zu den massgebenden Richtplanvorgaben (vgl. Richtplankapitel S 1.2) hergestellt. Anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen ergibt sich aus fachlicher Sicht folgende Zuordnung:

#### **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).

#### **Bauzonen-Umlagerungen (Planungsanweisung 1.2)**

##### **2) Thälgasse**

Die Erweiterung der Bauzone für die Erstellung eines Carports wird sachgerecht als zu kompensierende Einzonung aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine Fläche im Nahbereich der Liegenschaft. Die Fläche betrifft keine Fruchtfelächchen (FFF).

##### **3) Feldstrasse**

Die Einzonungen 3a und 3b betreffen eine Fläche von total 3'031 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um die Gebäudefläche und den dazu gehörenden Nahbereich eines Landwirtschaftsbetriebs. Eine Einzonung dieser Fläche ist möglich, wenn der Betrieb nachweislich aufgegeben wurde. Die kantonale Fachstelle Landwirtschaft Aargau bestätigte die Aufgabe des Betriebs, womit der Vorbehalt aus der Vorprüfung hinfällig ist.

##### **4) Hessematt**

Die Einzonung betrifft eine Fläche von 12'596 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um FFF.

Die vorgesehene Umlagerung bezweckt die zentrumsnahe und qualitätsvolle Entwicklung eines Wohngebiets. Da die jahrelange Planung im Gebiet "Chilchmatt" bis heute nicht abgeschlossen werden konnte und eine Bebauung der "Chilchmatt" nicht im Interesse einiger Eigentümerinnen und Eigentümer liegt, soll die Zentrumsentwicklung im strategisch bedeutungsvoll situierten Gebiet "Hessematt" erfolgen. Im Entwicklungsrichtplan Dorfkern ist eine schematische Gestaltung dargestellt und der zugehörige Erläuterungsbericht wurde aktualisiert. Der Planungsbericht erläutert in Kapitel 5.4 detailliert die Bedeutung der Umlagerung für die Dorfentwicklung.

Die dorfkernnahe Entwicklung dieses wichtigen Gebiets bildet ein Kernelement der kommunalen Innenentwicklungsstrategie. Sie ist entsprechend dokumentiert, erläutert und begründet.

Im direkten Umfeld der vorgesehenen Umlagerung in das Gebiet "Hessematt" befindet sich das kantonale Denkmalschutzobjekt Fresken in der evangelisch-reformierten Pfarrkirche (LEU001). Da sich der kantonale Schutz auf die Wandmalerei im Inneren der Kirche beschränkt, ist die Einzonung hinsichtlich Denkmalpflege nicht relevant.

## Auszonungen

### 1) Teilparzelle 38

Eine zusammenhängende, am Bauzonenrand gelegene Teilfläche der Parzelle 38 im Ausmass von 2'850 m<sup>2</sup> wird von der W2-Zone sowohl der Landwirtschaftszone zugewiesen als auch mit einer Übergangszone nach § 170 BauG überlagert.

Die Gemeinde weist im Planungsbericht korrekt darauf hin, dass es sich bei dieser Fläche um Nichtbauland handelt. Mit der Überlagerung mit einer Übergangszone signalisiert die Gemeinde jedoch, dass aus ihrer Sicht das öffentliche Interesse an einer künftigen Überbauung dieser Teilfläche gross sei. Dies verbunden mit der Annahme, dass die sowohl der Landwirtschaftszone zugewiesene und mit einer Übergangszone überlagerte Teilfläche "im Siedlungsgebiet gemäss Richtplan" verbleibe (siehe Planungsbericht, S. 39). Im Rahmen der Vorprüfung verneinte die kantonale Fachstelle die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Übergangszone insbesondere aufgrund der peripheren Lage der Teilparzelle. Entgegen dem entsprechenden Vorbehalt in der abschliessenden Vorprüfung hat die Gemeinde sowohl die Landwirtschaftszone als auch die Übergangszone von der Gemeindeversammlung beschliessen lassen. Die Fachstelle veranlasste folglich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Anhörung bei der Gemeinde und der Eigentümerschaft. Beide Parteien halten an der Festlegung einer Übergangszone fest (Stellungnahmen vom 21. und 27. September 2020).

Vorab ist klarzustellen, dass eine Übergangszone nicht als Bauland gilt, sie bildet Nichtbaugesbiet. Die Zuweisung einer Fläche aus dem Baugesbiet zum Nichtbaugesbiet stellt rechtlich jedenfalls eine Nichteinzonung (bei der erstmaligen Schaffung eines RPG-konformen Nutzungsplans) beziehungsweise eine Auszonung (in den übrigen Fällen) dar.

§ 170 Abs. 2 BauG wurde im Zusammenhang mit dem Baugesetz vom 19. Januar 1993 als Übergangsrecht erlassen. Unterdessen ist die Übergangsbestimmung über 25 Jahre in Kraft und hat demnach – nach Ablauf eines Planungshorizonts von 15 Jahren – ihre ursprünglich vorgesehene Bedeutung hinsichtlich Anwendung längst überschritten. Rechtlicher Hintergrund dieser Übergangsbestimmung ist, dass der Grosse Rat den Gemeinden bei der erstmaligen Anpassung der Nutzungsplanung an das RPG die Möglichkeit geben wollte, altrechtliches Bauland einer Übergangszone zuzuweisen. Dies mit Blick auf die vom Bundesgericht unterdessen mehrfach als unzulässig eingestufte Baugesbietsetappierung. Aus heutiger Warte betrachtet und unter Berücksichtigung der ergangenen Bundesgerichtsentscheide zur Baugesbietsetappierung sowie der geänderten tatsächlichen wie rechtlichen Verhältnisse (RPG1 und Richtplan) ist die Übergangszone wie sie gemäss § 170 Abs. 2 BauG ausgestaltet ist längst überholt und nicht mehr anwendbar.

Da die Gemeindeversammlung die Teilparzelle 38 mit der erwähnten Zonierung ausgezont und zugleich auch einer geeigneten Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) zugewiesen hat, spricht vorliegend nichts gegen die Genehmigung der Vorlage im Sinne der Erwägungen. Der Regierungsrat weist dabei explizit darauf hin, dass die Übergangszone gemäss § 170 Abs. 2 BauG aufgrund deren Nichtanwendbarkeit keinen Anspruch auf Wiedereinzonung verleihen kann (VGE III/118 vom 20. September 2018, S. 25 f.). Es steht daher weder der Gemeinde noch dem Kanton zu, eine Zusage an die Eigentümerschaft für eine Wiedereinzonung abzugeben. Im Gegenteil stellt der Regierungsrat vorliegend deren Eignung zur Wiedereinzonung – wie in der Vorprüfung erwähnt – generell in Frage. Es rechtfertigt sich, diesen Sachverhalt im Dispositiv explizit festzustellen.

#### 5) Chilchmatt

Die Auszonung der "Chilchmatt" mit einer Fläche von 16'777 m<sup>2</sup> ist als Kompensation für die Einzonung im Gebiet "Hessematt" vorgesehen. In Kapitel 6.2.4 des Planungsberichts werden der bisherige Planungsverlauf und mögliche Vorteile einer Auszonung geschildert. Die ortsbauliche Zweckmässigkeit der Umlagerung wurde unter der Einzonung "Hessematt " bereits festgehalten. Das Vorgehen liegt im Ermessen der Gemeinde und ist bezogen auf die verfolgten kommunalen Zielsetzungen sachgerecht begründet.

Es handelt sich grösstenteils um FFF. Lediglich der nordwestliche Teil der Parzelle 110 im Umfang von rund 660 m<sup>2</sup> ist als übriges Landwirtschaftsgebiet zu beurteilen.

#### 6) Huebmättli/Hessematt

Die Auszonung ist sachgerecht und gut begründet. Die Lage in der Grundwasserschutzzone II verbietet Bauten, weshalb die Liegenschaft auf Parzelle 126 bereits heute nur im Rahmen der Besitzstandsgarantie unterhalten werden kann.

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 3'126 m<sup>2</sup>. Davon sind 531 m<sup>2</sup> überbaut und 2'595 m<sup>2</sup> nicht überbaut. Bei der nicht überbauten Fläche handelt es sich beim südlichen Teil im Ausmass von rund 800 m<sup>2</sup> um FFF. Die restliche Fläche von 1'795 m<sup>2</sup> ist als übriges Landwirtschaftsgebiet einzustufen.

#### 7) Zopf

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 206 m<sup>2</sup>. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die ausgezonte Fläche als FFF einzustufen.

#### 8) Zetzwilerstrasse

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 273 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist weitgehend überbaut (Sandplatz und Nahbereich von Bauten und Anlagen). Es handelt sich somit nicht um FFF.

#### 9) Zolviistrasse

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 450 m<sup>2</sup>. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die ausgezonte Fläche als FFF einzustufen.

#### 10) Rosswinkel

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 2'981 m<sup>2</sup>. Davon ist eine Fläche von rund 200 m<sup>2</sup> als überbaut zu beurteilen. Bei der übrigen Fläche von 2'781 m<sup>2</sup> handelt es sich um FFF.

Für die Kompensation der im voranstehenden Abschnitt erwähnten Einzonungen werden genügend gleichwertige Flächen dem Kulturland zugewiesen, so dass die Anforderungen der Kompensation sachgerecht erfüllt werden.

### **Wichtigste Umzonungen (Kapitel 6.2.1 Planungsbericht)**

Die Zuweisung der angrenzenden Bereiche mit historischer Substanz zur Dorfzone sowie des dorfkernnahen und mittels qualitätsförderndem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Gebiets "Hessematt" sind sachgerecht.

## Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

| Gebiet/Bezeichnung                              | Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet | FFF-Bilanz (netto) <b>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG</b> |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Arrondierungen (Planungsanweisung 3.5)</b>   |                                                                                |                                                     |                                                                     |
| <b>Total/Saldo</b>                              | <b>+0,53 ha</b>                                                                | <b>–</b>                                            | <b>–</b>                                                            |
| Flächen: Zonenrandstrassen; 2)                  |                                                                                |                                                     |                                                                     |
| <b>Umlagerung (Planungsanweisung 1.2)</b>       |                                                                                |                                                     |                                                                     |
| Einzonungsflächen: 2), 4) und 8)                | +1,29 ha                                                                       | +1,29 ha                                            | -1,26 ha                                                            |
| Kompensationsfläche: 5)                         | -1,68 ha                                                                       | -1,68 ha                                            | +1,61 ha                                                            |
| <b>Total/Saldo</b>                              | <b>-0,39 ha</b>                                                                | <b>-0,39 ha</b>                                     | <b>+0,35 ha FFF</b>                                                 |
| <b>Auszonungen</b>                              |                                                                                |                                                     |                                                                     |
| <b>Total/Saldo</b>                              | <b>-0,99 ha</b>                                                                | <b>-0,99 ha</b>                                     | <b>+0,66 ha FFF</b>                                                 |
| Flächen: 1), 6), 7), 8), 9) und 10)             |                                                                                |                                                     |                                                                     |
| <b>Bilanz (Regional, Planungsanweisung 4.2)</b> |                                                                                |                                                     |                                                                     |
| <b>Gesamt-Total/Saldo</b>                       | <b>-0,85 ha</b>                                                                | <b>-1,38 ha</b>                                     | <b>+1,01 ha FFF</b>                                                 |

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

### 3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern (Richtplankapitel S 1.1).

Mit dem Entwicklungsrichtplan Dorfkern wurde eine umfassende Analyse der Kernbereiche vorgenommen. Es handelt sich dabei um ein aus fachlicher Sicht beispielhaftes Instrument. Es werden darin die wesentlichen Massnahmen zur Aufwertung und Schaffung von örtlicher Siedlungsqualität formuliert. Im Bauzonenplan und in den Zonenbestimmungen werden Inhalte aus dem Entwicklungsrichtplan Dorfkern sachgerecht umgesetzt.

Über das Gebiet "Hessematt" soll gemäss § 9 BNO – als Basis für die Baueingaben – ein Überbauungskonzept mittels Wettbewerbsverfahren erarbeitet werden. Da ein Überbauungskonzept nicht grundeigentümerverbindlich ist, erlässt die Gemeinde sachgerecht eine Gestaltungsplanpflicht, auf die verzichtet werden kann, wenn das Überbauungskonzept in seinen wesentlichen Zügen realisiert wird.

### Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

## **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2015, wird vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Im BNO-Anhang sind die geschützten Gebäude korrekt aufgelistet.

## **Natur im Siedlungsgebiet**

Auch wenn die Gemeinde keine Grünzonen festlegt, wird mit dem Baumschutz und § 44 BNO grosser Wert auf die Natur im Siedlungsgebiet gelegt. Die markanten Einzelbäume im Baugebiet sind im Bauzonenplan nur als Orientierungsinhalt gekennzeichnet.

### **3.4.6 Erschliessung**

Die Kantonsstrassen in Leutwil sind ausgesprochen siedlungsorientiert ausgebildet. Oft stehen Bauten sehr strassennah, es fehlt der Raum für den Bau von Gehwegen. Die nach §§ 83 und 113 BauG gebotene Anliegerfreiheit ist eher die Ausnahme als die Regel. Die Kantonsstrassen in Leutwil sind von tiefer kantonaler Netzfunktion und nur schwach belastet (durchschnittlicher täglicher Verkehr < 5'000 Motorfahrzeuge pro Tag). Weitere Aufwertungsmassnahmen im Sinne des Richtplankapitels S 1.1 drängen sich nicht auf.

## **3.5 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Durch die verschiedenen Ein- und Auszonungen nimmt der FFF-Bestand um 1,01 ha zu. Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der FFF keine Richtplanänderung voraus.

### **3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

### **3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

#### **Weiler**

"Wampfle" ist ein Weiler gemäss Art. 33 RPV. Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild bewahrt werden soll. Weiler nach Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Erhaltungszonen ausserhalb der Bauzonen (Nichtbauzonen). Dies schliesst eine bauliche Entwicklung im Grundsatz aus, was sowohl für Wohn- als auch für Gewerbebauten gilt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts hinsichtlich der weilerkonformen Entwicklungsmöglichkeiten entwickelt sich laufend weiter und bestätigt den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet regelmässig.

Zurzeit können Weilerzonen weder belastbar beurteilt noch genehmigt werden, so lange die offenen Fragen zu den Weilerzonen auf Stufe Richtplan nicht geklärt sind. Vorliegend betrifft dies den revidierten § 22 BNO. Entsprechend findet sich der Vermerk in der BNO, dass dieser von der Genehmigung ausgenommen ist.

### **3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzonen (LSZ)**

Die Landschaften von kantonalen Bedeutung werden gemäss Richtplankapitel L 2.3 im Kulturlandplan vollständig umgesetzt.

### **3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.6.1 Gewässerschutz**

##### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Bäche in der Gemeinde Leutwil weisen alle eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m auf. Die Vorschriften von § 18 BNO sind im Planungsbericht hergeleitet und sachgerecht.

#### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Die Veränderungen der Bauzonen haben keinen Einfluss auf die Festlegung des hochwassergefährdeten Gebiets. Die anhand des Delegationsmodell bezeichneten hochwassergefährdeten Gebiete (Planausschnitt Hochwassergefahr) sind sachgerecht.

#### **3.6.3 Wald**

##### **Waldgrenzen**

Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) sowie der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt werden sollen. Die Waldgrenzen in der Gemeinde Leutwil sind mittlerweile rechtskräftig.

Die rechtskräftigen Waldgrenzen im Gebiet der Gemeinde Leutwil wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

##### **Naturschutzzonen im Wald**

Die drei Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) in der Gemeinde Leutwil wurden korrekt als Naturschutzzone Wald sowie die Altholzinsel "Hägler" im Kulturlandplan erfasst.

#### **3.6.4 Umweltschutz**

##### **Lärm**

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]).

Alle Einzonungen liegen abseits der Kantonsstrassen. Es sind auch keine anderen Lärmquellen in der Nähe, die die Einhaltung der PW in Frage stellen würden.

#### **3.6.5 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan keine eingetragen. Dies ist auch nicht mehr nötig.

### **3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

Das historische Wegnetz von Leutwil ist in seiner Grundstruktur gut erhalten; es enthält aber nur wenige Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler oder regionaler Bedeutung. Diese sind im Kulturlandplan mit einer einheitlichen, die betreffenden Wege überlagernden Signatur dargestellt, die in diesem Fall genügt.

Ausserdem ist das historische Wegnetz ausserhalb der Waldgebiete fast vollständig im behördenverbindlichen Plan des Fusswegnetzes enthalten (Planungsbericht S. 22). Damit wird der Tatsache entsprochen, dass die Erhaltung der historischen Verkehrswege einen bedeutenden Beitrag zur Landschaftsqualität und zur Erschliessung des Naherholungsgebiets der Gemeinden leisten kann.

### **3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die Bestimmungen sind sachgerecht und rechtskonform.

### **3.8 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 128
- Parzelle 134
- Parzelle 329
- Parzelle 339
- Parzelle 551
- Parzelle 572

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 Leutwil am 22. November 2019, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Es wird festgestellt, dass die überlagerte Übergangszone (§ 26 Bau- und Nutzungsordnung, BNO) keinen Anspruch auf Einzonung oder auf Bevorzugung bei einer künftigen Bauzonenerweiterung verschafft.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno  
Staatsschreiberin

#### Verteiler

- Gemeinderat, Dorf 160, 5725 Leutwil (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.