

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 5. Mai 2021

Versand: 12. Mai 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000520

Gemeinde Boswil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan sowie BNO "Arrondierung Baugebiet", Parzellen 1753 und 3478 – Rückweisungsänderung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	24. September 2018
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	18. Februar 2019 bis 19. März 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	4. Juni 2019
Eingereicht zur Genehmigung	4. November 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	30. September 2019

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 sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Boswil am 4. Juni 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Arrondierung Baugebiet, Parzellen 1753 und 3478, Anpassung im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 24. November 2016
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Arrondierung Baugebiet, Parzellen 1753 und 3478 Anpassung im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 24. November 2016

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 29. April 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Gegenstand der Vorlage ist die Einzonung von Teilflächen der Parzellen 1753 und 3478 im Gebiet Unterdorf im Sinne von Arrondierungen nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5. Diese Einzonungen waren ursprünglich Gegenstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland und wurden schon einmal vorgeprüft. Die Einzonung der Teilfläche Parzelle 1753 wurde zusammen mit weiteren Einzonungen von der Gesamtrevision entkoppelt sowie mit abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2015 zur Teilrevision "Arrondierung Baugebiet" im positiven Sinne beurteilt. Jedoch erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2016 eine Rückweisung an den Gemeinderat zur Überprüfung. Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Teile der Teilrevision wurden am 14. Februar 2018 durch den Regierungsrat genehmigt.

Dem Auftrag zur Überprüfung ist der Gemeinderat nachgekommen. Die Abgrenzungen der Arrondierungen haben sich nicht verändert. Neu soll die Ausnützung der einzuzonenden Grundstücke auf dem Bestand der bestehenden Bebauung fixiert werden, beziehungsweise nur eine geringfügige Intensivierung bis zum Ausmass der Wohnzone W1 ermöglicht werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 24. September 2018 mit Vorbehalten abgeschlossen worden.

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

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung ist bereits im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt und aufgrund der untergeordneten Auswirkungen der vorliegenden Teiländerung nicht erneut notwendig.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

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 die erläuterten Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen unter dem nachfolgend dargelegten Vorbehalt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die vorstehend beschriebene nutzungsplanerische Intervention ermöglicht die Festsetzung nachfolgender Richtplanfestlegung:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss der Planungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ²
Planungsanweisung 3.5			
Parzelle 1753	+ 945 m ²	0,00 m ²	-0,00 m ² FFF
Parzelle 3478	+ 489 m ²	0,00 m ²	-0,00 m ² FFF
Total/Saldo	1'434 m ²	0,00 m ²	-0,00 m ² FFF

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

3.4.1 Siedlungsqualität

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

Die zwei von der Einzonung betroffenen Wohnbauten liegen am Siedlungsrand und im Umgebungsbereich von kantonalen Denkmalschutzobjekten. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde entsprechend der erfolgten Beratung (§ 23 BauG) die angrenzende Dorfzone erweitert und für den Perimeter der vorliegenden Einzonung mit ergänzende Spezialbauvorschriften in der BNO versehen, welche den Ausschluss einer starken Nutzungsintensivierung sicherstellen (sinngemäss in Anlehnung an eine Bestandeszone; im Bauzonenplan abgegrenzt mit einer überlagernden Schraffur).

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die ergänzenden Spezialbauvorschriften zur Dorfzone für den Perimeter der vorliegenden Einzonung sind sachgerecht.

3.6 Lufthygiene

Angrenzend zur Buerlistrasse befindet sich auf der Parzelle 3479 ein Landwirtschaftsbetrieb in der Landwirtschaftszone, welcher Geruchsemissionen aufgrund seiner Tierhaltung verursacht.

Mit der Zuweisung der Teilfläche der Parzelle 1753 (Wohnbaute Vers.-Nr. 12) zu einer Mischzone (Dorfzone) kann der Immissionsabstand eingehalten werden.

Mit der Einzonung der Teilfläche der Parzelle 3478 (Wohnbaute Vers.-Nr. 1215) in eine Mischzone (Dorfzone) kann der entsprechende Immissionsabstand, gestützt auf die heute geltende kantonale Praxis, knapp eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Forschungsanstalt Agroscope neue Richtlinien publiziert hat. Nach diesen ist der Immissionsabstand auch bei einer Einzonung in eine Mischzone nicht eingehalten. Erfahrungsgemäss stützt sich die Rechtsprechung auf die neusten wissenschaftlichen Erkenntnisse ab. Aufgrund dieser Situation ist es möglich, dass sich die Einzonung der Teilfläche von Parzelle 3478 im Falle einer rechtlichen Überprüfung nicht als beschwerderesistent erweist.

3.7 Lärm

Der erwähnte Landwirtschaftsbetrieb verursacht Lärmemissionen, welche sich auf das angrenzende Siedlungsgebiet übertragen. Die beiden Einzonungsflächen sind auch betroffen und liegen somit in einem mit Lärm vorbelasteten Gebiet. Mit der Zuweisung zur Dorfzone (mit überlagerten Spezialbauvorschriften bezüglich Ausnützung) gilt definitionsgemäss die ES III. Somit ergibt sich gegenüber dem jetzigen Zustand keine nachteilige Veränderung für den Landwirtschaftsbetrieb (in der Landwirtschaftsszone gilt ebenfalls ES III).

3.8 Mehrwertabgabe

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 1753
- Parzelle 3478

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, Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan sowie BNO "Arrondierung Baugebiet", Parzellen 1753 und 3478 – Rückweisungsänderung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Boswil am 4. Juni 2019, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Zentralstrasse 12, 5623 Boswil (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.