

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 24. Januar 2018

Versand: 29. Januar 2018

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-000073

**Gemeinde Boniswil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung mit Ausnahmen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

#### Sachverhalt

##### 1. Planungsrechtliches Verfahren

###### 1.1 Verfahrensdaten

|                                          |                                        |
|------------------------------------------|----------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht       | 21. Januar 2015                        |
| Mitwirkung                               | 15. August 2011 bis 16. September 2011 |
| Öffentliche Auflage                      | 20. April 2015 bis 19. Mai 2015        |
| Beschluss Gemeindeversammlung            | 02. Dezember 2015                      |
| Eingereicht zur Genehmigung              | 15. März 2016                          |
| Ablauf der Beschwerdefrist               | 15. Februar 2016                       |
| Beschluss Gemeindeversammlung (Grünzone) | 29. November 2016                      |
| Ablauf der Beschwerdefrist               | 14. März 2017                          |

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 drei Beschwerden eingereicht worden. Zwei Beschwerden konnten durch Rückzug abgeschrieben werden. Aus dem Verfahren zur dritten Beschwerde ergeben sich in Gutheissung der gemeinsamen Anträge des Beschwerdeführers und des Gemeinderats folgende Änderungen der am 2. Dezember 2015 beschlossenen Vorlage:

- Das Objekt H44 wird im Kulturlandplan gestrichen.
- Vom Objekt H40 wird im Kulturlandplan der westliche Teil gestrichen (gemäss Plan).
- Die Darstellung von H34 wird im Kulturlandplan auf zwei punktuelle Objekte (Feldgehölze) beschränkt (gemäss Plan).
- Der Plan "Auszug aus dem Kulturlandplan vom 2. Dezember 2015" mit der Darstellung der Änderungen gemäss den gemeinsamen Anträgen ist Bestandteil des Beschlusses.

## **2. Die Vorlage im Überblick**

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Boniswil am 2. Dezember 2015 und am 29. November 2016 (Grünzone) beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan Massstab 1:2'500
- Kulturlandplan Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Die Vorlage ist im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 15. Februar 2016 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

### **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die rechtskräftige Nutzungsplanung von Boniswil ist 1998 von der Gemeindeversammlung beschlossen und 2006 teilweise revidiert worden. Sie hat den Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) erreicht. Die Revision der Nutzungsplanung stützt sich auf das Ortsplanungskonzept von 2009. Mit der Revision sollen im Wesentlichen die Verfügbarkeit des unüberbauten Landes verbessert, die Verlegung der Seetalbahn mit der neuen Bahnhaltestelle und die damit ausgelöste Neugestaltung und Aufwertung der ortsbildprägenden Hauptverkehrsachsen berücksichtigt, das Dorfzentrum entwickelt, die Ortsbildgestaltung im Oberdorf geregelt, eine massvolle innere Siedlungsentwicklung mit einer sorgfältigen Integration der Bauten gefördert und die veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen umgesetzt werden.

### **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 21. Januar 2015 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Ein Vorbehalt betraf die Einzonungen, die über die Anforderungen der Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG hinausgingen. Nachdem der Bundesrat den kantonalen Richtplan am 23. August 2017 genehmigt hat, besteht dieser Vorbehalt nicht mehr. Der zweite Vorbehalt betraf die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe. Nachdem die Mehrwertabgabe kantonal geregelt worden ist, bleibt dieser Vorbehalt bestehen (siehe Ziffern 3.8 und 3.9).

### **2.3 Beschlüsse der Gemeindeversammlungen (Planungsbericht Kapitel 6.4)**

Die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2015 hat folgende Teile der Nutzungsplanung an den Gemeinderat zur Neubeurteilung zurückgewiesen:

- Einzonung Bodenacker (Rückweisung Nr. 1)
- Auszonung Tanzmatt (Rückweisung Nr. 2)
- Aufhebung des Substanzschutzes für die Schmitte an der Seengerstrasse (Rückweisung Nr. 3)
- Einzonung im Gebiet Gehren zwischen Bahn und W2 zur Grünzone (Rückweisung Nr. 4).

Die Rückweisungen sind im Bauzonen- und im Kulturlandplan mit dem Zustand gemäss Antrag an die Gemeindeversammlung vor der Rückweisung dargestellt. In den Planlegenden ist unter der Nummer der Rückweisung der weiterhin rechtskräftige Zustand beschrieben.

Die Gemeindeversammlung vom 29. November 2016 hat die Einzonung im Gebiet Gehren zwischen Bahn und W2 zur Grünzone beschlossen. Damit ist die Rückweisung Nr. 4 erledigt.

### **2.4 Nutzungsplan Siedlung**

Die wesentlichen Änderungen des Bauzonenplans betreffen folgende Bereiche: Beim Bahnhof wird eine Fläche von 0,5 ha in die Wohnzone W2 und eine Fläche von 0,4 ha in die Wohn- und Gewerbezone WG3 einzont (Änderungen Nr. 1 und Nr. 2 gemäss Planungsbericht Seite 13). Südlich des Schulhauses wird als Kompensation eine 0,8 ha grosse Fläche der Zone für öffentliche Bauten und

Anlagen (OeBA) ausgezont (Änderung Nr. 3). Im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Planungsanweisung 3.5, werden verschiedene Arrondierungen im Umfang von 0,5 ha vorgenommen, insbesondere die Einzonungen einer Liegenschaft an der Seetalstrasse, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird (0,24 ha), eines schmalen Streifens im Bereich der Pfaffenhaldenstrasse (0,18 ha) und beim Ortseingang von Leutwil her (0,06 ha).

Die ursprünglich vorgesehene Umlagerung durch Auszonung des Gebiets Tanzmatt (-2,37 ha) und die Einzonung im Gebiet Bodenacher (2,51 ha) hat die Gemeindeversammlung zur Überarbeitung zurückgewiesen. Das Gebiet Bodenacher bleibt damit in der Landwirtschaftszone, das Gebiet Tanzmatt in der Wohnzone W2.

Die wesentlichen Umzonungen betreffen die neu geschaffene Kernzone (2,9 ha) und die ebenfalls neu geschaffene Wohnzone W3 (4,2 ha) mit Gebieten, die bisher als Dorfkern, WG3 und WG2 zoniert waren sowie die Umzonung einer 0,5 ha grossen Fläche von der Zone WG2 in W2 im Gebiet Worben.

## **2.5 Nutzungsplan Kulturland**

Im Kulturlandplan sind die Naturschutzzonen und Naturobjekte überprüft und aktualisiert worden. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplankapitel L 2.3 waren bereits grösstenteils umgesetzt, werden jedoch vereinzelt angepasst. Neu wird die Schutzzone des Hallwilerseeschutzes nicht mehr mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert.

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

Die wesentlichen Änderungen BNO betreffen die Anpassungen ans übergeordnete Recht und die Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

## **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). Sie kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen, eigenen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

Boniswil ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde auf der Ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten erfolgen. Boniswil setzt die Vorgaben des Raumkonzepts gut um. Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.3 Regionale Abstimmung**

Nutzungsplanungen sind regional abzustimmen (§ 11 BauG). Der Regionalplanungsverband Lenzburg-Seetal (heute Lebensraum Lenzburg Seetal) beurteilt die Vorlage in seiner Stellungnahme vom 19. März 2012 als grundsätzlich ausgewogen. Die Nutzungsplanung ist regional abgestimmt.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen gemäss Planungsbericht Seite 16 eine Fläche von total 60,4 ha auf. Davon sind 53,3 ha mehrheitlich überbaut und 7,1 ha unüberbaut (alles Wohn- und Mischzonen). Die Gemeinde berechnet die Kapazität der Bauzonen, inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Innenentwicklung von rund 100 Einwohnerinnen und Einwohner (E), auf rund 1'819 E (Planungsbericht Seite 13). Die kantonale Prognose für das Jahr 2030 rechnet mit rund 1'650 E. Die Kapazität der Bauzonen entspricht ungefähr den Prognosewerten gemäss Richtplan für das Jahr 2040. Aufgrund der Ausgangslage in der Gemeinde ist die Grösse der Bauzone begründet.

Die bestehende Dichte liegt unter 30 E/ha. Mit dem neuen Bauzonenplan kann sie auf über 30 E/ha erhöht werden. Ob die nach Richtplan anzustrebenden Mindestdichten in den unüberbauten Bauzonen von 70 E/ha erreicht werden können, kann nach der Rückweisung der grossen Flächen Tanzmatt und Bodenacher noch nicht abschliessend beurteilt werden. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Planung zu beurteilen sein.

#### **3.4.2 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

In Boniswil bestehen keine reinen Arbeitszonen. Die rund 23 ha grossen Mischzonen (Dorfzone, Kernzone, Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3) können auch gewerblich genutzt werden. Zudem grenzt die Gewerbezone von Hallwil unmittelbar an die Bauzone von Boniswil. Im Bauzonenplan sind daher keine weiteren Massnahmen bezüglich Arbeitsplatzzonen vorgesehen. Im Rahmen der Revision sind die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen überprüft worden. Für die 0,8 ha grosse Fläche südlich des Schulhauses fehlt ein Bedarf. Daher wird sie ausgezont (Änderung Nr. 3).

#### **3.4.3 Innere Siedlungsentwicklung (Planungsbericht Seiten 15 und 16)**

Das Ortsbild von Boniswil hat gemäss Bundesinventar der schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) lokale Bedeutung. Vier Gebäude werden als kommunale Substanzschutzobjekte festgelegt (§ 22 Abs. 1 BNO). Die Gemeindeversammlung hat die ursprünglich vorgesehene Entlassung der Schmiede (BON909) aus dem kommunalen Schutz zur Überprüfung zurückgewiesen. Boniswil ist als Strassendorf gewachsen, speziell an der Kreuzung (Seenger-/Seetalstrasse). Die Entwicklungsachse hat sich früh auf die Seenger- und Leutwilerstrasse konzentriert. Die Seetalstrasse als Hauptverkehrsachse ist gemäss dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von nationaler, die Seengerstrasse von regionaler Bedeutung. Die Bestrebungen der Gemeinde, das Ortsbild in der Dorf- und Kernzone zu bewahren, wird positiv gewürdigt, insbesondere mit der Festlegung der ortsbildprägenden Gebäude.

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1; § 4 Bauverordnung [BauV]). Der Planungsbericht analysiert die bestehenden Strukturen präzise und umschreibt den erforderlichen Handlungsbedarf. So werden verschiedene Areale mit Gestaltungsplanpflicht belegt und die Ziele der Gestaltungspläne in § 3 Abs. 2–4 BNO festgehalten. In der Kern- und Dorfzone gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung (§§ 8 und 9 BNO). Für die Zonen WG2 und WG3 entlang der Seetalstrasse sind bei der Gestaltung der Bauten besondere qualitative Vorgaben zu beachten (§ 10 Abs. 2 BNO). Neben den Gebäuden mit Substanzschutz sind im Bauzonenplan 37 Bauten bezeichnet, die für das Ortsbild und den Strassenraum wichtig sind (§ 22

BNO). Die Dächer sind an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand und im Bereich von geschützten Objekten besonders sorgfältig zu gestalten (§ 40 BNO). § 41 BNO enthält Vorgaben zur Gestaltung der Aussenräume. Die Massnahmen unterstützen die nach Richtplan anzustrebende hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

#### 3.4.4 Verbesserung der Verfügbarkeit (Planungsbericht 5.8)

Die Verbesserung der Verfügbarkeit von unüberbauten Bauzonen wollte der Gemeinderat insbesondere mit der Umlagerung Tanzmatt–Bodenacher und der Einzonung Baumgarten erreichen. Die Gemeindeversammlung hat jedoch die Umlagerung zur Überprüfung zurückgewiesen. Die erforderlichen Massnahmen sind damit Gegenstand einer späteren Vorlage.

#### 3.4.5 Ein- und Auszonungen

Im Sinne des Richtplans Kapitel S 1.2 werden folgende Ein- und Auszonungen vorgenommen:

| Massnahme               | Standort                                     | Änderung<br>Nr. | Fläche          | Zonierung<br>alt/neu | FFF             |
|-------------------------|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| <b>Richtplankapitel</b> | <b>S 1.2, Planungsanweisung 1.2</b>          |                 |                 |                      |                 |
| Einzonung               | Baumgarten (Parzelle 608)                    | 2a              | + 0,4 ha        | LWZ/W2               | - 0,4 ha        |
| Einzonung               | Baumgarten (Parzellen 611, 1260)             | 2b              | + 0,4 ha        | LWZ/WG3              | - 0,2 ha        |
| Auszonung               | Bettliacher (Parzelle 489)                   | 3               | - 0,8 ha        | OeBA/LWZ             | + 0,8 ha        |
| <b>Total S 1.2 /1.2</b> |                                              |                 | <b>0,0 ha</b>   |                      | <b>+ 0,2 ha</b> |
| <b>Richtplankapitel</b> | <b>S 1.2, Planungsanweisung 3.5</b>          |                 |                 |                      |                 |
| Einzonung               | Baumgarten (Parzelle 1093)                   | 2a              | + 0,1 ha        | LWZ/W2               | 0 ha            |
| Einzonung               | Bodenacker (Parzellen 1150, 1181, 1182, 628) | 1               | + 0,2 ha        | LWZ/W2               | 0 ha            |
| Einzonung               | Ortseingang (Parzelle 1052)                  |                 | + 0,1 ha        | LWZ/W2               | 0 ha            |
| Einzonung               | Kantonsstrasse (Parzelle 224)                |                 | + 0,2 ha        | LWZ/WG2              | 0 ha            |
| Einzonung               | Feld (Parzellen 1269, 1273)                  |                 | + 0,1 ha        | LWZ/WG2              | 0 ha            |
| Einzonung               | Gehren (Grünzone)                            |                 | + 0,7 ha        | LWZ/GR               | - 0,7 ha        |
| <b>Total S 1.2/3.5</b>  |                                              |                 | <b>+ 1,4 ha</b> |                      | <b>- 0,5 ha</b> |

Die Einzonungen Baumgarten beim Bahnhof ermöglichen eine gesamtheitlich zu planende Entwicklung des Bereichs westlich und östlich der Bahnlinie und den bereits überbauten Bauzonen. Die Flächen betreffen teilweise Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Zentralität und Bahnhofsnähe sprechen fachlich für die Einzonung dieser Flächen. Für die Flächen gilt die Gestaltungsplanpflicht (§ 3 BNO).

Die Auszonung der unbebauten OeBA-Zone kompensiert die Einzonungen im Gebiet Baumgarten flächengleich.

Das Siedlungsgebiet wird im Sinne des Richtplans entsprechend der neuen Bauzonenabgrenzungen im Baumgarten fortgeschrieben.

#### Diverse kleinere Einzonungen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5)

Die bisher in der Landwirtschaftszone liegende Teilfläche der Parzelle 1093 (0,1 ha) wird im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. e, als Baulücke beurteilt.

Bei der Einzonung von 0,2 ha im handelt es sich um Restflächen, die zu den Liegenschaften an der Pfaffenhaldenstrasse gehören. Es sind keine FFF betroffen.

Die kleinflächige Einzonung auf der Parzelle 1052 betrifft einen Hausumschwung (0,1 ha), der zur Bauzone geschlagen wird.

Die Liegenschaft an der Kantonsstrasse wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt (0,2 ha).

Die Einzonung im Feld betrifft zwei schmale Parzellen, die durch die Verlegung der Seetalbahn zwischen der Bahn und der bisherigen Bauzone entstanden sind (0,1 ha). Sie betreffen gemäss Inventar theoretisch 0,1 ha FFF, sind jedoch aufgrund der schmalen Form keine FFF.

Die Einzonung im Gebiet Gehren von 0,7 ha in die Grünzone betrifft verschiedene Parzellenteile entlang des Altwegs, ausserhalb der bisherigen Wohnzone W2. Die Grünzone dient insbesondere der Gestaltung des Siedlungsrandes. Zulässig sind die Nutzung als Privatgarten, Wies- und Weideland sowie als Erholungseinrichtungen (§ 12 BNO). Die Grünzone kann aufgrund der gewachsenen Struktur von Einfamilienhäusern nicht situationsgerecht erschlossen und überbaut werden. Daher ist der Antrag auf Einzonung in die Zone W2 an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2016 abgelehnt und die Grünzone beschlossen worden. Die Einzonung betrifft FFF zweiter Kategorie. Die Einzonung in eine Grünzone ist vertretbar.

Die Einzonungen sind im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Planungsanweisung 3.5, insgesamt raumplanerisch begründet.

#### **3.4.6 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet**

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb Baugebiet sind einer Mischzone zugeteilt. Gemäss den Nutzungsbestimmungen liegen diese Betriebe in der WG2/3 zonenkonform. Die Anordnungen sind sachgerecht.

#### **3.4.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr** (Planungsbericht Seite 14 und Kapitel 5.7)

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den unüberbauten Bauzonenreserven ist im Verhältnis zum bestehenden Verkehr als gering zu beurteilen. Im Verkehrsrichtplan sind insbesondere durchgehende Fusswegverbindungen vom Zentrum zur Bahnhofstasse, in die Aussenquartiere und zum See festgelegt worden. Im Rahmen der Neugestaltung der Seetalstrasse wird der Strassenraum aufgewertet und die Querungen verbessert. Ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) ist entsprechend nicht erstellt worden. Die Ausführungen im Planungsbericht über die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind angesichts der geringen verkehrsplanerischen Bedeutung der Revision genügend.

### **3.5 Nutzungsplanung Kulturlandplan**

#### **3.5.1 Landwirtschaftszone (Planungsbericht Seite 17)**

Die Bezeichnung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Es besteht kein Bedarf für die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone. Die FFF sind im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt).

Mit den Ein- und Auszonungen gehen 0,5 FFF verloren, unter der Annahme, dass die ausgezonte Parzelle 489 im Gebiet Bettliacher als FFF gilt (0,8 ha, vgl. Ziffer 3.4.5). In jedem Fall ist keine vorgängige Richtplananpassung erforderlich, da der Grenzwert von 3 ha nicht überschritten wird (Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.2).

#### **3.5.2 Gewässerraum**

Die Kantone sind verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen (Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG]). Der Gewässerraum muss bei der Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. In der Legende des Bauzonen- und des Kulturlandplans wird korrekt auf den Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) beziehungsweise auf das übergeordnete Recht verwiesen.

Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheids vom Juni 2017 besteht bezüglich Umsetzung des Gewässerräume in der Nutzungsplanung eine gewisse Unsicherheit. Möglicherweise müssen die Gewässerräume aller Gewässer im Plan umgesetzt und die Gewässer bezeichnet werden, bei denen ausdrücklich auf einen Gewässerraum verzichtet wird. Es kann deshalb zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass eine planerische Pendeiz besteht und die Gemeinde nachträglich noch Gewässerräume für alle Gewässer formell umsetzen muss. Das weitere Vorgehen liegt im Ermessen der Gemeinde.

### **3.5.3 Hochwasserschutz**

In der Gesamtrevisiön der Gemeinde Boniswil wird das "Vorschriftenmodell" sachgerecht umgesetzt.

### **3.5.4 Freihaltegebiet Hochwasser**

In Boniswil ist keine Bezeichnung von Freihaltegebieten Hochwasser nötig. Die Bestimmungen in § 19 BNO sind sachgerecht.

### **3.5.5 Wald**

Um zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Bauzonenplanänderungen die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Bundesgesetz über den Wald [Waldgesetz, WaG]). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]). Das Verfahren nach § 3 AWaV ist auch durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (neue Bauzone inklusive Waldabstand von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann. Bei Auszonungen wird mit dem Waldfeststellungsbericht verfügt, dass dort wieder der dynamische Waldbegriff gilt. Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§ 3 ff. AWaV).

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die aktualisierten Waldausscheidungen sachgerecht übertragen worden. Die verschiedenen Ein- oder Auszonungen liegen nicht im Bereich des Waldes. Die Waldfeststellung ist rechtskräftig geworden. Die Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung ist gegeben.

### **3.5.6 Umweltschutz/Lärm**

Die Einzonungen befinden sich in genügender Entfernung zur Kantonsstrasse K 249. Planungswertüberschreitungen sind nicht zu erwarten. Die Parzelle 224 an der Seetalstrasse wird als weitgehend überbaute Lücke in der Bauzone beurteilt. Daher hier die Planungswerte nicht nachgewiesen werden. Die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind eingehalten.

### **3.5.7 Naturschutzzone/Naturobjekte (Planungsbericht Kapitel 5.5 lit. c)**

Die kommunalen Naturschutzzonen (Wiesen- und Magerstandorte) und Natur- und Kulturobjekte sind überprüft und angepasst worden. Die Änderungen sind im Planungsbericht begründet.

## **3.6 Bau- und Nutzungsordnung ( Planungsbericht Kapitel 5.6)**

### **3.6.1 Allgemeines**

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die BNO richtet sich nach den neuen Bestimmungen.

Die Bestimmungen der neuen BNO sind diesbezüglich rechtskonform.

### **3.7 Informationsinhalte**

#### **3.7.1 Archäologie**

Die archäologischen Fundstellen sind vollständig und korrekt dargestellt.

#### **3.7.2 Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft (Hallwilerseeschutzdekret)**

Das kantonale Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft (Hallwilerseeschutzdekret) ist im Kulturlandplan zur Orientierung dargestellt. Weitergehende Schutzzonen (Trockenstandorte und Uferschutzstreifen) sowie Schutzobjekte (Hecken und Einzelbäume) innerhalb des Hallwilerseeschutzdekrets sind im Genehmigungsinhalt aufgenommen.

### **3.8 Beurteilung zu den Anträgen Mehrwertabgabe**

Die Mehrwertabgabe wird in § 4 BNO geregelt und der Anteil des Mehrwerts auf 25 % festgelegt (Abs. 2). Die Mehrwertabgabe ist inzwischen im kantonalen Recht geregelt (§ 28a bis § 28h BauG). Das übergeordnete Recht geht kommunalem Recht vor (§ 169 Abs. 9 BauG). § 4 BNO widerspricht teilweise der kantonalen Regelung. Dies betrifft insbesondere die Bestimmung, dass Einzonungen von weitgehend überbauten Grundstücken nicht mehrwertabgabepflichtig seien (Abs. 1) und dass die Abgabe spätestens 7 Jahre ab Rechtskraft der Einzonung fällig werde (Abs. 4). § 4 BNO ist daher aufzuheben, mit Ausnahme der Festlegung des Mehrwertausgleichsatzes von 25 % (Direktänderung nach § 27 Abs. 3 BauG).

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Abgabe des Mehrwerts 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. Gemäss § 1 Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn sie als Bagatellfall weniger als Fr. 5'000.– beträgt. Gestützt auf § 28b BauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe und erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Aufgrund der damals noch ausstehenden kantonalen Regelung war dies noch nicht in allen Bereichen möglich. Die Gemeinde ist jedoch gehalten, unverzüglich nach dieser Genehmigung die Schätzungen beim Steueramt anhand der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" nachzuholen und die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren.

Bei Einzonungen, soweit diese nicht bedingt erfolgen, legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, welche mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 Jahren und 10 Jahren, höchstens 15 Jahre). Die Baupflicht kann sich auch auf Grundstückteile beziehen, die nur teilweise überbaut sind. Die Frist zur Baupflicht, gestützt auf das revidierte Baugesetz, ist zeitnah nach der Genehmigung mittels Verfügung sicherzustellen. Die betroffenen Grundeigentümer sind individuell zu informieren.

Die Gemeinde hat den Kanton über das weitere Vorgehen zu informieren und die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" sowie die künftigen Verfügungen zur Kenntnisnahme der Abteilung Raumentwicklung zuzustellen.

### **3.9 Anhörung nach § 27 BauG**

Der Gemeinderat nimmt von den vorgesehenen Anpassungen bezüglich Mehrwertabgabe (§ 4 BNO) Kenntnis und akzeptiert diese.

Er weist darauf hin, dass die Spezialzone Seetalbahn gestützt auf den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 29. November 2016 aufgehoben worden ist (Rückweisung Nr. 4). Dies ist in vorliegender Genehmigung berücksichtigt.

#### 4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung, mit Ausnahme von § 4 BNO Mehrwertausgleich. Von § 4 BNO kann lediglich die Bestimmung zum Mehrwertausgleichsatz von 25 % beibehalten beziehungsweise genehmigt werden (Direktänderung).

#### Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Boniswil am 2. Dezember 2015 und am 29. November 2016 (Grünzone) wird, bereinigt durch die Beschwerdeentscheide gemäss Plan "Auszug aus dem Kulturlandplan vom 2. Dezember 2015" und unter Vorbehalt von Dispositiv 2, genehmigt.

2.

§ 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Mehrwertausgleich, wird direktgeändert, so dass einzig der letzte Satz von Absatz 2 bestehen bleibt: "Vom errechneten Mehrwert sind 25 % als Ausgleichszahlung geschuldet."

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren und unter Berücksichtigung der Dispositivziffer 2.



Vincenza Trivigno  
Staatsschreiberin

#### Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 10, 5706 Boniswil (A-Post Plus)
- (2) Hansueli Schaub, Schweizer Bauernverband, Agriexpert, Bereich Bewertung & Recht, Laurstrasse 10, 5201 Brugg (für sich und zuhanden Beat Gloor-Brem, Wilifeld 19, 5708 Birrwil; A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.