

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 30. Juni 2021

Versand: 6. Juli 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000866

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	4. April 2018
Mitwirkung	1. November 2016 bis 30. November 2016
1. öffentliche Auflage	12. November 2018 bis 11. Dezember 2018
2. öffentliche Auflage	13. März 2020 bis 29. April 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	25. November 2019 und 31. August 2020
Eingereicht zur Genehmigung	17. November 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	23. November 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 wurden keine Beschwerden erhoben.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Bottenwil am 25. November 2019 und am 31. August 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 12. Oktober 2020
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 12. Oktober 2020
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom Oktober 2020

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 8. Oktober 2020 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung stammt in wesentlichen Teilen aus den 1990er-Jahren. Die Bevölkerungszahl von Bottenwil ist in den letzten 15 Jahren in etwa konstant geblieben. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung strebt die Gemeinde ein massvolles Wachstum an. Sie hat das Leitbild unter dem Motto "Bottenwil – ländlich, lebendig, vielseitig – ein attraktiver Wohnort" erarbeitet und dazu verschiedene Leitsätze festgelegt, anhand derer die Nutzungsplanung gesamthaft revidiert wurde.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 4. April 2018 mit mehreren Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorlage wurde entsprechend überarbeitet und die Vorbehalte sachgerecht bereinigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Bottenwil hat sich intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt und differenzierte planerische Massnahmen vorgesehen, welche die Stossrichtungen des Richtplans stützen:

- Überprüfung der bestehenden Bauzonen samt Abgrenzungen; dies unter Berücksichtigung der eigenen Zielsetzung sowie der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan.
- Lockerung der bestehenden Bauvorschriften zur Erreichung höherer Ausnützungen mit gleichzeitiger Festlegung zielführender Qualitätsanforderungen an die Bebauung und die Freiräume; dies insbesondere zur Wahrung des ländlichen Charakters.
- Identifikation zweier Schlüsselgebiete "Ortseingang Nord" und "Baumgarten"; Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht je Gebiet sowohl mit allgemeinen als auch gebietsspezifischen Zielvorgaben (Bauweise, Baumasse, Innenentwicklung, Mindestdichten).

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Überprüfung und Aktualisierung des Nutzungsplans Kulturland umfasst folgende Änderungen:

- Aktualisierung von Landwirtschaftszonen, Landschaftsschutzzonen, inklusive Siedlungseiern.
- Aufhebung der Landwirtschaftszone 2 (Speziallandwirtschaftszone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau) infolge Betriebsaufgabe.
- Die Naturschutzobjekte und Naturschutzgebiete wurden überprüft und aktualisiert. Mit der Neubewertung erfolgt eine Reduktion der kommunal geschützten Naturobjekte.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde übernimmt die 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Bottenwil 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 (vgl. nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung erfolgte parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung beim Regionalverband zofingenregio. Der Regionalverband zofingenregio hat mit Schreiben vom 20. September 2016 Stellung genommen.

Gemäss dessen Beurteilung wird die Stossrichtung begrüsst. Die Leitsätze, welche der Planung zu Grunde liegen (Planungsbericht Kapitel 2.4.1), werden für die Gemeinde Bottenwil als richtig und umfassend beurteilt. Die zentralen Sachthemen und die Analyse sind vollständig und sachgerecht. Das räumliche Entwicklungskonzept und die Umsetzung der Planungsinhalte in die Planungsinstrumente sind zweckmässig. Insbesondere die Massnahmen zur baulichen Nutzungsintensivierung und der Siedlungsentwicklung nach innen seien richtig gewählt. Die vorgesehenen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden ebenfalls unterstützt.

Die Planung gilt damit als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 23,6 ha auf. Davon sind ca. 20,4 ha mehrheitlich überbaut und ca. 3,2 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,1 ha Wohn- und Mischzonen und 0,1 ha Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2019; Planungsbericht Anhang 10.3).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, 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:

- Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete "Ortseingang Nord" und "Baumgarten" (Schlüsselgebiete).
- Festlegung eines Anteils von 10 % altersgerechtem Wohnungsangebot.
- Massnahmen zur Sicherung des ansässigen Gewerbes in seinem Bestand und der Ermöglichung einer angemessenen Entwicklung.
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit durch Anhebung der Ausnützungsziffer in den Zonen WH und W2 sowie Reduktion der Grenzabstände.
- Diverse Bestimmungen zur Qualitätsförderung und Qualitätssicherung.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planung abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde eine richtplankonforme Einwohnerdichte erreichen kann. Im Detail ergibt sich nachfolgendes Bild:

Das Fassungsvermögen der Nutzungsplanung liegt mit etwas über 1'000 Personen (rund 250 Einwohnerinnen und Einwohner [E] ausserhalb der Bauzonen) geringfügig über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose.

Innert Nutzungsplanungshorizont wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 32 E/ha auf rund 45 E/ha angestrebt. Aus kantonaler Sicht stellt bereits eine Entwicklung auf 40 E/ha eine sehr grosse Herausforderung dar. Unabhängig davon setzt dies jedenfalls eine aktive Rolle der Gemeinde bei der Umsetzung der Schlüsselgebiete und weiterer Massnahmen voraus. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen beziehungsweise in Aussicht genommen (vgl. § 4 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 (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde Bottenwil verfügt noch über weniger als 1 ha unüberbaute Gewerbezone.

Die rechtskräftigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) sind weitgehend überbaut. Gesamthaft werden die Oe-Zonen unwesentlich vergrössert.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die bestehende Nutzungsplanung basiert noch auf handgezeichneten Plänen. Neu wurden die Pläne digitalisiert. Dort wo die Zonengrenzen mit den Parzellengrenzen übereinstimmen, konnte eine zweifelsfreie Übernahme erfolgen. Stellenweise sind die Abgrenzungen allerdings weniger eindeutig und wurden daher nach objektiven Kriterien (zum Beispiel bekannte Fluchten, ableitbare Abstände) rekonstruiert.

Wichtigste Umzonungen (Kapitel 5.2.1 Planungsbericht)

Die vorgesehenen Umzonungen – insbesondere Nrn. 5, 7, 9, 10, 11, 12 und 13 – sind zweckmässig und begründet.

Mit der Umzonung von Teilen der Parzellen 36, 38 und 599 von der Oe in die D reagiert die Gemeinde auf Anträge aus der Gemeindeversammlung vom 25. November 2019. Dies verbunden mit dem Ziel, langfristig eine Erhöhung der Parkierungsmöglichkeiten im Gebiet "Fabrikli" (öffentlicher Veranstaltungsort) planerisch zu sichern. Die Anpassung der Zonengrenze ist vertretbar und liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Mehrwertabgaberelevanz wurde geprüft.

Umlagerungen von Bauzonen

Im Bereich der Parzellen 243, 245 (Nummern 1 und 2 gemäss Änderungsplan) und Parzelle 512 (Nummern 16 und 17 gemäss Änderungsplan) wird Siedlungsgebiet nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 umgelagert. Die Umlagerung erfolgt gleichwertig (flächen- und wesensgleich).

Arrondierungen

Die weiteren Änderungen sind als Arrondierungen im Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, zu beurteilen. Sie sind überwiegend kleinflächig, dienen der parzellenscharfen und zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonen und erweitern das weitgehend überbaute Gebiet nicht.

Das Siedlungsgebiet wird bei Arrondierungen im Anordnungsspielraum nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die vorstehend beleuchteten nutzungsplanerischen Interventionen ergeben folgende Bilanz:

Gebiete	Bauzonenanpassung	Flächenbilanz	FFF¹-Bilanz
Änderung/Bezeichnung	gemäss PA 1.2, 3.5 des Richtplans	räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	netto
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	+0,00 ha	+0,00 ha	-0,01 ha FFF
Nr. 1	+0,05 ha	0,00 ha	- 0,05 ha
Nr. 2	- 0,04 ha	0,00 ha	+ 0,04 ha
Nr. 16	+ 0,02 ha	0,00 ha	- 0,02 ha
Nr. 17	- 0,02 ha	0,00 ha	+ 0,02 ha
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+0,00 ha	0,00 ha	-0,00 ha
Nr. 4	- 0,02 ha	0,00 ha	-
Nr. 6	+ 0,01 ha	0,00 ha	-
Gesamttotal/Saldo	+0,00 ha	+0,00 ha	-0,01 ha FFF

¹ Fruchtfolgeflächen

3.4.5 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. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke wurden mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben. Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest. Die vorliegenden Einzonungen bedürfen keiner Baupflichten.

3.4.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bei den beiden gestaltungsplanpflichtigen Gebieten "Ortseingang Nord" und "Baumgarten" handelt es sich um sensible Gebiete. Diese tragen einerseits zur Einwohnerentwicklung bei und ermöglichen andererseits eine ortsbaulich hochwertige Bebauung. Für das Gebiet "Baumgarten" wird eine Mindestdichte (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1) als Zielvorgabe aufgenommen

(§ 4 Abs. 4 BNO). Weiter ist mindestens ein Anteil von 10 % des Wohnungsangebots altersgerecht auszugestalten. Somit erfolgen auch Festlegungen hinsichtlich der demographischen Entwicklung (Alterung). Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Die beiden Gestaltungsplanpflichten sind begründet und sachgerecht. Mit den Zielsetzungen werden im Bereich "Baumgarten" ortsbaulich verträgliche Lösungen gewährleistet und eine Innenentwicklung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt. Dies ist zweckmässig.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild von Bottenwil ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als lokal bedeutend eingestuft.

Mit der Festlegung der beiden Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht samt Zielvorgaben (§ 4 BNO) und der Dorfzone werden Grundsteine für eine qualitätsvolle Ortsbildentwicklung gelegt.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand April 2016) werden sämtliche Objekte in kommunale Substanzobjekte umgesetzt. Sie sind im Anhang der BNO korrekt aufgelistet und im Bauzonen- und Kulturlandplan entsprechend gekennzeichnet und beschriftet. Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im Anhang der BNO und im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans bezeichnet. Dies ist sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist für die Wirkung des Ortsbilds ebenso wichtig wie die Gestaltung der Bauten. Bei der Umgebungsgestaltung sind die charakteristischen Merkmale des bestehenden Ortsbilds wie Vorplätze, Vorgärten, Obstgärten, Bäume im Strassenraum und im Bereich von Plätzen, in einer zeitgemässen Form beizubehalten, wiederherzustellen und weiterzuentwickeln.

Die BNO (insbesondere §§ 3, 4 und 7 BNO) gewährleistet gut gestaltete Freiräume (Strassenräume, öffentliche Räume im Dorfzentrum, Sondernutzungsplanungen etc.). Ein gut gestalteter öffentlicher Raum leistet einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität (Siedlungsqualität) sowie zur nachhaltigen Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde.

Natur im Siedlungsgebiet

Mit zunehmender Innenentwicklung ist der Erhalt von Grünflächen von zentraler Bedeutung. Die Gemeinde verfügt derzeit nur über wenige Grünflächen innerhalb des Baugebiets. Die Vernetzung wertvoller Grünräume entlang und innerhalb des Siedlungsgebiets ist nicht nur für die Natur, sondern auch für die Naherholung der Bevölkerung wichtig.

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde hat auf die Erarbeitung eines KGV verzichtet. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.4.8 Erschliessung

Die Gemeinde beurteilt die Bauzonen grundsätzlich als erschlossen. Weitergehende Massnahmen sind aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.1) ist festgehalten, dass mit einer dichten Überbauung der noch freien Bauzonenflächen und einer kompakten Bauweise im überbauten Gebiet nicht mit einer wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen sei. Dies ist aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und bestehenden Verkehrsbelastung nachvollziehbar und begründet.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone im Genehmigungsinhalt und die Darstellung der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Orientierungsinhalt sind sachgerecht.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die verschiedenen Naturschutzobjekte und Naturschutzgebiete wurden überprüft und der Nutzungsplan Kulturland daraufhin angepasst.

Mit der Neubewertung erfolgt eine Reduktion der geschützten Naturobjekte. Gemäss Planungsbericht ist diese Reduktion aus Sicht der Gemeinde hinsichtlich ökologischer und landschaftlicher Qualität vertretbar, da sie sich hauptsächlich aufgrund der unterschiedlichen Zählweise der Hecken zustande kommt.

Die BNO weist total 35 Hecken, drei geschützte Waldränder und einen Weiher als geschützte Naturobjekte aus. Dazu werden das Feuchtgebiet "Uerkeweiher" und die Fromentalwiese "Graben" als Naturschutzzonen gesichert. Der sorgfältige Umgang mit den vorhandenen, kommunalen Naturwerten und dem Landschaftsbild sowie deren ausreichende und langfristige Sicherung liegt im öffentlichen Interesse. Die Reduktion wird hinreichend begründet und liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans (Beschluss des Grossen Rats vom 20. September 2011) verbunden mit verschiedenen Vorbehalten, Auflagen und Aufträgen, genehmigt. Unter anderem hat er den Kanton beauftragt, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen.

Für die Weilerzone kann vorderhand weder eine positive Vorprüfung noch eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Um dem Auftrag des Bunds nachzukommen, überprüft die Abteilung Raumentwicklung zunächst auf Stufe Richtplan, ob die im Richtplan festgesetzten Weiler die Kriterien erfüllen. In diesem Zusammenhang werden auch die Bestimmungen der Muster-BNO überprüft. Die Weilerzone und die zugehörigen Bestimmungen in der BNO wurden daher von der Gesamtrevision richtigerweise ausgenommen.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Gemeinde hat für diverse aktive Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone symbolhaft sogenannte Siedlungseier bezeichnet. Damit wird innerhalb der Landschaftsschutzzone gemäss § 15 Abs. 5 BNO örtlich gekennzeichnet, wo in etwa bestehende landwirtschaftliche Siedlungen mit standortgebundenen und betriebsnotwendigen Bauten bei Bedarf erweitert werden können, ohne dass die dafür nötige Interessenabwägung bereits vorweggenommen wäre. Das Schutzziel der kommunalen Landschaftsschutzzone bleibt dabei vorbehalten. Die Prüfung der konkreten Zulässigkeit sowie Anordnung von Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Schutzinteressen erfordern dabei die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft nach Massgabe der kommunalen Landschaftsschutzzone.

Beim Betriebsstandort am Horniweg 294 hat die Gemeinde in Abweichung zur abschliessend vorgeprüften Vorlage das symbolhafte Siedlungsei räumlich ausgedehnt. Gestützt auf die oben umschriebene Wirkungsweise lässt sich daraus folglich kein weitergehender Anspruch auf die Bewilligung von Bauten und Anlagen innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone ableiten. Eine rechtskonforme Auslegung ist möglich und bleibt sichergestellt.

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 umgesetzt. § 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^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde setzt mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Gewässerräume sämtlicher öffentlichen Gewässer mit einer Breite von 2 x 6 m plus die Gerinnesohle sachgerecht fest. Diejenigen Gewässer, für welche auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet wurde, sind im Kulturlandplan klar erkennbar.

Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen sind abschliessend im übergeordneten Bundesrecht geregelt. Die kommunale Gesetzgebung kann höchstens strengere Vorschriften erlassen, soweit dies geboten und verhältnismässig ist. Die Fussnote zu § 17 Abs. 4 BNO führt materiell zu keiner erweiterten Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen innerhalb des Gewässerraums. Sie verweist lediglich (wieder) auf das in dieser Sache abschliessend geltende, übergeordnete Recht. Auch hierzu ist eine rechtskonforme Auslegung möglich und sichergestellt.

Grundwasser

Die Grundwasserschutzzonen der Quelfassungen sind als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan dargestellt. Die Grundwasserschutzzonen werden aktuell überarbeitet.

Die Gemeinde liegt über einem vermuteten nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet. Dies ist bei der Nutzungsplanung, beim Erwerb von Grundstücken und bei Bauprojekten zu beachten (Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung).

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Darstellung des mittleren Grundwasserspiegels im Bauzonen- und Kulturlandplan verzichtet. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Hochwassergefahrenzone (Genehmigungsinhalt) und die Restgefährdung (Orientierungsinhalt) sind im Bauzonenplan korrekt umgesetzt.

Das Freihaltegebiet Hochwasser wird in der BNO geregelt und im Kulturlandplan (Genehmigungsinhalt) als überlagerte Zone festgelegt. In Abstimmung mit der Fachstelle Wasserbau wurde das Freihaltegebiet unter Berücksichtigung der neusten Erkenntnisse aus der Analyse der Unterwetterereignisse vom Juli 2017 reduziert. Unter anderen wurde im Bereich der Parzelle 262 auf eine Festsetzung desselben verzichtet. Die Reduktion ist aus fachlicher Sicht vertretbar.

3.6.3 Wald

Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die öffentliche Auflage der rechtskräftigen Waldgrenzen hat stattgefunden.

Gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) tragen die Gemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen ein.

Dies ist sachgerecht erfolgt.

Naturschutzzonen im Wald

Die rechtskräftige Altholzinsel im "Buechwald" sowie die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden korrekt als "Naturschutzzone Wald" übernommen. Ebenso die im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald aufgewerteten Waldränder.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die Gemeinde Bottenwil übernimmt in ihrer neuen BNO die Begriffe und Messweisen der IVHB.

Die Bestimmungen sind rechtmässig.

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 32
- Parzelle 245

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 Bottenwil am 25. November 2019 und 31. August 2020, 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, Hauptstrasse 64, 4814 Bottenwil (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.