

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 11. August 2021

Versand: 18. August 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000931

Gemeinde Oberwil-Lieli; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Revision Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. April 2020
1. Mitwirkung	5. November 2018 bis 4. Dezember 2018
2. Mitwirkung	14. Oktober 2019 bis 12. November 2019
Öffentliche Auflage (ordentlich)	24. April 2020 bis 25. Mai 2020
Öffentliche Auflage vor Urnengang	14. August 2020 bis 25. September 2020
Beschluss Urnenabstimmung	27. September 2020
Eingereicht zur Genehmigung	27. Oktober 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	2. 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 sind Beschwerden eingereicht worden. Eine Beschwerde konnte aufgrund deren Rückzugs abgeschrieben werden.

Umstritten ist im vorliegenden Fall die Bauzonenumlagerung "Juchächer–Letten–Unterdorf". Im Zentrum der vorliegenden Beschwerde steht die gemeindeeigene, heute der Landwirtschaftszone zugewiesene 1,27 ha grosse Parzelle 252 im Gebiet Juchächer, die neu der Landhauszone L zugewiesen werden soll. Als Kompensation für die Einzonung ist die Auszonung einer Teilfläche (0,93 ha) der Parzelle 48 (Unterdorf, Dorfzone D1, in der Mehrfamilienhäuser zulässig sind) und einer Teilfläche (0,35 ha) der Parzelle 259 (Letten, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [OE], die nicht mehr benötigt wird) vorgesehen. Mit der Bauzonenumlagerung wird das Siedlungsgebiet um 72 m² verkleinert (es kann Landwirtschaftsland gewonnen werden), es handelt sich beim einzuzonenden Gebiet um eine klassische Baulücke, deren Schliessung sich aufdrängt. Zudem wird der durch die Ein-

zonung der Parzelle 252 bedingte Fruchtfolgeflächenverlust durch die Auszonung der als Fruchtfolgefläche (FFF) geeigneten Parzellen praktisch flächengleich kompensiert (Verlust von 600 m² FFF).

Mit Blick auf die kantonalen Vorgaben hinsichtlich des Bevölkerungswachstums (welche auch mit der Bauzonenumlagerung eingehalten werden können), auf das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum in Oberwil-Lieli, auf die überdurchschnittliche Nachfrage an Landhäusern in Oberwil-Lieli, auf die mit der Neuzonierung verbundene Erhöhung der Siedlungsqualität im Gebiet Juchächer (insbesondere mit der Verbesserung der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr [öV]) und aufgrund des Umstands, dass mit der Auszonung der Parzellen 48 und 259 der Verlust des Kulturlands beziehungsweise der FFF vollständig kompensiert wird, ist die geplante Neuzonierung als mit den Geboten des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und mit Art. 30 Abs. 1^{bis} lit. b Raumplanungsverordnung (RPV) und mit den übrigen Grundsätzen des Raumplanungsrechts vereinbar zu qualifizieren.

Der Antrag lautet auf Abweisung der Beschwerde.

Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen an der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der an der Urnenabstimmung in Oberwil-Lieli am 27. September 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan, Situation 1:2'500 vom 13. Oktober 2020
- Kulturlandplan, Situation 1:5'000 vom 13. Oktober 2020
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 13. Oktober 2020

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 13. Oktober 2020 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung wurde am 31. Oktober 1995 und die Nutzungsplanung Kulturland am 24. September 1996 genehmigt. Die Nutzungsplanung wurde bis 2011 in verschiedenen Teilbereichen angepasst. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll das kommunale Planungsinstrument formal überprüft, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die vorliegende Planung entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben sowie den Zielen des Richtplans.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Im Gebiet "Juchächer" wird die 1,27 ha grosse Parzelle 252 von der Landwirtschaftszone in die Landhauszone eingezont. Das erforderliche Siedlungsgebiet wird durch Auszonungen in den Gebieten "Unterdorf" und "Letten" im Sinne einer flächengleichen Bauzonenumlagerung gesichert.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Der Gewässerraum sowie die Massnahmen zum Hochwasserschutz werden umgesetzt. Das rund 0,8 ha grosse Betriebsareal eines produzierenden Gartenbaubetriebs im Gebiet "Cholhausächer" wird als Speziallandwirtschaftszone "Gärtnerei" festgelegt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde entsprechend § 64 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV) den Baubegriffen und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Baubegriffe und Messweisen (IVHB) angepasst.

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

Oberwil-Lieli 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.

3.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband nahm mit Schreiben vom 21. November 2017 Stellung zur vorliegenden Gesamtrevision. Aus Sicht der Region werden die hohen Bauzonenreserven beziehungsweise das hohe Entwicklungspotenzial für eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung begrüsst. Sie weist in diesem Zusammenhang auf die erforderliche Abstimmung von Siedlung und Verkehr hin (zum Beispiel Förderung des öV). Im Weiteren werden die neu festgelegte Gestaltungsplanpflicht, die Nutzungseinschränkungen in der Gewerbezone sowie die Einpassungskriterien und qualitativen Anforderungen in der Dorfkernzone positiv hervorgehoben. Aus Sicht des regionalen Planungsverbands deckt die Planung insgesamt die regionalen Interessen ab.

Der Regionalplanungsverband nahm mit Schreiben vom 29. April 2019 zur beabsichtigten Bauzonenumlagerung Stellung. Es wird dargelegt, dass die beabsichtigte Planungsmassnahme plausibel begründet und dass eine raumplanerisch gute Gesamtlösung gefunden wird. Da es sich um eine flächengleiche Bauzonenumlagerung handelt und die angestrebten Siedlungsdichten eingehalten werden, seien keine regionalen Interessen betroffen.

Die erste Stellungnahme des Regionalplanungsverbands ist in Teilen nicht mehr aktuell, bleibt aber im Grundsatz aussagekräftig genug.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 72,45 ha auf. Davon sind ca. 67,26 ha überbaut und ca. 5,19 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen betreffen ausschliesslich Wohn- und Mischzonen (Angaben gemäss Stand neuer Bauzonenplan). Die Bauzone wird infolge der Einzonungen von Siedlungsrandstrassen sowie von Abschnitten der ehemaligen Kantonsstrassen Birmensdorferstrasse und Lielistrasse um rund 0,74 ha vergrössert.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten 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 wenige Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Festlegung der Gestaltungsplanpflicht "Chalberweid" mit Zielvorgaben in der BNO
- Verankerung der Möglichkeit zur Erstellung von kommunalen Richtplänen und -konzepten
- Pflicht zur Realisierung von Mehrfamilienhausbauten in der Dorfzone

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die realisierte Dichte konnte in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf rund 39 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) gesteigert werden (Wohnbevölkerung in den Arbeitszonen nicht berücksichtigt). Der bis 2040 für unüberbaute Bauzonenflächen anzustrebende Richtplan-Zielwert beträgt 60 E/ha. In den 5,19 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen resultiert daraus ein geschätztes Fassungsvermögen von rund 310 Personen.

Die Richtplan-Zielvorgabe kann gestützt auf die quartierspezifische und plausible Potenzialabschätzung "Innenentwicklung" erreicht werden. Zu dieser Entwicklung tragen die Quartiere "Unterdorf" sowie "Chilchächer–Birrächer" massgeblich bei. Für das Quartier "Unterdorf" besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan "Unterdorf" aus dem Jahr 2002. Zurzeit projektieren die Einwohner- sowie die Ortsbürgergemeinde im Gebiet "Unterdorf" den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern. Eine grössere Mehrfamilienhausüberbauung mit 54 Wohneinheiten ("Lieli-Vilette") ist bereits realisiert.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell rund 39 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende, gemeindespezifische Vergleichswert für 2040 beträgt rund 41 E/ha. Das theoretische Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird gestützt auf die Quartieranalyse auf insgesamt 300 E geschätzt, wovon bis 2030 schätzungsweise lediglich ein Drittel genutzt wird. Das grösste Potenzial für die Innenentwicklung wird von der Gemeinde in der Dorfkernzone im Ortsteil Oberwil sowie in den Wohnzonen der W2-Quartiere "Augenweid" und "Chilchächer–Birrächer" (tiefe Einwohnerdichte) eruiert. Die im Rahmen der Mitwirkung kritisch eingestuften Festlegungen zur Innenentwicklung (wie Definition der Nutzungsdichte) hat den Gemeinderat bewogen, die Innenentwicklung nicht speziell zu fördern. Der Gemeinderat geht davon aus, dass auch in Oberwil-Lieli ökonomische Aspekte zur gewünschten Innenentwicklung beitragen.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I-A]

Die Bevölkerung der Gemeinde Oberwil-Lieli hat seit 1995 mit 28,6 % weit über dem kantonalen Durchschnittswert von 17,7 % zugenommen. In den letzten Jahren waren aufgrund von grösseren Überbauungen sprunghafte Anstiege in der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die Bevölkerungszahl ist von 2011 bis 2018 um +1,65 % pro Jahr (total +12 %) angestiegen, was weit über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt. Der Bevölkerungsbestand gemäss der kantonalen Planungs-

annahme von ca. 2'470 Personen im 2040 ist bereits heute erreicht. Die hohe Wohnqualität in Oberwil-Lieli sowie die Nähe zu Zürich haben massgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die Gemeinde geht gestützt auf die quartierspezifische Analyse des Innenentwicklungspotenzials von 2'650 E beziehungsweise bei einer fortdauernden und linearen Bevölkerungsentwicklung von einer Bevölkerungszahl von ca. 2'770 Personen per 2030 aus. Das Fassungsvermögen der Gemeinde Oberwil-Lieli beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'970 Personen (davon 115 E ausserhalb Bauzonen) und liegt damit deutlich über der kantonalen Annahme.

Gestützt auf die vorliegende Planungsvorlage zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Oberwil-Lieli bis 2030 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 40 E/ha erreichen kann. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Oberwil-Lieli entspricht für diesen Planungshorizont den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Mit dem abgeschätzten Innenentwicklungspotenzial innerhalb der bebauten Bauzonen im Umfang von 190 zusätzlichen Personen bis 2040 kann die Zielvorgabe von 41 E/ha in den bebauten Bauzonen mutmasslich erreicht werden.

Die nötigen Vorkehren zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 BauV, Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzone

Gemäss Stand Erschliessung 2018 bestehen in der Gemeinde Oberwil-Lieli keine unüberbauten Flächen innerhalb der Gewerbezone. Lediglich auf der unternutzten Parzelle 941 (0,2 ha) ist noch ein minimales Entwicklungspotenzial vorhanden. Die Gemeinde stellt anhand der Beschäftigtenstatistik einen kontinuierlichen, wenn auch nur leichten Anstieg der Arbeitsstätten und Beschäftigten fest. Abgesehen von neuen Nutzungsbestimmungen sind keine Änderungen zur Arbeitszone vorgesehen.

3.4.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Das mutmasslich kräftige Bevölkerungswachstum wird sich im Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen sowie auf die kommunalen Infrastrukturen und Werke auswirken. Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.9) wird dargelegt, dass der mutmassliche Raumbedarf im Bereich Schule und Verwaltung bis 2030/2040 innerhalb der bestehenden Gebäude beziehungsweise Areale der OE abgedeckt werden kann.

Im Zusammenhang der Bauzonenumlagerung "Juchächer" wird das Siedlungsgebiet von rund 0,3 ha der OE im Gebiet "Letten" für Kompensationszwecke verwendet. Das Feuerwehr- und Werkhofgebäude wurde neu erstellt und verfügt über grosse Raum- und Flächenreserven. Diese Kapazitäten werden von der Gemeinde im Hinblick auf das mögliche Bevölkerungswachstum als ausreichend eingestuft.

Aufgrund der Darlegungen der Gemeinde zeichnet sich kein Bedarf für eine allfällige Verwendung der bescheidenen Bauzonenreserve im Gebiet "Letten" beziehungsweise für eine Umlagerung der OE an eine andere Lage innerhalb der Gemeinde ab.

3.4.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Am Bauzonenregime werden keine Änderungen vorgenommen. Es erfolgen auch keine Auf- und Umzonungen. Bestimmte Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand sowie Abschnitte der ehemaligen Kantonsstrasse von Lieli nach Oberwil werden im Umfang von 0,74 ha neu der Bauzone zugewiesen.

Einzonung "Juchächer" Parzelle 252

Geplant ist die Einzonung der 1,27 ha grossen Parzelle 252 von der Landwirtschaftszone in die Landhauszone. Dabei handelt es sich um ein Grundstück in leichter Hanglage, welches zweiseitig von Bauzonen und im Norden vom Wald, im Süden teils von der Bauzone und teils von der Landwirtschaftszone eingefasst ist. Das Grundstück grenzt im Osten und im Westen an die Landhauszone, im Süden an die Dorfkernzone.

Der geplante Landkauf sowie die damit verbundenen raumplanerischen Massnahmen wurden von der Bevölkerung im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2019 unterstützt. Die Gemeinde hat sich das Vorkaufsrecht betreffend die Parzelle 252 vertraglich gesichert. Die geforderte Baulandverflüssigung wird durch den Gemeinderat im Rahmen der Verkaufsverträge sichergestellt. Die Verhinderung der Baulandhortung beziehungsweise des Baulanderwerbs als reine Kapitalanlage liegt im erklärten Interesse der Gemeinde.

Die mögliche Erschliessung ab der Juchächerstrasse sowie des Weisserlenwegs als auch die mögliche Parzellierung werden im Planungsbericht (Kapitel 4.5) dargestellt. Die Herbeiführung der bau- und planungsrechtlichen Baureife erfolgt unter gemeinderätlicher Führung. Der mit der geplanten Landhauszone induzierte Verkehr ist gering und dürfte mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur bewältigt werden können.

Auszonung "Unterdorf" Teilfläche der Parzelle 48

Geplant ist die Auszonung einer 0,93 ha grossen Teilfläche der Parzelle 48 innerhalb der Dorfzone. Das Gerberhaus (Ortmuseum) verbleibt mit umliegenden Flächen in der Dorfzone. Eigentümerin der Parzelle 48 ist die Gemeinde Oberwil-Lieli. Die Auszonungsfläche ist vollständig von der Dorfzone eingefasst, jedoch unverbaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Auszonung "Letten" Teilfläche Parzelle 259

Im 2010 wurde zum Zweck der Realisierung eines Feuerwehrmagazins, einer Entsorgungsstelle und eines Tennisplatzes die Einzonung in die OE im Gebiet "Letten" genehmigt. Der Tennisplatz wurde nie realisiert. Die nicht bebaute und landwirtschaftlich genutzte Fläche soll im Umfang von 0,35 ha als Kompensation des Siedlungsgebiets für die Einzonung im Gebiet "Juchächer" ausgezont werden.

Beurteilung Bauzonenumlagerung

Bedarfsnachweis

Der Gemeinde wird in der Gesamtbeurteilung ein Bevölkerungswachstum zugestanden, das über die kantonale Berechnungsannahme hinausgeht. Diese Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung, der kommunalen Entwicklungsstrategie und des zunehmenden Einflusses des Metropolitanraums Zürich.

Eignung zur Überbauung

Die Parzelle 252 im Gebiet "Juchächer" ist für die Überbauung zu Wohnzwecken grundsätzlich geeignet. Mit der Einzonung wird eine Bauzonenumlücke im Ortsteil Lieli geschlossen und damit das Siedlungsgebiet zweckmässig abgegrenzt. Die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets, insbesondere die Erschliessungsgüte mit dem öV werden mit der Bauzonenumlagerung vom Ortsteil Oberwil (öV-Güteklasse D) in den Ortsteil Lieli (öV-Güteklasse C) verbessert.

Siedlungsgebiet

Die Einzonungsfläche im Gebiet "Juchächer" liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Unter Berücksichtigung der übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben können die Gemeinden im Nutzungsplanungsverfahren das Siedlungsgebiet durch wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2). Die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets in Oberwil-Lieli

wird mit den geplanten Bauzonenumlagerungen nicht vergrössert. Der Einbezug von Siedlungsgebiet der OE widerspricht der Wesensgleichheit. Da lediglich 0,35 ha von der OE herrühren und der Nachweis plausibel dargelegt wird, dass bis 2030/2040 kein Bedarf für weitere OE besteht, ist diese Auszonung zur Kompensation der Einzonung aus fachlicher Sicht vertretbar.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Von der Einzonung im Gebiet "Juchächer" sind gute Fruchtfolgeflächen (FFF1) im Umfang von 0,96 ha betroffen. Die Eignung dieser Fläche als landwirtschaftliche Vorrangfläche ist aufgrund der Lage jedoch deutlich eingeschränkt (umgeben von Bauzonen und Wald, kein relevanter Zusammenhang mit dem offenen landwirtschaftlichen Kulturland). Gemäss fachlicher Beurteilung im abschliessenden Vorprüfungsbericht, konnten die FFF durch die Auszonungen in den Gebieten "Unterdorf" und "Letten" nicht vollständig kompensiert werden. Die Bauzonenumlagerung führte nach dieser Beurteilung zu einer Reduktion der FFF um 0,41 ha.

Die Planungsbehörde hat nach der abschliessenden Vorprüfung eine bodenkundliche Beurteilung in Auftrag gegeben. Dieses Vorgehen ist im Rahmen einer Nutzungsplanung unüblich, steht der Planungsbehörde jedoch frei, um die kantonalen Grundlagen im Einzelfall zu überprüfen. Die durchgeführten bodenkundlichen Profilaufnahmen wurden demnach sach- und fachgerecht ausgeführt und entsprechen dem Stand der Praxis und Technik.

Gemäss dem bodenkundlichen Gutachten der Terre AG werden innerhalb der Einzonungsfläche im Gebiet "Juchächer" 0,96 ha bedingt geeignete FFF (FFF2), innerhalb der Auszonungsflächen im Gebiet "Letten" 0,55 ha FFF1 sowie im Gebiet "Unterdorf" 0,35 ha FFF2 ausgewiesen. Die Verminderung der FFF im Umfang von 0,96 ha kann mit der Anerkennung der FFF innerhalb der Auszonungsflächen von 0,35 ha FFF im Gebiet "Letten" sowie 0,55 ha FFF im Gebiet "Unterdorf" (insgesamt 0,9 ha) bis auf wenige Aren ausgeglichen werden.

Die Gemeinde hat im Interesse der Reduktion des FFF-Verbrauchs die Auszonung von Bauzonenflächen am Bauzonrand überprüft, dies jedoch aus Gründen der Verhältnismässigkeit verworfen.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die Einzonung in die Landhauszone ist mit dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden schwer vereinbar. Hingegen könnte das rund 2 ha grosse und unüberbaute Teilgebiet im Zentrum des Gestaltungsplans "Unterdorf" sowohl zur hochwertigen Entwicklung nach innen als auch zur Steigerung der Wohnraumvielfalt (Wohnungen für Junge, Familien und ältere Personen) beitragen. Im Planungsbericht sowie in der Potenzialabschätzung der Innenentwicklung wird plausibel aufgezeigt, dass trotz der Reduktion dieses Entwicklungspotenzials die Vorgaben des Richtplans hinsichtlich der Einwohnerdichten bis 2040 eingehalten werden können. Die Nutzung der übrigen Bauzonenflächen im Gebiet "Unterdorf" im Eigentum der Einwohner- und Ortsbürgergemeinden erfolgt im Sinne der gewünschten Siedlungsentwicklung nach innen.

Freiraum Unterdorf

Gemäss der Planungsbehörde ist die Auszonung im ehemals bäuerlich geprägten Ortsteil mit dem Gerberhaus (Bauinventar-Objekt OBL904) aus kulturhistorischer Sicht erstrebenswert. Das Gerberhaus wird im vorliegenden Bauzonenplan als Substanzschutzobjekt festgelegt. Die Nutzung der ausgezonten Fläche wird im Pachtlandreglement der Gemeinde vom 13. Mai 2019 vorgegeben (extensive Bewirtschaftung sowie die Erstellung eines Obstgartens mit alten Sorten und Nussbäumen). Die Erhaltung dieses Freiraums trägt zur Steigerung der Siedlungsqualität bei. Dieses Bestreben wird durch die Zielsetzung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) gestützt, wonach im lokal bedeutenden Ortsteil Oberwil die wesentlichen Eigenschaften für die Beziehungen zu den Ortsteilen zu erhalten sind.

Fazit

Die angestrebte Gemeindeentwicklung (duales Entwicklungsziel) ist mit den kantonalen und regionalen Interessen im Grundsatz vereinbar. Mit der vorliegenden Planung werden die Grundlagen für eine massvolle Siedlungsentwicklung im Sinne der gewünschten Gemeindeentwicklung als auch des Richtplans geschaffen.

Die planerischen Festlegungen im Zusammenhang der Bauzonenumlagerung sind in verschiedener Hinsicht positiv zu beurteilen. Auch das Engagement des Gemeinderats betreffend die aktive Bodenpolitik gilt es zu würdigen. In Bezug auf die geforderte, raumplanerisch bessere Lösung wird in der fachlichen Gesamtabwägung ein vertretbares Ergebnis erreicht.

Oberwil-Lieli weist eine sehr hohe Wohnqualität aus. Die Bauzonenumlagerung unterstützt die Gemeinde in ihrer bisherigen und erfolgreichen Entwicklung. Die Steigerung der Attraktivität der Wohnstandorte ist ein erklärtes Ziel des Regierungsrats (Entwickungsleitbild 2013–2022).

Die geplante Bauzonenumlagerung kann in der Gesamtabwägung der Interessen unterstützt werden.

3.4.6 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).

Einzonung Parzelle 398

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision wurden im Bereich der Parzelle 398 innerhalb Bauzonen rechtskräftig erstellte Erschliessungsanlagen (Zufahrt und Tiefgarageneinfahrt) sowie oberirdische Parkfelder ausgezont. Dies soll mittels geeigneter Bauzonenabgrenzung (Einzonung von 370 m² in die Dorfkernzone) nachträglich korrigiert werden.

Einzonung von Strassenabschnitten

Mehrere Abschnitte von Erschliessungsstrassen an Bauzonenrandlage sowie Abschnitte von Kantonsstrassen, welche aus dem Kantonsstrassennetz entlassen wurden, werden zweckmässig einer Bauzone zugeteilt.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Planungsbericht, Kapitel 3.2; insbesondere Fall b) sowie Fall d)). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	-0,01 ha	-0,01 ha	-0,06 ha
Juchächer (Landhauszone)	1,27 ha	1,27 ha	-0,96 ha
Unterdorf (Dorfzone)	-0,93 ha	-0,93 ha	0,55 ha
Letten (Zone OE)	-0,35 ha	-0,35 ha	0,35 ha
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	0,78 ha	0 ha	0 ha
Parzelle 398	0,04 ha	0 ha	0 ha
Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand sowie Entlassung aus Kantonsstrassennetz	0,74 ha	0 ha	0 ha
Gesamt-Total/Saldo	0,77 ha	-0,01 ha	-0,06 ha

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

3.4.7 Bereich Tunneltrasse

Für Bauten und Anlagen, welche an die Tunneltrasse errichtet werden oder an die Baulinie grenzen, sind die "Richtlinien für die Nutzung der Tunneltrasse" vom 14. Mai 2007 zu berücksichtigen. Im Bauzonenplan wird dieser Bereich speziell gekennzeichnet und in der Legende auf die einschlägige Bestimmung in der BNO hingewiesen.

3.4.8 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

In § 3 BNO sind die wesentlichsten Ziele hinsichtlich der räumlichen Ordnung und Umwelt festgelegt. Die Planung richtet sich nach Grundsätzen wie die Erhaltung einer guten Lebensqualität sowie der Identität der Dorfteile und Stärkung der öffentlichen Räume, das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität und die Pflege des Orts- und Landschaftsbilds sowie der prägenden Bauten und Naturelemente.

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 Baugesetz, BauG).

Das rund 0,5 ha grosse Areal "Chalberweid" entlang der Kantonsstrasse wird neu der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben gemäss § 4 Abs. 4 BNO zugeordnet.

Im Gebiet "Unterdorf" besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (genehmigt am 27. Februar 2002). Im Rahmen der vorliegenden Planungsvorlage wird die Sondernutzungsplanpflicht für das rund 6,3 ha grosse Gebiet "Unterdorf" aufgehoben. Die Festlegungen im rechtskräftigen Gestaltungsplan bleiben, soweit sie nicht von der Auszonung betroffen sind, bestehen. Die Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht liegt im Ermessen der Planungsbehörde.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Der Bauzonen- und Kulturlandplan legt verschiedene Gebäude mit Substanzschutz sowie Kulturobjekte fest. Die beiden Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar, OBL905 Doppelwohnhaus Unterdorfstrasse 53, 59 (wichtiger Zeuge des gehobenen ländlichen Hausbaus im 18. Jahrhundert in der Region) und OBL911 bäuerlicher Vielzweckbau Hohlstrasse 7 (bestehender ländlicher Bauzeuge des Ortsteils Lieli) werden nicht in kommunale Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt. Es handelt sich um zwei markante, ortsbildprägende Bauernhäuser aus dem 18. beziehungsweise 19. Jahrhundert mit viel Originalbausubstanz.

Die Gemeinde begründet die Nichtaufnahme des Objekts OBL905 mit dem schlechten Allgemeinzustand und der ungenügenden Nutzbarkeit. Für das Objekt OBL911 wird anstelle der Unterschutzstellung eine Zonenüberlagerung mit dem Verweis auf § 9 Abs. 11 BNO festgelegt, wonach bei einem Abbruch bestehender Bauten oder Neubauten die Anordnung und kubische Gestaltung von Neubauten auf Grundlage eines Richtprojekts vom Gemeinderat festgelegt werden.

3.4.9 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht (Kapitel 4.10) sind die Ausführungen zum Thema "Abstimmung Siedlung und Verkehr" dargelegt. Es wird aufgezeigt, dass die Auslastung in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr sowie des öV zu bestimmten Tageszeiten sehr hoch ist. Auf die Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplans Verkehr, mit dem die Gemeinde ihre verkehrliche Entwicklung in direkter Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung antizipieren und steuern könnte, wird dennoch verzichtet. Der im Zeitraum des Planungshorizonts zu erwartende Mehrverkehr kann mit dem bestehenden Strassennetz aufgefangen werden.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.7) werden die Verhältnisse bezüglich der Erschliessung dargelegt. Die Erschliessung der Parzelle 252 wird von der Gemeinde im Interesse einer zügigen Überbauung nach der Genehmigung der Planungsvorlagen an die Hand genommen. Demnach besteht kein dringender Bedarf für eine Regelung im Sinne des Erschliessungsprogramms.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF werden im Kulturlandplan im orientierenden Sinne dargestellt. Durch die Bauzonenumlagerungen resultiert eine Reduktion der FFF im Umfang von 0,06 ha. Diese Reduktion der FFF liegt im Bereich der Unschärfe der kantonalen Grundlagen (Landwirtschaftliche Eignungskarte und Richtplan) und ist unter Abwägung der relevanten Interessen vertretbar. Der gemäss Sachplan FFF vorgegebene, kantonale Mindestumfang bleibt sichergestellt.

Anforderungen und Hinweise für die "qualitative" Kompensation der FFF

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.4) werden Kompensationsmassnahmen im Sinne der Bodenverbesserung (qualitative Aufwertung von FFF) skizziert. Aus fachlicher Sicht wird die vorgeschlagene (qualitative Kompensations-) Massnahme begrüsst.

Der anfallende Ober- und Unterboden muss gemäss Art. 18 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) verwertet werden. Eine "Entsorgung" in einer Deponie von sauberem, unbelastetem und neophytenfreiem Bodenmaterial ist unzulässig. Die Verwertungspflicht ist

frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen. Dazu steht das Verzeichnis "Aufwertung Fruchtfolgeflächen" zur Verfügung (siehe Geoportal Kanton Aargau). Dieses Verzeichnis gibt Auskunft über Flächen, die sich für Bodenverbesserungen eignen.

Der Gemeinde wird in ihrer Funktion als Grundeigentümerin angehalten, die zielgerichtete Verwertung des anfallenden Oberbodens (Aufwertung FFF) bei der Bauvergabe zur Erschliessung des Gebiets "Juchächer" vertraglich sicherzustellen.

Hinweis für die nachgelagerten Verfahren

Ein erfolgreiches Aufwertungs- und Kompensationsprojekt bedingt eine gewisse Planungsphase und Vorlaufzeit und setzt im Rahmen des Bauprojekts ein Bodenschutzkonzept sowie eine bodenkundliche Baubegleitung voraus. Die Abteilung für Umwelt wird bei Kompensations- und Aufwertungsprojekten im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Gemeinde unterstützen.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen

Die rechtskräftig festgelegten Speziallandwirtschaftszonen "Gärtnerei" und "Tormatte" werden unverändert übernommen; dies ist sachgerecht.

Die Parzelle 519 eines produzierenden Gartenbaubetriebs wird neu als Speziallandwirtschaftszone festgelegt. Dieser Betrieb weist im Bereich des Pflanzenbaus bodenunabhängige Produktionsformen auf. Die bodenunabhängige Produktion ist im Rahmen der inneren Aufstockung grundsätzlich zulässig (Art. 16a Abs. 2 RPG). Die Entwicklungsmöglichkeiten unter diesem Rechtstitel sind jedoch beschränkt. Der Gesuchsteller hat mit einem Betriebskonzept die zukünftige Entwicklung seines produzierenden Gartenbaubetriebs aufgezeigt. Die Speziallandwirtschaftszone gibt dem Betrieb hinsichtlich der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Produktion mehr Planungssicherheit. Die Festlegung der Speziallandwirtschaftszone ist aus fachlicher Sicht sachgerecht.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Das Landschaftsinventar (Inventarplan Natur und Kultur sowie die Inventarliste zu den Natur- und Landschaftswerten) wurde umfassend überprüft. Gestützt auf diese Grundlagen werden zahlreiche Schutzzonen und Schutzobjekte neu in den Kulturlandplan übernommen.

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

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Umsetzung Landschaften von kantonaler Bedeutung / Siedlungstrenngürtel

Die Umsetzung der im Richtplan festgesetzten Landschaften von kantonaler Bedeutung sowie des Siedlungstrenngürtels erfolgt mittels der Festlegung der Landschaftsschutzzone. Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone ist sachgerecht.

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone werden im Kulturlandplan mit dem Symbol "L" gekennzeichnet. An diesen Standorten können landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in Abweichung zu den Einschränkungen innerhalb der Landschaftsschutzzone und unter bestimmten Voraussetzungen bewilligt werden.

Wildtierkorridor

Im Richtplan sind die Wildtierkorridore von regionaler Bedeutung (AG R11 und AG R17) festgesetzt. Die Umsetzung im Kulturlandplan erfolgt mittels der überlagernden Zone Wildtierkorridor sowie mit entsprechenden Bestimmungen (§ 21^{bis} BNO). Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Gewässerraum

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden für sämtliche Gewässer die Gewässerräume umgesetzt. Die Festlegungen für die 20 Bäche richten sich nach den Vorgaben der Fliessgewässer mit weniger als 2 m natürlicher Sohlenbreite. Die Umsetzung erfolgt mittels der Festlegung einer die Grundnutzungszone überlagernden Gewässerraumzone in Verbindung § 22 BNO. Die vorliegende Umsetzung der Gewässerräume im Bauzonen- und Kulturlandplan ist aufgrund neuester Erkenntnisse nur bedingt sachgerecht.

Die Gemeinde wird im Sinne der Rechtssicherheit angehalten, die Umsetzung des Gewässerraums im Rahmen der nächsten Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss den aktuellsten Erkenntnissen vorzunehmen.

3.6.2 Hochwassergefahren

Das Vorschriftenmodell mit Hochwassergefahrenzonen (HWZ) wird in § 50 BNO sachgerecht umgesetzt. Die Festlegung der HWZ im Bauzonenplan sowie die Unterscheidung zwischen der HWZ und den Restgefährdungsflächen sind sachgerecht.

3.6.3 Oberflächenwasser

Im Dorfzentrum in den Gebieten "Buechimoos", "Holzächer", "Grossrüti" und "Rossweid" besteht die Gefahr von Oberflächenwasserabfluss. Unterhalb von Hanglagen oder Mulden ist mit einem erhöhten Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen auszugehen. Die Gemeinde legt zweckmässige Vorgaben zum Oberflächenwasserschutz fest (§ 51 BNO).

3.6.4 Wald

Darstellung 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 vom 1. bis 30. September 2019 stattgefunden. Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird das rechtskräftige Waldareal als Orientierungsinhalt dargestellt.

Naturschutz im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan sind vollständig als "Naturschutzzonen im Wald" im Kulturlandplan festgelegt.

In der Gemeinde Oberwil-Lieli wurden mehrere Waldränder ökologisch aufgewertet. Einige wurden im Kulturlandplan als ökologisch wertvolle Waldränder eingetragen und entsprechende Ziele und Massnahmen in der BNO festgelegt. Weitere Waldränder wurden als nicht schutzwürdig eingestuft und demzufolge nicht inventarisiert.

In der Gemeinde Oberwil-Lieli wurden im Wald mehrere Pioniergewässer geschaffen. Diese sind im Kulturlandplan als Feucht- und Nassstandorte mit der Signatur "W" festgelegt.

Hinweis

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im Kulturlandplan kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

3.6.5 Umweltschutz

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

Hinweis

Da das Gebiet "Juchächer" nicht im Generellen Entwässerungsplan (GEP) enthalten ist, muss vor Baubeginn von Bauten ein Teil-GEP erarbeitet werden.

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]).

Die Parzelle 252 ist genügend weit vom Portal der Umfahrungsstrasse (Kantonsstrasse K 263) entfernt, sodass ohne genauere Berechnung davon ausgegangen werden kann, dass die massgebenden PW der Empfindlichkeitsstufe (ES II) ohne zusätzliche Massnahmen überall eingehalten sind.

Bei der geplanten Arrondierung im Bereich der Parzelle 398 muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Energie

Die Festlegungen zum Thema Energie sind zweckmässig.

3.6.6 Archäologie

Innerhalb des Siedlungsgebiets sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Neben den historischen Ortskernen sind zum Beispiel ein römischer Gutshof (Fst-Nr. 54(A)4) und ein frühmittelalterliches Gräberfeld (Fst-Nr. 54(A)7) aktenkundig, die beide sehr grossflächig sein können. Es ist deshalb möglich, dass bei Bodeneingriffen archäologische Hinterlassenschaften – auch bislang unerkannte – zum Vorschein kommen beziehungsweise beeinträchtigt werden. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.12) sind zweckmässig.

3.6.7 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Oberwil-Lieli ist in seinem Verlauf nahezu intakt erhalten (ausser AG 51.1, das zu seinen ältesten Objekten gehört) und mit bestehenden Strassen und Bewirtschaftungswegen deckungsgleich. Es enthält aber nur wenige Teilstücke mit Substanz oder viel Substanz von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung. Die Darstellung der historischen Verkehrswege im Bauzonen- und Kulturlandplan, in Verbindung mit dem separaten Teilplan "Historische Verkehrswege (IVS)" sowie die Darlegungen im Planungsbericht sind korrekt beziehungsweise zweckmässig.

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 vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Die Bestimmungen sind zweckmässig.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

3.8.1 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 des folgenden Grundstücks besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 252

Gemäss den kantonalen Vorgaben reichen die Gemeinden die Anmeldung zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch mit den Genehmigungsunterlagen ein.

Die zur Einzonung vorgesehene Parzelle 252 wird gemäss eines Kaufrechtsvertrags nach der Genehmigung durch die Einwohnergemeinde erworben. Die Einwohnergemeinde wird als Käuferin des Grundstücks die zu leistende Mehrwertabgabe gänzlich übernehmen. Auf die Absicherung mittels eines entsprechenden Grundbucheintrags kann somit verzichtet werden.

Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

3.8.2 Baupflicht

Die Gemeinde hat sich das Vorkaufsrecht für die Parzelle 252 gesichert und wird die Erschliessung und Parzellierung des Areals unmittelbar im Anschluss an die Rechtskraft der Einzonung an die Hand nehmen. Die Baulandverflüssigung besteht im Verkauf der Baulandparzellen mit vertraglich festgesetzter Frist für die Erstellung der Bauten (Planungsbericht, Kapitel 4.5). Auf die Festlegung einer Baupflicht wird verzichtet, da die Überbauung der eingezonten Flächen im ureigenen Interesse der Gemeinde liegt.

3.9 Änderungen gegenüber der abschliessenden Vorprüfung

Die beschlossenen Änderungen gegenüber den abschliessend vorgeprüften Planungsentwürfen sind sachgerecht und tangieren keine übergeordneten Interessen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Revision Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen an der Urnenabstimmung in Oberwil-Lieli am 27. September 2020, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Gemeinderat, Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- (2) Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau (für sich und zuhanden des Gemeinderats Oberwil-Lieli, Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli; A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer 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) 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.