

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 14. Februar 2018

Versand: 19. Februar 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-000138

Gemeinde Boswil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan "Arrondierung Baugebiet"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. Oktober 2015
Mitwirkung	2. Juni 2014 bis 2. Juli 2014
Öffentliche Auflage	22. Februar 2016 bis 22. März 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	24. November 2016
Eingereicht zur Genehmigung	12. Mai 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	6. Juni 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) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Boswil am 24. November 2016 beschlossenen Vorlage vor:

- Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan "Arrondierung Baugebiet" 1:2'000
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung "Arrondierung Baugebiet"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 6. April 2017 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gesamtrevision verfolgt das Ziel, die kommunale Nutzungsplanung entsprechend den Vorgaben des übergeordneten Rechts und des kantonalen Richtplans zu aktualisieren. Dabei soll Boswil als attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde weiterentwickelt werden. Die Gesamtrevision stützt sich auf die Zielsetzungen des im März 2011 verabschiedeten Leitbilds und des am 7. Januar 2013 durch den Gemeinderat verabschiedeten räumlichen Gesamtkonzepts. Die revidierte Planung sieht raumtypengerechte und gemeindespezifisch differenzierte Interventionen vor.

Die im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehenen Einzonungen von bereits überbautem Gebiet, welche nicht durch Auszonungen kompensiert werden, wurden mit der abschliessenden Vorprüfung aus der Gesamtrevision herausgelöst und als separate Teiländerung von der Gemeindeversammlung beschlossen. Sie sind nun Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Teiländerung.

Die Gesamtrevision, exklusive die vorstehend erwähnten Einzonungen, wurde in einem separaten Verfahren mit RRB Nr. 2017-001274 vom 25. Oktober 2017 bereits genehmigt.

Die Gesamtrevision und die vorliegende Teiländerung wurden gesamtheitlich erarbeitet und sind miteinander koordiniert.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 30. Oktober 2015 unter dem Vorbehalt der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat abgeschlossen worden. Diese Genehmigung liegt inzwischen vor.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die vorgesehenen Einzonungen weitgehend überbauter Gebiete sind raumplanerisch nachvollziehbare Arrondierungen der Bauzone, welche im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Planungsanweisung 3.5 gestützt auf die spezifischen Verhältnisse im Einzelfall ermöglicht werden können.

Die rechtskräftigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 92,86 ha auf. Durch die Anpassung an aktuelle Vermessungsdaten, durch Bereinigungen aufgrund der erfolgten Melioration sowie durch Zonenanpassungen am Baugebietsrand ergibt sich eine minimale Vergrösserung der Bauzonenfläche um 0,26 ha gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan. Die parzellenscharfe Bauzonenfläche beträgt somit 93,12 ha. Gemäss Planungsbericht sollen im Rahmen der Teilrevision zusätzlich 0,83 ha neu der Bauzone zugewiesen werden. Beantragt wird die Einzonung von weitgehend bebauten Flächen (Bauten und Anlagen). Das Fassungsvermögen der Bauzone wird damit nicht erkennbar erweitert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beschränkt sich auf die Ergänzung von Zonenbestimmungen für die neue Zone für öffentliche Anlagen (Parkplätze zum Künstlerhaus auf Parzelle 2465). Die Änderung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

Im Kantonalen Richtplan ist der Deponiestandort für verschmutztes Aushubmaterial "Grünenweid" in den Gemeinden Boswil und Waltenschwil festgesetzt (Richtplankapitel A 2.1, Festsetzung 2.1). Die weitere Planung dieser Deponie ist aus privatrechtlichen Gründen kurz- bis mittelfristig blockiert. Aus diesem Grund kann noch keine Umsetzung im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung respektive der vorliegenden Teiländerung "Arrondierung Baugebiet" erfolgen. Mit dem neuen Standort "Höll" im Grenzgebiet Boswil/Kallern soll ein neuer Deponiestandort im kantonalen Richtplan festgesetzt werden (aktueller Verfahrensstand Anhörung/Mitwirkung). Die notwendigen planerischen Voraussetzungen auf Ebene der allgemeinen Nutzungsplanung werden zu gegebener Zeit mit separaten Teiländerungen der Kulturlandpläne Boswil und Kallern zu schaffen sein.

3.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt (Repla) hat die Gesamtrevision inklusive die vorliegend zu genehmigenden Einzonungen basierend auf den regionalen Grundlagen (Landschaftsentwicklungsprogramm 2005, Zukunftsvision Oberes Freiamt 2006, Regionales Entwicklungskonzept 2008, Siedlungs- und Verkehrskonzept 2010) geprüft und seine Beurteilung aus regionaler Sicht mit Stellungnahme vom 17. Juli 2014 abgegeben. Die Repla kommt zum Fazit, dass die Unterlagen eine umfassende regionale Beurteilung der Gesamtsituation und der vorgeschlagenen Massnahmen ermöglichen. Die wichtigsten Elemente der erwähnten regionalen Grundlagen sind berücksichtigt. Der Vorstand der Regionalplanung Oberes Freiamt hat der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland respektive der vorliegenden Einzonungen am 17. Juli 2014 zugestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

Arrondierungen

3.4.1 Einzonungen

Einzonungen Gebiete Nr. 1, 2 und 3

Bei den Gebieten Nr. 1, 2 und 3 handelt es sich um kleinere Flächen, die ganz oder teilweise überbaut sind. Diese nachfolgend beschriebenen Einzonungen sind nachvollziehbare Arrondierungen und jeweils raumplanerisch vertretbar.

Zu den einzelnen Gebieten ergibt sich folgende Beurteilung:

Gebiet Nr. 1 Unterdorf OeBA-Zone/Dorfzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Geplant ist die Einzonung der Parzelle 1752 von der Landwirtschaftszone in eine Zone für öffentliche Bauten. Auf dieser Parzelle steht das Künstlerhaus, eine Institution, welche von überörtlichem öffentlichem Interesse ist. Die überbaute Liegenschaft grenzt direkt an die Bauzone an, das weitgehend überbaute Gebiet wird nicht erweitert. Die südlich davon gelegene Parzelle 2465 wird seit langem als Parkplatz zum Künstlerhaus genutzt und gehört entsprechend zur nötigen Ausstattung der im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen. Sie soll einer Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen werden und ist dem öffentlichen Interesse dienenden Nutzungen reserviert. Ergänzende Zonenvorschriften stellen die gute Einordnung am Siedlungsrand sicher.

Gebiet Nr. 2 Schuepisächer

Aufgrund der heutigen und voraussichtlich auch zukünftigen Nutzung für Firmenparkplätze (zugunsten der Angestellten) und aufgrund eines privaten Einzonungsbegehrens wird die betroffene Fläche von 8 m Breite in die Arbeitszone Mühle eingezont. Die weiteren Parzellen zwischen dem öffentlichen Gewässer "Wissenbach" und der Dorfzone, die zum Teil bereits bebaut sind, werden in die

Dorfzone eingezont (vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.1.2). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Bauabstände und der zulässigen Nutzung entlang des Gewässers das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend ist, was die Nutzung der Grundstücke, trotz Zuweisung zur Bauzone, einschränkt.

Gebiet Nr. 3 Schuepisächer Wohnzone

Die heute in der Landwirtschaftszone gelegene Parzelle 475 umfasst einen eingeschlossenen, kaum bewirtschaftbaren Restbereich zwischen der Bauzone und dem Wissenbach. Aufgrund der heute bestehenden und voraussichtlich auch zukünftigen Nutzung als Parkplatz soll die betroffene Fläche mit einer Tiefe von 8 m in die Arbeitszone Mühle eingezont werden. Die weiteren Parzellen zwischen Gewässer und Oberdorfstrasse/Dorfzone sind zum Teil bereits bebaut, zum Teil werden sie aufgrund der einzuhaltenden Abstände nicht bebaubar sein. Diese Flächen werden in die Dorfzone eingezont. Das südwestlich am Siedlungsrand isoliert gelegene Firmengelände der Obermühle AG ist vollständig mit Hochbauten und Anlagen (Verkehrs-/Manövriertflächen) überbaut und eine Integration der Parkplätze in dieses Areal wäre aus betrieblichen Gründen sehr problematisch. Eine Bauzonenerweiterung an dieser deutlich exponierteren Lage würde aus raumplanerischer Sicht zu keiner besseren Lösung führen als die Nutzung der oben beschriebenen Restfläche zwischen Bauzone und Gewässer. In der landschaftlichen Umgebung wird nicht die rechtskräftige Bauzonengrenze auf der Nordseite der Oberdorfstrasse, sondern das Gewässer respektive die bandartige Waldfläche südöstlich davon als Zäsur und Begrenzung des weitgehend überbauten Gebiets wahrgenommen. Im Vordergrund vorliegender Anordnungen steht damit primär die Herbeiführung einer raumplanerisch zweckmässigen Abgrenzung der Bauzone von der Nichtbauzone.

Unter Berücksichtigung dieser spezifischen Situation ist die geplante Einzonung mit maximal einer Bautiefe im Bereich der Parzelle 475 sowie der vier nordöstlich anschliessenden Grundstücke bis zur bereits rechtskräftig eingezonten Parzelle 443 eine planerisch nachvollziehbare Arrondierung der Bauzone im Kontext zur bestehenden Arbeitszone Mühle und der bestehenden Dorfzone.

Gebiet Nr. 4 Juchächer W2

Bei dem Gebiet Juchächer handelt es sich um eine weitgehend überbaute Fläche. Die betroffene Parzelle 3385 ist auf drei Seiten von der Bauzone umgeben. Der Richtplan lässt unter der Planungsanweisung 3.5 (Richtplankapitel S 1.2) kleinflächige Einzonungen zu. Dabei ist generell von einer engen Umfassung bestehender Bauten und Anlagen auszugehen. Im Gebiet Juchächer soll die Einzonung relativ grosszügig erfolgen und auch einen neu überbaubaren Bereich umfassen. Somit wird der Spielraum des Planungsgrundsatzes 3.5 stark ausgereizt. Gleichzeitig ist aber zu berücksichtigen, dass die Einzonung keine Erweiterung des weitgehend überbauten Gebiets in die offene Landschaft hinaus zur Folge hat. Durch die Einzonung der gesamten Parzelle wird das Füllen einer Baulücke (welche wiederum dreiseitig von Bauzonen umgeben ist) zwischen den bestehenden Bauten auf der Parzelle 3385 und der unmittelbar westlich angrenzenden bestehenden Bauzone möglich. Die neue Bauzonenabgrenzung wird in der landschaftlichen und ortsbaulichen Umgebung nicht als Erweiterung des weitgehend überbauten Gebiets in Erscheinung treten. Viel mehr wird eine klare Grenze zwischen Landwirtschafts- und Baugebiet erreicht. Unter Würdigung der gesamten Umstände kann die gewählte Bauzonenabgrenzung im vorliegenden spezifischen Einzelfall hingenommen werden.

3.4.2 Wald, Waldgrenzenplan

Die beschriebenen Arrondierungen (Einzonungen) tangieren den Wald nicht. Der rechtsgültige Waldgrenzenplan muss nicht mutiert werden.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen zur Zone für öffentliche Anlagen sind sachgerecht.

3.6 Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Auch die vorliegenden kleinflächigen Arrondierungen sind Mehrwertabgabe-relevant und die Höhe ist im entsprechenden Verfahren durch das Steueramt schätzen zu lassen. Der Gemeinderat erlässt auf der Grundlage der Schätzungen durch das kantonale Steueramt eine Verfügung über die Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Massgeblich für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Person ist der Zeitpunkt der Genehmigung (§ 28 b BauG). Gemäss § 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung [MWAV]) sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe dann ab, wenn sie als Bagatellfall weniger als Fr. 5'000.– beträgt.

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

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 fünf und zehn Jahren). Bei den vorliegenden Arrondierungen dürfte aufgrund der örtlichen Begebenheiten aus fachlicher Sicht einzig bei der Einzonung Juchächer (Parzelle 3385) die Festlegung einer Frist zur Überbauung der noch freien Fläche sachgerecht sein. Der Gemeinde wird empfohlen, hier die Verfügung einer entsprechenden Pflicht zu prüfen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan "Arrondierung Baugebiet", beschlossen von der Gemeindeversammlung Boswil am 24. November 2016, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Zentralstrasse 12, 5623 Boswil (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- 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.