

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 25. Oktober 2017

Versand: 27.10.2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-001274

Gemeinde Boswil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Gesamtrevision; Genehmigung mit einer Ausnahme; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	22. 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:

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

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 Dorfteile von Boswil liegen eingebettet in eine vielfältige Landschaft mit einem hohen Erholungswert. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Boswil als Ortsbild mit nationaler Bedeutung eingestuft. 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. Eine hochwertige Innenentwicklung wird durch die bessere Ausnützung bereits bebauter sowie die kompakte Bebauung noch unüberbauter Gebiete ermöglicht. Die Einwohnerdichte soll innert Planungshorizont dadurch von heute rund 38 Einwohnerinnen und Einwohner pro ha auf 45 Einwohnerinnen und Einwohner pro ha gesteigert werden können. Bis zum Jahr 2025 soll die Bevölkerung bis auf rund 3'000 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen.

Im Rahmen der Genehmigung des kantonalen Richtplans hat der Bundesrat den Weiler Wissenbach erst als Zwischenergebnis genehmigt. Aus diesem Grund kann die von der Gemeindeversammlung im Kulturlandplan beschlossene Weilerzone vorerst noch nicht genehmigt werden (vgl. Ziffer 3.5.4)

Im Rahmen der Totalrevision der Nutzungsplanung sind Einzonungen von bereits überbautem Gebiet vorgesehen, welche nicht durch Auszonungen kompensiert werden. Diese sind nicht Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Vorlage. Die Einzonungen wurden mit der abschliessenden Vorprüfung aus der Totalrevision herausgelöst und in einer separaten Teiländerung von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Genehmigung erfolgt in einem separaten Verfahren. Die Gesamtrevision und die erwähnte Teilrevision wurden gesamtheitlich erarbeitet und sind miteinander koordiniert.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 22. Oktober 2016 unter dem Vorbehalt der Anpassung von § 6 Abs. 4 BNO (Mehrwertabgabe) an das Bundesrecht abgeschlossen worden. Die verlangte Anpassung ist erfolgt.

2.3 Abweichungen von der Vorprüfungsvorlage

Abweichend von der abschliessend vorgeprüften Fassung erfolgten aufgrund der öffentlichen Auflagen Änderungen an den Nutzungsplänen und der BNO. Zudem hat die Gemeindeversammlung vom 24. November 2017 einzelne Punkte zurückgewiesen. Wo nötig werden diese Änderungen unter den nachfolgenden Ziffern im Kontext mit den entsprechenden Themen behandelt. Im Übrigen liegen die vorgenommenen Änderungen in der Zuständigkeit der Gemeinde und geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

2.4 Nutzungsplan Siedlung

Die räumliche Entwicklung beschränkt sich weitgehend auf das bestehende Siedlungsgebiet und fördert die Innenentwicklung insbesondere in Zentrums- und Bahnhofsnähe sowie in den Gebieten Geissliäcker und Chlitzelgli. Die Gesamtrevision legt Wert auf eine gute bauliche Gestaltung der Quartiere und der öffentlichen Räume. Vier Gebiete werden neu mit einer Sondernutzungsplanpflicht beziehungsweise Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Festlegung einer Zentrumszone, eine Zentrumsplanung sowie eine überlagernde Zone für Strassenraumgestaltung verfolgen das Ziel, das Dorfzentrum sowie die Ortsdurchfahrt aufzuwerten. Im Gebiet Hinterstatt/Industriestrasse sollen in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Bünzen vorhandene Reserven in hoher Dichte ausgeschöpft werden. Weitere Themen sind die Überarbeitung der Schutzobjekte sowie die Festlegung von Hochwassergefahrenzonen.

2.5 Nutzungsplan Kulturland

Bezüglich der Nutzungsplanung Kulturland sind im Wesentlichen folgende Interventionen beabsichtigt: Im nordöstlichen Bereich des Weilers "Wissenbach" ist ein neuer Entwicklungsstandort Landwirtschaft (ESL) vorgesehen. Basierend auf dem Leitbild 2011 wird für die Gebiete Oberdorf und Unterdorf der Schutz der charakteristischen und ökologisch wertvollen Hochstammobstbestände in der Nutzungsplanung verankert. Weiter erfolgt die Festlegung von einzelnen Schutzzonen (Uferschutzstreifen, Naturschutzzone im Wald, Naturschutzzone) und nach Abschluss des Kiesabbaus im Gebiet Buerlihübel neue Festlegungen entsprechend des Rekultivierungskonzepts. Auch ausserhalb des Siedlungsgebiets wurde der Schutz von Bauten und Kulturobjekten basierend auf dem Bauinventar der Denkmalpflege überprüft und überarbeitet. Im gesamten Gemeindegebiet erfolgt die Aufnahme von Hecken und Bäumen als Schutzobjekte.

2.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Im Zuge der Gesamtrevision erfolgt die Umsetzung der revidierten Bauverordnung (BauV) in der BNO. Neu werden Anordnungen zum Mehrwertausgleich eingeführt (unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts).

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

Ausgenommen die Weilerzone "Wissenbach" stimmt die Vorlage mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (vgl. nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt (Repla) hat die Gesamtrevision 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 am 17. Juli 2014 zugestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die rechtskräftigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 93,12 ha auf. Einzonungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Revision. Diese werden als separate Teiländerung behandelt.

Von den rechtskräftigen Bauzonen sind rund 89 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 10,7 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 9 ha Wohn- und Mischzonen und 1,7 ha Arbeitsplatzzonen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Gemäss räumlichem Gesamtkonzept strebt die Gemeinde bis 2025 eine Grösse von 3'000 Einwohnern an. Die berechnete Kapazität der Bauzonen beträgt gemäss Planungsbericht rund 2'980 Einwohner.

Nach kantonomer Abschätzung ergibt sich ein Fassungsvermögen von gut 3'300 Einwohnern. Im Rahmen der kantonalen Richtplanung wird für Boswil eine Entwicklung auf rund 3'200 Personen bis 2040 prognostiziert. Boswil gehört nach kantonalem Raumkonzept zum Raumtyp "Ländliche Entwicklungssachse".

Im Ergebnis besteht in Boswil auch längerfristig kein Bedarf für weitere Wohn-/Mischzonen-Flächen. Dies deckt sich mit den Erkenntnissen der Gemeinde (vgl. Planungsbericht). Mit den vorhandenen Bauzonen kann die erwartete Entwicklung aufgefangen werden (samt Innenentwicklung).

Die bisher etwas einseitige Ausrichtung der Wohnbaureserven auf W2-Zonen wird in zweckmässiger Weise ausgeglichen, indem im Gebiet Chlitzelgli eine Fläche von 1,67 ha von der Wohnzone 2 in die neu geschaffene Wohnzone 3 umgezont wird.

3.4.3 Siedlungsqualität

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild der Gemeinde Boswil ist, gemäss Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS), als Ortsbild nationaler Bedeutung eingestuft. Fast für alle historischen Quartiere und Bereiche Boswils ist ein Erhaltungsziel A/a festgelegt und nur wenigen Bereichen wird ein – weniger hohes – Erhaltungsziel B oder C attestiert. Dies unterstreicht die historische Bedeutung der noch weitgehend intakten Bausubstanz des Dorfes. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage im Rahmen der Interessenabwägung bei Planungen und Projektierungen (vgl. Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.3).

Aus Sicht Siedlungs- und Freiraumentwicklung kann die vorliegende Planung als mustergültig gewürdigt werden. Die Gemeinde und die Planer haben sich intensiv mit der Entwicklung Boswils befasst. Sie versuchen mit verschiedenen Instrumenten, den bäuerlich-ländlichen Charakter des Ortsbilds für die Nachwelt zu bewahren und das Dorf an explizit ausgewählten Punkten ausgewogen nach innen zu entwickeln und zu beleben.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Bis auf die nachfolgend erwähnten Ausnahmen werden sämtliche Bauinventarobjekte in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt, was aus fachlicher Sicht positiv zu bewerten ist.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ersuchten zwei Eigentümer um Entlassung respektive Nichtaufnahme ihres Gebäudes. Es handelt sich um das Bauernhaus Kirchweg 5 (BOS915) und um das Wohnhaus und ehemalige Bauernhaus Bachstrasse 8 (BOS046).

Die Überprüfung hat ergeben, dass auf die Festsetzung der Liegenschaft Bachstrasse 8 (BOS946) als kommunales Schutzobjekt aufgrund der Einschätzung zur Schutzwürdigkeit verzichtet werden kann. Den unbestritten hohen Situationswert in der Dorfzone und in unmittelbarer Nachbarschaft des

kommunalen Schutzobjekts Bachstrasse 10 (BOS906) soll bei einem Neubauprojekt durch gestalterische Auflagen (Stellung, Baukubus, Dachform, ruhige Fassadengestaltung ohne strassenseitige Balkonvorbauten) Rechnung getragen werden. Die Projektierung soll in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der kantonalen Fachstelle Siedlungsentwicklung und Ortsbild (FSO) erfolgen.

Bezüglich des rechtskräftigen kommunalen Schutzobjekts Nr. 915, Bauernhaus Kirchweg 5, hat der Gemeinderat, gestützt auf das private Begehren mit ingenieurtechnischem Gutachten, entschieden, dieses Objekt aus dem Substanzschutz zu entlassen. Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 2016-001151 vom 29. September 2016 die entsprechende Teiländerung des Bauzonenplans.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind korrekt als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan dargestellt.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

In Boswil wurden alle Landwirtschaftsbetriebe im Rahmen der durchgeführten Modernen Melioration vertieft überprüft und bereits bei der letzten Revision der Nutzungsplanung in Form von (gemäss damaliger Terminologie) "Standorte für landwirtschaftliche Entwicklungsräume" (LEILA) umgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich des Weilers "Wissenbach" wird mit der vorliegend zu genehmigenden Vorlage ein neuer ESL festgelegt. Das Betriebskonzept zum Landwirtschaftsbetrieb sieht vor, dass inskünftig im Bereich des geplanten ESL ein Mastschweinestall erstellt werden soll. Um die Mindestabstände der Geruchsemissionen zum nächsten betriebsfremden Wohnhaus einhalten zu können, ist ein Mastschweinestallbau am vorgesehenen ESL-Standort nur mit der Installation eines Biowäschers oder Biofilters möglich. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass am geplanten ESL-Standort ein Projekt mit der geplanten Stallgrösse unter Zuhilfenahme von technischen Massnahmen die lufthygienischen Mindestabstände erfüllt. Der zur Beratung beigezogene Schweizer Bauernverband beurteilt mit Schreiben vom 15. Januar 2015 die beschriebene Erweiterung des Tierbestands mit dem Einsatz der erwähnten Massnahmen als möglich beziehungsweise als mit den Vorgaben des Umweltrechts (insbesondere Lufthygiene) vereinbar. Der geforderte Nachweis für das Nutzungsplanungsverfahren ist damit stufengerecht erbracht. Unabhängig von der Festlegung des ESL im Kulturlandplan wird die Einhaltung aller massgebenden Rechtsnormen im Baubewilligungsverfahren für das konkrete Bauprojekt zu prüfen und zu erfüllen sein.

Im Hinblick auf allfällige zukünftig geltende, grössere lufthygienische Mindestabstände ist darauf hinzuweisen, dass einer Standortverschiebung wesentlich weiter nach Nordosten und damit abseits des Betriebszentrums ins offene Gelände des Gebiets "Feldächer" überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (Landschaftsschutzzone, Konzentrationsprinzip, haushälterischer Umgang mit dem Boden, Fruchtfolgeflächen).

Aufgrund der öffentlichen Auflage wurde basierend auf Erwägungen zur Lufthygiene und auf einem konkretisierten Bauprojekt der ESL Standort auf Parzelle 3104 verschoben und längs der nördlichen Parzellengrenze (beziehungsweise des west-ost verlaufenden Flurwegs) angeordnet. Um diese Verschiebung zu ermöglichen wurde die Landschaftsschutzzone geringfügig verkleinert. Der neue Standort liegt im Randbereich und damit im Anordnungsbereich der LkB nach kantonalem Richtplan. Die getroffene Lösung ist sachgerecht (siehe auch 3.5.4).

3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG.

An der Gemeindeversammlung wurden einzelne Wiesen- und Ackerrandstreifen sowie Uferschutzstreifen zurückgewiesen, was aus fachlicher Sicht zu bedauern ist. Insbesondere der Wiesen-/Ackerrandstreifen im Gebiet Wilimatte (Parzellen 3562, 3563, 3564) sowie der Uferschutzstreifen im Gebiet Hoomoosächer (Parzellen 3558, 3559) könnten im Raum des dort gelegenen Wildtierkorridors wichtige und wertvolle Funktionen als Trittsteinbiotope übernehmen. Es wird empfohlen, zumindest auf freiwilliger (vertraglicher) Ebene möglichst gleichwertige Lösungen anzustreben.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans (Beschluss des Grossen Rats vom 20. September 2011) und die Anpassung des Kapitels Siedlung (Beschluss des Grossen Rats vom 24. März 2015), verbunden mit verschiedenen Vorbehalten, Auflagen und Aufträgen, genehmigt. Unter anderem hat er den Kanton beauftragt, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen, über das Ergebnis im Rahmen der nächsten Berichterstattung nach Art. 9 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) zu informieren und den Richtplan, wenn nötig, entsprechend anzupassen. Als Kriterien gelten die vom Bund vorgenommenen Ergänzungen des Richtplankapitels S 1.6 (Planungsgrundsatz B. neu), wonach Weiler:

- historisch gewachsene Siedlungen sind
- mindestens 5 Wohnbauten aufweisen
- ein geschlossenes Siedlungsbild besitzen
- eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen aufweisen
- und über eine ausreichende Erschliessung verfügen.

Weiter hat der Bund die Qualifikation von neun im Richtplan enthaltenen Weiler, die noch keiner Weilerzone zugewiesen sind, als Zwischenergebnis anstatt als Festsetzung genehmigt. Dazu gehört der Weiler "Wissenbach" in der Gemeinde Boswil. Bis zur Genehmigung der Festsetzung im Richtplan durch den Bund dürfen diese Kleinsiedlungen nicht einer Weilerzone zugewiesen werden.

Für die vorliegend zu genehmigende Gesamtrevision bedeutet dies Folgendes: Die Weilerzone "Wissenbach" kann vorderhand nicht genehmigt werden. Um dem Auftrag des Bundes nachzukommen, überprüft die Abteilung Raumentwicklung zunächst auf Stufe Richtplan, ob die Kleinsiedlung weiterhin die Kriterien für Weiler erfüllt. Erst nach einer Festsetzung im Richtplan und der Genehmigung durch den Bund wird in einer Teiländerung in einem separaten Verfahren die Weilerzone "Wissenbach" genehmigt werden können. Die Abteilung Raumentwicklung wird vor der Einleitung des Richtplanverfahrens mit der Gemeinde Kontakt aufnehmen, um das Ergebnis und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bauvorhaben sind einstweilen wie bisher nach Massgabe der bundesrechtlichen Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone zu prüfen (Art. 22 und 24 ff. RPG).

Spezialzone "im Heuel"

Gemäss Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung sollte die Aufbereitung von Sand, Kies und inerten Baustoffen nicht mehr zugelassen werden. Aufgrund einer Einwendung wurde diese Bestimmung überarbeitet:

- Abweichend von der abschliessend vorgeprüften Vorlage in § 32 Abs. 1 BNO (und analog zur rechtskräftigen Bestimmung) soll die Aufbereitung wieder möglich sein. Hochbauten werden explizit in der Anzahl und der Dimensionierung beschränkt: Sie sind grundsätzlich nicht zulässig, mit

Ausnahme einer Flachdachbaute für eine Büro- und Infrastrukturnutzung mit einer Gebäudehöhe von 3 m und einer maximalen Grundfläche von 40 m² (vgl. § 32 Abs. 1 BNO).

- Die der Gemeindeversammlung vorgelegte Fassung liess in § 32 Abs. 3 BNO innerhalb der Fläche "A" zusätzlich einen allseitig offenen Unterstand mit einer Dachfläche von 400 m² und einer maximalen Höhe von Oberkante Flachdach von 447,5 m ü.M zu. Weiter sollte die Aufbereitung auf maximal 60 Tage pro Jahr beschränkt werden. Technische Einrichtungen, Maschinen, Fahrzeuge, welche über längere Zeit abgestellt und betrieben werden, wurden als bewilligungspflichtige Bauten deklariert.

Um Konflikte mit den bundesrechtlichen Vorgaben sowie der Vorgaben des kantonalen Richtplans zu vermeiden, ist eine Entwicklung der Spezialzone Heuel in Richtung einer Spezialzone mit Bauzoneneigenschaften zu unterlassen. Eine Nutzungsintensivierung im Vergleich zur rechtskräftigen Spezialzone "Heuel" ist unerwünscht. Die in § 32 Abs. 1 BNO neu getroffene Regelung entspricht einer Kleinbaute gemäss § 19 BauV. Sie kann im Sinne einer Präzisierung einer für den Zonenzweck notwendigen Baute hingenommen werden.

§ 32 Abs. 3 BNO wurde mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. November 2016 zurückgewiesen.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Bachkataster

Die öffentlichen Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan vollständig, gemäss aktuellstem Stand und nach Abschluss der Melioration deutlich erkennbar dargestellt.

Gewässerräume - Uferschutzzone/-streifen

Die Kantone sind gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Zur Umsetzung der Gewässerräume ist das kantonale Baugesetz (§ 127) revidiert worden. Zudem hat der Regierungsrat die Fachkarte "Gewässerraum" behördenverbindlich beschlossen. Das revidierte Baugesetz (§ 127 BauG) trat innerhalb Bauzone am 1. Mai 2016 in Kraft und ausserhalb Bauzone am 1. Januar 2017.

Die Gemeinde Boswil verzichtet in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen in der zur Genehmigung vorliegenden Planung auf eine Umsetzung der Gewässerräume. Grund dafür ist die Tatsache, dass die Planung schon zu weit fortgeschritten war, als die rechtlichen Rahmenbedingungen gemäss revidiertem Baugesetz bekannt wurden und die Fachkarte "Gewässerraum" zur Verfügung stand (Eingabe zur Vorprüfung 2013, abschliessender Vorprüfungsbericht 22. Oktober 2015, Beschluss Gemeindeversammlung 24. November 2016).

Die bisherige Uferschutzzone wurde in die revidierte Planung übernommen. Im Kulturlandplan werden ebenfalls weiterhin Uferschutzstreifen definiert und in § 19 BNO deren zulässige Nutzung bestimmt. Entlang der Bünz wird ein "Nassstandort" festgelegt. Gemäss den Bestimmungen in § 24 BNO zum Nassstandort kann diese Festlegung entlang der Bünz nur in Anbetracht dessen genehmigt werden, dass auch diese Zone künftig durch eine Gewässerraumzone gemäss GSchV ersetzt werden wird. Sowohl im Bauzonen- als auch im Kulturlandplan ist der Legendeneintrag der öffentlichen Gewässer mit dem Hinweis ergänzt, dass hinsichtlich der Bauabstände und der zulässigen

Nutzung entlang von Gewässern das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend ist.

Die Gemeindeversammlung vom 24. November 2016 hat die Uferschutzstreifen auf den Parzellen 3558, 3559, 3257 und 3260 zurückgewiesen. Auch hier gilt, dass das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht unabhängig von diesem Gemeindeversammlungsbeschluss gültig bleibt.

Zusammenfassend wird die gewählte Vorgehensweise im vorliegenden Fall als vertretbar beurteilt. Die Festlegung der Gewässerräume ist zeitnah im Rahmen einer Teiländerung nachzuholen.

3.6.2 Wald

Waldausscheidung im Kulturland

Die aktuellen Waldgrenzen wurden als Orientierungsinhalt in den Kulturlandplan aufgenommen.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Vorbehalt gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 22. Oktober 2015 (Anpassung § 6 Abs. 4 BNO an das Bundesrecht) wurde berücksichtigt.

§ 14 Abs. 6 BNO definierte in der abschliessend vorgeprüften Fassung *"Nicht arbeitsplatzintensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe"* als nicht zulässig.

Gemäss Erläuterungen zum Traktandum 5, integrierender Bestandteil der Einladungsbroschüre zur Gemeindeversammlung vom 24. November 2016, wurde diese Bestimmung aufgrund der Auflage relativiert in *"Nicht arbeitsplatzintensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe sind nur als Nebennutzungen zulässig."*

Im zur Genehmigung eingereichten Wortlaut wird festgelegt, dass *"Nicht arbeitsplatzintensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe nur als Nebennutzfläche zulässig"* [sind].

Die veränderte Bestimmung wirft Fragen auf. Wie ist diesbezüglich der Begriff "Nebennutzfläche" definiert? Wie verträgt sich die Umschreibung "reine Lager- und Logistikbetriebe", welche beispielsweise eine Fahrzeugeinstellhalle oder ein Lagergebäude als Hauptnutzung verwenden, mit der Einschränkung auf sogenannte "Nebennutzungen" beziehungsweise "Nebennutzfläche"? Aus den Ausführungen im Protokollauszug Nr. 874 790.3 des Gemeinderats Boswil vom 19. September 2016 geht hervor, dass der Gemeinderat respektive mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. November 2016 der Gesetzgeber auf Gemeindeebene, die Neuansiedlung von eigentlichen Logistikzentren ausschliessen möchte.

Mit der Beschränkung von Lager- und Logistiktungen auf Nebennutzungen/Nebennutzflächen soll offenbar zum Ausdruck gebracht werden, dass solche Nutzungen in einem klar untergeordneten Ausmass (im Vergleich mit den übrigen Nutzungen am selben Standort) möglich bleiben sollen. Hintergrund ist ein bestehend eingemieteter Betrieb, der mit der Anpassung der Bestimmung über die ordentliche Bestandesgarantie hinaus Rechtssicherheit erhalten soll.

Sowohl die Einschränkung der zulässigen Nutzungen in der Arbeitszone I wie auch die vorstehend erläuterte Relativierung liegen in der Kompetenz der Gemeinde. Kantonale Interessen werden im vorliegenden Fall nicht verletzt. Hingegen kann die Haltung der Gemeinde, wonach der Standort Boswil für transportintensives Gewerbe wie grössere Lager- und Logistikbetriebe/Logistikzentren nur bedingt geeignet ist und primär den ansässigen produzierenden Gewerbebetrieben die Entwicklung ermöglicht werden soll, aus fachlicher Sicht gestützt werden. Der Gemeinde wird empfohlen, im Hinblick auf den Vollzug von § 14 Abs. 6 BNO eine klärende Bewilligungspraxis für das Baubewilligungsverfahren zu formulieren.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung, mit Ausnahme der einstweilen von der Genehmigung auszunehmenden Weilerzone "Wissenbach".

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Boswil am 22. Februar 2017, wird genehmigt.

2.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wird die Festlegung der Weilerzone "Wissenbach".

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Zentralstrasse 12, 5623 Boswil
- 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
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Kultur BKS
- 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.