

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

25. Juli 2019

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.12.184 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Leutwil  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 11. Juli 2019 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan vom 17. Juni 2019
- Kulturlandplan vom 17. Juni 2019
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 10. Juli 2019

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17. Juni 2019
- Änderungen Bauzonenplan vom 17. Juni 2019
- Entwicklungsrichtplan Dorfkern vom 17. Juni 2019
- Erläuterungen zum Entwicklungsrichtplan Dorfkern vom 17. Juni 2019
- Natur- und Landschaftsinventar (Bericht und Plan) vom August 2015
- Vereinbarung zur Entwicklung des Gebiets Hessematt vom 12. Dezember 2018
- Mitwirkungsbericht vom 17. Juni 2019
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 17. Juni 2019

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Nutzungsplanung von Leutwil hat den gängigen Planungshorizont überschritten und bedarf einer Aktualisierung. Die Gemeinde nutzt das Planungsverfahren, um die Bevölkerung zur Frage der räumlichen Entwicklung der Gemeinde aktiv einzubeziehen. Zudem soll mit der Revision eine Anpassung an die geänderten übergeordneten Vorgaben erfolgen.

**2. Gesamtbeurteilung**

Als Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) zeichnet sich die Gemeinde Leutwil im regionalen Kontext durch eine hohe Lebensraumqualität aus und dient dem

ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat im verwaltungsanweisenden Entwicklungsrichtplan Dorfkern mit Bericht vom 17. Juni 2019 dargelegt. Diese wegleitende Grundlage dient der vorliegenden, qualitätsvollen Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Gestützt auf diese Entwicklungsstrategie wird das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen verträglich gesteigert und mobilisiert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen**

Die kantonalen Grundlagen wurden der Gemeinde mit Bericht vom 6. März 2013 zugestellt. Die Gemeinde hat sich bei der Entwicklungsrichtplanung Dorfkern von den kantonalen Ausführungen leiten lassen. Die nun vorliegende Planung wurde unter Beachtung kantonaler Grundlagen qualifiziert erarbeitet.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Leutwil 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 (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Mit Schreiben vom 23. November 2016 hat die Kerngruppe Regionalplanung des Planungsverbands Lebensraum Lenzburg Seetal zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Leutwil Stellung genommen. Sie stützt sich in ihrer Beurteilung ab auf das Regionale Entwicklungskonzept Seetal aus dem Jahre 2006, das Landschaftsentwicklungsprogramm aus dem Jahre 2001 sowie das Landschaftsqualitätsprogramm aargauSüd impuls, das 2014 erarbeitet und seit 2015 umgesetzt wird.

Der Planungsverband begrüsst das Vorgehen, nebst der BNO, die qualitative Entwicklung der Bebauung mittels Entwicklungsrichtplan Dorfkern aktiv zu lenken und zu begleiten. Die Kerngruppe Regionalplanung unterstützt diesbezüglich auch explizit die Festlegung, dass mit Neubauten der Strassenabstand unterschritten werden soll, um den ortstypischen Charakter zu erhalten.

Die vorgesehenen Änderungen der Baugebietsgrenzen werden aus regionaler Sicht als sinnvoll angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass an exponierten Lagen die sorgfältige Gestaltung respektive Bepflanzung des Siedlungsrandes besonders bedeutsam ist. Mit der Auszonung Hessematt ergebe sich die Chance, den eingedolten Bach entlang der neuen Baugebietsgrenze zu öffnen. Die Festlegungen im Kulturland seien auf die regionalen Zielsetzungen abgestimmt.

In der überarbeiteten Planung sieht die Gemeinde eine grosse Bauzonenumlagerung vor. Der Planungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal hat mit Datum vom 10. Mai 2019 eine ergänzende Stellungnahme zur Bauzonenumlagerung Chilchmatt/Hessematt verfasst. Der Planungsverband würdigt darin erneut die proaktive Planung mittels Entwicklungsrichtplan Dorfkern, mit welchem die Bauzonenumlagerung nachvollziehbar hergeleitet wird. Hinsichtlich der im Gebiet Chilchmatt nun am Bauzonенrand liegenden Gewerbebetrieb fordert der Planungsverband die Gemeinde zur umsichtigen Gestaltung auf.

Zusammenfassend erachtet der Planungsverband die Planung als auf die regionalen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die heutigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 30,4 ha auf. Davon sind ca. 24,9 ha überbaut und ca. 5,5 ha unüberbaut. Bei den unüberbauten Flächen handelt es sich ausschliesslich um Wohn- und Mischzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2017).

#### **3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

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

- Vergrösserung der Dorfzone
- Entwicklungsrichtplan Dorfkern
- Entschlackung der Dorfzonenvorschriften
- Umlagerung und qualitätsvolle Entwicklung im Gebiet Hessematt

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Leutwil bis 2032 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 35 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Für den weiteren Innenentwicklungspfad bis zum richtplanerischen Soll-Wert für 2040 von 40 E/ha werden entsprechend dem mit § 6 BNO verbindlichen Handlungsprogramm Innenentwicklung (Entwicklungsrichtplan Dorfkern) weitere zielführende Massnahmen in Aussicht genommen. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

#### **Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]**

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha, woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen in den künftig 4 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 240 Personen resultiert. Insbesondere in dem umgelagerten Gebiet Hessematt wird die Gemeinde durch das vorgeschriebene Konkurrenzverfahren eine hohe Einwohnerdichte erreichen, zumal für dieses wichtige Gebiet eine Mindestdichte von 60 E/ha in der BNO gefordert wird.

#### **Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]**

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 28,5 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 40 E/ha. Das zu aktivierende

Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird im Vergleich innerhalb des Raumtyps und gestützt auf den spezifischen Entwicklungsstand auf knapp 100 E abgeschätzt. Dieser Wert ergibt sich gestützt auf örtliche Abklärungen in der Dorfzone sowie einer Schätzung für die Zone W2. Die Schätzung in der W2 wird mit einer möglichen höheren Ausnutzung durch Ersatz-, Ergänzungs- und Anbauten begründet. Dies ist soweit plausibel.

### **Auszonungen/Aussenentwicklung [A]**

Die Gemeinde sieht diverse Ein- und Auszonungen von Wohn- und Mischzonen vor. Insgesamt werden die Wohn- und Mischzonen damit um 0,6 ha reduziert und damit auch die Einwohnerkapazität der Bauzonenreserven von Leutwil.

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2032 [R-I-A]**

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Leutwil soll gemäss den Darlegungen der Gemeinde rund 970 Personen betragen (davon rund 90 E ausserhalb dieser Zonen). Gemäss den kantonalen Prognosen auf Basis des Richtplans wird innerhalb des Planungshorizonts der Nutzungsplanung eine Bevölkerungszunahme auf rund 830 E erwartet. Grundsätzlich ist demnach das Fassungsvermögen der Bauzone zu gross.

Die kommunalen Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen grundsätzlich einen haushälterischen Umgang mit den bestehenden Bauzonen. Der Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist nachvollziehbar (Kapitel 5.3 des Planungsberichts). Die nötigen Vorkehren zur Mobilisierung der (inneren) Nutzungsreserven sind sachgerecht vorbereitet. Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil dieser Planung.

Aufgrund der zu grossen Wohn- und Mischzonenreserven ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet (Art. 15 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG]), aktiv Auszonungen (beziehungsweise sogenannte Nichteinzonungen) zu prüfen. Gemäss Kapitel 6.3.2 hat die Gemeinde alle planerisch zweckmässigen Auszonungen geprüft, und sachgerecht einige Flächen zur Nichteinzonung vorgesehen. In Anhang 13 des Planungsberichts finden sich die Ergebnisse aller geprüften Bauzonenreserven und damit die Begründungen für den jeweiligen Beibehalt. Sachgerecht sieht die Gemeinde die Auszonung von Brutto rund 2,4 ha vor, wovon 1,3 ha in das Gebiet Hessematt umgelagert werden. Die vorgesehene Umlagerung der Chilchmatt ins dorfkernnahe Gebiet Hessematt wird in Kapitel 5.4 des Planungsberichts und im Entwicklungsrichtplan Dorfkern ausführlich erläutert. Mit einer Bebauung des Gebiets Hessematt kann der Dorfkern gestärkt und die Innenentwicklung auf das Zentrum gelenkt werden. Die Umlagerung ist ortsbaulich und planerisch nachvollziehbar und sachgerecht.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen wird soweit möglich reduziert und ist gestützt auf die Ausführungen im Planungsbericht mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### **3.3.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Gemeinde reduziert die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) im Gebiet Rosswinkel um rund 0,3 ha. Gemäss den Ausführungen in Kapitel 6.2.4 des Planungsberichts genügt die verbleibende Fläche langfristig.

### **3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

In den Kapiteln 6.2 und 6.3 des Planungsberichts findet sich eine Auflistung und Beschreibung der beabsichtigten Änderungen am Bauzonenplan, die eine Beurteilung der Massnahmen ermöglicht. Im Anhang 3 des Planungsberichts wird teilweise ein Bezug zu den massgebenden Richtplanvorgaben (vgl. Richtplankapitel S 1.2) hergestellt. Anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen wird aus fachlicher Sicht eine teilweise abweichende Zuordnung der Flächen wie folgt vorgenommen:

## Arrondierungen

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Die Einzonung von Bauzonenrandstrassen (0,52 ha) und die festgestellte Bauzonenkorrektur auf die Parzellengrenze bei Parzelle 45, Planungsmassnahme 2), sind als Arrondierung im vorgenannten Sinne zu werten.

## Bauzonen-Umlagerungen (Planungsanweisung 1.2)

### 2) Thälgasse

Die Erweiterung der Bauzone für die Erstellung eines Carports wird richtig als zu kompensierende Einzonung aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine Fläche im Nahbereich der Liegenschaft. Die Fläche betrifft keine Fruchtfolgeflächen (FFF).

### 3) Feldstrasse

Die Einzonung 3a und 3b betrifft eine Fläche von total 3'031 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um die Gebäudefläche und den dazu gehörenden Nahbereich eines aktiven Landwirtschaftsbetriebs. Eine Einzonung dieser Fläche ist erst dann möglich, wenn der Betrieb nachweislich aufgegeben wird. Nachweislich aufgegeben heisst, es liegt ein Vertrag über den Verkauf des Eigenlands oder eine langfristige Verpachtung vor. Mit dieser Regelung wird bezweckt, dass eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer ihr/sein Betriebsareal erst für nichtlandwirtschaftliche Zwecke nutzen kann, wenn die Realisierung von Ersatzbauten in der Landwirtschaftszone nicht mehr bewilligungsfähig ist. Die Einzonung ist gestützt auf die konkrete Situation nicht genehmigungsfähig (**Vorbehalt**).

*Hinweis: Kann die Betriebsaufgabe bis zum Genehmigungszeitpunkt nachgewiesen werden, würde die Planungsmassnahme gemäss den Ausführungen im Planungsbericht genehmigungsfähig werden.*

### 4) Hessematt

Die Einzonung betrifft eine Fläche von 12'596 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um FFF.

Die vorgesehene Umlagerung bezweckt die zentrumsnahe und qualitätsvolle Entwicklung eines Wohngebiets. Da die jahrelange Planung im Gebiet Chilchmatt bis heute nicht abgeschlossen werden konnte und eine Bebauung der Chilchmatt nicht im Interesse einiger Eigentümerinnen und Eigentümer liegt, soll die Zentrumsentwicklung im besser gelegenen Gebiet Hessematt erfolgen. Im Entwicklungsrichtplan Dorfkern ist eine schematische Gestaltung dargestellt und der zugehörige Erläuterungsbericht wurde aktualisiert. Der Planungsbericht erläutert in Kapitel 5.4 detailliert die Bedeutung der Umlagerung für die Dorfentwicklung.

Die Dorfkernnahe Entwicklung dieses wichtigen Gebietes bildet ein Kernelement der kommunalen Innenentwicklungsabsicht. Aus den vorgesehenen Zielvorgaben für das Gebiet Hessematt, den mit der Gemeinde und dem Planer geführten Gesprächen sowie der aus dem Entwicklungsrichtplan Dorfkern ablesbaren ortsbaulich deutlich besseren Entwicklungsmöglichkeit wird diese Umlagerung als sachgerecht angesehen.

Im direkten Umfeld der vorgesehenen Umzonungen vom Gebiet Chilchmatt in die Hessematt befindet sich das kantonale Denkmalschutzobjekt Fresken in der evangelisch-reformierten Pfarrkirche (LEU001). Da sich der kantonale Schutz auf die Wandmalerei im Inneren der Kirche beschränkt, ist die Einzonung hinsichtlich Denkmalpflege nicht relevant.

*Hinweis: Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen zum Teil im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet"*

mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot, die Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und die Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Güterregulierung fand im Juni 2001 mit der Schlusszahlung des Bundes ihren Abschluss. Die Rückerstattungspflicht besteht somit bis Juni 2021. Werden die betreffenden Flächen (rechtskräftig) eingezont, sind die geleisteten Kantons- und Bundesbeiträge von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern "pro rata temporis" zurückzuerstatten. Nach der Genehmigung der Vorlage wird Landwirtschaft Aargau (LWAG) die Rückerstattungsbeiträge einfordern.

### **Nichteinzonungen (Auszonungen)**

#### 1) Teilparzelle 38

Eine zusammenhängende, am Bauzonenrand gelegene Teilfläche der Parzelle 38 von 2'850 m<sup>2</sup> soll der Übergangszone nach § 170 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) zugewiesen werden. Übergangszonen sind nur dort vertretbar, wo Gebiete zur Erreichung einer RPG-konformen Bauzone aus überwiegenden Interessen keiner anderen Zone zugewiesen werden können. Peripher am Bauzonenrand gelegene Flächen sind prädestiniert als Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG. Die Fläche ist daher als Landwirtschaftszone festzulegen (**Vorbehalt**).

#### 5) Chilchmatt

Die Auszonung der Chilchmatt mit einer Fläche von 16'777 m<sup>2</sup> ist als Kompensation für die Einzonung Hessematt vorgesehen. In Kapitel 6.2.4 des Planungsberichts werden der bisherige Planungsverlauf und mögliche Vorteile einer Auszonung geschildert. Die ortsbauliche Zweckmässigkeit der Umlagerung wurde unter Einzonung Hessematt bereits festgehalten.

Es handelt sich grösstenteils um FFF. Lediglich der nordwestliche Teil der Parzelle 110 im Umfang von rund 660 m<sup>2</sup> ist als übriges Landwirtschaftsgebiet zu beurteilen.

#### 6) Huebmättli/Hessematt

Die Auszonung ist sachgerecht und gut begründet. Die Lage in der Grundwasserschutzzone II verbietet Bauten, weshalb die Liegenschaft auf Parzelle 126 bereits heute nur im Rahmen der Besitzstandsgarantie unterhalten werden kann.

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 3'126 m<sup>2</sup>. Davon sind 531 m<sup>2</sup> überbaut und 2'595 m<sup>2</sup> nicht überbaut. Bei der nicht überbauten Fläche handelt es sich beim südlichen Teil im Ausmass von rund 800 m<sup>2</sup> um FFF. Die restliche Fläche von 1'795 m<sup>2</sup> ist als übriges Landwirtschaftsgebiet einzustufen.

#### 7) Zopf

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 206 m<sup>2</sup>. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die ausgezonte Fläche als FFF einzustufen.

#### 8) Zetzwilerstrasse

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 273 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist weitgehend überbaut (Sandplatz und Nahbereich von Bauten und Anlagen). Es handelt sich somit nicht um FFF.

#### 9) Zalvistrasse

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 450 m<sup>2</sup>. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die ausgezonte Fläche als FFF einzustufen.

#### 10) Rosswinkel

Die Auszonung betrifft eine Fläche von 2'981 m<sup>2</sup>. Davon ist eine Fläche von rund 200 m<sup>2</sup> als überbaut zu beurteilen. Bei der übrigen Fläche von 2'781 m<sup>2</sup> handelt es sich um FFF.

Für die Kompensation der im voranstehenden Abschnitt erwähnten Einzonungen werden genügend wertgleiche Flächen dem Kulturland zugewiesen, so dass die Anforderungen der Kompensation sachgerecht erfüllt werden.

### Wichtigste Umzonungen (Kapitel 6.2.1 Planungsbericht)

Die Zuweisung der angrenzenden Bereiche mit historischer Substanz zur Dorfzone sowie des dorfkernnahen und mittels qualitätsförderndem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Gebiets Hessematt sind sachgerecht.

### Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG)
<b>Arrondierungen (Planungsanweisung 3.5)</b>			
<b>Total/Saldo</b>	<b>+0,53 ha</b>	-	-
Flächen: Zonenrandstrassen; 2)			
<b>Umlagerung (Planungsanweisung 1.2)</b>			
Einzonungsflächen: 2), 4) und 8)	+1,29 ha	+1,29 ha	-1,26 ha
Kompensationsfläche: 5)	-1,68 ha	-1,68 ha	+1,61 ha
<b>Total/Saldo</b>	<b>-0,39 ha</b>	<b>-0,39 ha</b>	<b>+0,35 ha FFF</b>
<b>Auszonungen</b>			
<b>Total/Saldo</b>	<b>-0,99 ha</b>	<b>-0,99 ha</b>	<b>+0,66 ha FFF</b>
Flächen: 1), 6), 7), 8), 9) und 10)			
<b>Bilanz (Regional, Planungsanweisung 4.2)</b>			
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>-0,85 ha</b>	<b>-1,38 ha</b>	<b>+1,01 ha FFF</b>

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

### 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 müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vollständig aufgeführt. Grundsätzlich wäre die Einzonung 3) aus der Liste zu streichen (Vorbehalt, vgl. Ziffer 3.3.4). Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind und der Vorbehalt für die Einzonung 3) wegfallen könnte, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

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](http://www.ag.ch/innenentwicklung)) beschrieben.

Bei Einzonungen und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits einzonzte Grundstücke möglich.

### **3.3.5 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern (Richtplankapitel S 1.1).

Mit dem Entwicklungsrichtplan Dorfkern wurde eine umfassende Analyse der Kernbereiche vorgenommen. Es handelt sich dabei um ein aus fachlicher Sicht beispielhaftes Instrument. Es werden darin die wesentlichen Massnahmen zur Aufwertung und Schaffung von örtlicher Siedlungsqualität formuliert. Im Bauzonenplan und in den Zonenbestimmungen werden teilweise Inhalte aus dem Entwicklungsrichtplan Dorfkern sachgerecht festgesetzt.

Über das umgelagerte Gebiet Hessematt soll gemäss § 9 BNO als Basis für die Baueingaben ein Überbauungskonzept mittels Wettbewerbsverfahren erarbeitet werden. Da ein Überbauungskonzept nicht grundeigentümergebunden ist, erlässt die Gemeinde sachgerecht eine Gestaltungsplanpflicht, auf die verzichtet werden kann, wenn das Überbauungskonzept eingehalten wird.

### **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 BauG).

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2015, wird vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Im BNO-Anhang sind die geschützten Gebäude korrekt aufgelistet.

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Auch wenn die Gemeinde keine Grünzonen festlegt, wird mit dem Baumschutz und § 44 BNO grossen Wert auf die Natur im Siedlungsgebiet gelegt.

Die markanten Einzelbäume im Baugebiet sind im Bauzonenplan nur als Orientierungsinhalt gekennzeichnet. § 23 BNO kann innerhalb Bauzone nur dann angewandt werden, wenn die Objekte festgesetzt sprich in den Genehmigungsinhalt verschoben werden (**wichtiger Hinweis**).

### **3.3.6 Erschliessung**

Die Kantonsstrassen in Leutwil sind ausgesprochen siedlungsorientiert ausgebildet. Oft stehen Bauten sehr strassennah, es fehlt der Raum für den Bau von Gehwegen. Die nach §§ 83 und 113 BauG gebotene Anliegerfreiheit ist eher die Ausnahme als die Regel. Die Kantonsstrassen in Leutwil sind von tiefer kantonaler Netzfunktion und nur schwach belastet (durchschnittlicher täglicher Verkehr < 5'000 Motorfahrzeuge/Tag). Aufwertungsmaßnahmen im Sinne von Richtplanbeschluss S 1.1 drängen sich nicht auf.

## **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Durch die verschiedenen Einzonungen und Auszonungen nimmt der FFF-Bestand um 1,01 ha zu. Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der FFF keine Richtplanänderung voraus.



### **3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)**

In der fachlichen Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass die rechtliche Grundlage im Richtplan für die Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen durch den Bund noch nicht genehmigt wurde. In der Zwischenzeit hat der Bund das entsprechende Richtplankapitel genehmigt.

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Aeschermoos wird gemäss Vorlage nun verzichtet.

### **3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

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

### **3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

#### **Weiler**

Wampfle ist ein Weiler gemäss Art. 33 RPV. Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild bewahrt werden soll. Weiler nach Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Erhaltungszonen ausserhalb der Bauzonen (Nichtbauzonen). Dies schliesst eine bauliche Entwicklung im Grundsatz aus, was sowohl für Wohn- als auch für Gewerbebauten gilt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts hinsichtlich der weilerkonformen Entwicklungsmöglichkeiten entwickelt sich laufend weiter und bestätigt den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet regelmässig.

Im Rahmen dieses fundamentalen Grundsatzes sollen mit geeigneten planerischen Mitteln die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in den Weilern ermöglicht werden. Die Errichtung von Ersatzbauten muss sorgfältig und einzelfallweise hinterfragt werden. Solche stehen mit dem Ziel der Erhaltung des historisch gewachsenen Weilerbilds nicht selten im Widerspruch.

Zurzeit können Weilerzonen weder belastbar beurteilt noch genehmigt werden. Bis die Fragen zu den Weilerzonen geklärt sind, betrifft dies den revidierten § 22 BNO. Entsprechend findet sich der Vermerk in der BNO, dass dieser von der Genehmigung ausgenommen ist.

### **3.4.5 Überlagernde Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzonen**

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden gemäss Richtplankapitel L 2.3 im Kulturlandplan vollständig umgesetzt.

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 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. § 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<sup>bis</sup> und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Bäche in der Gemeinde Leutwil weisen alle eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m auf. Die Vorschriften von § 18 BNO sind grundsätzlich sachgerecht, wobei der letzte Satz von § 18 Abs. 4 BNO (Gewässerabstand) aufgrund der inhaltlich anderen Thematik als eigenständiger Paragraph separat aufgelistet werden sollte (**Hinweis**).

### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Die Veränderungen der Bauzonen haben keinen Einfluss auf die Festlegung des hochwassergefährdeten Gebietes. Die anhand des Delegationsmodell bezeichneten hochwassergefährdeten Gebiete (Planausschnitt Hochwassergefahr) sind sachgerecht.

### **3.5.3 Wald**

#### **Waldgrenzenplan**

Die rechtskräftigen Waldgrenzen im Gebiet der Gemeinde Leutwil wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diverse Ein-, Aus- und Umzonungen vorgesehen. Die Ein- und Umzonungen tangieren keinen Wald. Im Bereich der Auszonung "Chilchmatt" verläuft eine rechtskräftige Waldgrenze. Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) sowie der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt werden sollen. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die öffentliche Auflage der noch nicht rechtskräftigen Waldgrenzen ist für September 2019 vorgesehen. Daher werden bis dahin auf die Aufhebung der rechtskräftigen Waldgrenze im Gebiet Chilchmatt und das Erstellen eines Waldfeststellungsberichts verzichtet.

#### **Waldausscheidung im Kulturland**

Die Waldausscheidung ist im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt als Orientierungsinhalt abgebildet.

#### **Naturschutzzonen im Wald**

Die drei Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) in der Gemeinde Leutwil wurden korrekt als Naturschutzzone Wald sowie die Altholzinsel "Hägle" im Kulturlandplan erfasst.

### **3.5.4 Umweltschutz**

#### **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]).

Alle Einzonungen liegen abseits der Kantonsstrassen. Soweit beurteilbar, sind auch keine anderen Lärmquellen in der Nähe, die die Einhaltung der PW in Frage stellen würden.

#### **3.5.5 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan keine eingetragen. Dies ist auch nicht mehr nötig.

Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)). Da sich der Kenntnisstand über die archäologischen Fundstellen fortwährend verändert und die Onlinekarte

laufend aktualisiert wird, ist die Onlinekarte während allen Schritten der Nutzungsplanungsrevision zu konsultieren.

Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz [KG]). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

### 3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Leutwil ist in seiner Grundstruktur gut erhalten; es enthält aber nur wenige Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler oder regionaler Bedeutung. Diese sind im Kulturlandplan mit einer einheitlichen, die betreffenden Wege überlagernden Signatur dargestellt, die in diesem Fall genügt.

Ausserdem ist das historische Wegnetz ausserhalb der Waldgebiete fast vollständig im behördenverbindlichen Plan des Fusswegnetzes enthalten (Planungsbericht S. 22). Damit wird der Tatsache entsprochen, dass die Erhaltung der historischen Verkehrswege einen bedeutenden Beitrag zur Landschaftsqualität und zur Erschliessung des Naherholungsgebiets der Gemeinden leisten kann.

### 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

§ 18 Abs. 4

Vgl. Ziffer 3.5.1; Gewässerabstand als eigener Paragraph (**Hinweis**).

Im Übrigen sind die Bestimmungen der BNO sachgerecht und rechtskonform.

*Michael Brodmann  
für Kreis- und  
Autoren*

## 4. Weiteres Vorgehen

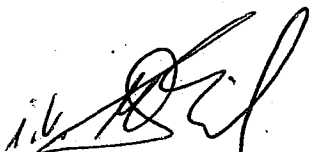
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen  
Sektionsleiter



Christian Brodmann  
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter

