

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat verabschiedet am 17. Juni 2019



Einleitung

Der Planungsablauf der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist im Planungsbericht ersichtlich.

Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 5. August bis 16. September 2016 auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Der Planungsentwurf wurde an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 11. August 2016 in den Hauptzügen vorgestellt.

Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit am 1. September 2016 von 18 bis 20 Uhr im Gemeindehaus Fragen an eine Delegation der Kommission und den verantwortlichen Planer zu richten. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht.

Eingaben

Es sind 14 Eingaben eingegangen, teilweise mit mehreren Begehren.

Mitwirkungsbericht

Der Gemeinderat hat gestützt auf die Empfehlungen der Planungskommission und des Planers über die Eingaben entschieden. Es fanden auch diverse Besprechungen mit Begehrenstellern statt. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht vom 17. Juni 2019 festgehalten.

Der Bericht enthält die zusammengefassten Eingaben und die Stellungnahmen dazu.

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungskommission / Gemeinderat
<p>1 Gloor & Baumann Holzbau AG Markus Gloor</p>	<p>1) Die geplante Reduktion der Zonenvarianten und die damit zusammenhängende Ausweitung der neuen Dorfzone soll nicht realisiert werden. ergäbe verschärfte Auflagen, erheblich grösserer Verwaltungsaufwand und teure Baubewilligungsverfahren; diese würden interessierte und zahlungskräftige Landkäufer und/oder Gewerbetreibende von Leutwil fernhalten</p> <p>2) § 11 BNO „Flachdächer sind neu zulässig“ Diese Änderung darf nur für die neue Zone Chilchmatt gelten. Ausgenommen sind alle übrigen Zonen.</p> <p>3) § 45 Abs.3 BNO „Weitergehende Einschränkungen“ Dachdurchbrüche bis 2/3 der Fassadenlänge erlauben, ausgenommen in der Dorfzone.</p>	<p>1) Ziel der erweiterten Dorfzone ist, dass der Charakter der heutigen Bauten, sowie das Dorfbild als solches erhalten bleiben können. Die sorgfältige Planung und die hohe Qualität werden in der Dorfzone erwartet. Mit den vorgesehenen Umzonungen wird die zulässige Ausnützung nicht eingeschränkt. Die Eingabe wird nicht gutgeheissen.</p> <p>2) Die Eingabe wird nicht gutgeheissen. Flachdächer sind lediglich in der W2 zulässig, bzw. in der W2 sind alle Dachformen möglich. Die erlaubte Vielfalt der Dachformen widerspiegelt auch die ausgeführte Vielfalt der erstellten Gebäude. In der Dorfzone sind Flachdächer nicht gestattet, ausgenommen bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie Klein- und Anbauten.</p> <p>3) Teilweise Gutheissung der Eingabe wie folgt: Neu darf in der Zone W2 die Breite der Dachdurchbrüche pro Gebäudeeinheit maximal 1/2 der Fassadenlänge sein; ermöglicht optimale Belichtung und Ortsbildschutz. In der Dorfzone regelt die kant. Bauverordnung die Dachdurchbrüche abschliessend, welche wie bis anhin nicht breiter sein dürfen als 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge.</p>
<p>2 Nadia Vogel Kleimann und Mark Kleimann Feldstrasse 4</p>	<p>1) Begehren für neue Abgrenzung der Bauzonengrenze auf der Parzelle 572. Nur Grundstück 165 in Dorfzone einzonen. Die Parzelle 572 soll unverändert in der Landwirtschaftszone erhalten bleiben.</p> <p>2) Der Hochbaumbestand (Objekt O_03) ist bis zur Parzelle 572 weiterzuführen.</p> <p>3) Der neue § 9 BNO Dorfzone wird begrüsst.</p>	<p>1) Die Eingabe wird vollumfänglich gutgeheissen. Die Einzonung der Parzelle Nr. 165 wird Richtung Parzelle Nr. 572 begradigt.</p> <p>2) Die Eingabe kann nicht gutgeheissen werden. „Schutzobjekte“ können nicht vergrössert werden. Eine freiwillige Erweiterung ist jedoch möglich.</p>
<p>3 Fritz Zimmermann-</p>	<p>Auf der Parzelle 860, Hübelstrasse ist die</p>	<p>Die Eingabe wird sinngemäss wie folgt gutgeheissen:</p>

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungskommission / Gemeinderat
Burkhard Hübelstrasse 8	<p>Zufahrt (Breite 3.0 m, Länge ca. 60 m betroffen).</p> <p>Die vorgesehene Fläche ist der Wohnzone und nicht der Dorfzone zuzuordnen.</p> <p>Die Zufahrt ist seitlich wie eine Gemeindestrasse freizuhalten, um sie auch in Zukunft mit grossen landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren zu können.</p>	<p>Die Zufahrt (Teil der Parzelle Nr. 860) wird wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt, da sie ausschliesslich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dient. Somit gilt ein Grenzabstand von 60 cm gegenüber Kulturland (vgl. § 28 Abs.1 b BauV).</p>
4 Martin Knechtli	<p>1) Kommunales Schutzobjekt Wohnhaus Dürrenäscherstr. 13: Die Gartenmauer mit Eisenhag soll ebenfalls kommunal geschützt werden.</p> <p>2) § 9 Abs. 2 BNO: Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) ist nicht gestattet. Wieso sollen diese Wohnbauten nicht zulässig sein?</p> <p>3) Für den Betrieb der Gewächshäuser in der neu vorgesehenen Speziallandwirtschaftszone soll ein Gebäude für Maschinen und Geräte zulässig sein (Ersatz für die heutige Lagerung in der Gemeindescheune, wenn dort Veränderungen geplant werden). Gibt es andere Möglichkeiten für den Bau eines Betriebs/Maschinengebäudes?</p>	<p>1) Die Eingabe wird gutgeheissen. Die Gartenmauer mit Eisenhag wird nachträglich als ergänzender Bestandteil des kommunalen Schutzobjektes aufgenommen (LEU904, Wohnhaus, Villa).</p> <p>2) Die Eingabe wird gutgeheissen. Der Satz „Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäuser ist nicht gestattet“ wird in §9 Abs. 2 BNO ersatzlos gestrichen. Wichtig ist, dass sich die EFH gut in den Bestand in der Dorfzone einordnen können.</p> <p>3) Die Frage wird wie folgt beantwortet: Auch in der Landwirtschaftszone besteht die Möglichkeit, betriebsnotwendige Bauten für Maschinen und Geräte zu erstellen, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese Bauten für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftslandes benötigt werden. Im konkreten Einzelfall wird empfohlen, möglichst frühzeitig mit der kantonalen Abteilung Landwirtschaft Kontakt aufzunehmen. Die Besprechung ergab, dass Martin Knechtli nicht bodenunabhängig produzieren möchte. Somit macht es keinen Sinn, eine Speziallandwirtschaftszone im Aeschermoos auszuscheiden.</p>
5 Dieter Neuenschwander,	<p>Das Gebiet Holderacher – Unterm Hag /Breitacher ist einzuzonen oder alternativ sei</p>	<p>Die Eingabe wird nicht gutgeheissen. Da dieses Gebiet nicht an die bestehende Bauzone angrenzt, ist eine Einzonung nicht möglich. Ausserdem fehlt die entsprechende</p>

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungskommission / Gemeinderat
<p>Birrwilerstr.19 und 6 Carlo Vercelli Birrwilerstr.15</p>	<p>eine Weilerzone zu schaffen. Es handelt sich um eine Häusergruppe, die nichts mit der Landwirtschaft zu tun hat und einen örtlich nahen Zusammenhang mit dem eigentlichen Dorf hat.</p>	<p>Kompensationsfläche. Weilerzonen können nur in den im kantonalen Richtplan bezeichneten Weilern ausgeschieden werden. Dies ist bei den vorliegenden Gebäuden nicht der Fall. NB: Seit der RPG-Revision 2013 wird von Seite Bund stärker darauf geachtet, dass die Weiler nicht zu versteckten Bauzonen werden. Die heutige Aargauer-Praxis muss zwingend angepasst werden. Das Verfahren ist im Gange.</p>
<p>6 Carlo Vercelli Birrwilerstr.15</p>	<p>Das Gebäude LEU907 (Speicher im Breitacher) ist vom Substanzschutz zu befreien. Der Spycher wurde vor rund 90 Jahren in der Gemeinde Beromünster abgebaut. Es ist am jetzigen Standort eigentlich „ortsfremd“. Die Einschränkungen wären unverhältnismässig.</p>	<p>Die Eingabe wird nicht gutgeheissen. Der sorgfältig sanierte, sehr alte Speicher mit dem Jahrgang 1670 ist schon heute kommunal geschützt. Er kann wenn erforderlich auch wieder versetzt werden. Da das Grundstück „Vercelli“ nicht eingezont werden kann, besteht mit dem Substanzschutz eine bessere Stellung, als wenn das Objekt aus dem Substanzschutz befreit wird.</p>
<p>7 Katharina und Paul Hediger Dorfstrasse 407 Gontenschwil</p>	<p>Die Parzelle Nr. 125 in der Hessematt ist nicht auszuzonen. Seit Januar 1990 besteht ein Projekt für ein Einfamilienhaus. Der Bau wurde verzögert wegen der Ausfahrt Winkel-/Dorfstrasse, nicht geklärte Erschliessung und Wegrechte. Parzelle mit Wasser erschlossen; alle Werkleitungen in Winkelstrasse vorhanden (Kanalisation, Wasser, AEW, Swisscom)</p>	<p>Die Eingabe wird nicht gutgeheissen. Die Auszonung macht aus landschaftlichen Gründen Sinn. Das Grundstück kann nicht als baureif taxiert werden, da die Zufahrt vollumfänglich über Landwirtschaftsstrassen führt und ein Abwasseranschluss in Konflikt mit dem eingedolten Kommetbach stehen würde. Die Parzelle Nr. 125 befindet sich auch teilweise in der Grundwasserschutzzone II (Bauverbot) und teilweise in der Zone Nr. III. <i>Mit Schreiben vom 07. November 2016 wurden die Eheleute Hediger angefragt, warum sie das aus dem Jahre 1990 stammende Bauprojekt noch nicht realisiert haben.</i> <i>Mit Schreiben vom 22. November 2016 nehmen die Eheleute Hediger wie folgt Stellung: Im Jahr 1992 standen wir vor der Wahl, den jetzigen Standort aufzugeben, oder die Liegenschaft zu kaufen. Wir haben uns zum Kauf entschlossen. Die Wohnung und die Geschäftsräume (in Gontenschwil) wurden renoviert und auf den neuen Stand gebracht. Die Hessematt in Leutwil war noch nicht baureif. Leutwil stand nicht mehr im</i></p>

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungskommission / Gemeinderat
		<i>Vordergrund (Zukunft unklar). In nächster Zeit steht die Nachfolgeregelung an. Somit wird ein Bauvorhaben in der Hessematt wieder aktuell.</i>
8 Heinz Häusermann-Gloor	Die Auszonung der mit einem EFH überbauten Parzelle 126 kommt einer Enteignung gleich. Von einer Auszonung ist abzusehen. Planung: Geplant ist der Abbruch des bestehenden nicht altersgerechten EFH und ein neues grösseres EFH als Alterssitz von Lilian und Heinz Häusermann-Gloor.	Die Eingabe wird nicht gutgeheissen. Die Auszonung macht aus landschaftlichen Gründen Sinn. Die heute bestehende Liegenschaft kann auch bei einer Auszonung zeitgemäss erneuert werden. Kleinere, begründete Änderungen am Grundriss sind möglich. Die Auszonung ist auch sinnvoll, weil die Liegenschaft in der Quellschutzzone 2 der Aeschbach Quelle liegt. In dieser Zone sind Neubauten verboten und auch eine Erweiterung des Gebäudes ist nicht möglich, auch wenn die Liegenschaft in der Bauzone verbleiben würde. Abklärungen haben ergeben, dass die Aeschbach Quelle, welche im Eigentum der Gemeinde Boniswil liegt, in den nächsten 10 bis 15 Jahren nicht aufgegeben wird und somit die Schutzzone bestehen bleiben. Der Bauverwalter hat das Gespräch mit den Eheleuten Häusermann gesucht und sie über verschiedene Ausbaumöglichkeiten aufgeklärt. Um eine definitive Machbarkeit eines Umbaus abzuklären, muss eine Voranfrage / Vorprüfung mit Plänen eingereicht werden.
9 Ernst Fehlmann Häglisrainstr. 25 5725 Leutwil	Auf die Unterschutzstellung des Naturschutzobjektes W_04 ist zu verzichten (extensive Fromentalwiese Bietemoos).	Die Eingabe wird gutgeheissen. Die teilweise dränierte Wiese W_04 wird aus dem Kulturlandplan gestrichen. (vgl. auch Eingabe Nr. 12)
10 Silvia Dürst Langackerstr.4 8057 Zürich	Den Baum Nr. 8 aus dem Bauzonenplan und dem Entwicklungsrichtplan Dorfkern streichen. Die Tanne wurde im letzten Jahr gefällt, da sie gemäss Aussage Förster beim einem Sturm die umliegenden Häuser gefährdet hätte.	Die Eingabe wird gutgeheissen. Der Bauzonenplan und der Entwicklungsplan „Dorfkern“ werden entsprechend angepasst.

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungskommission / Gemeinderat
11 Ueli Bolliger Thälgasse 23 5725 Leutwil	Kein Verbindungsweg durch unsere Parzelle. Ein Verbindungsweg Bachtale – Thälgasse durch unsere Weide ist nicht nötig. Es bestehen genügend gute Wege seit der Güterregulierung.	Die Eingabe wird gutgeheissen. Die im Planungsbericht enthaltene Idee Verbindungsweg Bachtale-Thälgasse wird gestrichen. (Vorschlag für die Ergänzung des Fusswegnetzes vgl. Abbildung im Planungsbericht.)
12 Max Stenz	<p>a) Auf die Neuaufnahme der Naturschutzobjekte W04, W06 und W08 sei zu verzichten. -> Verringerung Heuertrag</p> <p>b) Zum Schutzobjekt G06: künstlich angelegtes Wasserbecken zur Wasserentnahme; Die Wasserentnahme muss uneingeschränkt möglich sein.</p> <p>c) Die Bäume B03/B04/B05/B06/B07/B08 seien nicht zu schützen; Eigentumsfreiheit</p> <p>d) Möglichkeiten zur Nutzung des geschützten Spychers?</p>	<p>a) Die Eingabe wird gutgeheissen. Die drei Wiesen werden nicht geschützt. Da die Standorte ideal sind für extensive Fromentalwiesen, wird empfohlen, die Wiesen auf freiwilliger Basis extensiv zu bewirtschaften und zu pflegen und dafür eine Vereinbarung zur Erlangung von kantonalen Beiträgen abzuschliessen.</p> <p>b) Die Eingabe wird wie folgt gutgeheissen: Die uneingeschränkte Wasserentnahme wird explizit in die BNO aufgenommen.</p> <p>c) Die Eingabe wird grösstenteils gutgeheissen. Das Gespräch mit Max Stenz und den Gemeindevertretern vom 9.1.2017 ergab, dass nur die Bäume B04 und B07 geschützt bleiben können.</p> <p>d) Die Nutzungsmöglichkeiten sind bei einer geschützten Baute in der Landwirtschaftszone tendenziell grösser als bei einer nicht geschützten Baute. Abklärung im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren.</p>
13 André Gloor Wannestrasse 25 5725 Leutwil	Antrag: Bei Neubauten sind die Bauherren verpflichtet, ein geeignetes Regenwasser-Sammelsystem einzubauen mit dem Ziel, dass für WC Spülung und Gartenbewässerung kein Trinkwasser benötigt wird. Die Vorschrift kann durch eine Reduktion der Wasser-/Abwasseranschlussgebühr kompensiert werden.	Die Eingabe wird nicht gutgeheissen. Die Aufnahme dieser Auflage beschneidet den Grundeigentümer in seinem Eigentum massiv. Ausserdem ist diese Auflage zu kostspielig. Der Einbau eines Regensammelsystems wird jedoch seitens der Gemeinde begrüsst und wird bereits heute durch die Reduktion von Anschlussgebühren entsprechend gewürdigt.
14 Heinz Daniel Graf Kaspar Fenner-	a) Verzicht auf die Unterstellung kommunaler	a) Die Eingabe kann abgeschrieben werden.

Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungskommission / Gemeinderat
<p>Strasse 5 8700 Küsnacht</p> <p>aktuell: Sonneggstrasse 13 4950 Huttwil</p>	<p>Schutz von Gebäude Nr. 48, Winkelstrasse 6</p> <p>Herr Graf macht geltend, dass das Gebäude und vor allem die Dachkonstruktion nicht mehr dem Ursprung entspricht und sich in einem sehr schlechten Zustand befindet.</p> <p>b) Wiedereinzonung der Parzelle Nr. 128 im Gebiet Hessenmatt</p> <ul style="list-style-type: none"> - befindet sich im innersten Dorfkern; - über Jahrzehnte hinweg grundsätzlich zur Bebauung vorgesehen; - einfach zu erschliessen; - schränkt keinen Betrieb in Leutwil ein, da die Parzelle an keinen angrenzt; - familiengerechtes Bauen angestrebt, was eine Hilfe zur Aufrechterhaltung der Schule sein kann; - Lüpubach wird wieder offengelegt; - Eigentumsverhältnisse geklärt, alleiniger Eigentümer. 	<p>Grundsätzlich ist der Typ Haus Winkelstrasse 6 schutzwürdig (Hochstudhaus). Die durchgeführte externe Expertise ergab jedoch, dass die ursprüngliche Holzkonstruktion in wesentlichen Teilen nicht mehr besteht und dass das Tragwerk Defizite aufweist. Die Unterschutzstellung wäre mit sehr grossen Kosten-folgen verbunden.</p> <p>Herr Graf hat sich gemäss Brief vom 7.5.2017 bereit erklärt, das Gebäude Nr. 48 trotzdem zu erhalten, wenn die ganze Parzelle Nr. 128 eingezont wird (so wie sie früher war).</p> <p>b) Die Eingabe wird mit diversen Bedingungen gutgeheissen, sofern die beabsichtigte Zonenumlagerung Chilchmatt-Hessematt zustande kommt. Lage der neuen Bauzonengrenze siehe Bauzonenplan.</p> <p>Eine Einzonung der heutigen Landwirtschaftszone Hessematt wäre ohne vollständige Kompensation an einem anderen Ort unzulässig (das Fassungsvermögen würde den 15-jährigen Bedarf übersteigen; Gebot, Auszonungen zu prüfen; kein Siedlungsgebiet gemäss dem kantonalen Richtplan).</p>