

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

11. April 2019

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.213 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Boniswil
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Bodenacher", "Tanzmatt", Bau- und Nutzungsordnung §.3 BNO

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 31. Januar 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

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Bodenacher", 1:2'500 vom 25. September 2018
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Tanzmatt", 1:2'500 vom 25. September 2018
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Ergänzung § 3 Abs. 5 BNO) vom 7. Januar 2019

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 7. Januar 2019

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeindeversammlung von Boniswil hat am 2. Dezember 2015 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Ausnahme von vier Rückweisungen beschlossen. Die Gesamtrevision wurde vom Regierungsrat am 18. Januar 2018 genehmigt. Mit den vorliegenden Teiländerungen wird der Rückweisungsbeschluss in den Gebieten "Bodenacher" und "Tanzmatt" neu beurteilt. Die Ausgangslage und die planerische Umsetzung sind im Planungsbericht im Detail umschrieben.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Boniswil ist gemäss dem Raumkonzept (Richtplankapitel R 1) den Ländlichen Entwicklungsachsen zugeteilt. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die vorliegenden Teiländerungen ordnen das festgesetzte Siedlungsgebiet durch eine Siedlungsgebietsumlagerung gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, neu. Das Siedlungsgebiet im Bereich "Tanzmatt" wird um 1,87 ha reduziert und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Gleichzeitig wird das Siedlungsgebiet im Gebiet "Bodenacher" um 1,17 ha wesensgleich erweitert und das Landwirtschaftsgebiet entsprechend reduziert. Dies ist im Sinne des Richtplans zulässig, wenn die Voraussetzungen gemäss Planungsanweisung 1.2 erfüllt sind. Dies ist vorliegend der Fall. Die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets wird reduziert, die öffentliche Verkehrs-Güte (öV-Güte) wird verbessert, die Lösung ist raumplanerisch vertretbar, es werden weniger Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht und Schutzgebiete sind keine tangiert.

Das Siedlungsgebiet wird mit der Genehmigung der Teilrevision im Sinne des Richtplans fortgeschrieben. Die gesamthafte Reduktion des Siedlungsgebiets um 0,7 ha steht der Region für Einzonungen im Sinne der Planungsanweisung 4.2 zur Verfügung ("regionaler Topf").

3.2 Regionale Abstimmung

Gestützt auf § 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) sind Planungen regional abzustimmen; insbesondere auch im Bereich von Massnahmen nach der Planungsanweisung 1.2. Der Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal hat am 22. Juni 2017 zur Vorlage positiv Stellung genommen.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Kapazität der Bauzone nicht erhöht, sondern mit der Verkleinerung der Bauzone um 0,7 ha geringfügig reduziert. Wie bereits im Genehmigungsbeschluss zur Gesamtrevision ausgeführt, ist die Grösse der Bauzone aufgrund der Ausgangslage in der Gemeinde begründet.

3.3.2 Einzonung "Bodenacher"

Das 1,17 ha grosse Areal wird der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Es liegt nahe beim Dorfzentrum sowie zur Bahn-Haltestelle. Gemäss Richtplan Kapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.1, ist die Gemeinde gehalten, das Innenentwicklungspotenzial unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten auszunützen und für eine gute Siedlungsqualität zu sorgen (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz). Bei Einzonungen über 5'000 m² zusammenhängender Fläche sind Konzepte zur Förderung einer hohen Siedlungsqualität zu erstellen (§ 4 Abs.1 lit. e Bauverordnung [BauV]). Das

im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitete Richtkonzept zum Gebiet "Bodenacker" weist hohe städtebauliche Qualitäten und eine rationelle Erschliessung auf. Es bildet eine gute Grundlage für die Nutzungsplanung. Das Areal ist sachgerecht mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (§ 3 Abs. 5 BNO). Es wird auch in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Richtplankapitels S 1.2 eine Minstdichte von 70 Einwohnern pro Hektare angestrebt. Die Option, auf einen Gestaltungsplan verzichten zu können, wenn die Ziele der Gestaltungsplanpflicht mit einer Arealüberbauung erreicht und gesichert werden können, wird als sachgerecht erachtet.

3.3.3 Auszonung "Tanzmatt"

In der Tanzmatt wird eine unüberbaute Fläche von 1,87 ha ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die landwirtschaftliche Eignungskarte weist die Fläche den FFF zu. Die Beeinträchtigung und Einschränkungen aufgrund der umliegenden Nutzungen sind gering. Die Auszonung inmitten des Siedlungsgebiets widerspricht grundsätzlich der Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und eines kompakten Siedlungsgebiets. Da die Einzonung "Bodenacker" auf diese Grundsätze ausgerichtet ist (städtebauliches Richtkonzept) und trotz intensiven Bemühungen der Gemeinde die Baureife des Gebiets "Tanzmatt" nicht erreicht werden konnte, ist die Auszonung im Sinne einer Verbesserung der raumplanerischen Gesamtsituation gestützt auf die konkreten Verhältnisse fachlich vertretbar. Der Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht für den in der Bauzone verbleibenden Bereich ist sachgerecht.

Hinweis zur verbleibenden Bauzonenfläche

Im Teiländerungsplan "Tanzmatt" ist die gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2015 zurückgewiesene Fläche als Orientierungsinhalt bezeichnet. In diesem Perimeter gilt somit der Bauzonenplan vom 5. Juni 1998 (genehmigt am 18. Dezember 2001). Der nordwestliche Teil der Parzelle 1191 liegt rechtskräftig in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Falls dieser Bereich der angrenzenden Wohnzone W2 zugewiesen werden soll, ist er als Bestandteil des Genehmigungsinhalts zu ergänzen. Bitte prüfen und allenfalls anpassen.

3.3.4 Baupflicht

Gemäss § 28i BauG legt der Gemeinderat für die Überbauung von Flächen, welche neu der Bauzone zugewiesen werden, eine Frist zur Überbauung fest, welche mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt werden muss. Die dazu erforderliche Verfügung wird der Gemeinderat nach der Genehmigung der Teiländerung erlassen (Planungsbericht Kapitel 5.1). Die Fristen sind parzellenbezogen in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" eingetragen (siehe Ziffer 3.3.5).

3.3.5 Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden.

Diese Liste liegt vor. 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) beschrieben.

3.3.6 Landwirtschaftszone/Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Einzonung im Gebiet "Bodenacker" von 1,17 ha betrifft ausschliesslich FFF. Als Ersatz für die Einzonung im "Bodenacker" wird die Fläche von 1,87 ha in der Tanzmatt ausgezont (ebenfalls FFF). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Richtplankapitel L 3.1, Planungsgrundsatz B). Aufgrund der Ein- und Auszonungen ergibt sich eine positive FFF-Bilanz von 0,7 ha.

3.3.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr (Planungsbericht Seite 6)

Der "Bodenacker" verfügt über die öV-Güte C, die "Tanzmatt" über die öV-Güte D. Dies spricht in Verbindung mit der Planungsanweisung 1.2 des Richtplankapitels S 1.2 für die vorgesehene Umlagerung des Siedlungsgebiets. Die Machbarkeit der verkehrstechnischen Erschliessung des Gebiets "Bodenacher" ist bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeklärt worden.

3.4 Weitere materielle Hinweise

3.4.1 Hochwasser

Der östliche Teil der vorgesehenen Einzonung im Gebiet "Bodenacher" ist bei einem 100-jährlichen Hochwasser gefährdet. Im Änderungsplan wird diese Fläche der Hochwassergefahrenzone zugewiesen, dies ist sachgerecht.

Hinweis für die nachgelagerten Verfahren

Es wird empfohlen, die Hochwassersicherheit mittels Ableitdamms zu gewährleisten. Mit einem Ableitdamm entlang der Bauzonengrenze (Parzelle 621) kann das anfallende Wasser schadlos in den Pfaffenhaldenbach abgeleitet werden.

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) besteht auf dem Gebiet "Bodenacher" zusätzlich eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Mit dem vorgeschlagenen Ableitdamm ist auch die Gefährdung durch Oberflächenabfluss gelöst.

3.4.2 Umweltschutz/Lärm

Das zur Einzonung vorgesehenen Gebiet befindet sich in einiger Entfernung zur Kantonsstrasse K 249. Planungswertüberschreitungen sind daher nicht zu erwarten, weshalb die Anforderungen von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten sind.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die vorgesehene Bestimmung zu den Zielen der Gestaltungspläne "Bodenacker" und "Tanzmatt" (§ 3 Abs. 5 BNO) sind sachgerecht.

3.6 Verschiedenes und Formelles

Darstellung Titelblätter

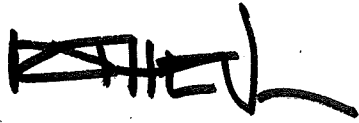
Die Teiländerungen des Bauzonen- und Kulturlandplans und der BNO sind mit dem aktuellen Datum des Vorprüfungsberichts anzupassen.

4. Weiteres Vorgehen

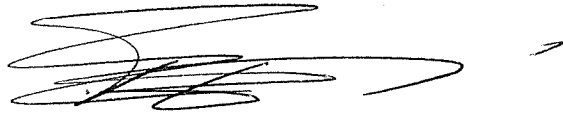
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen
Sektionsleiter



Thomas Frei
Kreisplaner