

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West

Tim Jenka, M.Sc. FHO in Engineering

Kreisplaner

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 33 18

tim.jenka@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat

Hauptstrasse 64

4814 Bottenwil

4. April 2018

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVURO.15.13 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Bottenwil

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. Februar 2018 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme der im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Tim Jenka
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Waldfeststellungsbericht

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- Flury Planer + Ingenieure AG, Sägestrasse 6a, 5600 Lenzburg
- Regionalverband zofingenregio, Sekretariat, Thutplatz 19, Postfach, 4800 Zofingen
- Aargauische Gebäudeversicherung, Georges Brandenburg, Bleichemattstrasse 12/14, Postfach, 5001 Aarau
- AEW Energie AG, Beat Säuberli, Obere Vorstadt 40, Postfach, 5001 Aarau

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- Aargauer Wanderwege, Horst Sager
- BKS/Kantonsarchäologie, Daniel Berger
- BKS/Denkmalpflege, Peter Mayer
- DFR/LWAG, Max Stucki
- BVU/ATB, David Marrel
- BVU/ATB/Kreis II, Sascha Vögeli
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/ALG/N+L, Françoise Schmit
- BVU/ALG/GN, Arnold Meyer
- BVU/ALG/WB, Serafin Bieder
- BVU/AW/Kreis 4, Rolf Fankhauser
- BVU/AVK, Ulrich Studer
- BVU/ARE/GK, Edith Beising
- BVU/ARE, Caterina Hitz
- BVU/ARE, Astrid Huber
- BVU/ARE, Yvonne Keller

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

4. April 2018

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.15.13 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Bottenwil
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 5. Oktober 2016 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 18. Januar 2018
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 18. Januar 2018
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 18. Januar 2018

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 18. Januar 2018
- Änderungen Bauzonenplan 1:2'500 vom 18. Januar 2018
- Änderungen Kulturlandplan 1:5'000 vom 18. Januar 2018
- Flächenstatistik Bauzonenplan 1:2'500 vom 14. Dezember 2017

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Bevölkerungszahl von Bottenwil ist in den letzten 15 Jahren in etwa konstant geblieben. Mit der Gesamtrevision strebt die Gemeinde ein massvolles Wachstum an. Die Gemeinde hat das Leitbild unter dem Motto "Bottenwil – ländlich, lebendig, vielseitig – ein attraktiver Wohnort" überarbeitet und dazu verschiedene Leitsätze festgelegt.

2. Gesamtbeurteilung

Als Ländlicher Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Bottenwil im regionalen Kontext eine spezifische Stellung (ländliches Wohnen, Arbeiten sowie Freizeit und Erholung). Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat die Gemeinde im verwaltungsanweisenden Räumlichen Entwicklungskonzept (Planungsbericht, Kapitel 4) dargelegt, welches als wegleitende Grundlage für die vorliegende, qualitätsvolle Gesamtrevision der Nutzungsplanung dient. Gestützt auf diese strategische Planungsgrundlage soll das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen gesteigert werden. Diese Vorgehensweise wird grundsätzlich begrüsst.

Mit der Planung werden im Wesentlichen bestehende Bauvorschriften gelockert. Verbunden damit werden richtigerweise auch Qualitätsanforderungen an die Bebauung und die Freiräume in die BNO aufgenommen. Dies sind zentrale Voraussetzungen für die Umsetzung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen.

Insgesamt bestehen noch einige Vorbehalte, die bis zur Genehmigung der Vorlage zu bereinigen sein werden.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen die Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen. Sie sind hinsichtlich einzelner Punkte (siehe nachfolgende Ziffern) zu ergänzen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen wurden der Gemeinde mit Bericht vom 14. April 2015 zugestellt. Die Gemeinde hat als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung ein Räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet (Planungsbericht Kapitel 4, Anhang 10.2). Die Planungsunterlagen wurden abgestimmt auf die kantonalen Grundlagen erarbeitet und die darin enthaltenen Themen weitgehend sachgerecht abgehandelt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Bottenwil ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Zu den Ländlichen Entwicklungsräumen zählen dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Insbesondere als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und 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. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Umgang mit der überdurchschnittlichen starken Alterung zu widmen. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (vgl. nachfolgende Ziffern). Vorbehalten bleibt die ausstehende Beurteilung hinsichtlich der Weilerzonen (vgl. Ziffer 3.4.3).

3.2 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung erfolgte parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung beim Regionalverband zofingenregio. Der Regionalverband zofingenregio hat mit Schreiben vom 20. September 2016 Stellung genommen.

Gemäss dessen Beurteilung wird die Stossrichtung begrüsst. Die Leitsätze, welche der Planung zu Grunde liegen (Planungsbericht Kapitel 2.4.1), werden für die Gemeinde Bottenwil als richtig und umfassend beurteilt. Die zentralen Sachthemen und die Analyse (Planungsbericht Kapitel 3) sind vollständig und sachgerecht. Das räumliche Entwicklungskonzept (Kapitel 4) und die Umsetzung der

Planungsinhalte in die Planungsinstrumente (Kapitel 5 und 6) sind zweckmässig. Insbesondere die Massnahmen zur baulichen Nutzungsintensivierung und der Siedlungsentwicklung nach innen seien richtig gewählt. Die vorgesehenen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind zweckmässig.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 23,6 ha auf. Davon sind ca. 19,6 ha mehrheitlich überbaut und ca. 4,0 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,3 ha Wohn- und Mischzonen und 0,7 ha Arbeitsplazzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2017; Planungsbericht Anhang 10.3).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Gemäss nachfolgenden Angaben besteht ein realisierbares Fassungsvermögen per 2031 von 1'090 Einwohnern. Die kantonale Planungsannahme rechnet mit 860 Einwohnern bis 2031 und knapp 900 bis 2040.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan 2040 beträgt 60 E/ha. Die Gemeinde geht in ihrer Berechnung (Planungsbericht Anhang 10.6) von einem Dichtewert von ca. 84 E/ha aus, woraus ein abschätzbare Fassungsvermögen in den 3,3 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 235 Personen resultiert. In Anbetracht der demografischen Entwicklung werden zwei Schlüsselgebiete (insgesamt 1,1 ha), bezeichnet. Die Zuweisung dieser Gebiete zur W3-Zone ermöglicht mehrgeschossigen Wohnungsbau und schafft die planerischen Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 32 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 gestützt auf den spezifischen Entwicklungspfad auf rund 50 E abgeschätzt. Dies scheint sachgerecht.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2031 [R-I-A]

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht von einer Bevölkerung von ca. 860 Personen im Jahr 2031 und knapp 900 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,47 % pro Jahr).

Das Fassungsvermögen der gesamten Gemeinde liegt – nach kantonalem Modell mit den Annahmen der Gemeinde berechnet – bei etwas über 1'000 Personen (davon rund 250 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt etwas über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose.

Bis 2031 (beziehungsweise Nutzungsplanungshorizont 15 Jahre) wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 32 auf rund 45 angestrebt. Aus kantonaler Sicht wird bereits eine Entwicklung auf knapp 40 E/ha eine ansehnliche Herausforderung darstellen. Unabhängig davon setzt dies einen entsprechend starken Effort und eine aktive Rolle der Gemeinde bei der Umsetzung der Schlüsselgebiete und weiterer Massnahmen voraus. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 BauV, Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen

der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde Bottenwil verfügt noch über eine rund 1 ha unüberbaute Gewerbezone. Für die noch unüberbaute Fläche beim Ortseingang besteht ein im Bewilligungsverfahren stehendes Bauvorhaben (Reithalle mit Stallungen, Neubau Wohnhaus; BVUAFB.16.2099-1). Ansonsten handelt es sich um Restflächen innerhalb überbauter Parzellen.

Die rechtskräftigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind weitgehend überbaut.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die bestehende Nutzungsplanung basiert auf handgezeichneten Plänen. Neu wurden die Pläne digitalisiert. Dort wo die Zonengrenzen mit den Parzellengrenzen übereinstimmen, konnte eine zweifelsfreie Übernahme erfolgen. In einigen Bereichen sind die Abgrenzungen allerdings weniger eindeutig und mussten daher möglichst "logisch" rekonstruiert werden.

Wichtigste Umzonungen (Kapitel 5.2.1 Planungsbericht)

Die vorgesehenen Umzonungen – insbesondere Nrn. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 – sind zweckmässig und begründet.

Anmerkung zu Nr. 8: Mit den Zielsetzungen und den eingeschränkten Abweichungsmöglichkeiten gemäss § 4 Abs. 4 BNO wird im Bereich "Baumgarten" eine ortsbaulich verträgliche Lösung gewährleistet. Dies ist zweckmässig.

Anmerkung zu Nr. 9: Die Umzonung von OE-Zonen in Wohn- und Mischzonen ist mehrwertabgabepflichtig (siehe Ziffer 3.3.5).

Anmerkung zu Nrn. 13: Bei der Umzonung von G-Zonen in WG-Zonen entstehen planerische Mehrwerte, welche die Gemeinden vertraglich ausgleichen können. Bitte prüfen.

Umlagerungen von Siedlungsgebiet (Kapitel 5.2.1 Planungsbericht)

Aufgrund der Grösse der umfassten Flächen (> 200 m², sinngemäss unwesentliche Änderung nach BauG/BauV) ist im Bereich der Parzellen 243 und 245 von einer Siedlungsgebietsumlagerung nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, auszugehen. Eine solche hat wertgleich zu erfolgen, d.h. flächen- und wesensgleich. Die Wesensgleichheit ist gegeben, jedoch ist die flächengleiche Umlagerung von Siedlungsgebiet nicht gewährleistet. Es besteht ein Fehlbetrag von rund 100 m² (Vorbehalt).

- Da es sich bei den übrigen Massnahmen um Arrondierungen im Anordnungsspielraum (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5) handelt (saldo plus und saldo minus), leisten diese hinsichtlich Siedlungsgebiets keinen Beitrag für vorstehende Intervention.

Arrondierungen

Die weiteren Änderungen sind als Arrondierungen im Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, zu beurteilen. Sie sind überwiegend kleinflächig, dienen der parzellenscharfen und zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonen und erweitern das weitgehend überbaute Gebiet nicht.

Da Arrondierungen sowohl zugunsten als auch zulasten der Bauzone vorgesehen sind, resultiert gesamthaft ein untergeordnetes Saldo plus an Bauzonen von gerade einmal rund 40 m². Dies ist vertretbar.

Das Siedlungsgebiet wird bei Arrondierungen im Anordnungsspielraum nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die vorstehend beleuchteten nutzungsplanerischen Interventionen ergeben folgende Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein- /ausgezont gemäss der Planungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG
Planungsanweisung 3.5			
Nr. 1	+ 0,05 ha	0,00 ha	-0,05 ha
Nr. 2	- 0,04 ha	0,00 ha	+ 0,04 ha
Nr. 4	- 0,02 ha	0,00 ha	
Nr. 6	+ 0,01 ha	0,00 ha	
Nr. 16	+ 0,02 ha	0,00 ha	
Nr. 17	- 0,02 ha		
Gesamt-Total/Saldo			
	0,00 ha	- 0,0776 ha	- 0,01 ha

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

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.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest. Die vorliegenden Einzonungen bedürfen keiner Baupflichten (lediglich Arrondierungen). In bestimmten Fällen sind Baupflichten auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Bitte prüfen.

3.3.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bei den beiden gestaltungsplanpflichtigen Gebieten "Ortseingang Nord" und "Baumgarten" handelt es sich um sensible und wichtige Gebiete. Diese tragen einerseits massgeblich zur Einwohnerentwicklung bei und ermöglichen andererseits eine ortsbaulich hochwertige Bebauung. Für das Gebiet "Baumgarten" wird eine Mindestdichte (Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 2.1/2.2) als Zielvorgabe aufgenommen (§ 4 Abs. 4 BNO). Weiter ist mindestens ein Anteil von 10 % des Wohnungsangebots altersgerecht auszugestalten. Somit erfolgen auch Festlegungen hinsichtlich der demographischen Entwicklung (Alterung). Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Die beiden Gestaltungsplanpflichten sind begründet.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild von Bottenwil ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als lokal bedeutend eingestuft.

Mit der Festlegung der beiden Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht samt Zielvorgaben (§ 4 BNO) und der Dorfzone werden Grundsteine für eine qualitätsvolle Ortsbildentwicklung gelegt.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand April 2016) werden sämtliche Objekte in kommunale Substanzobjekte umgesetzt. Sie sind im Anhang der BNO korrekt aufgelistet und im Bauzonen- und Kulturlandplan entsprechend gekennzeichnet und beschriftet. Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im Anhang der BNO und im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans bezeichnet. Dies ist sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist für die Wirkung des Ortsbilds ebenso wichtig wie die Gestaltung der Bauten. Bei der Umgebungsgestaltung sind die charakteristischen Merkmale des bestehenden Ortsbilds wie Vorplätze, Vorgärten, Obstgärten, Bäume im Strassenraum und im Bereich von Plätzen, in einer zeitgemässen Form beizubehalten, wiederherzustellen und weiterzuentwickeln.

Die BNO (speziell die Festlegungen in §§ 3, 4 und 7 BNO) verlangt gut gestaltete Freiräume (Strassenräume, öffentliche Räume im Dorfzentrum, Sondernutzungsplanungen etc.), was begrüsst wird. Ein gut gestalteter öffentlicher Raum leistet einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität (Siedlungsqualität) sowie zur nachhaltigen Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde.

Natur im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde verfügt derzeit nur über wenige Grünflächen innerhalb des Baugebiets. Mit zunehmender Innenentwicklung ist der Erhalt von Grünflächen von zentraler Bedeutung. Die Vernetzung wertvoller Grünräume entlang und innerhalb des Siedlungsgebiets ist nicht nur für die Natur sondern auch für die Naherholung der Bevölkerung wichtig. Wichtige Elemente im Siedlungsgebiet sind die Gebiete entlang der Bäche mit der Uferbestockung und dem zu schützenden Gewässerraum.

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde verzichtet auf die Erarbeitung eines KGV. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde, da diesbezüglich keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Die Gemeinde Bottenwil beurteilt die Bauzonen grundsätzlich als erschlossen. Weitergehende Massnahmen seien nicht notwendig.

3.3.8 Erschliessung

Die Gemeinde Bottenwil führt im Planungsbericht (Kapitel 5.1) aus, dass mit einer dichten Überbauung der noch freien Bauzonenflächen und einer kompakten Bauweise im überbauten Gebiet nicht mit einer wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen sei. Dies ist aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und bestehenden Verkehrsbelastung nachvollziehbar und begründet.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone im Genehmigungsinhalt und die Darstellung der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Orientierungsinhalt sind sachgerecht.

3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Gestützt auf die erste fachliche Stellungnahme vom 28. März 2017 hat die Gemeinde das kommunale Landschaftsinventar von 1989 konsultiert und verschiedene Objekte nochmals beurteilt. Nicht ersichtlich ist, ob dies durch eine Fachperson hinsichtlich des ökologischen Werts/Zustands beziehungsweise des Rückführungspotenzials geprüft wurde.

Im Planungsbericht wird detailliert aufgeführt, wo und auf welche Naturschutzobjekte und Gebiete verzichtet werden soll. Im Änderungsplan Kulturland (Orientierungsinhalt) sind alle Objekte dargestellt. Auf eine Gegenüberstellung der Naturwerte von 1989 und heute wird verzichtet. Übrig bleiben 45 Hecken (ca. minus 70), drei geschützte Waldränder und 1 Weiher. Komplett gestrichen werden Obstgärten, Einzelbäume und Magerwiesen. Insgesamt werden so die geschützten Naturwerte in Bottenwil drastisch reduziert. Damit verletzt die Gemeinde ihren Auftrag der ungeschmäleren Erhaltung gemäss § 4 Abs. 3 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz (NLD) und zeigt ein Vollzugsdefizit.

Die Gemeinde ist ferner der Meinung, dass sämtliche Naturobjekte über landwirtschaftliche Pflegeverträge ausreichend gesichert sind. Dies stimmt höchstens bedingt. Die Verträge gelten jeweils nur für eine Dauer von 8 Jahren. Dadurch können weder die ökologische Qualität im Sinne der Artenvielfalt noch die langfristige Sicherung der Flächen gewährleistet werden. Der Planungsbericht weist (Kap. 5.2) auch selbst darauf hin, dass Vertragsflächen sich verändern können.

Es bleibt damit offenkundig unklar, inwiefern die Gemeinde dem gesetzlichen Auftrag von § 40 BauG hinreichend nachkommt. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann entsprechend nicht in Aussicht gestellt werden (**Vorbehalt**).

Naturschutzzonen Magerwiesen: Gemäss Planungsbericht hat eine erneute Prüfung stattgefunden. Es werden jedoch keinerlei Aussagen zur Vegetation und zum Rückführungspotenzial gemacht. Die Begründung wonach eine Unterschutzstellung nicht zielführend sei, ist nicht nachvollziehbar. Erst die Unterschutzstellung erlaubt die Durchsetzung einer zielführenden Bewirtschaftung und die Sprechung von Mitteln durch den Kanton (siehe nachfolgenden Hinweis zum Vergabemodus Beiträge Naturschutz).

Hecken: Hecken spielen als Vernetzungselemente, Nistplätze und Unterschlupfmöglichkeit eine wichtige Rolle im Bereich der Biodiversität und der Vernetzung. Der angeblichen Artenarmut kann mit Unterhalt und Ergänzungspflanzungen entgegengewirkt werden. Die Gemeinde hat aufgrund des Inventars 1989 die geschützten Hecken als schutzwürdig eingestuft. Hier stellt sich die Frage, warum die geltenden Bestimmungen von der Gemeinde nicht umgesetzt wurden? Die Gemeinden sind gemäss § 18 a Abs. 1 NLD verpflichtet "alle wichtigen Hecken, einschliesslich wichtiger Gebüschgruppen und Feldgehölze, zu schützen (...)".

Obstgärten und Einzelbäume: Sie sind nicht nur naturschützerisch wertvoll, sie prägen auch das Landschaftsbild, ein viel geschätzter Standortfaktor. Die generelle Schutzentlassung ist nicht vereinbar mit dem kommunalen Leitsatz "Wir tragen Sorge zur Natur". Auch hier verpasst die Gemeinde, die geltenden Bestimmungen der BNO von 1997 umzusetzen.

Vergabemodus der Beiträge Naturschutz: Der Kanton hat die Möglichkeit, in Naturschutzzonen (NSZ) einen Beitrag von 50 % an die Unterhaltsarbeiten zu leisten, in der Landwirtschaftszone ist dies nicht möglich. In einer NSZ können die Beiträge des Kantons (50 %) jederzeit durch die Besit-

zer/In oder Bewirtschafter/In beantragt werden. Es besteht dabei keine Pflicht der Gemeinde die anderen 50 % zu leisten, auch wenn dies das übliche Vorgehen darstellt.

► **Fazit:** Gestützt auf § 40 BauG hat die Gemeinde Bottenwil die Naturschutzzone (Fromentalwiesen/Halbtrockenrasen) naturschutzfachlich zu überprüfen, insbesondere auf deren Schutzwürdigkeit unter Berücksichtigung des Aspekts Aufwertungspotenzial. Falls auf den Schutz verzichtet werden soll, sind diese gleichwertig zu ersetzen. Bisher geschützte Hecken können nur aus dem Schutz entlassen werden, wenn sie erwiesenermassen nicht mehr existieren und auch nicht vor Ort ersetzt werden können. Gemäss § 117 Abs. 2 BauG sind auch Ufergehölze zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Zwecks Bereinerung des diesbezüglichen ist die Kontaktaufnahme mit der Abteilung Landschaft und Gewässer, Natur und Landschaft (Françoise Schmit, 062 835 34 63) angezeigt.

3.4.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Die Gemeinde Bottenwil hat den bisher rechtskräftig festgelegten Weiler "Weiermatt" unverändert übernommen.

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. Als Kriterien gelten die vom Bund vorgenommenen Ergänzungen des Richtplankapitels S 1.6 (Planungsgrundsatz B), 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.

Für die vorliegende Gesamtrevision bedeutet dies Folgendes: Für die Weilerzone kann vorderhand weder eine positive Vorprüfung noch eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Um dem Auftrag des Bundes nachzukommen, überprüft die Abteilung Raumentwicklung zunächst auf Stufe Richtplan, ob die im Richtplan festgesetzten Weiler die Kriterien erfüllen. In diesem Zusammenhang werden auch die Bestimmungen der Muster-BNO überprüft.

Die Weilerzone und die zugehörigen Bestimmungen in der BNO sind vorderhand von der Gesamtrevision auszunehmen (**Vorbehalt**).

3.4.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) und auch der Siedlungstrenngürtel sind vollständig mit Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die vorgesehenen Ausparungen beschränken sich auf die aktiven Landwirtschaftsbetriebe und sind sachgerecht.

Im Gebiet "Chräzerhof" verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung einer Landschaftsschutzzone. Das Gebiet tangiert die überregionale Ausbreitungsachse für Wildtiere gemäss Richtplankapitel L 2.6. Bei einem Verzicht auf die Festlegung der Landschaftsschutzzone muss hier die Durchgängigkeit für Wildtiere mit geeigneten Massnahmen (verbindliche Festlegung im Kulturlandplan und/oder BNO) umgesetzt werden (**Vorbehalt**). Es wird empfohlen die Landschaftsschutzzone gemäss 1. Vorprüfung unverändert zu belassen.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer

Die Gewässer sind in den Plänen korrekt dargestellt.

Gewässerraum

Die seit 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Festlegung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV bis Ende 2018 zu erfolgen. Die Grundlagen für die kantonale Umsetzung liegen mit der vom Regierungsrat am 6. März 2016 beschlossenen, kantonalen Gewässerraumkarte und dem revidierten § 127 BauG vor.

Die Gewässerräume werden für sämtliche öffentlichen Gewässer mit einer Breite von 2 x 6 m plus die Gewässersohle sachgerecht umgesetzt.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Ufergehölze als Hecken dargestellt. Es wird empfohlen, auf die Darstellung innerhalb des Gewässerraums zu verzichten und stattdessen Art. 17 BNO zu ergänzen (siehe Ziffer 3.6).

Grundwasser

Die Grundwasserschutzzone der Quelfassungen sind als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan dargestellt. Die Grundwasserschutzzone werden momentan überarbeitet.

Bauliche Einschränkungen bei hohem Grundwasserspiegel: Die Gemeinde liegt über einem vermuteten nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu beachtlichen baulichen Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 GSchV). Dies ist bei der Nutzungsplanung, beim Erwerb von Grundstücken und bei Bauprojekten zu beachten (Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung).

Es wird auf die Darstellung des mittleren Grundwasserspiegels im Bauzonen- und Kulturlandplan aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.5.2 Naturgefahren

Hochwasserschutz

Die Abgrenzung der Hochwassergefahrenzone und die Restgefährdung sind im Bauzonenplan korrekt umgesetzt. Die Hochwassergefahrenzone wird im Genehmigungsinhalt, die Restgefährdung im Orientierungsinhalt des Bauzonenplans aufgeführt.

Die Bestimmungen zum Oberflächenwasserschutz sind in der BNO (§ 30) unter den technischen Bauvorschriften aufgeführt. Es wird empfohlen, die Bestimmungen zum Oberflächenwasserschutz in einem separaten Absatz unter Kapitel 3.7 Gefahren und Überflutungszonen in der BNO aufzuführen.

Freihaltegebiet im Kulturland

Das Freihaltegebiet Hochwasser wurde korrekt in die BNO aufgenommen und im Kulturlandplan im Genehmigungsinhalt als überlagerte Zone festgelegt.

3.5.3 Wald

Waldgrenzenplan

Die rechtskräftigen Waldgrenzen im Gemeindegebiet Bottenwil wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- sowie Kulturlandplan übernommen.

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Dieses Verfahren nach § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann.

Die vorliegenden Umzonungen betreffen keinen Wald. Ein entsprechender Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts liegt bei. Er ist koordiniert mit der Nutzungsplanungsrevision öffentlich auszuschreiben und aufzulegen. Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. AWaV).

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung ist korrekt im Bauzonen- und Kulturlandplan abgebildet.

Naturschutzzonen im Wald

Die rechtskräftige Altholzinsel im "Buechwald" sowie die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden korrekt als "Naturschutzzone Wald" übernommen. Ebenso die im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald aufgewerteten Waldränder. Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im Kulturlandplan kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald einhergeht.

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 Lärmschutzverordnung [LSV]).

Bei den geplanten Arrondierungen muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Dies gilt ebenso für die Umzonungen innerhalb der Bauzone.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen, wie im Planungsbericht erwähnt, verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Die Lage der Standorte kann unter "www.kataster-aargau.ch" eingesehen werden. Nach Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen.

3.5.5 Archäologie

Die archäologischen Hinterlassenschaften sind nach Möglichkeit zu schützen und zu erhalten (§ 38 Kulturgesetz). **Sie sind als Grundlage bei der Planung beizuziehen und in den Interessenabwägungen zu berücksichtigen.** Dafür stellt die Kantonsarchäologie mittels der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine aktuelle Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäo-

logischen Fundstellen zur Verfügung. Entsprechend sind die archäologischen Fundstellen nicht in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland einzutragen.

Archäologische Fundstellen sind zudem direkt durch das Kulturgesetz rechtlich gesichert.

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Bottenwil ist in seiner Grundstruktur mit geringfügigen Unterbrüchen sehr gut erhalten. Es enthält verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz, teilweise mit viel Substanz von lokaler oder regionaler Bedeutung. Im Kulturlandplan (separater, orientierender Planausschnitt) sind die historischen Verkehrswege korrekt dargestellt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) übernimmt die Gemeinde Bottenwil die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Für die BNO gelten daher die Bestimmungen des Titels 3 der Bauverordnung (BauV).

Hinweis an die Gemeinde: Für den Beschluss und die Genehmigung ist die BNO nicht synoptisch darzustellen (es werden alle rechtskräftigen Bestimmungen aufgehoben und die ganze BNO wird beschlossen und genehmigt).

Zu den einzelnen Bestimmungen

- | | |
|-------------|---|
| § 17 Abs. 3 | siehe Ziffer 3.5.1, geänderter Absatz 3: <i>"Gemäss § 117 Abs. 2 BauG sind Ufergehölze zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Die Ufervegetation darf nach Art. 21 NHG weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Innerhalb des Gewässerraums bestehen grundsätzlich die Voraussetzungen für das Gedeihen der Ufervegetation. Gemäss Art. 8 BGF sowie § 20 AFG benötigen bauliche und technische Eingriffe in die Gewässer und ihre Ufer eine fischereirechtliche Bewilligung:"</i> |
| § 23 | siehe Ziffer 3.4.3 |
| § 36 | Unabhängig von dieser Bestimmung bestimmt sich die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze nach § 44 Abs. 2 BauV. Es empfiehlt sich, hier eine Ergänzung der BNO-Bestimmung. |

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 setzt voraus, dass die Vorlage entsprechend des Vorprüfungsergebnisses überprüft und angepasst wird.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

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



Michael Rothen
Sektionsleiter



Tim Jenka
Kreisplaner