



KANTON AARGAU

Regierungsgebäude, 5001 Aarau  
Telefon 062 835 12 40  
Fax 062 835 12 50  
E-Mail staatskanz@ag.ch

Staatskanzlei											
Gemeinde Oberwil-Lieli											
Generalsekretariat											
Sitzung					Nr.						
Archiv					<input type="checkbox"/> dauernd		<input type="checkbox"/> temporär				
<b>E</b>					24. NOV. 2008						
Abteilung		A	B	E	K	Abteilung		A	B	E	K
Bauverwaltung						Gemeinderat					
Einwohnerkontrolle						Gemeindestueramt					
Finanzverwaltung						Soziales					
Gemeindekanzlei						Vormundschaftsamt					
Gemeinderat											
Dorfstrasse 52											

8966 Oberwil-Lieli

Aarau, 20. November 2008

### Rechtskraftbescheinigung

Gegenstand:

Regierungsratsbeschluss 2007-001396 vom 17. Oktober 2007 in Sachen Gemeinde Oberwil-Lieli; Bauzonenplan-Änderung "Augenweid"; Genehmigung.

Die Rechtsmittelfrist hat am 19. November 2007 geendet. Bis zum heutigen Datum, dem 20. November 2008, ist beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau als zuständiger Behörde keine Beschwerde eingegangen.

Freundliche Grüsse

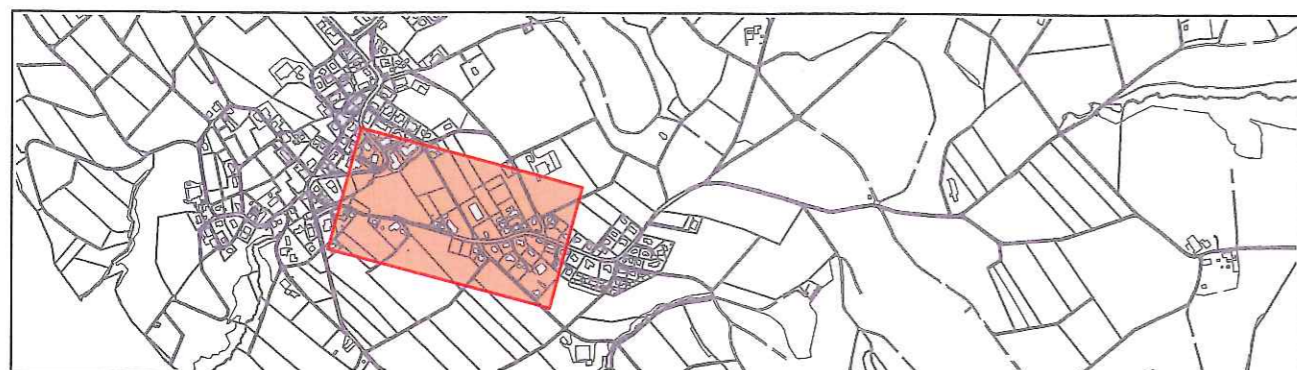
Urs Meier  
Generalsekretär

# Bauzonenplan Änderung "Augenweid"

gemäss § 15 BauG

## Situationsplan 1 : 2500

Gemeinde Oberwil-Lieli			
Sitzung	Nr.		
Archiv	<input type="checkbox"/> delend	<input type="checkbox"/> temporär	
E		22. AUG. 2007	
Abteilung	ABEK	Abteilung	ABEK
Verwaltung		Strassenrat	
Bauverwaltung		Gemeindekanzlei	
Finanzverwaltung		Soziales	
Rechtsverwaltung		Vormundschaftsamt	



 <p><b>MINIKUS VOGT &amp; PARTNER</b> Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik Rosenauweg 14 5430 Wettingen 8967 Widen 056 / 426 93 11 056 / 640 05 05</p>	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
	21.08.2007	su	su	vo	30 / 42	22911/1
	Ersetzt Plan			Überholt durch Plan		
	vom:	Nr. .		vom:	Nr. .	
Dateiname :		owi22911-1_Sit.dwg				

Vorprüfungsbericht vom: 28. Oktober 2005

Mitwirkungsbericht vom: 4. Juni 2007

Öffentliche Auflage vom: 30. April 2007

bis: 30. Mai 2007

Beschlossen an der Gemeindeversammlung am:

15. Juni 2007

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den **17. Oktober 2007**

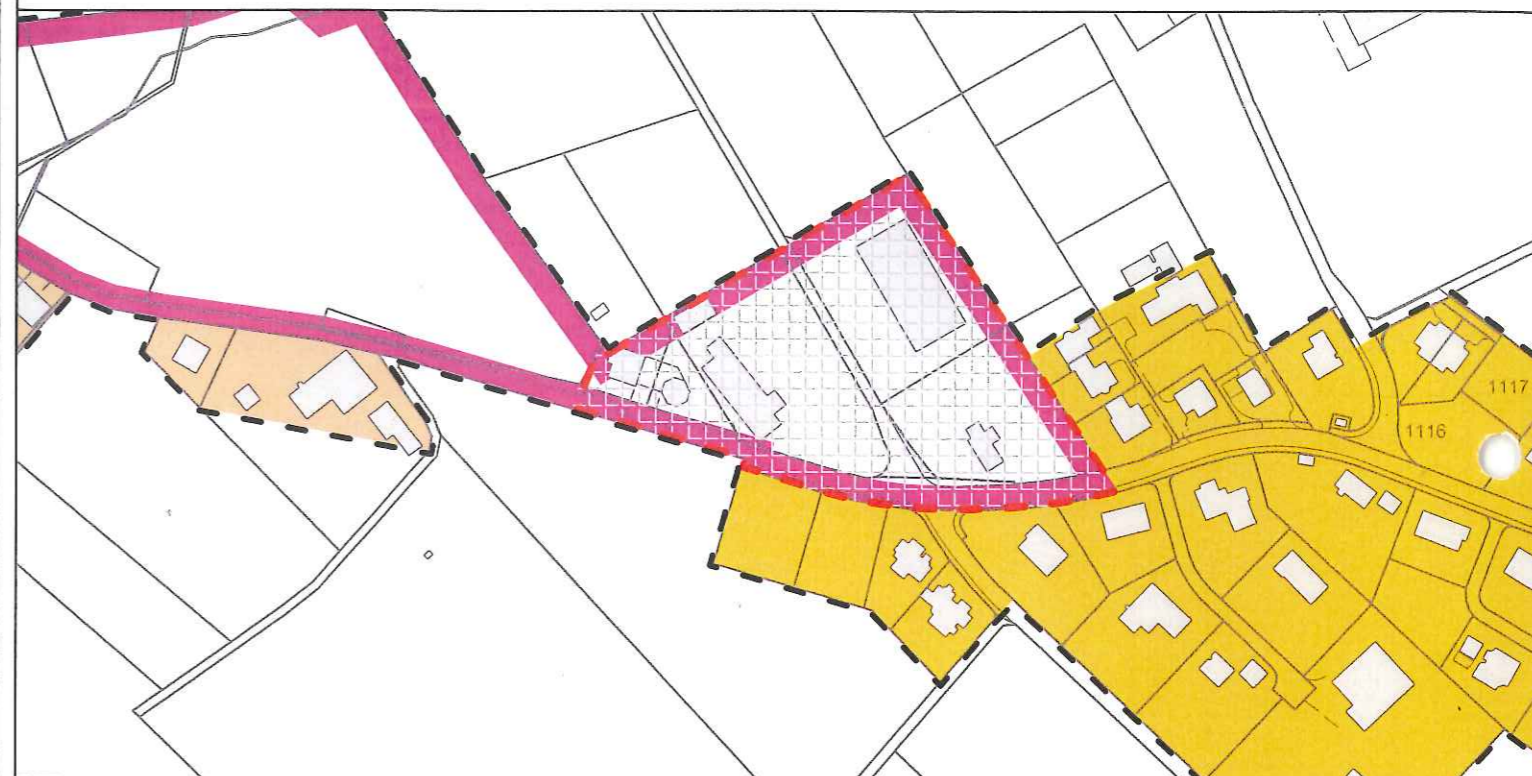
Der Staatsschreiber:



## Bauzonenplan genehmigt vom Grossen Rat am 31. Oktober 1995

Informationsinhalt:

- Gewerbezone mit Wohnen
- Wohnzone W
- Perimeter von Sondernutzungsplänen
- Dorfzone
- Änderungen
- Bauzonen-grenze



## Geänderter Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

- Wohnzone W
- Perimeter mit Sondernutzungsplanpflicht

Informationsinhalt:

- Bauzonen-grenze



Sitzung: 17. Oktober 2007

Art. Nr. 2007-001396

---

**Gemeinde Oberwil-Lieli; Bauzonenplan-Änderung "Augenweid"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## Sachverhalt

### 1. Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	4. Juni 2007
Vorprüfungsbericht	28. Oktober 2005
Öffentliche Auflage	30. April – 30. Mai 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung	15. Juni 2007
Ablauf der Beschwerdefrist	20. August 2007
Eingereicht zur Genehmigung	30. August 2007

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### 1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

#### 1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

### 2. Die Vorlage im Überblick

#### 2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Perimeter der Bauzonenplanänderung liegt im Osten des Baugebiets des Ortsteils Oberwil. Die geplante Umzonung umfasst hauptsächlich eine Sägerei, deren Betrieb in absehbarer Zeit eingestellt wird. Das Planungsziel der Gemeinde sieht vor, das Areal aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnnutzung und der Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser nach erfolgtem Rückbau der Sägerei dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

#### 2.2 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 28. Oktober 2005 ohne Vorbehalte.

## **Erwägungen**

### **3. Beurteilung der Vorlage**

#### **3.1 Allgemeine Beurteilung**

##### **3.1.1 Überprüfungsbefugnis**

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

##### **3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan**

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar.

##### **3.1.3 Raumplanerische Beurteilung**

Die Grösse der Bauzone bleibt unverändert. Die vorgesehene Umzonung eines Areals im Gebiet "Augenweid" von der Gewerbezone mit Wohnen in die W2-Zone ist mit den berührten übergeordneten Plänen und Vorschriften vereinbar und ist unter den gegebenen Umständen sachgerecht. Die Einwohnerkapazität der Gemeinde wird geringfügig vergrössert; dies ist im Rahmen der Ermessensüberprüfung jedoch nicht zu beanstanden.

Die Sondernutzungsplanpflicht stellt sicher, dass die Voraussetzungen für eine qualitativ gute Erschliessung und Überbauung in einem nachfolgenden Planungsverfahren stufengerecht geregelt werden. Hierfür eignet sich das Instrument des Gestaltungsplans. Das Areal liegt an der bereits heute verkehrsberuhigten Augenweidstrasse, was die Voraussetzungen hierzu verbessert.

#### **3.2 Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

---

## **Beschluss:**

1.

Die Bauzonenplan-Änderung "Augenweid" der Gemeinde Oberwil-Lieli vom 15. Juni 2007 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

---

## **Rechtsmittelbelehrung**

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt einen Tag nach der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

---

#### **Protokollauszug**

- Gemeinderat, Dorfstrasse 52, 8966 Oberwil-Lieli
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:



## 5. Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan, Änderung Gebiet "Augenweid" (Zuweisung neu in Wohnzone)

### a. Vorgeschichte und Sachverhalt

Die Ortsplanung der Gemeinde Oberwil-Lieli stammt aus der ersten Hälfte der 90-er Jahre. Zwischenzeitlich wurde eine Teilrevision in den Gebieten Chlichächer, Breitenächer, beim Friedhof sowie im Eberloch vorgenommen, ebenso erfolgte eine minimale Teilrevision der kommunalen Bauordnung.

Seit längerer Zeit liegt - nebst anderen laufenden Planungen für Teilzonenplanänderungen - ein Gesuch auf Änderung der Zonenzugehörigkeit des Gebietes "Augenweid" vor. Dieses Begehren war - infolge offener Pendenzen der Eigentümerschaft - bisher sistiert und ist kürzlich wieder neu gestellt worden. In der Zeit vom 30.04. - 30.05.2007 erfolgte die entsprechende öffentliche Auflage mit gleichzeitigem Mitwirkungsverfahren für die Änderung des Zonenplanes im Gebiet Augenweid.

### b. Beschreibung Projekt

Die geplante Umzonung beinhaltet im wesentlichen die Umzonung einer Fläche von rund 1,1 ha (Parzellen 79, 80, 303, 304 und 1107 an der Augenweid- und Rotzenbühlstrasse) von der Zone "Gewerbe mit Wohnen" in die "Wohnzone". Verbunden mit dieser gewünschten Umzonung wurde zwischen der Eigentümerschaft des im fraglichen Gebiet liegenden Gewerbebetriebes und der Einwohnergemeinde eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgeschlossen, worin die detaillierten Modalitäten der Aufhebung des Sägereibetriebes und die Zuführung der betroffenen Parzellen zu einer neuen baulichen Nutzung geregelt wird. Diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung stellt eine zwingende Bedingung für die Zonenplanänderung dar, welche informell beim gleichzeitigen Verfahren "öffentliche Auflage / Mitwirkung" auftrag und nun auch bei der laufenden Zonenplanänderung informeller Bestandteil der Aktenauflage bildet. Die Kompetenzhoheit für den Vertragsabschluss dagegen liegt beim Gemeinderat.

Diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag ist zusammenfassend zu entnehmen, dass die private Eigentümerschaft den bestehenden Sägereibetrieb bis spätestens 3 Jahre nach Inkrafttreten der Umzonung ihrer Parzellen in eine Wohnzone aufgeben und sämtliche Gebäude des Sägereibetriebes, ausgenommen das Wohnhaus Nr. 36, abbrechen wird.



c. *Rechtliches*

Nach der erfolgten öffentlichen Auflage mit gleichzeitigem Mitwirkungsverfahren (§ 24 BauG) hat nun gestützt auf § 25 BauG die Gemeindeversammlung der beantragten Teilzonenplanänderung zuzustimmen, anschliessend erfolgt die Genehmigung durch die zuständigen Instanzen des Kantons (§ 27 BauG).

Gestützt auf § 26 BauG können Personen, die ein schutzwürdiges Interesse geltend machen, innert 20 Tagen seit der amtlichen Publikation Beschwerde beim Regierungsrat führen.

Antrag des Gemeinderates:	Genehmigung Änderung Bauzonenplan Gebiet "Augenweid" (Zuweisung neu in Wohnzone)
---------------------------	--

Situation

-  Wohnzone (bisher Gewerbezone mit Wohnen)
-  Perimeter mit Sondernutzungsplanpflicht







Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2007

118 100.1 Raumplanung, Nutzungsordnung: Nutzungsordnung, Nutzungsplan

**5. Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan; Änderung Gebiet  
"Augenweid"**

*(Behandlung des Traktandums im Ausstand der Familie Stierli, gem. § 25 GG)*

Zur Behandlung dieses Traktandums bittet der Vorsitzende Frau Rita Stierli sowie ihre Söhne Werner, Karl-Heinz und Konrad Stierli im Sinne von § 25 GG in den Ausstand. Anhand einer Folie, beinhaltend die Situation bisher und geplant neu, sowie aufgrund des Botschaftstextes auf den Seiten 15 - 17 im Gemeindebüchlein informiert er über die geplante Zonenplanänderung. Im wesentlichen werden die betroffenen Parzellen (79, 80, 303 und 304 und 1107) mit einer Fläche von rund 1,1 ha, welche bisher der Zone "Gewerbe mit Wohnen" zugeteilt waren, neu in die Wohnzone zugewiesen. Das erforderliche öffentliche Auflage- und Mitwirkungsverfahren für diese Zonenplanänderung ist - nach erfolgter Vorprüfung durch die kantonalen Instanzen - in der Zeit vom 30.04. - 30.05.2007 durchgeführt worden, Einsprachen sind keine eingegangen und Änderungsbegehren und Wünsche wurden keine eingereicht.

Der Gemeinderat hat vorgängig der Auflage mit der Grundeigentümerschaft A. Stierli einen öffentlich-rechtlichen Vertrag unter Vorbehalt über die Aufhebung des bestehenden Sägereibetriebes innert 3 Jahren ab Rechtskraft der Zonenplanänderung abgeschlossen, diese Vereinbarung ist informativ mit den Akten zur heutigen Gemeindeversammlung zur Einsichtnahme aufgelegt. Nach Abschluss der Auflage sind zwischen der Grundeigentümerschaft A. Stierli und der Einwohnergemeinde die für den Grundbucheintrag bestimmten Verträge bezüglich des Überbauungsverbotes und des Kaufrechtes für Fr. 250.00 je m<sup>2</sup> aufgrund dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung unterzeichnet und beurkundet worden, dies mit einem ausdrücklichen Vorbehalt der Genehmigung des Traktandums durch die Gemeindeversammlung und des Eintritts der Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses.

In der nun folgenden Diskussion meldet sich Herr Hans Widmer zu Wort, als direkter Nachbar empfiehlt er das Traktandum zur Genehmigung unter Hinweis auf die Immissionen des seit 50 Jahren bestehenden und längerfristig nicht mehr wirtschaftli-

chen Sägereibetriebes. Das Gebiet Augenweid ist heute vernünftigerweise als nicht mehr geeignet für Gewerbe zu bezeichnen und wird besser der Wohnzone zugewiesen.

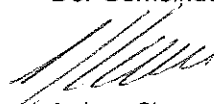
Aus Versammlungsmitte werden weder Fragen gestellt noch fallen weitere Voten. Nachdem die Diskussion damit erschöpft ist, stimmen die anwesenden Stimmberechtigten dem Antrag des Gemeinderates, lautend:

*Genehmigung Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan, Änderung Gebiet "Augenweid"  
(Zuweisung neu in Wohnzone)*

mit gleichzeitiger Kompetenzerteilung an den Gemeinderat zum Vertragsabschluss für das Bauverbot und das Kaufrecht inkl. einer allenfalls daraus resultierenden Ausübung des Kaufrechts mit dem entsprechenden Landerwerb, sowie der Grundbucheinträge mit grosser Mehrheit bei einer Gegenstimme zu. Im Anschluss an diesen Beschluss werden die sich im Ausstand befindlichen Stimmberechtigten wieder in die Versammlung gerufen und diesen das Ergebnis der Abstimmung eröffnet; dasselbe wird von Frau Rita Stierli bestens verdankt.

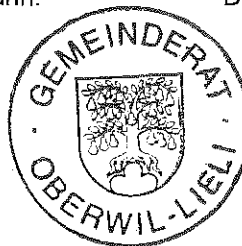
**NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindeammann:

  
Andreas Glarner

Der Gemeindeschreiber:

  
Hans Peter Bernath



Versandt:

Rechtskraftbescheinigung

Wir bescheinigen hiermit, dass dieser Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15.06.2007 inzwischen in Rechtskraft erwachsen ist.

8966 Oberwil-Lieli, 23.07.2007

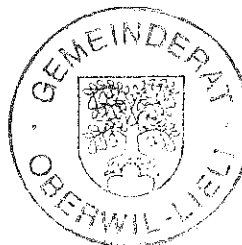
**NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindeammann:

  
Andreas Glarner

Der Gemeindeschreiber:

  
Hans Peter Bernath



Regional- und Ortsplanung  
 Heiner Speck, Kreisplaner  
 Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
 Telefon 062 835 33 17  
 Fax 062 835 32 99  
 E-Mail heinrich.speck@ag.ch

<b>Gemeinde Oberwil-Lieli</b>			
Archiv		<input type="checkbox"/> dauernd	<input type="checkbox"/> temporär
<b>E</b>		03. NOV. 2005	
Abteilung	A   D   E   K	Abteilung	A   B   E   K
Bauverwaltung		Bauverwaltung	
Einwohnerkontrolle		Einwohnerkontrolle	
Finanzverwaltung		Finanzverwaltung	
Com. Gemeinderat		Com. Gemeinderat	
<b>Gemeinderat</b>		<b>Gemeinderat</b>	
8966 Oberwil-Lieli			

Aarau, 28. Oktober 2005

**BVURO.05.198-1** (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
**Gemeinde Oberwil-Lieli**  
**Bauzonenplanänderung "Augenweid", Änderungen BO**  
**Abschliessender Vorprüfungsbericht**

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann  
 Sehr geehrte Frau Gemeinderätin  
 Sehr geehrter Herr Gemeinderat

Am 26. August 2005 haben Sie uns die oben erwähnte Vorlage zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht zeigt, dass die Vorlage den planungsrechtlichen Anforderungen an Nutzungspläne entspricht. Wir bitten Sie, die Hinweise im Vorprüfungsbericht zu beachten und die empfohlene formelle Berichtigung in der BNO vorzunehmen. Zur Frage der Fristen in § 53a Abs. 5 BNO stehen wir auf Wunsch gerne für eine Besprechung zur Verfügung.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie den Vorprüfungsbericht zusammen mit der Vorlage öffentlich auf. Die beiliegenden Richtlinien orientieren Sie über das weitere Vorgehen.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit. Haben Sie noch Fragen? Der zuständige Kreisplaner Heiner Speck (Tel. 062 835 33 17) gibt Ihnen gerne Auskunft.

Freundliche Grüsse



Bernhard Fischer  
 Sektionsleiter



Heiner Speck  
 Kreisplaner

---

**Beilagen**

- Vorprüfungsbericht
- Richtlinien 1.3 und 1.4

**Zur Information an**

- Minikus Vogt & Partner, Rosenauweg 14, 5430 Wettingen
- AVK
- ARE/OBP
- ARE/CH



## **1. Einleitung**

### **1.1 Eingereichte Unterlagen**

#### **1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Situationsplan 1:2'500
- Änderungen BO

#### **1.1.2 Weitere Unterlagen**

- Planungsbericht

### **1.2 Ausgangslage und Zielsetzungen**

Der Perimeter der geplanten Umzonung umfasst hauptsächlich eine Sägerei, deren Betrieb in absehbarer Zeit eingestellt wird. Das Hauptplanungsziel der Gemeinde sieht vor, das Areal aufgrund der bestehenden Nachfrage dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Vorlage ist im Planungsbericht vom 5. August 2005 erläutert.

### **1.3 Ablauf der Vorprüfung**

Mit Brief vom 26. August 2005 hat die Gemeinde die Vorlage zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung erfolgte im September/Oktober 2005. Der vorliegende abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Anforderungen an Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 BauG). Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

## **2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren**

### **2.1 Beurteilung der Grundlagen**

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

### **2.2 Mitwirkung**

Die Gemeinde hat gemäss § 22 BauG noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Jedermann kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Der Gemeinderat nimmt zu diesen Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich (§ 22 Abs. 2 BauG).

Gestützt auf § 24 Abs. 3 BauG können das Mitwirkungs- und das Einspracheverfahren zusammengelegt werden.

## **3. Beurteilung der Planungsergebnisse**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar.

### 3.2 Raumplanerische Beurteilung

Die vorgesehene Umzonung eines Areals im Gebiet Augenweid von der Gewerbezone mit Wohnen in die W2-Zone ist unter den gegebenen Umständen sachgerecht. Die Einwohnerkapazität der Gemeinde wird dadurch geringfügig vergrössert. Die Sondernutzungspanpflicht stellt sicher, dass die Voraussetzungen für eine optimale Erschliessung und Überbauung in einem nachfolgenden Planungsverfahren festgelegt werden.

In formeller Hinsicht ergibt sich zur BNO folgendes:

- In der BO soll kein neuer § 50a geschaffen werden. Die rechtskräftige Tabelle in § 50 BO soll mit den Festlegungen zur neuen W2 ergänzt werden.
- Da gemäss § 53a Abs. 1 BO richtigerweise in der W2-Zone nur "nicht störendes Gewerbe" zugelassen ist, ist Abs. 4 zu streichen.

Aus planerischer Sicht ist § 53a Abs. 5 nachvollziehbar. Nach Massgabe des Bundesrechts und der kantonalen Gesetzgebung wird er als kritisch erachtet, da die Vorschrift sowohl die Bestandesgarantie (Eigentumsgarantie) als auch die Vorgabe von Art. 15 RPG berührt. Es ist uns kein Entscheid bekannt, in welchem diese Frage jemals gerichtlich geklärt wurde. Eine kantonalrechtliche Grundlage für eine Regelung dieser Art besteht nicht. Als mögliche und rechtlich unproblematischere Alternativen könnten eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer oder die Übernahme des Areals durch die Gemeinde in Frage kommen.

### 4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Die Vorlage ist aufgrund der Vorprüfung gemäss § 23 Abs. 1 BauG nach Beurteilung der Verwaltung grundsätzlich rechtmässig, stimmt mit dem kantonalen Richtplan überein und berücksichtigt die kantonalen und regionalen Interessen angemessen. Der Vorprüfungsbericht enthält einzelne Bemerkungen im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Wir bitten Sie, diese Punkte im Sinne der voranstehenden Ausführungen zu berücksichtigen. Ein Genehmigungsantrag kann nach Überprüfung und allfälliger Bereinigung dieser Punkte in Aussicht gestellt werden.

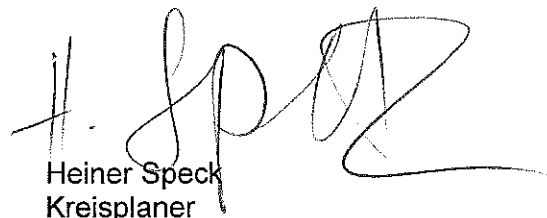
Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.

Die Planvorlage kann nach der Bereinigung öffentlich aufgelegt werden.

Freundliche Grüsse



Bernhard Fischer  
Sektionsleiter



Heiner Speck  
Kreisplaner





## A Ziele und Grundsätze

### 1. Planungsgremium

Die Änderung des Bauzonenplanes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat.

Planungsgremium:

- Karl Schneider, Gemeindeammann
- Ursula Gehrig, Vizeammann
- Andreas Glarner, Gemeinderat
- Marlies Stoll, Gemeinderätin
- Paul Wälti, Gemeinderat

Planungsleiter:

- Peter Vogt, dipl. Kulturingenieur ETH/SIA

### 2. Planungsablauf

Die Nutzungsplanung ist im Jahre 1995 vom Grossen Rat des Kantons Aargau genehmigt worden. Im Mai 2005 wurde unser Büro mit den Planungsarbeiten für die Änderung der Nutzungsplanung im Gebiet „Augenweid“ beauftragt.

Kontakte fanden mit folgenden Personen der kant. Verwaltung statt:

- Dr. Heiner Speck, Kreisplaner, Abt. für Raumentwicklung (ARE)

### 3. Geografie des Planungsraumes

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Ortsteils Oberwil. Zwischen diesen beiden Baugebieten besteht eine Siedlungslücke. Gegen Nordosten erstreckt sich eine Wohnzone, welche weitgehend überbaut ist.



#### 4. Gründe für die Revision der Nutzungsplanung

Die bestehende Sägerei mit Holzlager belegt ca. 90 % des Planungsgebietes. Das Unternehmen wird den Betrieb in absehbarer Zeit einstellen. Gründe dafür sind wirtschaftliche Schwierigkeiten und eine nicht geregelte Nachfolgeplanung. Erschwerend kommen die ungünstige Verkehrslage abseits der Hauptverkehrsachse, sowie die erschwerte Zufahrt mit Langholzwagen dazu.

Die Erstellung von Gewerbe- und Dienstleistungsbauten mit dem entsprechenden Wohnraum als Ersatz für die Sägerei wäre laut BNO möglich. Der Standort abseits der Kantonsstrasse und mit einer Zufahrt über Wohnquartiere ist jedoch ungünstig. Widerstand seitens der Anwohner bei entsprechenden Baugesuchen ist absehbar.

Andererseits herrscht immer noch eine ungebremste Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser an dieser bevorzugten Wohnlage mit Blick auf Reusstal und die Alpen. Seitens des Eigentümers liegen beim Gemeinderat mehrere Begehren für eine Zonenplanänderung vor.

Eine Umzonung - und damit verbunden der Verkauf von Bauland - würde einen Rückbau des Betriebes ermöglichen.

#### 5. Zonierung / Schutzobjekte und Bodennutzung im Planungsgebiet

Das Gebiet liegt in der „Gewerbezone mit Wohnen“ (GW). Es besteht eine Sondernutzungsplanungspflicht.

Es bestehen keine Schutzobjekte unter kommunalem Schutz.

Das Gebiet ist zu ca. 90 % mit der Holzsägerei und dem dazugehörigen Lager belegt. Die Restfläche ist mit Einfamilienhäusern belegt.

#### 6. Planungsziele

Mittels der Änderung des Bauzonenplanes, der Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung sowie mit einem später noch zu erlassenden Sondernutzungsplan sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Abbruch der Sägerei inkl. der Lagerplätze
- Verhindern einer „Industriebrache“
- Nutzen und aufwerten des Gebietes für Wohnen
- Schaffen von Bauland für Wohnen
- Erarbeiten eines Sondernutzungsplanes in welchem einerseits die Linienführung der Rotzenbühlstrasse überprüft wird und andererseits gut überbaubare Parzellen geschaffen werden

#### 7. Zonenplanänderungen

Die neue Zonierung sieht eine "Wohnzone W2" vor. Zusätzlich besteht die Sondernutzungsplanungspflicht.

- Siehe Änderungsplan

## 8. Bauordnung (BO)

- Siehe BO-Änderung

Es wird eine neue Zone geschaffen, welche nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässt. Die Ausnützung von 0.45 trägt dem haushälterischen Umgang mit Bauland Rechnung. Abmessungen und Abstände entsprechen den bisherigen, bewährten Regelungen.

Weil Oberwil-Lieli noch nicht über eine Bauordnung nach neuem Baugesetz des Kantons Aargau verfügt, ist auch ein Definitionsartikel über die gewerbliche Nutzung in den neuen Artikel eingeflossen.

## 9. Verkehr, Lärm

Da das Gebiet abseits von stark befahrenen Verkehrswegen und sonstigen Infrastrukturanlagen gelegen ist, wird auf ein Lärmgutachten verzichtet.

## 9. Bodenschutz

Für das Gebiet besteht kein Eintrag im laufenden Verfahren der Altlastenerhebung.

## 10. Kantonale Forderungen

Es wurden keine kantonalen Randbedingungen eingeholt.

## B Mitwirkungsverfahren

### 11. Form und Mittel der Information

Folgende Informationen sind vorgesehen:

- Mitwirkungsverfahren nach Bekanntwerden des Vorprüfungsergebnisses
- Auskunftserteilung an einem Abend während des Mitwirkungsverfahrens auf der Gemeindeverwaltung mit Vertretern der Gemeinde sowie dem Planer
- Presseorientierung
- Öffentliche Auflage
- Gemeindeversammlung im November 2005

### 12. Anliegen aus der Bevölkerung

Die schon seit einiger Zeit bekannten Anliegen der Bevölkerung aus dem Quartier an der Augenweidstrasse werden mit dem vorliegenden Planungsvorhaben berücksichtigt. Anschliessend an das Mitwirkungsverfahren wird die Gemeinde einen Mitwirkungsbericht erstellen.

**13. Zurückgestellte Anliegen für spätere Planungen**

Zurzeit laufen auch die Planungsarbeiten über das Gebiet „Chilchächer“ und verbunden damit die zukünftige Nutzung des hauptsächlich im Eigentum der Gemeinde Oberwil-Lieli stehende Gebiet „Chalberweid“. Letzteres grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an, hat aber keine präjudizierende Bedeutung, da das Planungsgebiet heute schon in der Bauzone liegt.

**C Sachpläne und Konzepte des Bundes****14. Konzepte und Sachpläne, die den Planungsraum betreffen**

Keine

**15. Verbleibende Differenzen**

Keine

**D Kantonaler Richtplan****16. Inhalte mit konkreten Auswirkungen auf den Bauzonenplan**

Keine

**17. Verbleibende Differenzen**

Keine

**E Abstimmung auf Region und Nachbargemeinden****18. Konfliktliste**

Keine

**F Zielkonflikte****19. Forderungen aus den Randbedingungen und ihre Behandlung**

Keine

**20. Liste der zu beachtenden Probleme**

Keine

**G Liste der nicht gelösten Probleme, die in den weiteren Planungsprozess einfließen****21. Forderungen aus den Randbedingungen und ihre Behandlung**

Keine

**H Statistik****22. Flächenstatistik Änderung Bauzonenplan**

<b>Genehmigungsinhalt</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Veränderung Einwohner / Arbeitsplätze (max.)</b>
<b>Bauzonen</b>		
Gewerbezone mit Wohnen GW (alt)	-1.1	-60 E / -10 A
Wohnzone W2 (neu)	+1.1	80 E

**MINIKUS VOGT & PARTNER AG**


Peter Vogt