



OBERWIL-LIELI

DAS JUWEL AM MUTSCHELLEN

Gesamtrevision Nutzungsplanung (NUPLA),
inkl. Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

**INFORMATIONSBROSCHÜRE
ZUR UMZONUNG**

Detaillierte Beschreibung der vom Gemeinderat vorgeschlagenen und vom Kanton bewilligten Umzonung (Auszonung Unterdorf/Letten, Einzonung Juchächer) als Information an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger hinsichtlich der kommenden Gemeindeversammlung vom Freitag 28. August 2020.

Oberwil-Lieli, im Juli 2020

1. Einleitung und Hintergrund

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie über die geplante Umzonung informieren. Es handelt sich dabei um einen Abtausch von Bauland und Landwirtschaftsland: Bauland im Unterdorf und im Letten soll ausgezont werden, und dafür die gleich grosse Fläche Landwirtschaftsland beim Juchächer eingezont werden. Sämtliche betroffenen Parzellen gehören entweder bereits heute der Gemeinde (Unterdorf und Letten) oder die Gemeinde besitzt ein vertraglich zugesichertes Kaufrecht (Juchächer).

Die geplante Umzonung ist Bestandteil der Revision unserer kommunalen Nutzungsplanung (= Bau- und Nutzungsordnung BNO, Bauzonenplan und Kulturlandplan), über die wir an der kommenden Gemeindeversammlung am 28. August abstimmen werden.

Vor einem Jahr, an der Sommer-Gemeindeversammlung 2019, haben Sie der Idee der Umzonung deutlich zugestimmt¹. Basierend auf dieser Absichtsbekundung haben wir die Umzonung in die Nutzungsplanungsrevision aufgenommen und sie dem Kanton zur abschliessenden Vorprüfung vorgelegt. Die diversen Fachstellen des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) haben unsere Planungsabsicht geprüft, als rechtskonform beurteilt und zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung freigegeben.

Zu beachten: In dieser Broschüre wird ausschliesslich das Thema Umzonung besprochen. Selbstverständlich wird (wie immer) eine Broschüre mit sämtlichen Traktanden der Einwohnergemeindeversammlung (das sogenannte «Büechli») erstellt und verschickt, worin die Umzonung als Unterpunkt des Traktandums Gesamtrevision Nutzungsplanung ebenfalls enthalten sein wird (jedoch weitaus weniger detailliert als hier). Diese erhalten Sie Mitte August.

¹ Nachdem ein Rückweisungsantrag knapp abgelehnt worden war.

2. Zusammenfassung

Sie haben unserem kommunalen Entwicklungskonzept an der letzten Sommer-Gemeindeversammlung zugestimmt. Die Umzonung, ein wichtiges Element dieses Konzepts, ist in die vorliegende Nutzungsplanungsrevision eingeflossen. Nachdem der Kanton sie gutgeheissen hat, ist der Ball nun wieder bei Ihnen, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Um alle Massnahmen des Entwicklungskonzepts umsetzen zu können, braucht es Ihre Zustimmung zur NUPLA-Revision an der kommenden Gemeindeversammlung am 28. August.

Das Entwicklungskonzept wird unserem Dorf viele Vorteile bringen, von denen wir und nachfolgende Generationen profitieren werden:

- Weniger Bevölkerungswachstum.
- Landreserven der Gemeinde bleiben flächenmässig erhalten. Es muss kein Land verkauft oder wertvernichtend ausgezont werden.
- Bezahlbarer Wohnraum für Junge und Familien im Unterdorf.
- Qualitativ hochwertige Einfamilienhausparzellen in Lieli an guter Wohnlage und mit guter ÖV-Anbindung.
- Aufwertung unseres Dorfmuseums und des historischen Charakters des Dorfes durch Pflanzung von Hochstamm-bäumen.
- Mit dem Erlös vom Verkauf der Einfamilienhausparzellen werden die beiden Mehrfamilienhäuser im Unterdorf finanziert – dadurch können wir uns zwei Mehrfamilienhäuser leisten und müssen uns nicht verschulden.

Die Massnahmen bilden ein Gesamtpaket, welche inhaltlich und finanziell verknüpft sind. Das Konzept ist ausgewogen, nachhaltig und finanziell für die Gemeinde attraktiv. Dennoch gibt es auch Widerstand – *siehe Kapitel 6 mit den Argumenten der Gegner*. Das Traktandum ist von grosser strategischer Bedeutung für unser Dorf. Der Gemeinderat möchte Sie daher speziell ermuntern, an der kommenden Gemeindeversammlung teilzunehmen und Ihre Meinung zum Ausdruck zu bringen.

Der Gemeinderat hofft auf Ihre Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom 28. August 2020 und empfiehlt Ihnen die Nutzungsplanungsrevision (inkl. Umzonung) zur Annahme.

3. Wieso Umzonung und um was geht es?

Die Umzonung ist das zentrale Element unseres kommunalen Entwicklungskonzepts, welches die Gemeindeversammlung vor einem Jahr gutgeheissen hat. Dieses Konzept hat das Ziel, unser Dorf nachhaltig und massvoll weiterzuentwickeln und dabei den «Spagat» zu bewerkstelligen zwischen a) Bewahren des ländlichen Charakters unseres Dorfes mit seinem aktiven Dorfleben und b) unsere Standortqualität für alle Bevölkerungsschichten zu fördern (wir nennen es ein «duales Entwicklungskonzept»). Es besteht aus folgenden Elementen (*siehe auch Abb. 1 und 2*):

- Umzonung (Auszonung von Bauland im Unterdorf und im Letten, Einzonung von Landwirtschaftsland im Juchächer).
- Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit bezahlbarem Wohnraum im Unterdorf durch die Gemeinde (Mietwohnungen, welche die Gemeinde prioritär an Einheimische vermieten wird, wir bestimmen Mietzins).
- Ökologische und kulturhistorische Aufwertung der ausgezonten Parzellen im Unterdorf (und im Letten) mit Hochstammbäumen.
- Erwerb der Juchächer-Parzelle durch die Gemeinde².
- Abparzellierung, Erschliessung und Verkauf der Juchächer-Parzellen an Privatpersonen für Eigengebrauch. Der Erlös aus dem Verkauf wird für den Bau der Mehrfamilienhäuser im Unterdorf verwendet. Das heisst der Erlös aus dem Verkauf der Parzellen wird zweckgebunden eingesetzt. Wir müssen keine Steuergelder dafür aufbringen oder uns gar verschulden.

Mit Ihrer Zustimmung zu diesem Entwicklungskonzept an der letzten Sommer-Gemeindeversammlung haben Sie erreicht, dass im Unterdorf der ursprüngliche Plan nicht umgesetzt wird, welcher den Bau von zehn Mehrfamilienhäusern vorsah. Sie haben damit auch verhindert, dass die Gemeinde Land verkaufen muss³ oder zu Auszonungen gezwungen werden kann (welche mit grossen finanziellen Einbussen einhergehen würden).

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass dieser strategische Weitblick die ausgewogene und nachhaltige Entwicklung unseres Dorfes massvoll fördern wird.

² Wir haben vorgängig einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen (zu einem fairen Preis), weil wir als Gemeinde das Land erst nach rechtskräftiger Umzonung erwerben können.

³ Weil wir nicht in der Lage gewesen wären, zehn Mehrfamilienhäuser selber zu bauen und die Abgabe im Baurecht sich als nicht praktikabel herausgestellt hätte.

Ihre Zustimmung zur Nutzungsplanungsrevision – und somit zur Umzonung– ist der letzte Schritt, damit wir die Umsetzung der geplanten Massnahmen anpacken können.

Abb. 1: Situation im Unterdorf

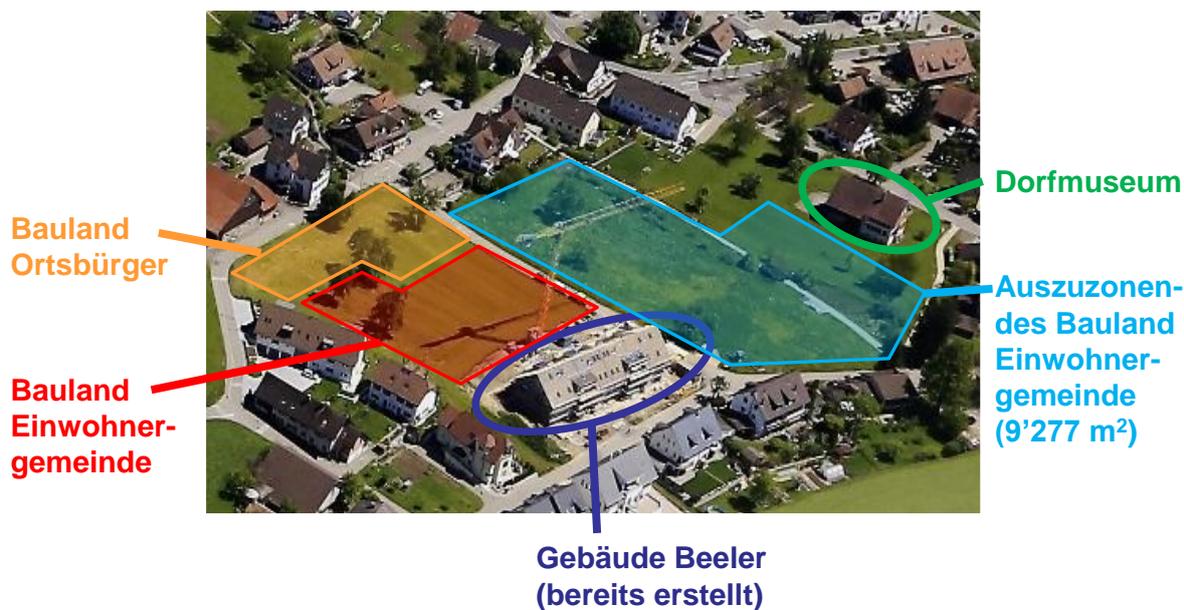
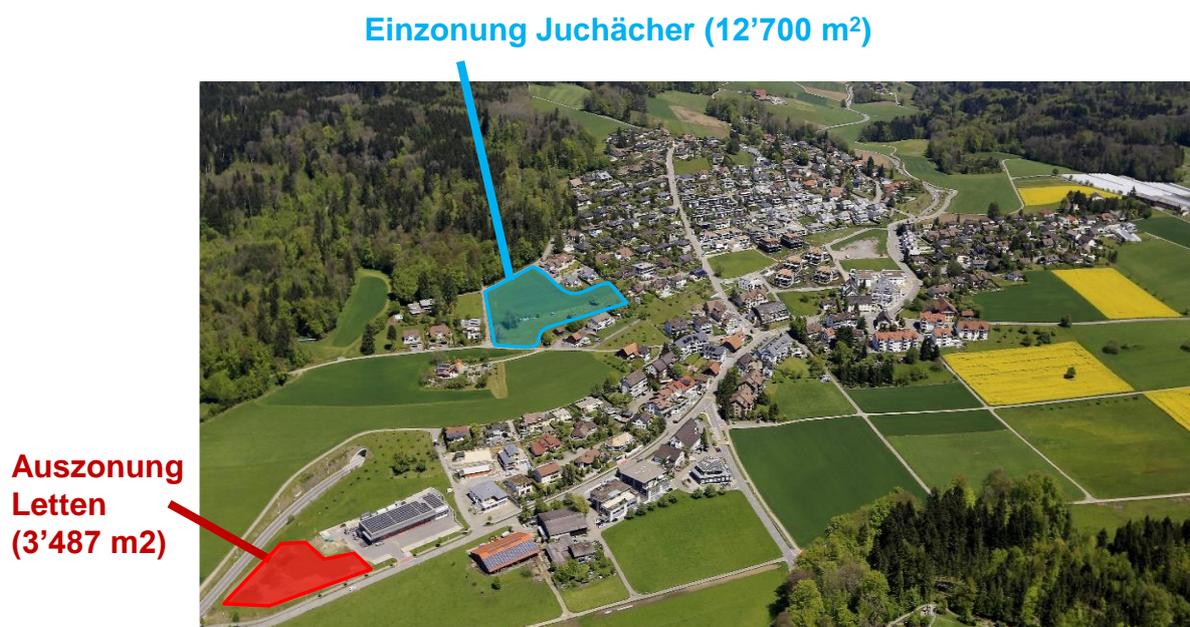


Abb. 2: Situation in Lieli



4. Was sind die Vor- und Nachteile der Umzonung?

Die Umzonung bringt eine Vielzahl von Vorteilen, die die Nachteile deutlich überwiegen. Die wichtigsten Vorteile sind:

- **Ausgewogene Lösung fürs Unterdorf.** Anstatt zehn, werden im Unterdorf nur zwei Mehrfamilienhäuser gebaut. Damit wird das Bevölkerungswachstum und der zusätzliche Verkehr im Unterdorf deutlich weniger stark zunehmen, als es mit der ursprünglich geplanten Überbauung der Fall gewesen wäre.
- **Schaffung von Wohnraum für Junge und Familien.** Die beiden Mehrfamilienhäuser im Unterdorf werden durch die Gemeinde erstellt (und finanziert mit dem Erlös aus dem Verkauf der Baulandparzellen Juchächer). Damit kann die Gemeinde bestimmen, an wen und zu welchem Preis vermietet werden soll (Einwohnerinnen und Einwohner von Oberwil-Lieli erhalten den Vorzug).

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Oberwil-Lieli – Unsere Bevölkerung steigt seit 40 Jahren regelmässig um knapp 2% pro Jahr

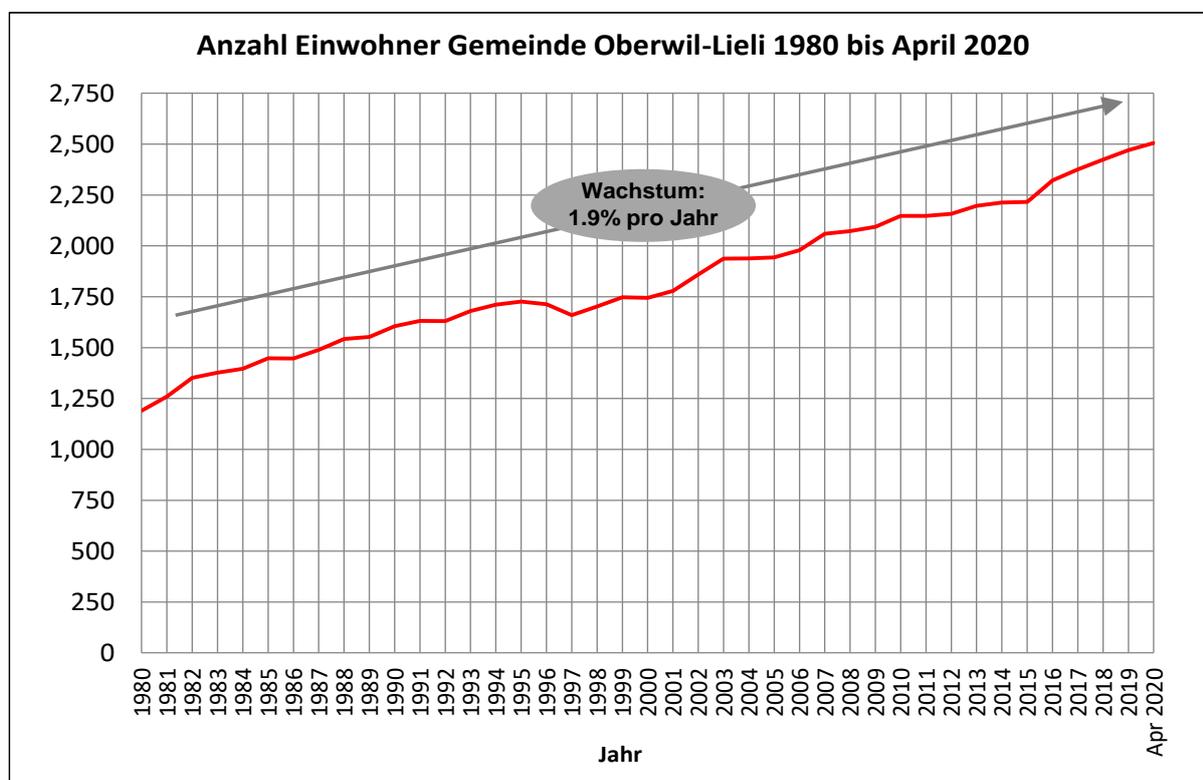


Abb. 4: Entwicklung Baulandfläche Oberwil-Lieli – Unser Bauland ist ungefähr konstant geblieben (ca. 70 ha); die unbebauten Baulandflächen sind in 20 Jahren um mehr als zwei Drittel zurückgegangen (von 17 ha im 1999 auf 5 ha im 2019)

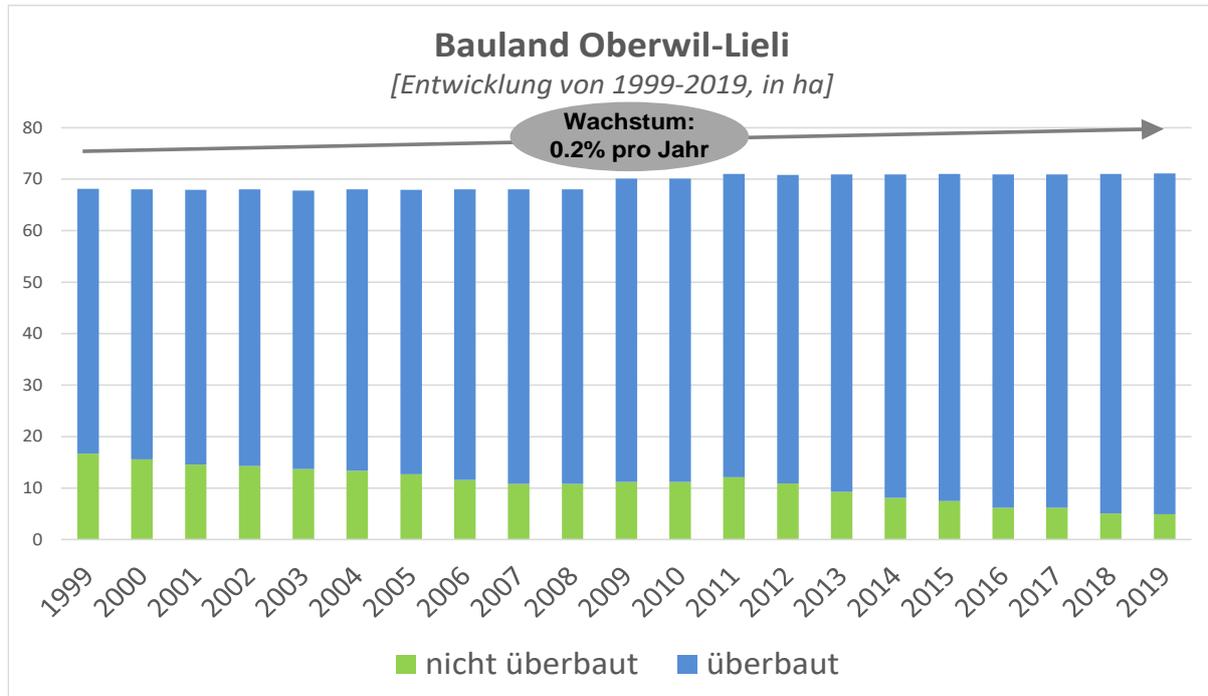
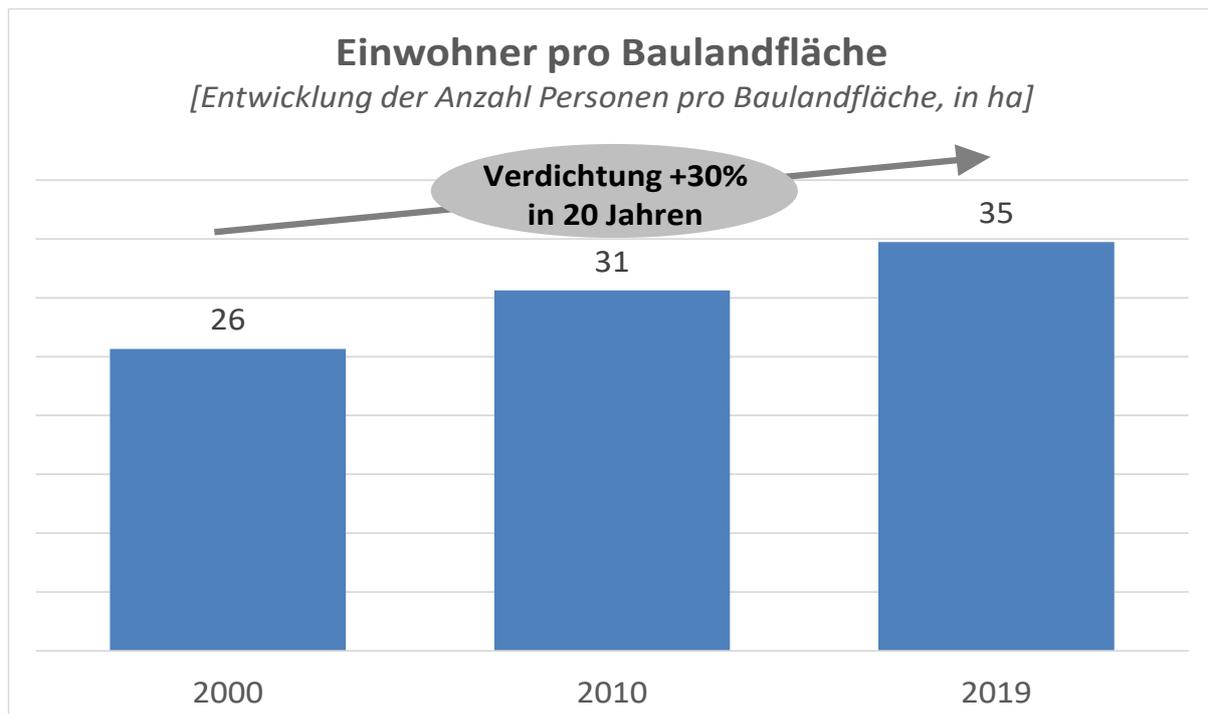


Abb. 5: Wohndichte (gemessen als Einwohner pro Baulandfläche) – Unsere Wohndichte ist in den letzten zwanzig Jahren um 30% gestiegen



- **Massvolles Bevölkerungswachstum insgesamt.** Anstatt zehn Mehrfamilienhäuser (wie ursprünglich geplant) werden durch die Umzonung nur zwei Mehrfamilienhäuser und acht Einfamilienhäuser gebaut. Das bedeutet ein Wachstum von ca. 75 Personen (anstatt 220 Personen). Dies ist aus raumplanerischer Sicht vertretbar, weil wir in den letzten Jahren bereits vielerorts stark verdichtet haben und auf gutem Weg sind, die Verdichtungs-Vorgaben zu erreichen (*siehe Abb. 3, 4 und 5*).
- **Kulturhistorische Aufwertung.** Hochstammbäume sind charakteristisch für unser Dorf (siehe Gemeinde-Wappen). Durch die Auszonung im Unterdorf neben dem Gerberhaus (Museum) und die ökologische Aufwertung mit Hochstammbäumen, wird der historische Dorfteil im Unterdorf deutlich aufgewertet.

Abb. 6: Juchächer ist zu 80% von Baulandparzellen umschlossen (= «Baulücke») und hat «keinen relevanten Zusammenhang mit offenem Landwirtschaftsland» (gem. kantonalem Vorprüfungsbericht)



- **Schaffung von attraktiven Einfamilienhausparzellen.** Das Gebiet Juchächer ist bereits heute grösstenteils – zu 80% – von Baulandparzellen umgeben (Experten sprechen von einer «Baulücke», *siehe Abb. 6*) und ist daher prädestiniert zur Einzonung. Der kantonale Prüfungsbericht sagt dazu: «Mit der Einzonung wird eine Bauzonenlücke im Ortsteil Lieli geschlossen und damit das Siedlungsgebiet zweckmässig abgegrenzt.» Die Parzelle hat eine attraktive Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (deutlich bessere Lage als das Unterdorf und insb. deutlich

bessere ÖV-Anbindung). Bauland für Einfamilienhäuser ist knapp in unserer Gegend und wir dürfen davon ausgehen, dass eine gute Nachfrage für diese attraktiven Parzellen vorhanden sein wird.

Auch die Nachteile der Umzonung sollen an dieser Stelle erläutert werden:

- **Qualitative Einbusse beim Landwirtschaftsland.** Das zusammenhängende Stück Landwirtschaftsland im Juchächer mit 12'700m² wird durch die Parzelle im Unterdorf mit 9'260m² und die Parzelle im Letten mit 3'490m² ersetzt (zusammen 12'770m²), wobei insbesondere im Letten die Bodenqualität geringer ist als beim Juchächer. Diese qualitative Einbusse kompensieren wir a) durch ökologische Aufwertungsmassnahmen auf sämtlichem Pachtland der Gemeinde (30ha = 300'000m²) und b) durch möglichst optimale Wiederverwendung der Humusschicht, welche bei der Bebauung des Juchächers anfällt.

Zu beachten ist auch, dass nicht die ganze Juchächer-Parzelle als qualitativ hochwertig eingestuft wird (sog. gute Fruchtfolgefläche): nur 0.96 ha (der total 1.27 ha) haben dieses Prädikat. Der kantonale Prüfungsbericht relativiert zudem die Qualität: «Die Eignung dieser Fläche als landwirtschaftliche Vorrangfläche ist aufgrund der Lage deutlich eingeschränkt (umgeben von Bauzonen und Wald, kein relevanter Zusammenhang mit dem offenen landwirtschaftlichen Kulturland).» Durch die Auszonung im Unterdorf werden 0.55 ha kompensiert. Für die verbleibende Negativbilanz von 0.41 ha haben wir die oben beschriebene Kompensationsmassnahmen erarbeitet, welche der Kanton in seiner Güterabwägung als ausreichend und zweckmässig erachtet hat.

- **Beeinträchtigung der Anwohner Juchächer.** Dieser Nachteil ist leider eine Tatsache. Einige wenige Anwohner werden in ihrer Fernsicht beeinträchtigt werden und der Verkehr im Gebiet Juchächer wird zunehmen. Der Zuwachs für Lieli insgesamt wird relativ gering sein und steht in keinem Verhältnis zur Mehrbelastung, welche durch die verdichtete Bebauung im Gebiet Chilchächer bereits erfolgt ist. Zudem wird die Mehrbelastung in Lieli deutlich geringer sein, als sie im Unterdorf gewesen wäre, wenn dort die zehn Mehrfamilienhäuser gebaut worden wären. Wir werden Richtlinien für die Bebauung festlegen, um die Beeinträchtigung der Fernsicht der angrenzenden Parzellen bestmöglich einzugrenzen. Da die Parzellen vor dem Verkauf vollumfänglich im Besitz der

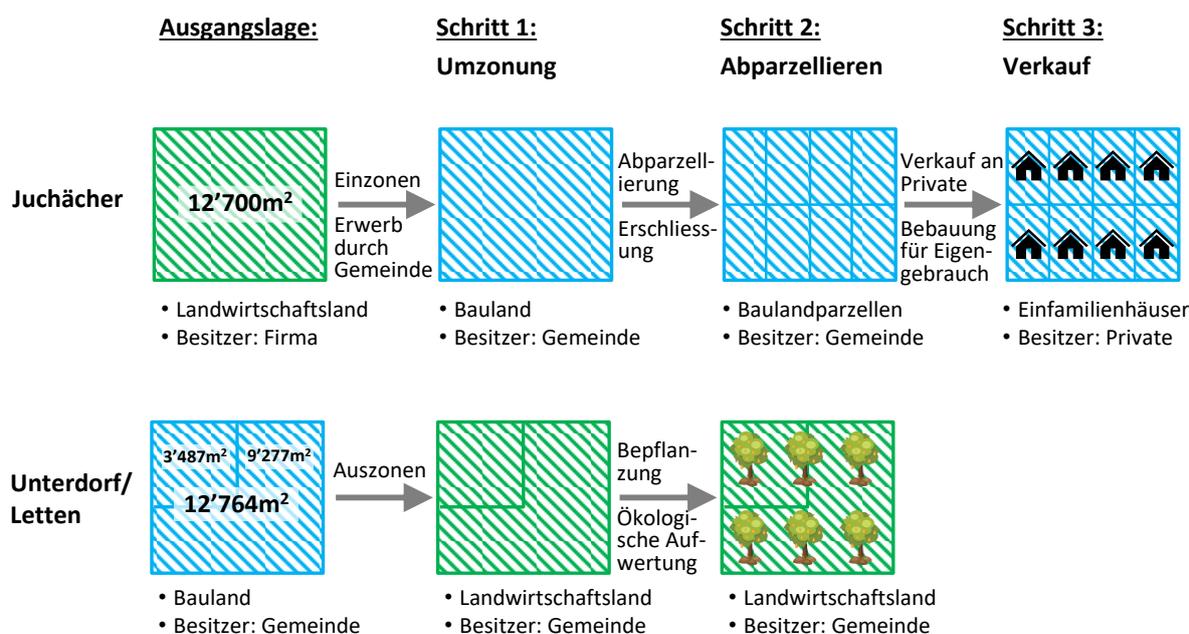
Gemeinde sein werden, haben wir die notwendige Gestaltungsmöglichkeit. Die Abparzellierung, Erschliessung und baulichen Vorgaben werden darauf abzielen, die Wohnqualität im und um das Gebiet Juchächer hoch zu halten.

Die kantonalen Fachstellen haben eine ganzheitliche Beurteilung vorgenommen und die Vorteile den Nachteilen gegenübergestellt. Ihr Entscheid ist zu Gunsten der gemeinderätlichen Planungsabsicht ausgefallen. Insbesondere hält der Vorprüfungsbericht des Kantons fest: «Mit der vorliegenden Planung werden die Grundlagen für eine massvolle Siedlungsentwicklung im Sinne der gewünschten Gemeindeentwicklung als auch des Richtplans geschaffen. Die planerischen Festlegungen im Zusammenhang der Bauzonenumlagerung sind in verschiedener Hinsicht positiv zu beurteilen. [...] Oberwil-Lieli weist eine sehr hohe Wohnqualität aus. Die Bauzonenumlagerung unterstützt die Gemeinde in ihrer bisherigen und erfolgreichen Entwicklung. Die Steigerung der Attraktivität der Wohnstandorte ist ein erklärtes Ziel des Regierungsrats (Entwicklungsleitbild 2013-2022).»

5. Wie genau funktioniert die Umzonung?

Das in der folgenden Abbildung (**Abb. 7**) veranschaulichte Vorgehen für die Umzonung wird unten erläutert:

Abb. 7: Vorgehen für Umzonung («Baulandabtausch»)



• Schritt 1 – Umzonung

- Die Juchächer-Parzelle wird von Landwirtschafts- in Bauland umgezont und danach durch die Gemeinde erworben. Die Parzelle befindet sich im Besitz einer privaten Immobilien-Firma, welche die Parzelle vor ca. 30 Jahren erworben hat. Die Gemeinde hat mit dieser Firma einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, welcher den Erwerb zu einem fairen Preis sicherstellt (der direkte Erwerb von Landwirtschaftsland ist nicht gestattet). Mit dem Erwerb des Juchächers erhöht sich der Landbesitz der Gemeinde temporär um 12'700 m², welcher durch den Abverkauf über die kommenden Jahre jedoch wieder auf das heutige Niveau zurück gehen wird.
- Die Parzellen im Unterdorf und im Letten werden ausgezont. Der Landbesitz der Gemeinde bleibt flächenmässig vollumfänglich erhalten.

- **Schritt 2 – Abparzellieren und ökologisch Aufwerten**
 - Die Juchächer-Parzelle wird durch die Gemeinde erschlossen und abparzelliert. Der gemeinderätliche Plan, welchen der Kanton gutgeheissen hat, sieht die Bildung von acht Parzellen vor.
 - Im Unterdorf und im Letten werden ökologische Aufwertungsmassnahmen umgesetzt. Insbesondere im Unterdorf ist die Bepflanzung mit Hochstammbäumen vorgesehen. Im Letten sind auch andere Bepflanzungen wie z.B. Büsche und Hecken denkbar.
- **Schritt 3 – Verkauf Juchächer-Parzellen**
 - Der Verkauf der Juchächer-Parzellen wird im Bieterverfahren erfolgen. Folgende Grundsätze werden dabei zur Anwendung kommen:
 - Verkauf nur an Privatpersonen, welche die Parzellen selber bebauen und bewohnen (Hauptwohnsitz)
 - Nur eine Parzelle pro Käufer
 - Verkauf grundsätzlich an Meistbietenden, aber auch Berücksichtigung von qualitativen Kriterien
 - Start Bebauung innerhalb von 2 Jahren ab Kauf (= Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss § 28i BauG)

6. Was sind die Argumente der Gegnerschaft?

Vom 24.4.2020 bis 25.5.2020 hat die öffentliche Auflage stattgefunden. Es sind mehrere Einwendungen sowohl gegen die Umzonung, als auch gegen andere Punkte der Nutzungsplanungsrevision eingegangen. Der Gemeinderat wird in der Botschaft («Büechli») und an der Gemeindeversammlung über die Einwendungen informieren.

Die folgende Liste fasst die häufigsten Einwendungen gegen die Umzonung zusammen, ergänzt mit den gemeinderätlichen Erläuterungen.

Einwendung	Erläuterung Gemeinderat
Mit der Einzonung des Juchächers wird das Bevölkerungswachstum zunehmen	Falsch – das Gegenteil ist der Fall. Ohne die Umzonung wäre das Projekt Bebauung Unterdorf mit zehn Mehrfamilienhäusern umgesetzt worden, welches zu dreimal höherem Bevölkerungszuwachs geführt hätte (220 statt 76 zusätzliche Personen, wovon 44 von den zwei Mehrfamilienhäusern und 32 von den Einfamilienhäusern).
Die Schaffung von Einfamilienhausparzellen widerspricht der haushälterischen Nutzung des Bodens	Die Prüfung durch die kantonalen Fachstellen hat ergeben, dass es sich bei der Umzonung um eine aus raumplanerischer Sicht <u>rechtskonforme Planungsabsicht</u> handelt. Die Zielsetzungen des Richtplanes hinsichtlich kommunaler Mindestdichte werden erfüllt. Dem Gebot nach haushälterischem Umgang mit dem Boden und der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (gem. Art. 1. Abs. 1 RPG) wird mit der Ausrichtung der Nutzungsplanungsrevision und den neuen baurechtlichen Bestimmungen entsprochen. Der Juchächer kann in diesem Zusammenhang als Baulücke gesehen werden, die durch die Einzonung geschlossen wird.
Wir sind für die Auszonungen aber gegen die Einzonung des Juchächers	Diese Idee unterstützt zwar den haushälterischen Umgang mit unserem Boden, widerspricht jedoch massiv dem haushälterischen Umgang mit unseren Steuergeldern. Damit würden ca. <u>CHF 11 Mio.</u> an Gemeindevermögen vernichtet. Dies entspricht ungefähr dem Betrag, der für den Bau der beiden Mehrfamilienhäuser

	<p>im Unterdorf eingesetzt werden soll. Die Gemeinde würde finanziell dreifach belastet und zwar durch: 1) die Abschreibung durch das Auszonen im Unterdorf, 2) den entgangenen Erlös durch das Nicht-Einzonen des Juchächers und 3) durch den Bau der beiden Mehrfamilienhäuser im Unterdorf. Letztere müssten dann mittels Fremdkapital finanziert werden, was eine völlig andere Ausgangslage darstellen würde. Es würde sich dann die Frage stellen, ob wirklich beide Gebäude erstellt werden sollen.</p>
<p>Wir haben einen so tiefen Steuerfuss, wir brauchen keine zusätzlichen guten Steuerzahler</p>	<p>Die Umzonung und die Schaffung von Einfamilienhausparzellen wird sich finanziell positiv für die Gemeinde auswirken – und das ist gut so. Die Steuerkraft unserer Gemeinde wird getragen von relativ wenigen Personen. Wir haben in den letzten Jahren viel gebaut. Diese Immobilien benötigen in Zukunft Unterhalt und kosten Geld. Strassen- und Schulanlagensanierungen kosten Geld. Um den jetzigen Standard halten zu können, müssen wir investieren. Ohne gute Steuerzahler werden wir den Steuerfuss in Zukunft erhöhen müssen. Wichtig ist aber zu betonen, dass unser Entwicklungskonzept ganzheitlich ausgelegt ist. Es nur auf den steuerlichen Aspekt zu reduzieren, wird ihm bei weitem nicht gerecht. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum für Junge und Familien und fördern die ökologische und kulturelle Aufwertung in unserem Dorf. Wir drosseln das Bevölkerungswachstum, erreichen aber trotzdem die Verdichtungsvorgaben des Kantons. Das Konzept verhindert, dass wir Land verkaufen oder wertvernichtend auszonen müssen – die Landreserven der Gemeinde bleiben flächenmässig vollumfänglich erhalten und werden künftigen Generationen zur Verfügung stehen. Das Entwicklungskonzept ist <u>ausgewogen und nachhaltig</u>.</p>
<p>Der Gemeinderat möchte nur den finanziellen Nutzen</p>	<p>Der Gemeinderat ist stets bestrebt, die Lebensqualität in unserem schönen Dorf ganzheitlich zu fördern. Dazu gehört die Qualität unserer Infrastruktur, die</p>

<p>maximieren und denkt dabei nicht an die Natur</p>	<p>Serviceleistung des Gemeindepersonals, die Finanzen und Steuern, unser aktives Dorfleben mit guten Vereinen und – nicht zuletzt – eine gesunde Natur. Unsere Gemeinde hat eine lange Tradition bezüglich umweltbewusstem Handeln (<i>siehe Abb. 8</i>)</p>
------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abb. 8: Oberwil-Lieli hat eine lange Tradition für verantwortungsvollen Umgang mit der Natur – Zwei Seiten aus unserer Neuzuzüger-Präsentation

Kein Kurtaxen





...aber dennoch Erholung pur!

Wir sind stolz auf unsere schöne Natur



- Natur und Umwelt sind uns wichtig
- Arbeitsgruppe Landschaft & Naturschutz seit vielen Jahren für uns im Einsatz
- Lange Tradition für Investitionen in schöne und intakte Umwelt, z.B.:
 - Altlasten ausgebaggert (Kosten CHF 2 Mio., ohne Subventionen, auf eigene Rechnung)
 - Subventionierung von Hochstamm-bäumen durch Gemeinde
 - Ökologische Aufwertungsmassnahmen auf Pachtland durchgesetzt (Pflanzen von Büschen und Bäumen)
 - Fotovoltaik-Anlage auf Feuerwehrgebäude
 - Etc.

7. Wer entscheidet über die Vorlage?

Das Verfahren der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde durch den Gemeinderat veranlasst (der Gemeinderat ist instruierende Behörde), vom Kanton geprüft und gutgeheissen. Es handelt sich bei der Vorlage um eine aus raumplanerischer Sicht rechtskonforme Planungsabsicht, die von den kantonalen Fachstellen der Abteilung für Raumentwicklung des BVU (Departement für Bau, Verkehr und Umwelt) und von Landwirtschaft Aargau (Departement Finanzen und Ressourcen) in positivem Sinn beurteilt und zur Vorlage an die Gemeindeversammlung freigegeben wurde.

Die Planungshoheit im laufenden Revisionsverfahren liegt bei der Einwohnergemeinde – die Gemeindeversammlung beschliesst. Sie entscheiden, ob die Umzonung aus kommunaler Sicht sinnvoll ist, indem Sie an der kommenden Gemeindeversammlung über die Nutzungsplanungsrevision beschliessen.

8. Was passiert mit Einwendungen?

Die Behandlung der Einwendungen funktioniert wie folgt:

- Der Gemeinderat entscheidet ob Einwendungen angenommen oder abgelehnt werden (gem. § 24 BauG). Er berücksichtigt dabei das öffentliche Interesse und die Wesentlichkeit der Einwendung/des Änderungsantrags.
- Der Gemeinderat informiert in der Botschaft und an der Gemeindeversammlung über die eingegangenen Einwendungen und über seine Entscheide.
- Nachdem die Gemeindeversammlung der Nutzungsplanungsrevision zugestimmt hat, können Einwander, deren Einwand vom Gemeinderat abgelehnt wurde, diesen weiterziehen. Es kann beim Regierungsrat Beschwerde einreichen wer a) ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat und b) bereits erfolglos Einwendung erhoben hat.
- Weitergezogene Einwendungen schliessen nicht aus, dass die revidierte Nutzungsplanung vom Regierungsrat genehmigt wird.