

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

29. März 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.10.91 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Hallwil
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde 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

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 vom 2. Februar 2022
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 2. Februar 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. Februar 2022
- Plan "01 – Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan" vom 2. Februar 2022
- Plan "02 – Stand der Erschliessung / Aktueller Überbauungsstand" vom 2. Februar 2022
- Plan "03 – Inventar historischer Verkehrswege" vom 2. Februar 2022
- Entwicklungsleitbild vom 12. Januar 2012 (nachgeführt 2. Dezember 2013)
- Grundlagenplan Natur, Kultur, Landschaft 1:2'500 vom 2. Februar 2022
- Grundlagen Natur und Kultur: Schutzkriterien und Übersicht über die inventarisierten Objekte vom 29. August 2018
- Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht vom 2. Februar 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Hallwil ist am 16. Juni 1989 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 12. Mai 1992 vom Grossen Rat mit Ausnahmen und Auflagen genehmigt worden. In den Jahren 2009 und 2012 erfolgten Teiländerungen ("Herti-Areal" beziehungsweise Gewerbezone "Breite"). Die grundlegenden Planungsinstrumente sind mehr als 25 Jahre alt. Sie beruhen auf bereits damals in Teilen überholten Rechtsgrundlagen, zudem haben sich zwischenzeitlich zusätzlich diverse übergeordnete raumplanerische Vorgaben erheblich geändert (namentlich der kantonale Richtplan). Ebenfalls wurde die Verlegung der Seetalbahn abgeschlossen.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision standen die Überprüfung und Aktualisierung des Bauzonenregimes (Auftrag aus 1992), eine örtlich differenzierte Betrachtung der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und weiterer qualitativer Aspekte sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Vordergrund.

2. Gesamtbeurteilung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde sorgfältig erarbeitet. Sie basiert auf einem Entwicklungsleitbild, das die Zielvorstellungen der Gemeinde in fünf Hauptzielen formuliert. Daraus werden raum- und verkehrsplanerische Massnahmen abgeleitet und Umsetzungsmassnahmen für die Revision der Nutzungsplanung formuliert. Dieses Vorgehen wird ausdrücklich begrüsst.

Die Vorlage bildet eine gute Grundlage hinsichtlich der Umsetzung der kommunalen Ziele. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage als genehmigungsfähig.

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Rückblick auf das bisherige Verfahren

Der Grundlagenbericht der Abteilung Raumentwicklung stammt aus dem Jahr 2010. Die Planungsarbeiten wurden seitens Gemeinde im Jahr 2011 gestartet und die Unterlagen wurden Ende 2013 dem Kanton erstmals zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 9. Mai 2014 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) eine erste fachliche Stellungnahme abgegeben. Im Laufe der Vorprüfung trat am 1. Mai 2014 das neue Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft, auf dessen Basis der kantonale Richtplan im Bereich Siedlungsgebiet eingehend überarbeitet wurde. Aufgrund dieser übergeordneten Änderungen hat die Gemeinde die Planungsarbeiten zwischen 2015 und 2017 unterbrochen und erst 2018 wiederaufgenommen.

Per 28. Januar 2019 erfolgte die zweite fachliche Stellungnahme der ARE. Am 25. September 2020 wurden vom Gemeinderat überarbeitete Unterlagen zur weiteren Prüfung zugestellt. Insbesondere die Frage der Bauzonengrösse beziehungsweise der Bauzonen 2. Etappe aus dem Jahr 1992 führte in der Folge zu mehreren Besprechungen und Korrespondenzen zwischen Gemeinde und Kanton, die sich bis Ende 2021 erstreckten.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Hallwil zählt gemäss Raumkonzept Aargau zu den Ländlichen Entwicklungsachsen. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kan-

tonalen 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 Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Kommunale Nutzungspläne sind regional abzustimmen. Der Planungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) beziehungsweise dessen Kerngruppe Regionalplanung hat am 15. Dezember 2021 zur Nutzungsplanung der Gemeinde Hallwil Stellung genommen. Insgesamt wird die Vorlage als auf die regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt beurteilt.

Namentlich wird die Bauzonenabgrenzung sowie die namhafte Reduktion des Siedlungsgebiets über die im Richtplan geforderten Flächen hinaus als sinnvoll erachtet. Für die Wohnzone W2 "Oberrüti" (bisherige Bauzone 2. Etappe) wird empfohlen, die heutige Ausnützungsziffer beizubehalten oder nur leicht zu erhöhen. Zudem soll, um eine weiterhin gebietsprägende Durchgrünung zu erhalten, eine spezifische Vorschrift zur Umgebungsgestaltung eingeführt werden. Weiter wird unter anderem angeregt, eine Vorschrift zur Gestaltung der Siedlungsränder aufzunehmen.

Die Vorlage gilt damit als regional abgestimmt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

Bevölkerungsprognose

Gemäss Raumkonzept (R 1) ist in Hallwil von einer Bevölkerung von rund 900 Personen im Jahr 2032 und rund 940 Personen im Jahr 2040 auszugehen. Dies entspricht einem Wachstum von 24 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,77 % pro Jahr).

Die Gemeinde rechnet gemäss ihrem Entwicklungsleitbild mit einer Bevölkerungszahl von 1'200 Personen im Jahr 2040, infolge der feststellbaren Projektierungs- und Bautätigkeit gar mit bis zu 1'300 Personen (Planungsbericht, Kapitel 4.3.5). Dies bedeutet ein Wachstum von rund 60 % zwischen 2012 und 2040, was im Vergleich mit den Annahmen des Richtplans sogar weit über demjenigen des wachstumsstärksten Raumtypen "Urbaner Entwicklungsraum" liegt (+42 %).

Diese Annahmen sind nicht ohne Weiteres zu den behördenverbindlichen Vorgaben des Grossen Rats gemäss Raumkonzept (R 1) und der darauf basierenden Siedlungsstrategie (Richtplankapitel S 1.2) konform. Vorliegend gilt es jedoch, die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls gebührend zu berücksichtigen (siehe Ziffer 3.3.2.).

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Gestützt auf den eingereichten Bauzonenplan ergibt sich die Flächenbilanz wie folgt (Planungsbericht, Kapitel 4.3.2): Total Bauzonenfläche rund 44,8 ha, davon überbaut rund 39,1 ha und unüberbaut rund 5,7 ha. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,4 ha Wohn- und Mischzonen, rund 0,3 ha Arbeitsplatzzonen und 0 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Gemäss der im Planungsbericht dargelegten Bilanz der Nichteinzonungen (Auszonungen) werden die Bauzonen total um rund 6,3 ha reduziert.

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzepts Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts

sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor (Planungsbericht Kapitel 5.2.7), namentlich:

- Konzentration der Dorfkernzone und Präzisierung der entsprechenden Vorschriften
- Umzonung eines Teils der Dorfkernzone in die Wohn- und Arbeitszone (WA)
- Gestaltungsplanpflicht im Gebiet westlich des Bahnhofs
- Anhebung der Ausnützungsziffern in den Zonen W2 und WA, wobei in der W2 ein Ausnützungsbonus bei zusätzlichen Wohneinheiten ermöglicht wird
- Möglichkeit zur Erarbeitung von kommunalen Richtplänen
- Verschiedene gestalterische Vorgaben (unter anderem in den Arbeitszonen oder zur Aussenraumgestaltung)

Gemäss Planungsbericht beträgt das innere Entwicklungspotenzial der Handlungsgebiete im Bestand ca. +80 Personen. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonenreserven (5,4 ha) bieten mit der Standard-Dichte des Richtplans gerechnet (70 E/ha), rund +380 Personen Platz. Die Gemeinde rechnet, abgestimmt auf die konkreten Verhältnisse bis 2035, mit rund +460 Personen (von rund 990 auf maximal rund 1'450 Einwohnerinnen und Einwohner (E); Planungsbericht, Kapitel 4.3.4).

Die vom Richtplan angestrebten Mindestdichten von 50 E/ha (im Bestand) und 70 E/ha (unüberbaut) werden mit der vorliegenden Planung bis 2035 nicht vollständig erreicht. Auch bis 2040 dürften sie nur schwer erreichbar sein. Dies ist jedoch weitgehend nachvollziehbar und durch die konkreten örtlichen Verhältnisse begründet.

Aufgrund der demografischen Entwicklung sollte an dafür geeigneten Lagen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV) verstärkt auf ortsbaulich passende Bautypologien, die mehrere Wohneinheiten anbieten, gesetzt werden. Dadurch erhalten ältere Einwohnerinnen und Einwohner Gelegenheit, allenfalls ihre Wohnform im Ort zu verändern, gleichzeitig besteht die Chance, dass so mehr bestehende Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern auf den Markt kommen. Hierzu bietet das Areal "Langjucharten" in Bahnhofsnähe Potenzial. Die dort vorgesehene Gestaltungsplanpflicht ist entsprechend zweckmässig.

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen der gesamten Wohn-/Mischzonen liegt in Hallwil bei rund 1'340 bis 1'450 E (Planungsbericht, Kapitel 4.3.4). Damit zeigt sich, dass die Bauzonen auch nach der Nichteinzonung (Auszonung) der im Richtplan gestrichenen Siedlungsgebiete (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.1; siehe Ziffer 3.3.4), bezogen auf die Bevölkerungsprognose, zu gross sind. Dies ist damit erklärbar, dass bei der Richtplanfestsetzung zur Redimensionierung des Siedlungsgebiets ein Bedarfshorizont von 25 Jahren angesetzt wird und nicht wie in der kommunalen Nutzungsplanung – gestützt auf Art. 15 RPG – ein Planungshorizont von lediglich 15 Jahren gilt (siehe weiter unten).

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Damit sind aktiv Nichteinzonungen (Auszonungen) zu prüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV darzulegen und zu erläutern (siehe ergänzend auch Kapitel 3.5.6 des Erläuterungsberichts zur Richtplananpassung Siedlungsgebiet vom 24. März 2015).

Im Planungsbericht ist diesbezüglich festgehalten, dass die Bauzonen mit ihrem theoretischen Potenzial rein rechnerisch noch immer etwas zu gross erscheinen (Planungsbericht Kapitel 4.3.5). Je nach der effektiven Bautätigkeit beziehungsweise Bevölkerungsentwicklung seien die Bauzonen zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung nur noch um etwa 100 Personen über dem eigent-

lichen Bedarf. Die Bauzonen seien zudem kompakt und zusammenhängend arrondiert. Auszonungen über die im Richtplan definierten Gebiete hinaus seien deshalb dort vorgesehen, wo dies zweckmässig erscheine und einen Mehrwert für Landwirtschaft und Landschaft bringe.

Die Gemeinde sieht entsprechend zusätzliche Nichteinzonungen (Auszonungen) vor (Planungsbericht Kapitel 4.3.6). Dies ist vorliegend rechtlich geboten.

In diesem Zusammenhang muss auch die Situation der Bauzonen 2. Etappe beurteilt werden (siehe nachfolgend).

Auszonungen

Siedlungsgebiete, die den Bedarf für 25 Jahre überschreiten und die sich zur Reduktion eignen, werden gemäss Richtplankapitel S 1.2 mit der entsprechenden Teilkarte festgesetzt. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Gebiete innert 3 Jahren auszuzonen (Planungsanweisung 4.1). Die Gemeinde Hallwil nimmt mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Nichteinzonungen (Auszonungen) in den Gebieten "Mürbe", "Rüchlig" und "Weid" gemäss der Richtplan-Teilkarte vor (Auszonungen A, D und E gemäss Änderungsplan im Planungsbericht, Kapitel 5.2.1 – total rund 3 ha). Damit wird der Richtplanauftrag erfüllt. Dies ist sachgerecht.

Die weiteren Nichteinzonungen (Auszonungen C, G, H, I und J, Planungsbericht Kapitel 5.2.1) von total rund 3,3 ha sind raumplanungsrechtlich geboten, begründet und zweckmässig. Sie können als Kompensation für die Einzonung von Nichtbaugebieten (2. Etappe) dienen; siehe nachfolgend.

Bisherige Bauzonen 2. Etappe gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan aus 1992

In der mit Beschluss des Grossen Rats vom 12. Mai 1992 zu weiten Teilen genehmigten Nutzungsplanung der Gemeinde Hallwil waren in mehreren Gebieten Bauzonen zweiter Etappe vorgesehen (klassiert als "zusätzliche Bauzonen", die im Unterschied zur ersten Etappe der "definitiven Bauzonen" erst noch – nach tatsächlicher Erfüllung wichtiger siedlungsplanerischer Voraussetzungen – mittels eines Überbauungsplans, also eines weiteren Planbeschlusses, in definitive Bauzonen "umgewandelt" werden müssen; Bauten waren dabei ausschliesslich in den Zonen der ersten Etappe zulässig). Der dafür vorgesehene § 3.3 der Nutzungsordnung (NO), welcher die Baugebietsetappierung beziehungsweise die sogenannte Umwandlung in definitive Bauzonen regeln sollte, wurde seitens Grosser Rat – gestützt auf den einschlägigen BGE¹ 1P.608/1988 vom 12. Februar 1991 in Sachen Oberrohrdorf-Staretschwil – nicht genehmigt (Verstoss gegen das Raumplanungsgesetz).

Demzufolge sind aus den Bauzonen 2. Etappe bis heute nie RPG-konforme Bauzonen entstanden.

Diese Nichtbauzonen (zweite Etappe) sollen mit der vorliegenden Planung nun zu einem grossen Teil in "definitive Bauzonen" überführt beziehungsweise eingezont werden. Dies erfordert materiell und formell die Berücksichtigung und Erfüllung sowie Abstimmung aller geltenden rechtlichen und planerischen Vorgaben. Einzonungen gelten gestützt auf das RPG unterdessen als Bundesaufgabe (BGE 142 II 509 in Sachen Adligenswil) und sind auch der Mehrwertabgabepflicht unterstellt.

Die Gemeinde Hallwil geht demgegenüber davon aus, dass die der 2. Etappe zugewiesenen Flächen im Sinne einer Erschliessungs- und nicht als Baugebietsetappierung zu qualifizieren sind (Planungsbericht, Kapitel 4.2). Diese Auffassung wird seitens Kanton – gestützt auf den Nichtgenehmigungs- und Rückweisungsbeschluss des Grossen Rats im 1992 – nicht geteilt. Zwar strich der Gemeinderat die betreffenden Absätze, wie im Planungsbericht erläutert ("redaktionelle Änderung") aus der in der Folge angewendeten Fassung der NO. Allerdings erfolgte diese Streichung nicht im dafür erforderlichen formellen Verfahren und namentlich ohne entsprechende Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde. Die nun vorgesehene definitive Bauzone der bisherigen 2. Etappe ist deshalb im Rahmen des vorliegenden Verfahrens planungsrechtlich als Einzonung zu beurteilen.

¹ Bundesgerichtsentscheid

Konkrete Beurteilung aus fachlicher Sicht

Aus fachlicher Sicht ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Bauzonen nach wie vor grosszügig dimensioniert sind. Insgesamt ist aber ebenfalls festzustellen, dass die Gemeinde eine vertiefte Überprüfung zur Reduktion der Bauzonen vorgenommen und auch die nötigen Massnahmen ergriffen hat. Mit Blick auf die besondere Situation erscheint die Vorlage aus fachlicher Sicht als vertretbar (zu den Lärmaspekten siehe Ziffer 3.5.4).

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bisherigen Gewerbebezonen werden neu in Arbeitszonen umbenannt und die Vorschriften aktualisiert. Bezüglich der räumlichen Anordnung ergeben sich keine Veränderungen. Die Dimensionierung und die räumliche Abgrenzung sind zweckmässig.

Zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) werden im Planungsbericht keine Aussagen gemacht. Im Gebiet "Steimatt" wird jedoch eine namhafte OeBA-Fläche ausgezont (Auszonung Nr. I, Kapitel 5.2.1 Planungsbericht). Dies ist begründet.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die Umzonungen werden in Kapitel 5.2.3 des Planungsberichts ausgeführt.

Im Hinblick auf das Entwicklungsziel H4 (Stärkung des Potenzials der alten Dorfstrukturen) wird die Dorfkernzone auf den heute noch gut erkennbaren Teil reduziert. Dies entspricht etwa dem Gebiet 1 gemäss ISOS². Der nördliche Bereich der bisherigen Dorfkernzone soll in die WA umgezont werden (Änderung Nr. 2 gemäss Änderungsplan im Planungsbericht). Dadurch wird in der Nähe der Bahnstation eine situationsgerechte Entwicklung ermöglicht.

Die Änderung Nr. 3 hat die Sicherstellung eines gestalteten Platzes als P+R-Anlage (Park+Ride) zum Ziel. Die Umzonung ist sachgerecht. Auch die weiteren Umzonungen sind zweckmässig.

Einzonungen

Gemäss dem Änderungsplan in Kapitel 5.2.1 des Planungsberichts soll im Bereich der Änderung B eine minimale Anpassung des Bauzonenrands auf der Parzelle 1445 (Bereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Rüchlig") an die Parzellengrenze erfolgen (rund 200 m²). Es sind FFF³ betroffen. Die Änderung ist gestützt auf das Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, lit. e, sachgerecht.

Die Änderung F beinhaltet eine Einzonung von rund 1'200 m² (Parzelle 1341). Das Gebäude auf der Parzelle wird gemäss Planungsbericht gewerblich genutzt (Schreinerei). Die Einzonung kann nicht gestützt auf das Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, begründet werden. Sie kann aber kompensiert werden (Planungsanweisung 1.2).

² Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

³ Fruchtfolgefächern

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein- /ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.1	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben LWAG⁴
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	+1,20 ha	-3,20 ha	+1,68 ha FFF
Nichteinzonung bisherige Bauzone Chrumbacher (H) und Stein- matt (I)	-1,40 ha	-1.40 ha	+1,10 ha FFF
Nichteinzonung bisherige 2. Etappe Rebhübel (C), Weid (G), Seetalbahn (J)	-1,92 ha	-1.92 ha	+0,58 ha FFF
Einzonung bisherige 2. Etappe "W2", "WA2"	+4,40 ha		
Zusätzliche Einzonung Grundmatt	+0.12 ha	+0,12 ha	
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+0,02 ha	+0,00 ha	-0,02 ha FFF
Wannacher			
Planungsanweisung 4.1			
Total/Saldo	-2,97 ha	-0,00 ha	+2,89 ha FFF
Mürbe, Rüchlig, Weid			
Gesamt-Total/Saldo	-1,75 ha	-3,20 ha	+4.55ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

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 müssen 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.

Vorliegend sind die Einzonungen Nrn. B und F (Kapitel 5.2.5 Planungsbericht) mehrwertabgaberelevant, ebenso sämtliche bisher in der 2. Etappe befindlichen Grundstücke, die mit der vorliegenden Planung erstmals eingezont werden.

Inwiefern bei den Grundstücken der 2. Etappe trotz Einzonung im Sinne eines Spezialfalls letztlich auf eine Erhebung der Mehrwertabgabe verzichtet werden kann, wie vom Gemeinderat beantragt, beschliesst der Regierungsrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Gestützt auf die geführten

⁴ Landwirtschaft Aargau

Gespräche signalisiert die Leitung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) in dieser Frage grundsätzliche Bereitschaft zugunsten einer verhältnismässigen Lösung; dies gestützt auf die konkreten Verhältnisse des vorliegenden Einzelfalls (**wichtiger Hinweis**).

3.3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die im Planungsbericht (Kapitel 1.2) aufgeführten Bereiche (Bauzonengrösse und Bauzonenregime, örtlich differenzierte Betrachtung der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen sowie Abstimmung Siedlung und Verkehr) sind für Hallwil von grosser Bedeutung. Mit dem Bau von Einfamilienhäusern bis in den Dorfkern hinein wurden der Charakter und das ortsbauliche Prinzip der Gemeinde nach und nach geschwächt. Die künftige nach innen gerichtete Entwicklung hat daher äusserst umsichtig zu erfolgen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG⁵).

Das für die kommunale Entwicklung zentrale Gebiet "Langjucharten" in Bahnhofsnähe wurde mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies und die gewählten Zielformulierungen sind sachgerecht.

Für das Gebiet "Tal" wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Aus fachlicher Sicht wäre mit einer Gestaltungsplanpflicht und konkreten Zielformulierungen eine ortsbaulich überzeugende Lösung zweckmässiger sicherzustellen beziehungsweise zu fördern. Die konkrete Massnahme liegt jedoch in der Kompetenz der Gemeinde (**Hinweis**).

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Die zielführenden, ergänzenden qualitativen Vorgaben in §§ 8, 9 und 11 BNO zur Gestaltung im Dorfkern, in den Wohn- und Arbeits- sowie in den Arbeitszonen werden ausdrücklich begrüsst. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsqualität erreicht werden.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Alle Objekte aus dem Kurzinventar der Kulturgüter der Gemeinde (Stand 1998) werden in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dazu kommen weitere kommunale Kulturobjekte wie Brunnen und Trafobauten. Dies ist sachgerecht.

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Parallel zu dieser Gesamtrevision wurde ein Entwurf eines Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet und der Abteilung Verkehr zur Stellungnahme unterbreitet. Inzwischen hat der Gemeinderat entschieden, den KGV nicht weiter zu verfolgen (Planungsbericht Kapitel 5.2.8). Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

⁵ Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die verschiedenen Ein- und Nichteinzonungen (Auszonungen) führen per Saldo zu einer Zunahme des FFF-Bestands (siehe Bauzonenbilanz oben, Ziffer 3.3.4).

3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Umsetzung der Schutzobjekte ist gut strukturiert. Hervorzuheben ist, dass neu zwei Feuchtstandorte sowie zusätzliche Einzelbäume und Hecken geschützt werden. Andererseits wurden alle Trockenstandorte sowie verschiedene Einzelbäume und Hecken ohne weitere Begründung nicht aufgenommen. Der Entscheid dazu liegt in der Kompetenz der Gemeinde, die erfolgte Interessenabwägung ist aber im Planungsbericht zu ergänzen (**Hinweis**).

Hochstammobstbestand

Es wird sowohl auf die Unterschützstellung als auch auf die finanzielle Unterstützung von Pflege- und Unterhaltsarbeiten des landschaftsprägenden und identitätsstiftenden Hochstammobstbestands verzichtet. Dies ist begründet (Planungsbericht, Kapitel 5.5.4) und liegt in der Kompetenz der Gemeinde.

3.4.3 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind mit einer Landschaftsschutzzone und in § 16 BNO umgesetzt. Die Landschaftsschutzzone wurde im Nordwesten, im Bereich "Breiteloo", gegenüber der LkB grösser festgelegt. Im Osten wurde im Gebiet "Haldenacher" bis "Bettacher" die LkB nicht umgesetzt. Die Begründung im Planungsbericht (Kapitel 5.5.1) ist nachvollziehbar.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

In den kommunalen Nutzungsplänen müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer umgesetzt werden. Dazu sind alle notwendigen Abklärungen, wie beispielsweise das Erheben der Gerinnesohlenbreite pro Gewässerabschnitt sowie dessen Zustand, vorzunehmen und im Planungsbericht zu dokumentieren. Ebenfalls muss ein allfälliger Verzicht auf einen Gewässerraum in den Unterlagen klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräumen sind im Planungsbericht umfassend darzulegen.

In der Gemeinde Hallwil ist der Aabach das prägende Fließgewässer. Der festgelegte Gewässerraum von in der Regel 25 m oder mehr entspricht einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 7 m, was sachgerecht und auf die angrenzenden Gemeinden abgestimmt ist. Die Umsetzung der Gewässerräume entspricht grundsätzlich den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben.

Der Planungsbericht enthält keine Erläuterungen zu Gewässern, bei denen auf einen Gewässerraum verzichtet wird. Soweit aus den Unterlagen ersichtlich, ist bei eingedolten Gewässern ausserhalb des Siedlungsgebiets aber ein solcher Verzicht vorgesehen. Es wird zwar ein Bauabstand festgelegt, dieser ist aber nicht mit dem Gewässerraum zu verwechseln und kann diesen auch nicht ersetzen.

Auch bei eingedolten Bächen wird im Kanton Aargau ein Gewässerraum umgesetzt. Dieser hat jedoch "nur" die Wirkung eines Abstands für Bauten und Anlagen. Die Bewirtschaftungseinschränkungen kommen gestützt auf Art. 41c Abs. 6 lit. b Gewässerschutzverordnung (GSchV) nicht zur Anwendung. Diese Missverständnisse sollten ausgeräumt, auf Formulierungen wie "wird kein Gewässerraum umgesetzt" verzichtet und die Benennung des Gewässerraums korrigiert werden (**wichtiger Hinweis**).

Zudem ergeben sich noch die folgenden notwendigen Anpassungen in der BNO (**Vorbehalte**):

- § 18 Abs. 3 BNO ist mit dem folgenden Absatz abzuändern respektive mit den folgenden Absätzen 4 und 5 zu ergänzen:

³ *Im Bereich des Aabachs sowie den offengelegten und ausparzellierten Abschnitten des Wannenmoosbachs sowie des Grenzbachs gelten die Gewässerraumzonen gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan.*

⁴ *Bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite und bei eingedolten Gewässern beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.*

⁵ *Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0,5–2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gemäss § 19 BNO.*

- § 19 Abs. 1 und 2 BNO sind durch folgenden Absatz zu ersetzen:

¹ *Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.*

3.5.2 Hochwassergefahren

Das Vorschriftenmodell mit Hochwassergefahrenzonen wurde in § 17 BNO umgesetzt.

Zurzeit befindet sich, wie im Planungsbericht (Kapitel 4.6) erwähnt, ein Hochwasserschutzprojekt am Wannenmoosbach im Genehmigungsprozess. Dieses bringt in naher Zukunft Änderungen der Hochwassergefährdungssituation mit sich.

3.5.3 Wald

Waldareal

Das rechtskräftig festgelegte Waldareal wurde korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Für die Dürrenäscherstrasse K 250 werden Emissionspegel von 75,2 dB(A) am Tag und 63,9 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Somit sind die IGW⁶ der ES⁷ III, welche gemäss Anhang 3 LSV⁸ 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht betragen, ab einer Distanz von 10 m ab Strassenachse eingehalten und die IGW der ES II ab rund 30 m (Planungsbericht, Kapitel 5.2.6).

Somit sind bei wenigen Liegenschaften in der Wohnzone die massgebenden IGW der ES II nicht eingehalten. Die diesbezüglichen Ausführungen sind sachgerecht.

Für die Seetalstrasse K 249 betragen die Emissionspegel 78,8 dB(A) am Tag und 69,7 dB(A) in der Nacht. Somit ist zur Einhaltung der IGW ES III eine Distanz von rund 25 m zur Strassenachse notwendig. Auch hier zeigt der Immissionskataster, dass die IGW der ES III bei den meisten Gebäuden in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse überschritten sind.

⁶ Immissionsgrenzwerte

⁷ Empfindlichkeitsstufe

⁸ Lärmschutzverordnung

Da es sich in den Gebieten "Oberrüti"/"Rebhübel" planungsrechtlich um Einzonungen handelt (siehe Ziffer 3.3.2), muss Art. 29 LSV erfüllt werden. Dies ist im Planungsbericht richtig festgehalten. Ausnahmen für kleine Teile sind nicht möglich. Die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) sind an allen Fenstern einzuhalten.

Mit den Bestimmungen in den §§ 5 und 6 BNO wird diese Anforderung planungsrechtlich auch für das Baubewilligungsverfahren sachgerecht gewährleistet. Dies ist sachgerecht.

3.5.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind direkt keine aktenkundigen, archäologischen Hinterlassenschaften betroffen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung bei Bodeneingriffen bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss § 38 Kulturgesetz (KG) zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Behandlung der historischen Verkehrswege im Planungsbericht und ihre Darstellung in den Plänen ist zweckmässig.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.6.1 Allgemeines

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Zudem hat der Regierungsrat am 25. August 2021 eine Änderung der BauV beschlossen (in Kraft seit dem 1. November 2021). Entsprechend gilt die revidierte Fassung. Die vorliegende BNO ist noch nicht mit der revidierten BauV abgeglichen. Die entsprechenden Anpassungen sind vor der öffentlichen Auflage noch vorzunehmen (**wichtiger Hinweis**).

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 bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

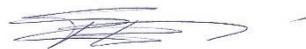
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

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