

| Nr.   | Antrag / Themen   | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)  | Erwägungen / Fazit  |
|---|---|---|---|
| <b>Verzicht auf Erhebung Mehrwertabgabe</b> |   |   |   |
| 1.1<br><br>1.2                              | <p><b>Oberrüti / Weid:</b> Verzicht auf Erhebung einer Mehrwertabgabe auf den Parzellen 401, 405 und 406.</p> <p>Eventualiter Antrag auf angemessene Entschädigung.</p> <p>Löschung des Grundbucheintrages Enteignungsbann (Parzelle 401)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parzellen sind durch Erbgang Eigentum der Antragsstellenden geworden.</li> <li>- Parzelle 405 wurde im Jahr 2003 aufgrund einer Bestätigung der Gemeindekanzlei erworben.</li> <li>- Parzellen wurden ab Steuerperiode 2004 als Bauland versteuert.</li> <li>- Widerspricht abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 29. März 2022 (Kanton sieht Flächen als Nichtbauzonen bzw. als definitive Einzonung).</li> <li>- Erhebung Mehrwertabgabe bei echter Einzonung verständlich.</li> <li>- Lage inmitten überbauter Grundstücke erfordert verhältnismässige Lösung, wie Kanton signalisiert.</li> </ul> | <p>Im Planungsbericht ist die Haltung des Gemeinderates wiedergegeben. Diese deckt sich mit dem Antrag in dieser Mitwirkungseingabe. Der Gemeinderat hat dementsprechend einen Antrag an den Regierungsrat auf Verzicht zur Erhebung einer Mehrwertabgabe gestellt. Er setzt sich mit Vehemenz und mit juristischer Beratung dafür ein, dass für die betreffenden Parzellen keine Mehrwertabgabe erhoben wird. Von kantonaler Seite wurde in Aussicht gestellt, auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu verzichten, dies könne aber erst im Rahmen des kantonalen Genehmigungsverfahrens (also nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung) definitiv bestätigt werden. Falls dies dann nicht so bestätigt würde, behält sich der Gemeinderat weiterhin vor, sich dagegen zu wehren.</p> <p>➤ <b>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</b></p> |
| 10.2  | <p><b>Oberrüti / Rebhübel:</b> Auf eine Mehrwertabschöpfung als Folge der Umzonung gemäss Abschnitt 5.2.5 des Planungsberichtes sei zu verzichten.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat hat eine Mehrwertabgabe zu recht und mit Überzeugung abgelehnt.</li> <li>- Seit mehr als 70 Jahren zahlen alle Hauseigentümer bereits Steuern (Eigenmietwert) auf den überbauten Parzellen, welche immer als Bauland bescheinigt wurden.</li> <li>- Bezeichnung des Gebiets als "Nichtbaugebiet" verstösst gegen Treu und Glauben.</li> <li>- Begriff Mehrwertabschöpfung müsste klar definiert werden.</li> </ul>   | <p>Vgl. Erwägungen im Antrag 1.1 / 1.2<br/>Ob eine Liegenschaft besteuert wurde, ist für die Beurteilung der raumplanerischen Situation nicht relevant. Es handelt sich um unterschiedliche übergeordnete Gesetzgebungen, die leider nicht aufeinander abgestimmt sind. Gemäss Raumplanungsgesetz dürfen Bauzonen im Grundsatz so weit ausgeschieden werden, als für den Planungshorizont von 15 Jahren ein Bedarf besteht. Die Besteuerung geht vom Landwert im Zeitpunkt der Erhebung aus. Der Begriff Mehrwertabschöpfung ist seit 2017 im kantonalen Recht (§§ 28a bis h BauG) geregelt. Diese Regelungen kommen in Kombination mit den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes zur Anwendung.</p> <p>➤ <b>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</b></p>  |
| 16.2  | <p><b>Chalofe / Mürbe / Parzelle 887:</b><br/>Keine Mehrwertabgabe im Falle einer erneuten Einzonung.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wären diese Parzellen nicht von der Auszonung betroffen, würde die Mehrwertabgabe zu einem späteren Zeitpunkt nicht thematisiert werden.</li> </ul>  | <p>Die Mehrwertabgabe kommt im Zeitpunkt der Planungsmassnahme zur Anwendung. Im Falle einer späteren Einzonung kämen die dann geltenden gesetzlichen Grundlagen zur Anwendung. Bleibt das Recht wie heute bestehen, wäre die Einzonung mehrwertabgabepflichtig. Eine spezielle Behandlung ist nicht möglich.</p> <p>➤ <b>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</b></p>  |

| Nr.  | Antrag / Themen  | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)  | Erwägungen / Fazit  |
|--|--|---|---|
| <b>Ausgleichszahlungen / Entschädigungsforderung</b> |  |   |   |
| 17   | <b>Chalofe/ Mürbe</b> (Parzelle 884): Ausgleichszahlung wegen Rückzonung von Bau- zu Landwirtschaftsland | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Von Bauland in Landwirtschaftszone umgezont.</li> <li>- Bauland ist heute sehr wertvoll. Waren bereits an der Planung eines Projektes zwecks Überbauung und Erschliessung.</li> <li>- Kaufangebot für das Grundstück lag vor. Auf Grund Auszonung hatte Interessent kein Interesse mehr</li> </ul> | <p>Die erwähnten Bemühungen zur Erlangung der Baureife kamen nie so weit, dass eine offizielle Eingabe beim Gemeinderat erfolgen konnte. Auf Grund der raumplanerischen Ausgangslage ist davon auszugehen, dass keine Ausgleichzahlung geleistet werden muss. Solche sind auch nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Allfällige Entschädigungsforderungen können erst nach Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung gestellt werden.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |
| 20   | <b>Mürbe (Parzelle 1369)</b> : Infolge Auszonung Minderwert durch Gemeinde entschädigen                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück (Parzelle 1369) mit 1'088 m<sup>2</sup> wurde vor 10 Jahren erschlossen und baubereit gemacht.</li> <li>- Entschädigung auf mind. Fr. 300.- / m<sup>2</sup> berechnen. Wurde vom Kanton im Jahr 2016 bei der Verbreiterung der Strasse bezahlt.</li> </ul>                              | <p>Vgl. Erwägungen im Antrag 17<br/>Die Parzelle 1369 innerhalb des ausgezonten Gebietes Mürbe ist nicht erschlossen worden. Dazu wäre eine rückwärtige Erschliessung über die Strasse Engenbühl nötig.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>   |

| Nr.  | Antrag / Themen   | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)   | Erwägungen / Fazit   |
|------|---|--|--|
|      | <b>Verzicht auf Auszonung</b>   |  |  |
| 4    | <b>Mürbe:</b> Die Parzelle 885 sei in der Bauzone zu belassen.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Befindet sich gemäss geltendem Bauzonenplan in der Wohnzone W2, 2. Etappe; gemeint ist eine Erschliessungsetappierung. Die Nutzungsordnung 1992 schuf eine RPG-konforme Bauzone, weshalb seit jeher eine rechtskräftige Bauzone besteht (was mit mehreren Rechtsgutachten bestätigt wurde).</li> <li>- Seit 1989 besteht Absicht, ein EFH zu bauen. Baubewilligungsverfahren durch verschiedene Umstände gebremst. Gemeinde stellte in Aussicht, dass Erschliessung 1994 realisiert werde.</li> <li>- Vorhaben konnte nie realisiert werden, währenddem die Gemeinde weiteres Bauland einzonte und erschloss.</li> <li>- Auf Anfrage 2013 wurde nicht eingetreten mit Verweis auf angelaufene Revision Nutzungsplanung. 2014 Eingabe zur Richtplanvernehmlassung.</li> <li>- Parzelle 885 ist für Überbauung bestens geeignet.</li> <li>- Entschädigung für die materielle Enteignung, welche die Auszonung auslösen würde, ist nach Jahren voller Planungen, Investitionen (grosser Betrag wurde in Erschliessungspläne investiert) und der Versteuerung als Bauland ein schwacher Trost.</li> </ul> | <p>Hinsichtlich der Frage der Erschliessungs- oder Baugebietsetappierung ist der Gemeinderat derselben Ansicht wie die Mitwirkenden. Primärer Auslöser für die nun vorgenommene Zuweisung in die Landwirtschaftszone sind die zu grossen Bauzonenreserven und nicht die Frage, um welche Etappierung es sich handelt. Das Gebiet Mürbe ist im kantonalen Richtplan nicht mehr als Siedlungsgebiet ausgeschieden (wurde im Jahr 2015 vollzogen). Das Gebiet Mürbe liegt am nordwestlichen Rand der Bauzonen und gilt als nicht erschlossen. Unklar ist, welche angesprochenen Rechtsgutachten gemeint sind.</p> <p>Der Gemeinderat unterstützte die Bestrebungen zur Erlangung der Baureife stets. Allerdings fanden sich die Grundeigentümer nicht, um die Erschliessungsplanung einzuleiten, damit die notwendigen planerischen Verfahren durchgeführt werden konnten. In anderen Gebieten kamen entsprechende Prozesse zu Stande und die planerischen Schritte konnten vollzogen werden, so dass diese Gebiete in der Zwischenzeit überbaut sind. Allerdings wurden dabei keine Einzonungen vorgenommen.</p> <p>Die stets sich ändernden und sich verschärfenden bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen führten dazu, dass nun das Baugebiet auf eine Grösse reduziert werden muss, welche den Anforderungen des Raumplanungsgesetz entspricht.</p> <p>Allfällige Entschädigungsforderungen können erst nach Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung gestellt werden. Dem Gemeinderat ist nicht bekannt, dass Investitionen getätigt wurden, welche eine Entschädigung nach sich ziehen könnten.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |
| 16.1 | <b>Chalofe / Mürbe:</b> Keine Auszonung der Parzelle Parzelle 887<br><br>Abtausch des Gebietes Chalofe / Mürbe mit dem Oberrüti wäre anzustreben. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke mit guter Aussicht und Nähe zum Wald und der Landwirtschaftszone. Dadurch könnten finanziell stark Steuerzahler angelockt werden.</li> <li>- W2 Oberrüti mit Lärmvorbelastung und zusätzlichen Vorschriften zur Raumaufteilung dagegen deutlich weniger attraktiv.</li> </ul>   | <p>Vgl. Erwägungen im Antrag 4: Zudem stand bei der Ausscheidung der Bauzonen die zweckmässige Abgrenzung im Vordergrund, indem zusammenhängende und überwiegend überbaute Flächen ausgeschieden wurden. Baulücken und zufällig wirkende Verläufe des Bauzonenrandes sollten vermieden werden. Für das Gebiet Oberrüti wurde der Nachweis erbracht, dass die lärmtechnischen Anforderungen erfüllbar sind.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>   |

| Nr. | Antrag / Themen  | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)   | Erwägungen / Fazit   |
|-----|--|--|--|
|     | <b>Verzicht auf Auszonung</b>  |  |  |
| 2   | <b>Chäle / Rebenhübel</b> / Parzelle 952: Keine über den kantonalen Richtplan gehende Auszonung / Rückzonung / Umzonung vornehmen; muss in Wohnzone W2 bleiben | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betreffende Fläche ist 2-seitig mit Bauten umgeben und somit gut für weitere Wohneinheiten geeignet. Die Lage ist ruhig und vom Durchgangsverkehr verschont.</li> <li>- Das Grundstück ist realitätsnah und konsenstauglich. Passt auch landschaftlich perfekt in die bestehenden Wohneinheiten.</li> </ul>   | <p>Infolge der aus kantonalen Sicht zu grossen Bauzonen mussten zusätzliche Auszonungen vorgenommen werden. Die Freihaltung einer durchgängigen Landschaftskammer überzog gegenüber einer möglichen Überbauung. Die betreffende Fläche ist für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>  |
|     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parzelle 457 zum Wohnhaus gehörend wurde vom Kanton aus lärmigen Gründen ausgezont.</li> <li>- In anderen Gemeinden darf bei gleichem Lärm bis an die Strasse gebaut werden. Dies ist umso mehr ein Grund, die Chäle in der Wohnzone zu belassen.</li> </ul>  | <p>Die betreffende Fläche (unüberbauter Teil der Parzelle 457) wurde bereits im kantonalen Richtplan nicht mehr als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Entsprechend müssen die Bauzonen verkleinert werden, so dass die Bauzonengrösse und die Abgrenzung der Bauzonen weitestmöglich den raumplanerischen Grundsätzen entsprechen.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>  |
| 14  | <b>Rebenhübel / Röchlig</b> : Parzellen 1360, 460, 457, 454 und 1144 nicht auszonieren.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund Debatte um die Sanierung der Seetalbahn und der Revision des RPG entstanden aus Bauzonen 2. Etappe nie RPG-konforme Bauzonen.</li> <li>- Im Rahmen der Seetalbahnsanierung entstand eine weitere Strasse, woraus Nutzungsbedürfnisse und Bauabsichten resultierten. Dies diente damals vorwiegend als Begründung zur Enteignung.</li> <li>- Auflösung der Bahnübergänge war für den Bau dieser Strasse wohl nicht ausschlaggebend, auch hat die Gemeinde für den Bau dieser Strasse verhältnismässig hohe Kosten getragen. Für jede Parzelle ist zudem bereits ein Anschluss über die Strasse Rebenhübel vorhanden.</li> <li>- Moränenboden schlecht für landwirtschaftliche Nutzung geeignet.</li> <li>- Parzellen 1360 und 1144 gehören dem Kanton.</li> </ul> | <p>Die betreffende Fläche ist im kantonalen Richtplan nicht mehr als Siedlungsgebiet ausgeschieden (wurde im Jahr 2015 vollzogen). Sie befinden sich gemäss Bauzonenplan 1992 in der Wohnzone W2, 2. Etappe. Eine die Lärmschutzanforderungen erfüllende Bebauung wäre so nahe an der Seetalstrasse noch schwieriger erfüllbar als in der weiter südlich ausgeschiedenen WA-O. Die Strasse entlang der Seetalbahn dient u.a. als durchgehende Fuss- und Radwegverbindung. Planungsrechtlich wurde die Bauzonen 2. Etappe nie zu definitiven Bauzonen, weshalb die Voraussetzungen zur Überbauung stets nicht vorhanden waren. Die betreffende Fläche kann nicht mehr als Bauzone ausgeschieden werden, weil die vorhandenen Reserven ansonsten zu gross wären. Daran ändert auch der Hinweis nichts, der Boden sei schlecht für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |

| Nr. | Antrag / Themen   | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)  | Erwägungen / Fazit   |
|-----|---|---|--|
|     | <b>Verzicht auf Auszonung</b>   |   |  |
| 8.1 | <p><b>Rebenhübel / Chäle:</b> Hanglagen der Parzellen 467 und 1131 sollen vollständig in der Bauzone verbleiben.</p> <p>Wenn überhaupt, nur den in der Ebene gelegenen Teil der Parzelle 1131 auszonieren und nicht die Hanglage.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlässlich der letzten Zonenrevision wurde bereits die Parzelle 469 (690 m<sup>2</sup>) in die Landschaftsschutzzone umgezont (effektiv Landwirtschaftszone).</li> <li>- Eine sinnvolle und verdichtete Bebauung wird verunmöglicht, was nicht im Interesse der Gemeinde und des Kantons ist.</li> <li>- Kompensation: Auszonung Parzellen 414, 951 und 1125. Diese sind im Besitz einer ausländischen Immobilienfirma und wurden vor ein paar Jahren mutmasslich rein spekulativ gekauft, verwahten seitdem.</li> </ul>   | <p>Mit der Auszonung dieser Fläche wird eine durchlaufende Landwirtschaftszone zwischen den Bauzonen im Rebhübel und im Oberrüti geschaffen.</p> <p>Eine verdichtete Bebauung ist in der W2-OR raumplanerisch nicht erwünscht. Die in der Bauzone verbleibenden Grundstücke sind noch relativ gross und weiterhin sinnvoll bebaubar. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Hanglage eingezont und die Ebene ausgezont bleiben soll.</p> <p>Für die Abgrenzung der Bauzonen waren rein raumplanerische Argumente und nicht die effektive Eigentumsituation massgebend.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>   |
| 5   | Südlichste Parzelle (alter Boniswiler Bahnhofplatz und angrenzendes Kulturland) nicht auszonieren.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohes Verkehrsaufkommen auf der Seetalstrasse (Durchschnittlicher täglicher Verkehr von 20'000).</li> <li>- Schaffung einer "Grüne Lunge"</li> </ul>   | <p>Die Schaffung einer "Grüne Lunge" ist mit der Landwirtschaftszone (Gemeindegebiet Hallwil) und der Grünzone (Gemeindegebiet Boniswil) gesichert.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>  |
| 8.2 | <b>Rebenhübel:</b> Die Parzellen 1131 und ein Grossteil der Parzelle 952 sollen in der Bauzone bleiben.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parzellen 1131 und 952 sind bestens erschlossen im Gegensatz zu den schlecht, respektive noch gar nicht erschlossenen Parzellen 414, 951 und 1125.</li> <li>- Die Parzellen 1131 und vor allem 952 sind seit Jahrzehnten im Besitz von ortsansässigen Familien, die hier investiert und Steuern bezahlt haben.</li> <li>- Die so neu geschaffenen Landwirtschaftszonen bleiben zusammenhängend und problemlos zu bewirtschaften und sind von Hallwil sowie von Boniswil her bestens erschlossen.</li> <li>- Dadurch ergibt sich Zusammenschluss der Bauzonen Oberrüti und Rebhübel, was sinnvoll ist.</li> </ul> | <p>Mit der Auszonung dieser beiden Parzellen wird eine durchlaufende Landwirtschaftszone zwischen den Bauzonen im Rebhübel und im Oberrüti geschaffen. Bewusst und landschaftlich / landwirtschaftlich begründet wird kein Zusammenschluss der Bauzonen Oberrüti und Rebhübel angestrebt.</p> <p>Die Parzellen 414, 951 und 1125 gehören derselben Grundeigentümerschaft. Deshalb besteht die Möglichkeit, diese Fläche von unten vom Wendepunkt der Parzelle 1412 gesamthaft zu erschliessen.</p> <p>Für die Abgrenzung der Bauzonen waren rein raumplanerische Argumente und nicht die effektive Eigentumsituation massgebend.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |

| Nr. | Antrag / Themen   | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)  | Erwägungen / Fazit  |
|-----|---|---|---|
|     | <b>Verzicht auf Auszonung</b>   |   |   |
| 3   | Bauprojekt <b>WEID</b> mit Erschliessungsplan von 2017 genehmigen (Parzellen 955, 357, 358 und 359 nicht auszonieren) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehr als 32 Jahre lang lag ein Bann der SBB über der Parzelle; verhinderte Entwicklung und Verkauf.</li> <li>- Blockade wurde aufgelöst, nachdem die SBB fertig gebaut hatte und interveniert wurde, dass der Bann immer noch Bestand hatte und Absicht bestand, Land zu verkaufen oder selber zu entwickeln.</li> <li>- Bei geplanter Veräusserung wurde mitgeteilt, dass es kein wirkliches Bauland sei (obwohl als Wohn- und Gewerbezone ausgeschieden). Bei Besteuerung wurde Land wie Bauland behandelt.</li> <li>- Parzelle 358 im Jahr 2011 dazu gekauft aus einer Erbschaft. Mit dieser zusätzlichen Parzelle wurde das Land zu einem Ganzen zusammengefügt. Vorwurf, dass Land nicht verkauft oder bebaut, nicht statthaft, da der SBB-Bann dies verhindert.</li> <li>- Die 4 Parzellen sind gut erschlossen, eine direkte Einfahrt über den gesicherten SBB-Übergang ist vorhanden, ebenso Strom- / Wasseranschluss.</li> <li>- 3 Gehminuten vom Bahnhof Boniswil entfernt. In 1 Gehminute Entfernung besteht Einkaufsmöglichkeit</li> <li>- Mit der Überbauung würde die Baulücke mitten in der Gewerbe- und Wohnzone geschlossen.</li> </ul> | <p>Die betreffende Fläche ist im kantonalen Richtplan nicht mehr als Siedlungsgebiet ausgeschieden (wurde im Jahr 2015 vollzogen). Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass der angesprochene Bann der SBB bestand. Er setzte sich mit diesem Argument auch vehement dafür ein, dass dies bei der Beurteilung der sachgerechten Bauzonengrösse berücksichtigt wird. Der Kanton liess diese Argumentation jedoch nur in geringfügigem Masse zu.</p> <p>Die stets sich ändernden und sich verschärfenden bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen führten dazu, dass nun das Baugebiet auf eine Grösse reduziert werden muss, welche den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entspricht.</p> <p>Ob eine Liegenschaft besteuert wurde, ist für die Beurteilung der raumplanerischen Situation nicht relevant. Es handelt sich um unterschiedliche übergeordnete Gesetzgebungen, die leider nicht aufeinander abgestimmt sind. Gemäss Raumplanungsgesetz dürfen Bauzonen im Grundsatz so ausgeschieden werden, als für den Planungshorizont von 15 Jahren ein Bedarf besteht. Die Besteuerung geht vom Landwert im Zeitpunkt der Erhebung aus.</p> <p>Die betreffenden Parzellen befinden sich in der 2. Etappe der Wohn- und Gewerbezone. Der Gemeinderat erliess eine Planungszone, welche demnächst abläuft. Aufgrund der vorliegenden Entwürfe kann der Erschliessungsplan und das Bauprojekt nicht genehmigt werden.</p> <p>Bei der Zuweisung der betreffenden Fläche in die Landwirtschaftszone überwiegt, ergänzend zur nötig gewordenen Reduktion der Bauzonen, das Interesse der Freihaltung einer grösseren Fläche zwischen Hallwil und Boniswil gegenüber der bautechnisch vorhandenen Zufahrt und den Gehdistanzen zur Bahnhofstestelle und Einkaufsmöglichkeit.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |

| Nr.  | Antrag / Themen   | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)   | Erwägungen / Fazit   |
|------|---|--|--|
|      | <b>Verzicht auf Auszonung</b>   |  |  |
| 12   | <b>Seengerstrasse:</b> Die Bauzonengrenze ist auf den Parzellen 1204 und 1205 mit einer geraden Linie (siehe Skizze) zu verbinden.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund des stark abfallenden Abhangs ist von der Seengerstrasse keine direkte Zufahrt zur Parzelle 1205 möglich. Gerader Bauzonrand für gute Planung unerlässlich.</li> <li>- Zufahrt für beide Grundstücke kann nur zwischen den bestehenden Häusern realisiert werden.</li> <li>- Wird der Minderwert bei einer Auszonung entschädigt?</li> </ul>   | <p>Mit einer Anpassung der Bauzonengrenze im beantragten Sinne ist nicht erkennbar, weshalb so die Erschliessung zwischen den beiden Häusern besser möglich sein soll. Die Reduktion der Bauzone wurde vorgenommen, um den alten von weither einsehbaren Dorfteil sichtbar zu erhalten. Die Auszonung erfolgt im Übrigen vor allem wegen den zu grossen Bauzonen.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>  |
| 9    | <b>Seengerstrasse 26:</b> Parzelle 1203 in der Dorfzone belassen, keine Auszonung   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parzelle ist erschlossen und baureif, auch kanalisationsstechnisch.</li> <li>- Erschliessung ist über zwei Zugänge gewährleistet. Die zweite Zufahrt über die Parzelle 1200 ist bereits angedacht und teilweise ausgeführt.</li> <li>- Kant. Richtplan weist diese Fläche nicht zur Auszonung aus.</li> <li>- Priorität hat Auszonung von 2. Etappen, welche gemäss Rechtsprechung kaum als Bauzonen bezeichnet werden können.</li> <li>- Interessenabwägung im Planungsbericht auf S. 31 zu wenig umfassend und nachvollziehbar. Es fehlt die Auflistung weiterer Parzellen, wo Auszonungen geprüft worden sind.</li> <li>- Scheinbegründung; Es handelt sich nicht um einen Steilhang, Gefälle steht einer Bebauung nicht entgegen. Es entsteht ein Knick am Bauzonrand.</li> <li>- Rechtmässige Baute Nr. 26 würde aufgrund hoher Ausnutzung rechtswidrig.</li> <li>- Mitwirkende zielt nicht auf Entschädigung ab, möchte in naher Zukunft Überbauung realisieren.</li> </ul> | <p>Die Reduktion der Bauzone wurde vorgenommen, um den alten von weither einsehbaren Dorfteil sichtbar zu erhalten. Die Auszonung erfolgt im Übrigen vor allem wegen den zu grossen Bauzonen. Auch nach Abzug der vom kantonalen Richtplan zur Auszonung ausgewiesenen Flächen sind die Bauzonenreserven von Hallwil noch überdimensioniert. Deshalb mussten weitere Auszonungen vorgenommen werden. Die Reduktion der Bauzone im Bereich des landschaftlich exponierten Steilhangs am Rand des alten Dorfteils ist gut begründet.</p> <p>Im Planungsbericht, Seite 20, sind, gestützt auf Art 15. Abs. 2 RPG und den kantonalen Hinweisen, weitere Auszonungen geprüft worden und begründet, weshalb diese im Gegensatz zur Parzelle 1203 nicht ausgezont werden.</p> <p>Das Gebäude Nr. 26 ist Bestandteil des alten Dorfteiles. Gestützt auf § 8 Abs. 3 BNO können solche Bauten um- und ausgebaut oder neu erstellt werden. Im Übrigen gilt in der Dorfkernzone eine Ausnutzungsziffer von 0.65 (Richtwert bei Neubauten). Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass das bestehende Gebäude Nr. 26 vollständig zonenkonform genutzt werden kann. Die Parzelle 1203 verfügt über keine privatrechtlich gesicherte Erschliessung über die Parzellen 1421 und 1200.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |
|      | <b>Einzonung</b>  |  |  |
| 18.1 | <b>Chäle / Weid:</b> Einzonung von ca. 300 m <sup>2</sup> zur Neugestaltung des Historischen Verkehrswegs / Verbreiterung des Pfads | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dieser Verkehrsweg ist aktuell ein Fussweg.</li> <li>- Dadurch kann eine attraktive Route, nicht nur für dort wohnhafte Bürger erschaffen werden.</li> <li>- Parzellen 402, 403, 404, 360, 366 und 352 mit langen Schulwegen / Fusswegen ins Dorfzentrum.</li> </ul>  | <p>Der angesprochene Weg soll wie bisher als Fussweg genutzt, aber nicht ausgebaut werden. Mit dem Fahrrad besteht die Möglichkeit, den sicheren Weg entlang der Seetalbahn zu nutzen.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>   |

| Nr.  | Antrag / Themen   | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)  | Erwägungen / Fazit   |
|------|---|---|--|
|      | <b>Gewässerraum</b>   |   |  |
| 6.1  | <p>Reduktion des Gewässerraum <b>Aabachs</b> und <b>Wannemoosbach</b> auf das Minimum.</p> <p>Eventualiter bei Umsetzung des Gewässerraums; für Einschränkung der Bewirtschaftung Realersatz von der Gemeinde.</p> <p>Subeventualiter Entschädigung von der Gemeinde.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parzellen 1153 und 1157 vom Aabach sowie Parzellen 1157, 1164 und 1463 vom Wannemoosbach betroffen, Parzellen weisen deshalb bedeutenden Minderwert auf.</li> <li>- Siehe Art. 41a Abs. 2 GSchV (in den übrigen Gebieten...)</li> <li>- An Wannemoosbach angrenzende Parzellen werden bereits nach den Auflagen des Gewässerraums bewirtschaftet, es darf hier keine Einschränkungen der Bewirtschaftung geben.</li> <li>- Flurwege der Parzellen 1162 und 1179 längs des Wannemoosbachs müssen in der heutigen Form bestehen bleiben und befahren werden dürfen.</li> </ul> | <p>Die Umsetzung der Gewässerräume stützt sich auf die neuen Grundlagen der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung und des kant. Baugesetzes. Im Planungsbericht wird die Gerinnesohlebreite plausibel hergeleitet und daraus der nötige Gewässerraum berechnet. Darauf basierend sind die landwirtschaftlich genutzten Parzellen mit einem Streifen von 10 m betroffen. Gegenüber den früher geltenden 6 m ist somit ein Streifen von 4 m zusätzlich betroffen. Die Bewirtschafter haben die Möglichkeit, die ausgeschiedenen Gewässerraumzonen als Biodiversitätsförderflächen gemäss der Direktzahlungsverordnung anzurechnen.</p> <p>Entlang des Wannemoosbaches wurden die Gewässerparzellen mit einer Breite von rund 16 m bzw. 13 m als Gewässerraumzone ausgeschieden (Eigentümer Staat Aargau).</p> |
| 15.2 | <p>Gewässerraumbreite entlang des <b>Aabachs</b> auf das gesetzliche Minimum festlegen (Parzellen 1218, 1214, 1209, 1189, 1167, 1163, 1157, 1153)</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die natürliche Gerinnesohlenbreite kann unmöglich 10 m betragen.</li> <li>- Revitalisierungsplanung nicht behördenverbindlich und muss hinterfragt werden.</li> <li>- Dadurch geht dringend benötigte Fruchtfolgefläche verloren.</li> </ul>   | <p>Die Flurwege der Parzellen 1162 und 1179 sind gestützt auf den Besitzstand wie bisher nutzbar.</p> <p>Die Bewirtschaftungsbeschränkung sind in Art. 41c GSchV abschliessend geregelt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Gerinnesohlebreite ist nicht die aktuelle, sondern die historische Breite massgebend. Diese wurde aus alten Landeskarten herausgemessen. Art. 41a Abs. 3 GSchV enthält die Kriterien, wonach die Breite des Gewässerraumes erhöht werden muss. Die Herleitung im Planungsbericht zeigt, dass beim Aabach die ermittelte Gesamtbreite von rund 35 m selbst ohne Einbezug der Revitalisierungsplanung nötig ist.</p> <p>➤ <b>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</b></p>   |
| 6.2  | <p>Gewässerraum bei <b>eingedolten Bächen</b> und Entwässerungen auf den Parzellen 1164 und 1153 streichen. Bei Begehren (Beschränkungen) müssen diese entschädigt werden und Realersatz geleistet werden.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies könnte künftig zu Begehren führen, die Vorgaben des Gewässerraumes erfüllen zu müssen.</li> <li>- Es darf hier keine Einschränkungen der Bewirtschaftung geben, Besitzstandwahrung muss gewährleistet sein</li> </ul>   | <p>Gestützt auf die eidg. Gewässerschutzgesetzgebung und das kant. Baugesetz erfolgt bei eingedolten Bächen keine Einschränkung in der Bewirtschaftung. In der BNO wird lediglich ein Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m ab Innenkante der Gerinnesohle gesichert. Im angepassten § 18 Abs. 4 BNO wird dies entsprechend präzisiert.</p> <p>➤ <b>Beantwortung im Sinne der Erwägungen; § 18 Abs. 4 BNO angepasst</b></p>   |

| Nr.  | Antrag / Themen  | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)   | Erwägungen / Fazit   |
|------|--|--|--|
|      | <b>Sondernutzungsplanung</b>   |  |  |
| 7.1  | Kein gemeinsamer <b>Gestaltungsplan</b> im Bereich der Parzellen 1002 und 1057.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jede Parzelle soll für sich Gestaltungsplan erstellen können.</li> <li>- Faire Bedingungen für Grundeigentümer schaffen.</li> <li>- Parzelle 1057 ist seit ca. 90 Jahren überbaut.</li> <li>- Stark voneinander abweichende Parzellengrößen.</li> <li>- Für Parzelle 1002 bereits vorliegender Gestaltungsplan.</li> </ul>          | <p>Aufgrund der zentralen Lage und der geplanten Bachverlegung ist eine gesamtheitlich geplante Überbauung gerechtfertigt. Dazu gehört grundsätzlich auch eine parzellenübergreifende Erschliessung. Da jedoch auf der Parzelle 1057 in absehbarer Zeit keine substantiellen baulichen Massnahmen zu erwarten sind, ist eine Entlassung aus der Gestaltungsplanpflicht möglich.</p> <p>➤ <b>Beantwortung im Sinne der Erwägungen; Parzelle 1057 aus Gestaltungsplanpflicht entlassen</b></p> |
| 10.1 | Plan im Planungsbericht auf S. 30 soll verbindlich sein für die <b>Sondernutzungsplanpflicht</b> im Tal gemäss Abschnitt 5.2.4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hälfte der Parzelle 1313 im Tal wird in verschiedenen Plänen als "überbaut" bezeichnet. Mit dem Abbruch des Schützenhauses hat sich die Ausgangslage verändert.</li> <li>- Nur die Parzellen 626 und 624 sind erschlossen. Deshalb soll eine verbindliche Zusage über die Sondernutzungsplanpflicht im Tal erfolgen.</li> </ul> | <p>Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist über die Parzellen 624, 626, 630, 1313, 1314, 1318 eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Dem Antrag wird somit bereits vollumfänglich Rechnung getragen.</p> <p>➤ <b>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</b></p>  |
|      | <b>Schutzobjekte / -zonen</b>  |  |  |
| 7.3  | Infolge Schutzentlassung <b>Haselhecke</b> darf keine weitere Reduktion abgeleitet werden.                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Haselhecke soll wie bisher gepflegt werden können und nicht auf die Maximalhöhe von 1.8 m gekürzt werden müssen. Soll weiterhin eine Wildhecke sein.</li> </ul>   | <p>Die bisher geschützte Hecke H01 wurde zwar im Inventar erfasst, soll aber wegen ihres geringen Artenreichtums und ihres geringen strukturellen Wertes nicht mehr geschützt werden. Eine fachgerechte Pflege ist möglich, hinsichtlich der Abstände / Höhen gelten die baurechtlichen Bestimmungen.</p> <p>➤ <b>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</b></p>   |
| 10.3 | <b>Lindenbaum</b> bei der Abzweigung Friedhofweg - Wannackerweg (Rüchlig) als Schutzobjekt (Einzelbaum) aufnehmen.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es handelt sich zwar um einen jungen Baum - aber dieser wird bei Unterschutzstellung sicher ein hohes Alter erreichen.</li> <li>- Zusammen mit der Sitzbank einzigartiger Aussichtspunkt.</li> </ul>  | <p>Der angesprochene Baum und der Sitzbank wurden freiwillig erstellt und sollen deshalb nicht unter Schutz gestellt werden.</p> <p>➤ <b>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</b></p>  |

| Nr. | Antrag / Themen  | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)   | Erwägungen / Fazit  |
|-----|--|--|---|
|     | <b>Schutzobjekte / -zonen</b>  |  |   |
| 11  | Kein <b>Substanzschutz</b> für Gebäude (Bauinventar Nr. 901) und der angebauten Scheune<br><br>Eventualiter Volumenschutz oder separater Schutzvertrag | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch grosse Teile des Gebäudeinneren sollen geschützt werden. Es gibt jedoch innerhalb des Gebäudes keine historische Bausubstanz und keine historischen Raumstrukturen mehr, die schutzwürdig wären. Auch wurde wohl kein persönlicher Augenschein im Gebäudeinneren genommen.</li> <li>- Nur das Äussere / Fassadengliederung allenfalls von historischer Bedeutung.</li> <li>- Widerspruch zum verdichteten Bauen im Dorfkern: Grundsätzlich bestünde innerhalb des bestehenden Volumens Platz zur weiteren Wohnnutzung.</li> <li>- Eine energetische Sanierung, welche dringend nötig wäre, wird durch die Vorgaben des Substanzschutzes unrealistisch teuer und somit erschwert / verunmöglicht. Bei kommunalen Schutzobjekten zudem keinerlei finanzielle Unterstützung an Unterhalt und Renovationen durch Ämter und Behörden (vgl. Merkblatt).</li> <li>- Liegenschaftswert wird reduziert. Gleichzeitig erhöhen sich die Unterhalts-, allfällige Renovations- und Umbaukosten. Dadurch ist keine sinnvolle Nutzung / Bewirtschaftung des Gebäudes mehr möglich.</li> <li>- Fehlende Rechtsbasis, faktischen Teilenteignung.</li> </ul> | <p>Bereits im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aus dem Jahre 1978 wurden diese Gebäude dem erhaltenswerten Dorfkern zugewiesen. Die insgesamt vier Bauten, welche als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen wurden, bilden die eindeutig am besten erhaltene Baugruppe des Dorfkerns (Zusammen mit Antrag Nr. 13)</p> <p>Gemäss Kurzinventar von 2012 wurde eine letzte Begutachtung des Innenraums 1983 durchgeführt. Trotzdem ist die Ausscheidung als Substanzschutzobjekt infolge der ortsbaulich bedeutenden Lage und des markanten Erscheinungsbildes des Gebäudes sachgerecht.</p> <p>Im Rahmen von Baugesuchen besitzt die Gemeinde Spielraum, welchen sie entsprechend dem Zustand der Innenräume nutzen wird. Eine vollständige Nutzung des unter Schutz gestellten Volumens ist weiterhin möglich. Eine vollständige Aushöhlung des Gebäudes wird dem Schutzgedanken grundsätzlich nicht gerecht und müsste entsprechend fachlich fundiert begründet werden.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |
| 13  | Kein <b>Substanzschutz</b> für Wohnhaus Mitteldorf- / Bahnhofstrasse 55 (Parzelle Nr. 726, <b>Bauinventar Nr. 904</b> ).                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hallwil hat das schützenswerte Ortsbild bereits vor Jahren, vermutlich auch wegen der Seetalbahnsanierung, abgegeben bzw. auch wegen der Teilung des Dorfes durch Schiene und Strasse nicht umsetzen können. Im Zuge der BNO mit der Aufnahme einzelner Objekte noch etwas nachzuholen oder auszubessern, ist nicht nachvollziehbar.</li> <li>- Gebäude war die letzten 212 Jahre auch nicht geschützt.</li> <li>- Schützenswerte Ortsbilder / Schutzobjekte können eine bauliche Entwicklung einschränken und bestimmte Vorhaben ausschliessen.</li> <li>- Juristische Streitereien und finanzielle Konsequenzen drohen bei künftigen Bauvorhaben.</li> </ul>  | <p>Obwohl viele bauliche Veränderungen zu Lasten eines intakten Ortsbildes geschehen sind, ist der Erhalt der noch vorhandenen Qualitäten wichtig. Infolge der ortsbaulich bedeutenden Lage und des markanten Erscheinungsbildes des Gebäudes ist eine Unterschutzstellung sachgerecht. Die Unterschutzstellung beruht auf der Inventarisierung nach einheitlichen Kriterien (§ 26 Abs. 2 Kulturverordnung). Zuständig für die Umsetzung ist die Gemeinde. Aufgrund der Qualitäten des Gebäudes ist die Unterschutzstellung fachlich klar begründet. Im Umkehrschluss wäre ein Verzicht auf eine Unterschutzstellung fachlich nicht begründbar. Unter Schutz gestellte Gebäude profitieren nicht zuletzt von Unterabständen gegenüber Strassen und Nachbarparzellen. Im Rahmen von Baugesuchen besitzt die Gemeinde Spielraum, welchen sie entsprechend dem Zustand der Innenräume und der Substanz an sich nutzen wird.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>  |

| Nr.  | Antrag / Themen   | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)   | Erwägungen / Fazit  |
|------|---|--|---|
|      | <b>Schutzobjekte / -zonen</b>   |  |   |
| 15.1 | <b>Tannacher:</b> Parzelle 1219 nicht in die Landschaftsschutzzone umzonen.                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für eine Betriebsvergrößerung macht die Parzelle 1219 mehr Sinn als die Parzellen 1215 oder 1216 auf der anderen Strassenseite.</li> <li>- Parzelle 1215 als Ersatz in Landschaftsschutzzone zuweisen.</li> </ul>   | <p>Grundsätzlich müssen die im kantonalen Richtplan enthaltene Landschaft von kantonalen Bedeutung umgesetzt werden. In der Aussparung der Landschaftsschutzzone wurde darauf geachtet, dass landwirtschaftliche Bauten möglichst weit vom Flussraum entfernt realisiert werden müssen und somit ein möglichst grosser zusammenhängender Landschaftsraum frei bleibt.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |
|      | <b>Diverses</b>   |  |   |
| 1.3  | Löschung des <b>Enteignungsbanns</b> im Grundbuch zu Lasten der Staatskasse                         | - Die neue Linienführung der Seetalbahn ist seit ca. 10 Jahren abgeschlossen. Somit ist die Vormerkung des "Enteignungsbannes" nicht mehr notwendig und durch den Kanton Aargau, welcher diesen Eintrag ursprünglich veranlasst hat, auch zeitnah wieder zu löschen.   | <p>Das Begehren ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Allerdings ist die Notwendigkeit des Enteignungsbannes 10 Jahre nach Realisierung der Seetalbahn effektiv nicht mehr gegeben. Der Gemeinderat setzt deshalb dafür ein, dass die Grundbucheinträge gelöscht werden.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>  |
| 6.3  | Parzellen 1178 und 1463 in <b>Pferdezucht- / Pferdesportzone</b> umzonen                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Ressourcen und Standorte optimal nutzen.</li> <li>- Wohnhaus auf Parzelle 1178 mit angrenzender Scheune, welche früher als Landwirtschaftsbetrieb genutzt wurde, dazu gehört auch Parzelle 1463</li> </ul>   | <p>Das Begehren kann nicht im Rahmen der Gesamtrevision umgesetzt werden. Zur Umzonung nötige Abklärungen müssen vor einer Einleitung eines notwendigen Verfahrens beim Kanton getroffen werden.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>  |
| 7.2  | Durch <b>Hochwassergefahrenzone 1</b> dürfen für die Parzelle 1057 keine Nachforderungen entstehen. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parzelle 1057 mit bestehender Liegenschaft wird zusammen mit anderen Parzellen neu der Hochwassergefahrenzone 1 zugewiesen.</li> <li>- Parzelle erfüllt derzeit die Anforderungen an den Hochwasserschutz.</li> <li>- Es dürfen keine zusätzlichen Massnahmen aus künftigen Überbauungen aufgetragen werden.</li> </ul> | <p>Die Ausscheidung einer Hochwassergefahrenzone löst an sich keine Planungsmassnahmen aus. Erst bei konkreten Bauvorhaben muss die Hochwassersicherheit in genügendem Masse ausgewiesen werden.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>  |

| Nr.  | Antrag / Themen   | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)   | Erwägungen / Fazit   |
|------|---|--|--|
|      | <b>Diverses</b>   |  |  |
| 18.2 | <p><b>Lärm:</b> Einteilung der Zonen im Bauzonenplan muss dem kantonalen Strassenlärmkataster entsprechen.</p> <p>Wenn nötig soll die Grenze der Vorbelastung eine Parzelle Durchqueren (siehe Lärmkataster).</p>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bereich "kritische Grenzwerte ES II" (gemäss Legende kant. Strassenlärmkataster) sollte einheitlich ohne Notwendigkeit einer Lärmstudie oder spezieller Lärmassnahmen bebaubar sein.</li> <li>- Im Zuge der Strassenlärmisanierung der Kantonsstrassen K249 / K250 wurden nicht alle Gebäude / Gebäudeteile im Oberrüti berücksichtigt. Dies zeigt auf, dass nur eine Teilfläche im Bereich Oberrüti in Bezug auf Lärm besonders zu behandeln ist.</li> </ul> | <p>Der Strassenlärmkataster ist nicht dasselbe wie die ausgeschiedenen Zonen. Dieser geht von den Immissionsgrenzwerten aus. Die Lärmschutzbestimmungen im Bauzonen- und Kulturlandplan müssen auch die strengeren Planungswerte berücksichtigen. Dies ist auf die Ausscheidung von Bauzonen 2. Etappe zurückzuführen. Entsprechend kann erst bei Baugesuchen anhand konkreter Grundrisse beurteilt werden, ob und wie die Planungswerte eingehalten sind.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |
| 18.3 | <p><b>Bauzone 2. Etappe:</b> Ist-Zustand sollte klar und eindeutig definiert sein, bevor das öffentliche Mitwirkungsverfahren abgeschlossen wird oder die Gesamtrevision zur Abstimmung gebracht wird.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktuell gültige Nutzungsordnung wird von der Gemeinde und dem Kanton unterschiedlich interpretiert z.B. verwendet der Kanton den Begriff "Nichteinzonung" und der Gemeinderat "Auszonung".</li> <li>- Eine Falschdeutung kann nach Annahme der Gesamtrevision sehr hohe Kosten für die Gemeinde zur Folge haben.</li> <li>- Gemeinderat hat sich zur Etappe 2 als Bauzone bekannt. Zonenordnung von 1969 sollte ggf. herangezogen werden.</li> </ul>              | <p>Der Planungsbericht stellt die unterschiedlichen Rechtsauffassungen von Kanton und Gemeinde plausibel dar. Dies war nötig, um einen vorbehaltlosen kantonalen Vorprüfungsbericht erwirken zu können und um somit über eine genehmigungsfähige Nutzungsplanung zu verfügen. Die Zonenordnung von 1969 ist nicht relevant für die Beurteilung dieser Sachverhalte.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>  |
| 18.4 | <p><b>Diggelacher:</b> Fussgängerstreifen / Zebrastreifen vor oder hinter südlichem Bahnübergang zur Überquerung der K249.</p> <p>Alternativ Fussweg auf Boniswiler Grund vom südlichsten Bahnübergang bis zum Boniswiler Fussgängerstreifen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss Kapitel 3.2.2 im Planungsbericht soll die Attraktivität des Langsamverkehrs verbessert werden.</li> <li>- Seit der Verlegung der Seetallinie ist der Diggelacher inkl. Frischmarkt weniger gut per Langsamverkehr zu erreichen, da die Seetalstrasse K249 eine Barriere darstellt.</li> </ul>  | <p>Das Anlegen eines Fussgängerstreifens ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Falls eine solche Absicht besteht, müsste dies beim Kanton beantragt werden. Aufgrund der geringen Frequenzen sind die Chancen einer diesbezüglichen Umsetzung des Anliegens allerdings gering.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen / nicht eintreten</a></p>   |
| 19   | <p><b>Seengerstrasse:</b> Parzellen 1223, 1226 und 1227 in Wohnzone 2 belassen, keine Umzonung in Dorfkernzone.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund erhöhter Lage nicht geeignet für grosse und höhere Bauten.</li> <li>- Landschaftsbild der Seengerstrasse / Schlattwald wird komplett verändert.</li> </ul>   | <p>Bei der Umzonung standen primär qualitative Kriterien im Vordergrund. Mit den in der Dorfkernzone geltenden Masse ist eine angemessene Innenentwicklung möglich, die allerdings nicht zwingend genutzt werden muss.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>   |

| Nr. | Antrag / Themen  | Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)   | Erwägungen / Fazit  |
|-----|--|--|---|
|     | <b>Formelles</b>   |  |   |
| 6.4 | Grundeigentümer <b>schriftlich informieren</b> , wenn Auflageverfahren mit Einwendungsmöglichkeit gemäss § 24 BauG durchgeführt wird.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundeigentümer mehrerer Parzellen.</li> <li>- Infolge der nicht optimalen Kommunikation Informationsveranstaltung vom 6. April 2022 verpasst.</li> </ul> | <p>Die Publikation erfolgte über verschiedene Organe: Amtsblatt, Lenzburger Bezirksanzeiger, Homepage Gemeinde, Dorfblatt. Zudem fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt und in der Presse wurde über die revidierte Nutzungsplanung informiert.</p> <p>Die öffentliche Auflage wird wiederum in all den erwähnten Organen publiziert, danach sind Einwendungen während 30 Tagen möglich.</p> <p>Insgesamt wurde breit und umfassend informiert, so dass die Möglichkeit bestand, über verschiedene Quellen orientiert zu werden.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p> |
| 7.4 | Hinweise aus Mitwirkungsverfahren mit dem Entscheid des Gemeinderats sind der Abteilung für Raumentwicklung des Kantons zuzustellen. Eine Kopie davon ist den Mitwirkenden zur Verfügung zu stellen. | - Es wäre angenehm, wenn der Gemeinderat gegenüber den Einwohnern eine offene Kommunikation pflegen würde.   | <p>Grundsätzlich wurde die revidierte Nutzungsplanung auf unterschiedliche Weise publik gemacht.</p> <p>Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens werden tabellarisch zusammengefasst und vom Gemeinderat verabschiedet. Sie werden öffentlich einsehbar gemacht. Dies muss spätestens vor der öffentlichen Auflage erfolgen. Diejenigen, welche sich an der Mitwirkung beteiligt haben, werden vor der öffentlichen Auflage separat über die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens informiert.</p> <p>➤ <a href="#">Beantwortung im Sinne der Erwägungen</a></p>   |