

4. GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND DER GEMEINDE HALLWIL

Antrag

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Hallwil, bestehend aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung inklusive Anhang, sei zu genehmigen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Ablauf der Planung	3
3	Entwicklungsleitbild / -konzept	3
4	Rechtliche Aspekte zur Bauzonengrösse / zu den Bauzonen 2. Etappe	4
5	Raumplanerische Aspekte zur Bauzonengrösse	5
6	Neues Bauzonenregime / Ortsbildschutz	9
7	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	10
8	Spezialthema Umsetzung Gewässerraum	11
9	Kulturlandplan	12
10	Ergebnisse der öffentlichen Auflage	13
11	Fazit und Würdigung	14
12	Aktenauflage	14
13	Hinweise zu den Kompetenzen der Gemeindeversammlung bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	14
14	Antrag	15



1 Ausgangslage

Die noch rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Hallwil besteht aus folgenden Planungsinstrumenten:

Nutzungsplanung	Beschluss	Genehmigung Kanton
Bauzonen- und Kulturlandplan	16. Juni 1989	12. Mai 1992 (GR)
Bauordnung und Nutzungsordnung	16. Juni 1989	12. Mai 1992 (GR)
Teiländerung Zonenplan Herti-Areal	15. Mai 2009	9. November 2009 (RR)
Teiländerung Zonenplan Landi	15. Juni 2012	26. September 2012 (RR)

Die aufgeführten Dokumente beruhen auf seit längerem nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen (z.B. kantonales Baugesetz, Allgemeine Bauverordnung, Raumplanungsgesetz). Zudem haben sich diverse übergeordnete raumplanerische Vorgaben verändert. Sie wurden seit den 90er Jahren mehrfach revidiert (z.B. eidgenössisches Raumplanungsgesetz, Kantonaler Richtplan). Auch wurde in der Zwischenzeit die Verlegung der Seetalbahn abgeschlossen, so dass diesbezüglich klare Rahmenbedingungen bestehen und die Bauzonen der 2. Etappen formell in "definitive" Bauzonen überführt werden können.

Der übliche Planungshorizont von 15 Jahren, den das eidgenössische Raumplanungsgesetz vorgibt, ist deutlich überschritten. Eine Einleitung der Nutzungsplanungsrevision war jedoch bis ins Jahr 2006 nicht zweckmässig, weil in Zusammenhang mit der Seetalbahnsanierung Unklarheiten bezüglich Linienführung der Bahnübergänge bestanden und so die Entwicklung in der Gemeinde wesentlich blockiert war. Später wurde mit einer Gesamtrevision zugewartet, weil im Jahr 2011 die gesamthaft erneuerte kantonale Bauverordnung in Kraft trat. Auch nach dem im Jahr 2011 begonnenen Planungsprozess änderten sich die übergeordneten raumplanerischen Grundlagen (z.B. eidgenössisches Raumplanungsgesetz 2013, kantonaler Richtplan 2015) oder es traten neue Aufgaben (z.B. Gewässerräume) zu Tage.

Durch die neuen übergeordneten Vorgaben sowie die kommunalen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung folgende Hauptthemen:

- Anpassung der Bauzonengrösse an die übergeordneten Vorgaben
- Überprüfung und Aktualisierung des Bauzonenregimes
- Qualitative und quantitative Siedlungsentwicklung nach Innen
- Aufnahme neuer Themen wie Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung und Verkehr, Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser, Umsetzung Gewässerräume
- Neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit Integration des harmonisierten Baurechts und aktualisierten Bestimmungen.

2 Ablauf der Planung

Die Einwohnergemeindeversammlung Hallwil genehmigte am 13. Mai 2011 einen Kredit in der Höhe von CHF 100'000.00 für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung inklusive Erstellung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr. Am 26. November 2021 stimmte die Einwohnergemeindeversammlung einem Zusatzkredit in der Höhe von CHF 70'000.00 zu.

Für die Begleitung und Bearbeitung der Planungsarbeiten setzte der Gemeinderat eine Kommission ein. Mit den Planungsarbeiten wurde im Oktober 2011 begonnen. Nach konstanter Kommissionsarbeit wurde der Planungsentwurf der gesamtrevidierten Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland im Frühling 2014 erstmal zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Im etwa gleichen Zeitraum, wie die 1. kantonale Vorprüfung der Planungsvorlage durchgeführt wurde, trat am 1. Mai 2014 das veränderte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft. Darin wurden die Kantone beauftragt, das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan neu festzulegen (Art. 8a RPG). Nach der Sichtung des Richtplanentwurfs und der Analyse der Vorprüfungsergebnisse zur Nutzungsplanung wurde das Planungsverfahren zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Hallwil sistiert.

In der Folge wurde der kantonale Richtplan im Bereich Siedlungsgebiet teilrevidiert. Der Grosse Rat hat diese Teilrevision am 24. März 2015 beschlossen und der Bundesrat hat dies am 23. August 2017 genehmigt. In diesem Zeitraum musste mit der Weiterführung der Planungsarbeiten abgewartet werden, weil Hallwil von Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet betroffen war.

Nach der Wiederaufnahme der Planungsarbeiten im Frühling 2018 wurde die Planungsvorlage aktualisiert und bereinigt und erneut zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Nach diversen Runden zur Differenzbereinigung mit den kantonalen Stellen wurde der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht mit Datum vom 29. März 2022 ausgestellt.

Am 6. April 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Mitwirkungsverfahren statt. Das Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 8. April 2022 bis zum 9. Mai 2022. Die Erwägungen zu den Anträgen aus der Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht vom 23. Mai 2022 festgehalten. Die öffentliche Auflage im Sinne von § 24 BauG fand vom 10. Juni 2022 bis 11. Juli 2022 statt.

3 Entwicklungsleitbild / -konzept

Als Grundlage für die Revision wurde vorgängig ein Entwicklungsleitbild / -konzept erarbeitet. Darin wurde eine Grobanalyse vorgenommen sowie Zielvorstellungen und Massnahmen formuliert. Die fünf Hauptziele gemäss Entwicklungsleitbild der Gemeinde Hallwil sind:

- H1 Sicherstellung einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung, die Bevölkerung soll in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf ca. 1'200 Einwohner anwachsen können.
- H2 Beibehaltung und Weiterentwicklung der örtlichen Besonderheiten wie überdurchschnittlicher Arbeitsplatzflächen, gute Schulinfrastruktur, gute Erreichbarkeit.

- H3 Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze: Gewerbebezonen erhalten, Gewerbe unterstützen, zur Stärkung des Dorflebens beitragende publikumsorientierte Nutzungen sind erwünscht, prioritär im näheren Umfeld des Bahnhofs.
- H4 Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr, insbesondere Stärkung alter, noch erhaltener Dorfstrukturen.
- H5 Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des Erholungsangebotes.

Das räumliche Entwicklungskonzept zeigt, dass sich das Siedlungsgebiet von Hallwil entlang der Seetalstrasse praktisch von der nördlichen bis zur südlichen Gemeindegrenze ausdehnt. Der Einzugsbereich der Bahn von 300 m bzw. 500 m ab den Haltestellen Hallwil und Boniswil umfasst den überwiegenden Teil des besiedelten Gebietes.

Die Siedlungsverdichtung wird prioritär innerhalb dieser Einzugsbereiche des öffentlichen Verkehrs angestrebt. Der alte Dorfteil ist entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur etwas enger gefasst, soll dafür aber über die Seetalstrasse K249 hinweg besser erkennbar werden.

Die angestrebten Strukturen sollen durch partielle Freiräume und die an die Strasse reichende Kulturlandschaft rhythmisiert werden. Die Entwicklungsgebiete Wohnen beinhalten grössere und zusammenhängende überbaute und unüberbaute Flächen, für die eine geordnete und qualitative Entwicklung sicher zu stellen ist. Die Entwicklungsgebiete des Gewerbes sollen ausreichende Reserven für bestehende, lokale oder im engeren Einzugsgebiet tätige Branchen offenhalten.

Die offene Kulturlandschaft zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Aabach ist soweit wie möglich frei zu halten. Betrieblich notwendige Hochbauten für das landwirtschaftliche Gewerbe sollen in konzentrierter Form angeordnet werden. Der topografisch und naturräumlich besondere Raum westlich des Siedlungsgebietes bis zum Waldrand soll als strukturreiche Kulturlandschaft erhalten bleiben.

4 Rechtliche Aspekte zur Bauzonengrösse / zu den Bauzonen 2. Etappe

Gemäss kantonaler Auffassung ist das rechtskräftig ausgeschiedene Baugebiet von Hallwil zu gross. Der Kanton verlangte eine entsprechende Reduktion. Er geht bei seiner Beurteilung zudem davon aus, dass es sich bei den Bauzonen 2. Etappe um (unzulässige) Baugebietsetappen handelt, welche gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zum Nichtbaugebiet gehören.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass es sich bei der 2. Etappe um eine (zulässige) Erschliessungsetappe handelt. Anders als die zweite Baugebietsetappe verbietet die zweite Erschliessungsetappe das Bauen nicht, sondern regelt einzig die Erschliessung. Deshalb bedarf es für die Überbauung des Landes keines Umwandlungsbeschlusses durch den Gemeinderat.

Ab 2010 machte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau Vorbehalte bezüglich der Etappierungsvorschrift. Es stellte sich auf den Standpunkt, es handle sich um eine Baugebietsetappierung. Diese Vorbehalte kamen just in jenem Zeitpunkt, als die Seetalbahnsanierung abgeschlossen und damit die blockierten Flächen der 2. Etappe wieder er-

schliessbar wurden. Das führte zu einer Blockierung der betreffenden Gebiete und zu Rechtsunsicherheiten.

In der Folge liess der Gemeinderat die Etappierungsvorschrift rechtlich beurteilen. Darin wurde dem Gemeinderat bestätigt, dass das Land der 2. Etappe "nach wie vor" zweite Erschliessungs- und nicht Baugebietsetappe ist, allerdings mit dem Makel, dass die Umwandlungsvoraussetzungen infolge der damaligen Nichtgenehmigung fehlen würden.

Die Frage, ob es sich beim Land der 2. Etappe um Nichtbauand oder um Bauand handelt, ist nicht nur für die Nutzungsplanung wichtig (Grösse der Bauzone, Vertrauensschutz), sondern auch für die Frage, ob die Zuweisung dieser Gebiete zum Nichtbaugebiet in der jetzigen Revision der Nutzungsverordnung entschädigungspflichtig wäre.

5 Raumplanerische Aspekte zur Bauzonengrösse

Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entspricht. Überdimensionierte Bauzonen sind gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG zu reduzieren. Gestützt auf den aktuellen Bauzonenplanentwurf sieht die Flächenbilanz der überbauten und unüberbauten Bauzonen wie folgt aus:

- Die Bauzonenreserven in Hallwil betragen in der Wohn- und Mischzone insgesamt **5.45 ha**, in der Arbeitszone 0.25 ha und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 0.00 ha.
- Infolge konkreter Bauabsichten (0.48 ha) werden sich die unüberbauten Wohn- und Mischzonen innert rund 2 Jahren voraussichtlich auf **4.97 ha** reduzieren.
- Zudem ist der Gestaltungsplan Bahnhof (0.44 ha) in Bearbeitung und das gesamte erschliessungsplanpflichtige Areal Tal (0.56 ha) steht vor dem Verkauf, welcher gemeinsam von Kanton, Gemeinde und privaten Grundeigentümern bewerkstelligt werden soll. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen werden sich somit innert 5 Jahren weiter auf **3.97 ha** reduzieren.

Mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung müssen insgesamt 6.15 ha ausgezont werden:

Auszonungen gestützt auf reduziertes Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan	2.91 ha
Infolge Ausbau Seetalbahn reduzierte Bauzonen	1.20 ha
Über kantonalen Richtplan hinausgehende Auszonungen	2.04 ha

Von 2012 bis 2021 ist die Bevölkerungszahl in Hallwil um 238 Einwohner angestiegen. Seit 2015 (788 Einwohner) ist ein steiler Anstieg der Bevölkerungszahl auf aktuell 1'004 Einwohner (31.12.2022) feststellbar.

Die Gemeinde hat in ihrem Entwicklungsleitbild eine Zielgrösse von 1'200 Einwohnern definiert. Infolge der aktuell feststellbaren regen Projektierungs- und Bautätigkeit kann im Zeitraum von 15 Jahren sogar mit einem Anstieg auf bis zu 1'300 Einwohnern gerechnet werden.

Schon die aktuelle Einwohnerzahl übertrifft die kantonale Prognose von 940 Einwohnern im Jahr 2040. Demzufolge erscheinen die Bauzonen mit ihrem bebaubaren Potenzial rein rechnerisch noch immer etwas zu gross. Je nach effektiver künftiger Bautätigkeit und der effektiven

Einwohnerentwicklung dürften die Bauzonen rein rechnerisch im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Nutzungsplanung aber nur noch um etwa 100 Einwohner über dem eigentlichen Bedarf liegen.

Die prognostizierte Entwicklung erscheint auch deshalb realistisch, weil noch relativ günstiges Bauland vorhanden ist und bezahlbarer Wohnraum angeboten wird. Hallwil ist zudem im regionalen Vergleich sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Zu beachten ist, dass die rechnerische Beurteilung eine Grössenordnung darstellt, also keine mathematisch genaue Betrachtung ist. Insbesondere sind bei der Ausscheidung der Bauzonen auch alle übrigen und weiterhin geltenden Grundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zu beachten wie

- klare Trennung von Baugebiet vom Nichtbaugebiet
- kompakte Siedlungen
- keine Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes.

Ein Blick auf den neuen Bauzonenplan-Entwurf zeigt dementsprechend auch, dass die Bauzonen kompakt und zusammenhängend ausgeschieden sind. Auszonungen über die im kantonalen Richtplan aus dem Siedlungsgebiet heraus genommenen Flächen hinaus sind dort vorgesehen, wo sie raumplanerisch zweckmässig erscheinen, das heisst auch einen Mehrwert für die Landwirtschaft und die Landschaft mit sich bringen. Für die weiteren Flächen, welche nicht ausgezont werden, besteht bereits eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur.

Gestützt auf die erwähnten Zielwerte und die kommunale Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung ist die Bauzonengrösse als raumplanungsgesetzeskonform zu betrachten. Somit sind weitere Reduktionen der Bauzonen raumplanerisch nicht angebracht. Die diesbezügliche Rechtslage hat sich im Grundsatz nicht verändert. Zudem soll die ausgebaute Infrastruktur (Strassen und Werkleitungen, ÖV-Angebot) genutzt werden können, denn es wäre widersinnig, baulich erschlossenes Bauland zu haben und dieses noch weiter auszonieren zu müssen.

Die geringe Einwohnerentwicklung bis ins Jahr 2015 ist unter anderem auf die Sanierung und Umlegung der Seetalbahn zurückzuführen, welche teilweise mit Bauverbots verbunden war und eine übliche bauliche Entwicklung nicht zugelassen hat. Inzwischen sind die Arbeiten abgeschlossen und Hallwil ist gut an die regionalen Zentren angeschlossen.

Weiter fällt auf, dass in sämtlichen Bereichen des Siedlungsgebiets noch unbebaute Bauzonenflächen vorhanden sind. Dies betrifft weitgehend vollständig von Bauten umgebene Flächen. Nur in Einzelfällen liegen diese Flächen am Siedlungsrand, wo jedoch bereits eine genügende Erschliessung vorhanden ist oder eine Sondernutzungsplanungspflicht festgelegt wird.

Mit der rechtsgültigen Nutzungsplanung von 1992 wurden in mehreren Gebieten Bauzonen 2. Etappe ausgeschieden. Im Rahmen dieser Revision werden dafür definitive Bauzonen festgelegt. Sie sind in der im Entwicklungsleitbild dargestellten Konzeption eingebunden. Wegen der vorhandenen Erschliessung und deren Eignung für eine Überbauung sind die betreffenden Lagen weiterhin situationsgerecht.

Bauzonen- und Kulturlandplan 1 : 2'500

Verpflichtungsbericht vom: 29. März 2022
Mitwirkung vom: 8. April 2022 bis 9. Mai 2022
Öffentliche Auflage vom: 10. Juni 2022 bis 11. Juli 2022
Beschluss Gemeindeversammlung am: ...
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Genehmigung:

Stadt: Vorige Gemeindeversammlung am: am 14. März 2022
Plan: Nr. 100/2022
Datum: 13.03.2022
arcopl

GENEHMIGUNGSINHALT

BAUZONEN

- Wohnzone W2
- Wohnzone Oberirdig / Restriktibel W2-OR
- Wohn- und Arbeitszone WA
- Wohn- und Arbeitszone Oberirdig WA-D
- Lärmvorbelastung W2-OR gemäss § 7 Abs. 5 BNO
- Lärmvorbelastung WA-D gemäss § 7 Abs. 6 BNO
- Dorfkerzone D
- Arbeitszone A
- Verkehrszone gemäss § 11 Abs. 2 BNO
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

- Gestaltungsplanpflicht
- Sondernutzungsplanpflicht

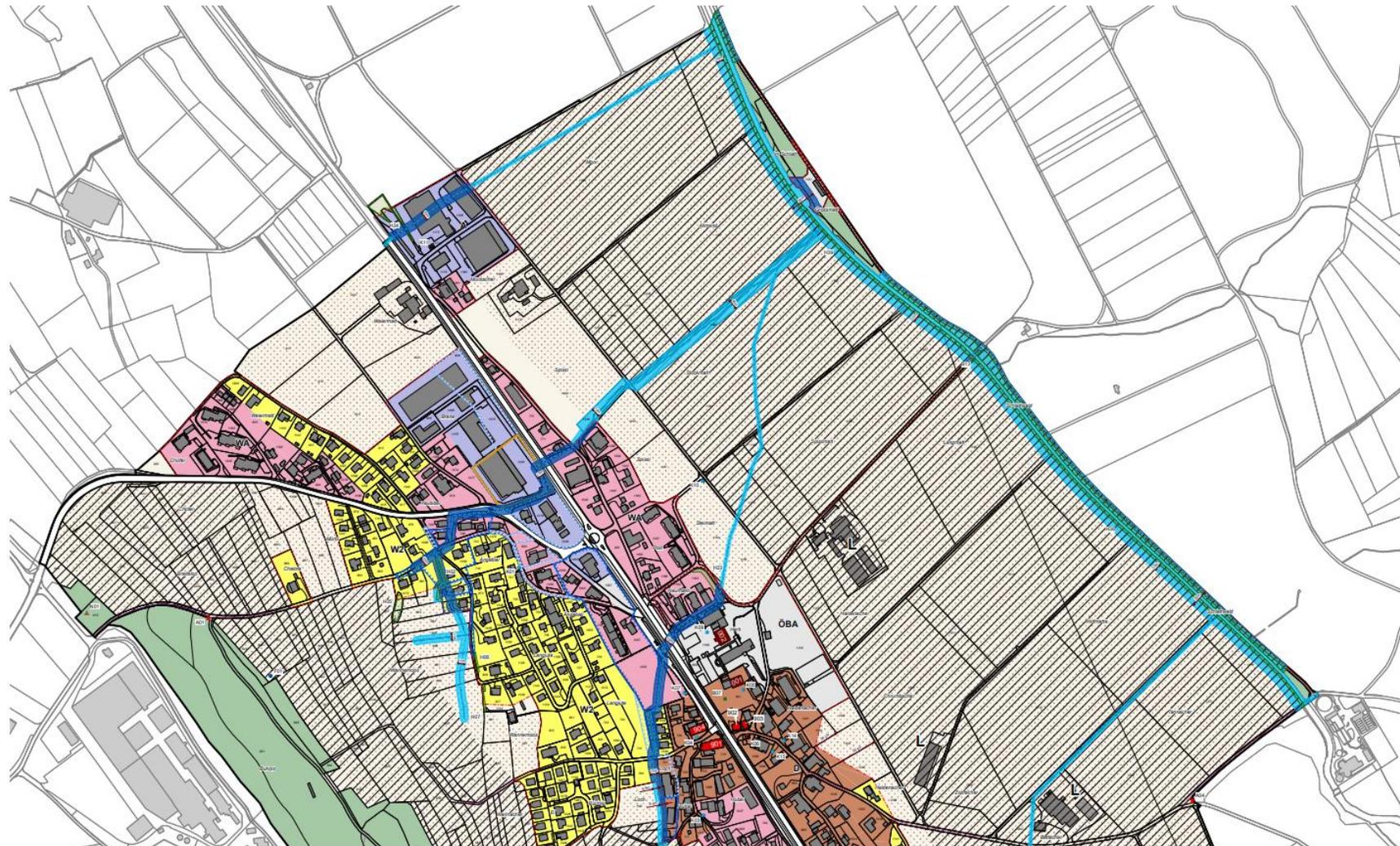
Bauzonengrenze

LANDWIRTSCHAFTSZONEN

- Landwirtschaftszone

SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

- Naturschutzzone Wald
- Landschaftsschutzzone
- Gebäude mit Substanzschutz
- Hochwassergefahrenzone 1
- Gewässerraumzone gemäss § 18 Abs. 3 BNO (offene Gewässer Kulturland)



- Gewässerraumzone gemäss § 18 Abs. 3 BND (Siedlungsgebiet)
- Gewässerabstand gemäss § 18 Abs. 4 BND
- Hecken / Feldgehölze
- Einzelbäume
- Feuchtsandorte
- Aussichtspunkte
- ▲ Geologische Objekte
- Kulturobjekte (Brunnen)

ORIENTIERUNGSINHALT

- Wald
- Gewässer
- Bach offen
- Bach eingedeelt
- Restgüterordnung Hochwasserschutz
- Fruchtfolgeflächen
- Historische Verkehrswege mit Substanz und mit viel Substanz
- Kantonale Wanderwege
- Kantonale Denkmalschutzobjekte
- Gemeindegrenze



6 Neues Bauzonenregime / Ortsbildschutz

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird das Bauzonenregime grundsätzlich beibehalten.

Die aktuell geltende Dorfkernzone ist wesentlich weiter gefasst als die Abgrenzungen im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das Ortsbild von Hallwil ist gemäss Inventar von lokaler Bedeutung.

Vor dem Hintergrund des Entwicklungsziels H4 zur Stärkung der erhaltenen, alten Dorfstrukturen wurde die Dorfkernzone auf den heute noch gut erkennbaren Teil reduziert. Der nördliche Bereich der Dorfkernzone soll in die Wohn- und Arbeitszone WA umgezont werden. Das Dorfzentrum kann sich auf diese Weise besser von den angrenzenden Zonen abheben. Das noch unüberbaute Areal unmittelbar südöstlich des Bahnhofes wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

In der neu definierten Dorfkernzone wird eine ortsbildgestalterisch nötige Flexibilisierung vorgenommen, gleichzeitig aber eine präzisierte Formulierung gewählt, um die vorhandene Siedlungstypologie besser erkennbar zu machen und sorgfältig entwickeln zu können.

Die im Kurzinventar der Denkmalpflege des Kantons Aargau aufgenommenen Objekte, die nicht bereits unter kantonalem Denkmalschutz stehen, werden als Gebäude mit Substanzschutz respektive als Kulturobjekt in den Bauzonenplan aufgenommen:

- Statthalterhaus (heute Wohnhaus / angebaute Scheune), Baujahr 1789, Mitteldorf 48/49; Objekt Nr. 901
- Altes Schulhaus (heute Wohnhaus), Baujahr 1861, Seengerstrasse 33; Objekt Nr. 902
- Ehemalige Hufschmiede, Baujahr um 1800, Seengerstrasse 31 (Alte Schmiede); Objekt Nr. 903
- Wohnhaus Nr. 55 (östl. Gebäudehälfte), Mitteldorf 55 (Alte Post); Objekt Nr. 904.

Diese Bauten an der Seengerstrasse und im Mitteldorf bilden die eindeutig am besten erhaltene Gruppe. Im Hübel und Ausserdorf ist der alte Dorfteil noch relativ kompakt erkennbar, wobei jedoch die Qualität der Einzelbauten deutlich geringer ist.

Der östliche Siedlungsrand sowie die Gewerbezone Mühlematt und Mülisacker grenzen an die offene Kulturlandschaft oder ragen sogar in diese hinein. Deshalb werden in den §§ 11 / 44 / 45 BNO qualitative Vorgaben zur Gestaltung aufgenommen.



7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Das bisherige Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Hallwil ist separat in der Bauordnung und in der Nutzungsordnung Kulturland geregelt. Diese im Jahre 1992 rechtskräftig gewordenen Planungsinstrumente beruhen noch auf dem kantonalen Baugesetz von 1971, welches zwischenzeitlich eine Gesamtrevision und verschiedene Teilrevisionen durchlaufen hat. Da die aktuelle geltende kantonale Baugesetzgebung in vielen Punkten abschliessendes Recht darstellt, sind diverse Bestimmungen, teilweise fast ganze Abschnitte automatisch nicht mehr gültig. Schliesslich haben sich diverse übergeordnete Gesetzgebungen, auf welche diese Instrumente hinweisen, im Laufe der Zeit stark verändert.

Die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) fasst das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht zusammen. Deren Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Zudem wird in der neuen BNO das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts in der BNO führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Die Höhen waren bisher in den Bauzonen über die Gebäude- und Firsthöhe definiert. Anstelle der Gebäudehöhe tritt grundsätzlich die Fassadenhöhe. Da diese in der IVHB jedoch zu offen definiert ist und relativ kompliziert umschrieben werden müsste, um eine ähnliche materielle Auslegung vornehmen zu können, wurde entschieden, einen Systemwechsel auf die Vollgeschosse vorzunehmen. Wesentlicher Unterschied bei der Bemessung der Untergeschosse ist hier, dass für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses neu ein Durchschnittsmass von 80 cm gilt. Gleichwohl wird mit dem Wechsel auf die Vollgeschosse eine einfachere Anwendung möglich und die materiellen Auswirkungen gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe halten sich in begrenztem Rahmen.

Anstelle der Firsthöhe wird zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben neu eine Gesamthöhe festgelegt. In den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen gelten dieselben Masse wie bisher. An Hanglagen können so auf Grund der unterschiedlichen Messweise um rund 0.5 m bis maximal 1.0 m höhere Bauten möglich werden. In flachen Bereichen bleiben sich die möglichen Volumen in etwa gleich.

Dachformen: Die Nutzungsordnung von 1992 verlangt in der Dorfkernzone wie auch in der Wohnzone W2 Schrägdächer. Neu sind nur noch in der Dorfkernzone Satteldächer auf Hauptbauten vorgeschrieben. Für alle übrigen Zonen wird die Dachform offen gelassen, jedoch ist an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten eine besondere Sorgfalt in der architektonischen Gestaltung der Dächer erforderlich.

Die gemäss IVHB neu mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Sie darf bis 60 % eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt sein.

8 Spezialthema Umsetzung Gewässerraum

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Demzufolge sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuscheiden.

Auf kantonaler Ebene galt zwischenzeitlich § 127 BauG. Dieser trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet jedoch die Gewässerräume auf diese Weise als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden festgesetzt. Deshalb kann § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Diese Bestimmungen sind aber für diese Revision der allgemeinen Nutzungsplanung als behördenverbindliche Vorgabe zu beachten.

Gemäss Art. 41c Abs. 3 GSchV dürfen im Gewässerraum keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Der Gewässerraum darf gemäss Art. 41c Abs. 4 GSchV landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013 als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fließgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird.

Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan als überlagerte Zone dargestellt. Für die ausgeschiedenen Breiten wird ein möglichst kontinuierlicher Verlauf angestrebt. Mit den vorgenommenen Ausscheidungen der Gewässerräume wird den vorhandenen Gerinnesohlebreiten und damit den Grössen der Gewässer Rechnung getragen.

Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dienen die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung (Bachverläufe), der Bachkataster (Gewässer Ja / Nein, Art des Gewässers) und die Fachkarte Gewässerraum (Hinweise zur Breite der Gerinnesohle, Begriff dicht überbaut, Revitalisierungsplanungen usw.).

Entlang des Aabachs muss eine durchlaufende Gewässerraumzone von rund 35 m bis 36 m ausgeschieden werden. Entlang des linken Ufers wird der Gewässerraum mit 10 m ab der Bachparzelle und mit 25 m ab der Gemeindegrenze vermassst. Der 10 m Streifen betrifft landwirtschaftlich genutztes Land, aber keine Gebäude. Bei den übrigen offenen Bächen bewegen sich die Breiten der Gewässerraumzonen im Bereich von 11 m bis 16 m. Entlang der eingedolten Bäche im Kulturland müssen lediglich die Abstände eingehalten werden, hier gelten keine Bewirtschaftungsbeschränkungen.

9 Kulturlandplan

Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben werden im Kulturlandplan wie folgt umgesetzt:

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
<i>Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB, L 2.4)</i>	- Werden im Kulturlandplan und mit § 16 BNO umgesetzt, das heisst Vergrösserung im Gebiet Breiteloo und der grossflächigen Ebene zwischen dem Baugebiet und dem Aabach, Aussparung im Gebiet Haldenacher bis Bettacher, um hier allenfalls bei Bedarf landwirtschaftliche Bauten zu ermöglichen.
<i>Auenschutzpark L 2.2</i>	- Aabachau: keine speziellen Festlegungen (Vororientierung).
<i>Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald L 4.1</i>	- Rieme: als Naturschutzzonen im Wald aufgenommen (naturgemässe Bestockung, bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen, bei Privatwald besteht Anzeichnungspflicht durch den Forstwart).
<i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i>	- Freihaltegebiete Hochwasser mit genereller Bestimmung in § 36c BauV gesichert.
<i>Gefahrenkarte Hochwasser (L 1.2)</i>	- Umsetzung im Baugebiet mittels Vorschriftenmodell (Hochwassergefahrenzone / § 17 BNO). - Oberflächenabfluss in § 36c BauV festgelegt. - Für hochwassergefährdete Gebiete ausserhalb des Untersuchungsperimeters wird das sogenannte Delegationsmodell in § 17 BNO integriert.
<i>Historische Verkehrswege (S1.5, M 4.1 und M4.2)</i>	- Aufnahme der Objekte mit Substanz / viel Substanz als Orientierungsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan.

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Hallwil sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision musste vor allem überprüft werden, ob die bestehenden Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen und welche Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen. Auf Grund dieser Abklärungen sind keine Speziallandwirtschaftszonen erforderlich. Hingegen werden wo nötig sogenannte "Siedlungseier" festgelegt.

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzone und -objekte grundeigentümergebunden, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist deshalb eine gewisse Zurückhaltung geboten. Insbesondere soll der Bestrebung der gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden.

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan bereits enthaltenen Schutzzone und -objekte wurden im Rahmen dieser Revision im Feld überprüft und aktualisiert. Zudem wurden im selben Rundgang, die seit den letzten Aufnahmen neu entstandenen bedeutenden Objekte erhoben. Gestützt auf diese Grundlagenarbeiten wurde eine Bewertung vorgenommen und der Schutzzumfang für jede Kategorie im Einzelnen diskutiert.

10 Ergebnisse der öffentlichen Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgte das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, konnte innerhalb der Auflagefrist Einwendung erheben.

Innert dieser Frist wurden insgesamt 17 Einwendungen eingereicht. Der Gemeinderat hat entschieden, ob und wie die Anträge berücksichtigt werden. Von den 17 Einwendungen mussten deren acht vollständig abgelehnt und neun konnten teilweise oder ganz gutgeheissen werden. Zwei Einwendung werden gegenstandslos, wenn die Gemeindeversammlung die Vorlage entsprechend beschliesst.

Gestützt auf die Einwendungsentscheide wurden an der Vorlage folgende Anpassungen vorgenommen:

Bauzonen- und Kulturlandplan

- Anpassung Bauzonenrand im Bereich der Parzelle Nr. 1203, um die innerhalb des bestehenden Volumens realisierbare anrechenbare Geschossfläche auf einer baurechtlich legitimen Basis realisieren zu können (Vergrösserung Bauzonenfläche um rund 5 Aren gegenüber der öffentlichen Auflage).
- Anpassung Bauzonenrand im Bereich der Parzellen Nr. 1204 und 1205, damit eine Bautiefe entlang der Seengerstrasse überbaubar bleibt (Vergrösserung Bauzonenfläche um rund 5 Aren gegenüber der öffentlichen Auflage).
- Vergrösserung Landschaftsschutzzone im Gebiet Haldenacher bis Bettacher, dafür Ausparung landwirtschaftlich genutzte Gebäude an drei Standorten mittels Darstellung "L" im Kulturlandplan als Siedlungsei. Dies ist primär eine formelle Anpassung.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

- § 16 Abs. 4 BNO neu aufgenommen, damit innerhalb der Landschaftsschutzzone an den im Kulturlandplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden können. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Dies ist im Zusammenhang mit dem vorgängigen Punkt primär eine formelle Anpassung.
- § 20 Abs. 4 BNO: Neu aufgenommene Bestimmung, wonach die Gemeinde bei Mehraufwänden für Baumassnahmen an Gebäuden mit Substanzschutz eine Unterstützung in Form einer fachlichen Beratung und der Beantragung von Zuschüssen durch den Kanton leistet. Damit erfolgt eine formelle und fachliche Unterstützung entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.
- § 42 BNO: Umformulierung der Bestimmung zu den Mobilfunkanlagen, damit erfolgt eine Anpassung an die Rechtsprechung und Schaffung einer genügend durchsetzbaren Formulierung.

Bau- und Nutzungsordnung, Anhang 1: Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

- Die Hecke H16 wurde im Bereich der Parzelle Nr. 469 aus dem Schutz entlassen, weil dort keine vorhanden ist. Die verbleibende Hecke H16 bleibt geschützt.
- Gebäude mit Substanzschutz, Objekt Nr. 901 (Mitteldorf 48 / 49): Präzisierung Schutzzumfang und Schaffung einer genügenden Rechtssicherheit.

- Gebäude mit Substanzschutz, Objekt Nr. 904 (Mitteldorf 55): Präzisierung Schutzzumfang und Schaffung einer genügenden Rechtssicherheit.

Planungsbericht

- Kapitel 5.2.3 und 5.2.4: Streichung der Klammerbemerkung "inklusive nördlich angrenzendes Wohnhaus" in Zusammenhang mit der Gestaltungsplanpflicht Langjucharten.

11 Fazit und Würdigung

Die gesamthaft revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt. Sie bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Die Gemeinde Hallwil erhält so ein aktualisiertes Planungsinstrument, das eine qualitätsvolle und auf die örtliche Situation differenziert abgestimmte Entwicklung sicherstellt.

12 Aktenaufgabe

Die Akten zur Gesamtrevision Nutzungsplanung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen oder von der Homepage www.hallwil.ch heruntergeladen werden.

13 Hinweise zu den Kompetenzen der Gemeindeversammlung bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Gemäss den Bestimmungen von § 25 Abs. 2 des Baugesetzes erlässt das zuständige Organ (im vorliegenden Fall die Gemeindeversammlung) die Planung gesamthaft oder in Teilen. Will es wesentliche Änderungen gegenüber der Vorlage anbringen, weist es den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurück. Unwesentliche Änderungen können von der Versammlung direkt beschlossen werden.

Wenn Anträge mit wesentlichen Auswirkungen von den Stimmberechtigten angenommen werden, hat der Gemeinderat diese zu prüfen und einer nächsten Einwohnergemeindeversammlung erneut zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst in der Hauptabstimmung über das Gesamtwerk, mit Ausnahme der von der Versammlung zurückgewiesenen Elemente.

14 Antrag

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung inklusive Anhang, sei zu genehmigen.

