



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Gemeinde Hallwil
Haldenweg 1
5705 Hallwil

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
- Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2	Anlass zur Revision Nutzungsplanung	1
1.3	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	2
2	Organisation und Ablauf der Planung	3
2.1	Zusammenarbeit und Koordination innerhalb der Gemeinde	3
2.2	Ablauf der Revision bis 2014	3
2.3	Unterbruch der Planungsarbeiten 2015 bis 2017	4
2.4	Terminprogramm nach Wiederaufnahme Planungsarbeiten 2018	4
3	Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	5
3.1	Übergeordnete Grundlagen	5
3.1.1	Richtplan Kanton Aargau inklusive Raumkonzept Aargau	5
3.1.2	Regionales Entwicklungskonzept Seetal (REK)	6
3.1.3	Räumliches Entwicklungskonzept 2020 / REK LLS	8
3.2	Kommunale Grundlagen	9
3.2.1	Entwicklungsleitbild und Entwicklungskonzept (Plan)	9
3.2.2	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	10
3.2.3	Inventar Natur und Landschaft	11
4	Zentrale Sachthemen	12
4.1	Wichtigste Themen der Revision	12
4.2	Rechtliche Aspekte bisherige Bauzonen 2. Etappe / Grösse der Bauzonen	12
4.3	Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Handlungsprogramm Innenentwicklung	13
4.3.1	Ausgangslage	13
4.3.2	Stand der Erschliessung / Flächenbilanz	15
4.3.3	Verdichtung in Wohnquartieren	17
4.3.4	Quantifizierung Einwohnerpotenzial	18
4.3.5	Einschätzung Bauzonengrösse	18
4.3.6	Prüfung weiterer Auszonungen	20
4.3.7	Mobilisierung und zeitliche Realisierung Bauzonenreserven	21
4.4	Ortsbildgestaltung / ISOS, Dorfkernzone und Objektschutz	22
4.5	Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB in BNO	24
4.5.1	Allgemeine Hinweise	24
4.5.2	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Hallwil	25
4.6	Hochwasserschutz	27
5	Nutzungsplanung	29
5.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	29
5.2	Bauzonenregime sowie Ein- und Auszonungen	29
5.2.1	Anpassungen am Bauzonenrand	29
5.2.3	Übersicht der Umzonungen	32
5.2.4	Sondernutzungsplanungen	32
5.2.5	Mehrwertabgabe	32
5.2.6	Lärmschutz	34
5.2.7	Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität	37

5.2.8	Abstimmung Siedlung und Verkehrsentwicklung	38
5.3	Spezialthema Gewässerraumzonen	39
5.3.1	Übergeordnete Grundlagen (GSchV, BauG)	39
5.3.2	Herleitung und Umsetzung der Gewässerräume	43
5.4	Bau- und Nutzungsordnung BNO	46
5.5	Kulturlandplan	51
5.5.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	51
5.5.2	Landwirtschaftszonen	51
5.5.3	Inventar der historischen Verkehrswege IVS	51
5.5.4	Schutzzonen und -objekte	52
6	Ergebnisse der Planung	54
6.1	Kantonale Vorprüfung	54
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	54
6.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	54
6.4	Beschluss Gemeindeversammlung	55

Beilagen

- I Entwicklungsleitbild
- II Grundlagen Natur und Kultur: Objektliste und Fotos

1 Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Hallwil. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein Dokument über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2021). Diese verlangt gemäss Art. 47 RPV folgendes:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

1.2 Anlass zur Revision Nutzungsplanung

Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde Hallwil sind rund 30 Jahre alt. Sie 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). Schliesslich wurde in der Zwischenzeit die Verlegung der Seetalbahn abgeschlossen, so dass diesbezüglich nun klare Rahmenbedingungen bestehen und die Bauzonen der 2. Etappen formell in „definitive“ Bauzone überführt werden können.

Durch die erwähnten neuen Vorgaben, aber auch durch die in der Gemeinde feststellbare unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2015 und die gut wahrnehmbare Zunahme des Durchgangsverkehrs, traten im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision vermehrt folgende Themenbereiche in den Vordergrund:

- Anpassung der Bauzonengrösse an die übergeordneten Vorgaben
- Überprüfung und Aktualisierung des Bauzonenregimes
- Örtlich differenzierte Betrachtung der quantitativen Siedlungsentwicklung nach Innen
- Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung
- Abstimmung Siedlung und Verkehr.

Die veränderten Verhältnisse und die sehr lange Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Davon ausgehend konnte anschliessend die Überprüfung

fung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorgenommen werden. Gestützt auf die beschriebene Ausgangslage genehmigte die Einwohnergemeindeversammlung am 13. Mai 2011 einen Kredit in der Höhe von Fr. 100'000.- für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung inklusive Erstellung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumplanung sicherte mit Schreiben vom 24. Januar 2011 einen Staatsbeitrag von Fr. 17'000.- (17 %) zu. Am 26. November 2011 stimmte die Einwohnergemeindeversammlung einem Zusatzkredit in der Höhe von 70'000.- zu. Die für die Revision notwendigen raum- und verkehrsplanerischen Arbeiten wurden an das Büro arcoplan klg in Ennetbaden vergeben.

1.3 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland geht von folgenden Planungsinstrumenten inklusive der späteren Ergänzungen aus:

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 rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Hallwil wurde am 12. Mai 1992 vom Grossen Rat mit einem Vorbehalt betreffend die Baugebietsetappierungsvorschrift (§ 3.3 der Nutzungsordnung) genehmigt. Sie ist damit rund 30-jährig und der übliche Planungshorizont von 15 Jahren wurde bereits deutlich überschritten. Eine Einleitung der Nutzungsplanungsrevision war 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. Mit einer Gesamtrevision wurde auch zugewartet, weil im Jahr 2011 die gesamthaft erneuerte kantonale Bauverordnung (BauV) in Kraft trat. Auch nach dem im Jahr 2011 begonnenen Planungsprozess änderten sich die übergeordneten raumplanerischen Grundlagen (z.B. eidg. Raumplanungsgesetz 2013, kantonaler Richtplan 2015) oder es traten neue Aufgaben (z.B. Gewässerräume) zu Tage.

Teiländerung Zonenplan ‚Herti-Areal‘

Auslöser für diese Teiländerung der Nutzungsplanung war der beabsichtigte Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten, weil die Fläche nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt wurde. Die kantonale Abteilung Raumentwicklung nahm dazu am 13. Januar 2009 abschliessend Stellung. Die Unterlagen zum kombinierten Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren lagen vom 27. Januar bis 25. Februar 2009 auf. Die Gemeindeversammlung beschloss die Teiländerung der Nutzungsplanung am 15. Mai 2009, welche daraufhin am 9. November 2009 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Diese Teiländerung fliesst unverändert in die aktuelle Revision der Nutzungsplanung ein.

Teiländerung Zonenplan ‚Gewerbezone Breite‘

Gegenstand dieser Teiländerung der Nutzungsplanung war die Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten eines 0.64 ha grossen Areals in der Gewerbezone Breite für den Neubau einer Landi mit einer Nettoladenfläche von rund 1'650 m². Gemäss kantonalem Richtplan (beschlossen am 22. Juni 2010) bedürfen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen, das heisst solche mit einer Nettoladenfläche für Güter und Dienstleistungen zwischen 500 m² und 3'000 m², einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S3.1 / Beschluss 3.2).

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung stellte dazu am 7. März 2012 den abschliessenden Vorprüfungsbericht zu. Die Unterlagen zum kombinierten Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren lagen vom 19. März bis 17. April 2012 auf. Die Gemeindeversammlung beschloss die Vorlage am 15. Juni 2012 und der Regierungsrat genehmigte das Dossier am 26. September 2012. Diese Teiländerung fliesst unverändert in die aktuelle Revision der Nutzungsplanung ein.

Die so ermöglichten Nutzungen wurden in der Zwischenzeit realisiert und werden nun als Landmarkt betrieben.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Zusammenarbeit und Koordination innerhalb der Gemeinde

Für die Begleitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat eine Kommission mit folgenden Mitgliedern ein:

Mitglied	Bemerkungen
Walter Gloor-Huber	Gemeinderat, Gemeindeammann
Daniel Lüscher-Pasquali	Gemeinderat, Ressortchef Bauwesen
André Zumbühl	Gemeindeschreiber, Protokoll (bis Dez. 2013)
Josef Bucher	Vertreter der Bevölkerung
Rudolf Urech-Trippel	Landwirt, Vertreter der Bevölkerung

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgten durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen. Die Inventarisierung der Naturobjekte erfolgte durch Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA.

In der Planungskommission sind zwei Mitglieder des Gemeinderates und die Gemeindeverwaltung vertreten. Damit wird die Koordination zwischen der Planungskommission, der Verwaltung und dem Gemeinderat gewährleistet.

Um den Handlungsbedarf evaluieren zu können, wurden in einer frühen Phase die Qualitäten und Defizite im Siedlungsgebiet ermittelt und die bedeutendsten statistischen Eckdaten sowie die Bauzonenreserven analysiert und aufgezeigt. Diese Untersuchungen flossen in das Entwicklungsleitbild ein.

2.2 Ablauf der Revision bis 2014

Vorbereitung	
Kreditbeschluss Gemeindeversammlung	13. Mai 2011
Auftragserteilung an Arcoplan	10. August 2011
Beginn Revision: Startsituation Planungskommission	24. Oktober 2011
Grundlagen und Entwürfe	
Grundlagen und Hinweise kantonale Abt. Raumentwicklung	28. September 2010
Entwicklungsleitbild (Analyse, Ziele, Massnahmen)	Oktober bis Dezember 2011
Verabschiedung Entwicklungsleitbild	18. Januar 2012
Behandlung Schwerpunkte	

- Handlungsoptionen Ein- / Auszonungen und Zonenregime	ab Januar 2012
- Innere Siedlungsentwicklung inkl. Ortsbildgestaltung	Januar 2013
- Grundmasse BNO / Ausnützungsziffer ja - nein	ab März 2012
Planungsinstrumente	
Bauzonenplan (1. Entwurf)	ab März 2012
Bau- und Nutzungsordnung BNO (1. und 2. Lesung)	Juni / August / Nov. 2012
Kommunaler Gesamtplan Verkehr	Mai / Juni 2012
Inventar Natur und Landschaft / Schutzzonen und -objekte	Sept. / Okt. 2012
Kulturlandplan (1. Entwurf)	November 2012
Bereinigung Entwürfe Bauzonenplan / BNO / Kulturlandplan	Januar / Februar 2013
Behandlung Spezialthemen: Plakatierung, Mobilfunk	März 2013
Beratung Auswirkungen Richtplananpassung S1.2 / 1.9	Sept. 2013
Erstellung Planungsbericht, Schlussbereinigung	Okt. / Nov. 2013
Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. kantonaler Vorprüfung	Dezember 2013
1. Vorprüfung	
Provisorische kantonale Vorprüfung	Januar bis März 2014
Fachliche Stellungnahme kantonale Abteilung Raumentwicklung (BVURO.10.91-1)	9. Mai 2014
Analyse Ergebnisse Vorprüfung / Sistierung der Revision	Juni bis August 2014

2.3 Unterbruch der Planungsarbeiten 2015 bis 2017

Im etwa gleichen Zeitraum, wie für die Entwürfe der gesamthaft revidierten Nutzungsplanung Hallwil die 1. kantonale Vorprüfung durchgeführt wurde, trat mit Datum vom 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). Der gestützt auf diese gesetzliche Grundlage vom Kanton erstellte Entwurf des Richtplanes lag im Sommer 2014 zur Vernehmlassung öffentlich auf und sah vor, in Hallwil drei Flächen nicht als Siedlungsgebiet aufzunehmen. In der Folge wurde der kantonale Richtplan (Bereich Siedlungsgebiet, insbesondere Richtplankapitel S 1.2) vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen. Der Bundesrat hat die Teilrevision im Bereich Siedlungsgebiet am 23. August 2017 genehmigt.

Im März 2018 erliess der Gemeinderat für das Gebiet „Weid“, welches im neuen Richtplankapitel S1.2 vom Siedlungsgebiet ausgenommen, eine Planungszone, weil sowohl ein Entwurf eines Erschliessungsplanes wie auch ein Baugesuch eingereicht wurden. Gestützt auf die planungsrechtliche Situation konnten diese Planungen nicht beurteilt werden. Von der Vertretung der Grundeigentümerschaft der betreffenden Parzellen wurde verlangt, das Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

2.4 Terminprogramm nach Wiederaufnahme Planungsarbeiten 2018

2. Vorprüfung und Mitwirkung	
Bereinigung aus Vorprüfung 2014 / Aktualisierung Dossier NP	Mai bis August 2018
Verabschiedung durch den Gemeinderat	August 2018
2. kantonale Vorprüfung	Sept. 2018 bis Oktober 2018
2. Fachliche Stellungnahme kantonale Abteilung Raumentwicklung (BVUARE.10.91-1)	28. Januar 2019
Differenzbereinigung aufgrund 2. Fachlicher Stellungnahme	Juni 2019 bis August 2020

Verabschiedung aktualisiertes Dossier durch Gemeinderat	14. September 2020
Neuerliche Differenzbereinigung Kanton - Gemeinde	Dez. 2020 bis Juni 2021
Abschliessender Vorprüfungsbericht - Entwurf (BVU.ARE.10.91)	8. September 2021
Differenzbereinigung Kanton - Gemeinde	Nov. / Dez. 2021
Regionale Stellungnahme Lebensraum Lenzburg Seetal	15. Dezember 2021
Verabschiedung aktualisiertes Dossier durch Gemeinderat	21. Februar 2022
Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht (BVUARE.10.91)	29. März 2022
Öffentliche Informationsveranstaltung	6. April 2022
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	8. April 2022 bis 9. Mai 2022
Behandlung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht	Mai 2022
Rechtssetzung	
Einwendungsverfahren (§ 24 BauG, öffentliche Auflage 30 Tage)	10. Juni 2022 bis 11. Juli 2022
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	September 2022 bis April 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	16. Juni 2023
Genehmigung Kanton	Ziel: Frühjahr 2023

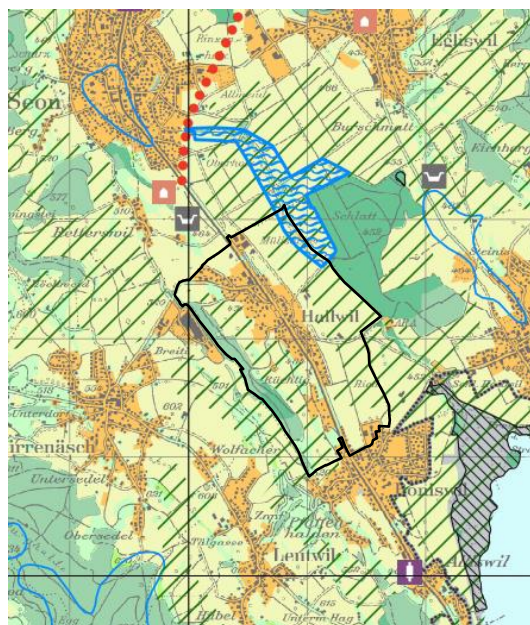
3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

3.1 Übergeordnete Grundlagen

3.1.1 Richtplan Kanton Aargau inklusive Raumkonzept Aargau



Raumkonzept Aargau, Quelle Richtplan
Hallwil liegt auf einer ländlichen Entwicklungsachse



Ausschnitt Richtplan Gesamtkarte, Quelle AGIS

Die wesentlichsten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. In Hallwil wurden mit dem neusten Richtplankapitel S1.2 drei Gebiete mit einer Fläche von insgesamt 3.2 ha vom Siedlungsgebiet ausgenommen.
- Auenschutzpark L2.2: Die Aabachau hat das Potenzial für eine Aue und ist als Vororientierung im Auenschutzpark aufgenommen (Richtplanbeschluss L2.2/3.1).

- Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) L2.3: Weite Teile der Kulturlandschaft von Hallwil sind aufgrund ihrer Naturnähe und geringen baulichen Belastung als LkB festgesetzt.
- Fruchtfolgeflächen L3.1: Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebietes, insb. der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten (Planungsgrundsatz B).
- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) L4.1: Die NkBW sind mit entsprechenden Vorschriften in der Nutzungsplanung der Gemeinden umzusetzen. Sie sind Grundlage für die Ausscheidung von Waldreservaten sowie den vorrangigen Einsatz finanzieller Mittel (Richtplanbeschluss L4.1/1.1).

Im Übrigen sind die wichtigsten übergeordneten Vorgaben in den kantonalen Grundlagen und Hinweisen zur Nutzungsplanung Siedlung / Kulturland vom 28. September 2010 zusammengestellt. Zwischenzeitlicher Anpassungen des übergeordneten Rechts werden soweit wie möglich in diese Gesamtrevision integriert.

Das Raumkonzept Aargau ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (R1.1). Die Gemeinde Hallwil liegt gemäss dem Raumkonzept in einer ländlichen Entwicklungsachse. *„Ländliche Entwicklungsachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten, namentlich im Talbereich entlang von Bahnachsen, gefördert. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt.“*

Mit der Haltestelle der Seetalbahn Lenzburg - Luzern im Zentrum von Hallwil ist die Gemeinde gut und direkt an regionale sowie überregionale Zentren angeschlossen. Aufgrund der relativ guten Erreichbarkeit mit öffentlichen wie privaten Verkehrsmitteln sowie durch die inzwischen abgeschlossenen Bauarbeiten der Seetalbahn kann mit einer überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung gerechnet werden, nachdem die Sanierungsarbeiten die Entwicklung in der letzten Planungsperiode bremsen.

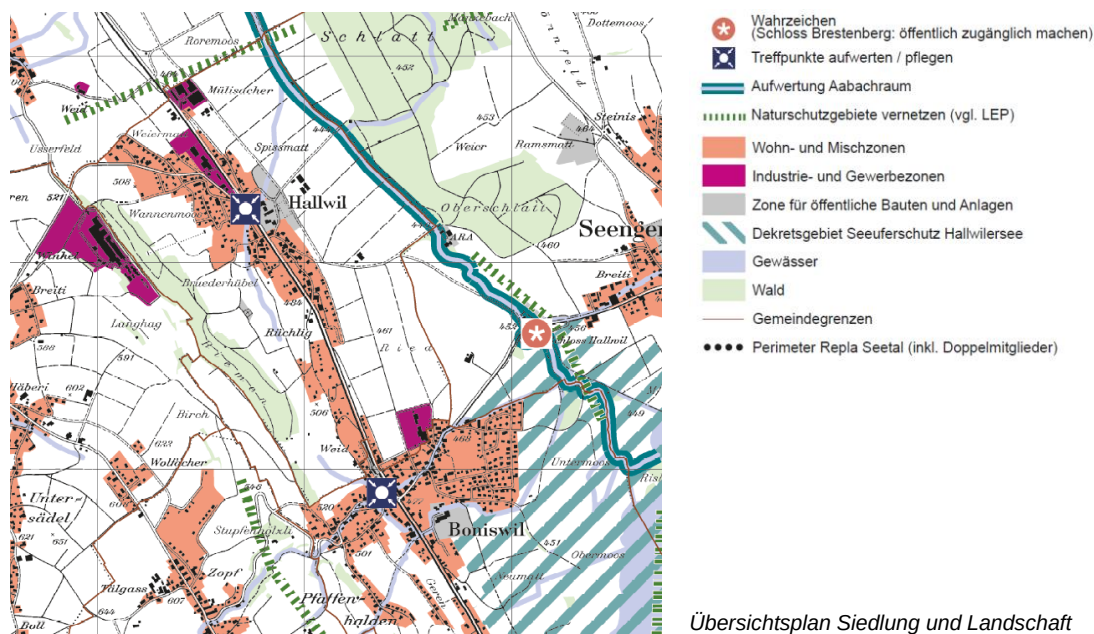
Weiter erstreckt sich östlich des Siedlungsgebietes von Hallwil einer der Kernräume Landschaftsentwicklung. Damit sind gemäss Raumkonzept Aargau *„wertvolle Kulturlandschaften (inklusive Wald) von besonderer Eigenart und hohem Landschafts- und Erholungswert“* gemeint. Eine zeitgemässe und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Produktion ist fester Bestandteil dieser Räume. Wertvolle Landschaftsräume mit hohem Natur- und Naherholungspotenzial werden gesichert und aufgewertet. Für die Umsetzung des Raumkonzepts Aargau, insbesondere die Erhaltung und Förderung der Kernräume Landschaftsentwicklung, bilden die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss kantonalem Richtplan ein wichtiges Instrument.

3.1.2 Regionales Entwicklungskonzept Seetal (REK)

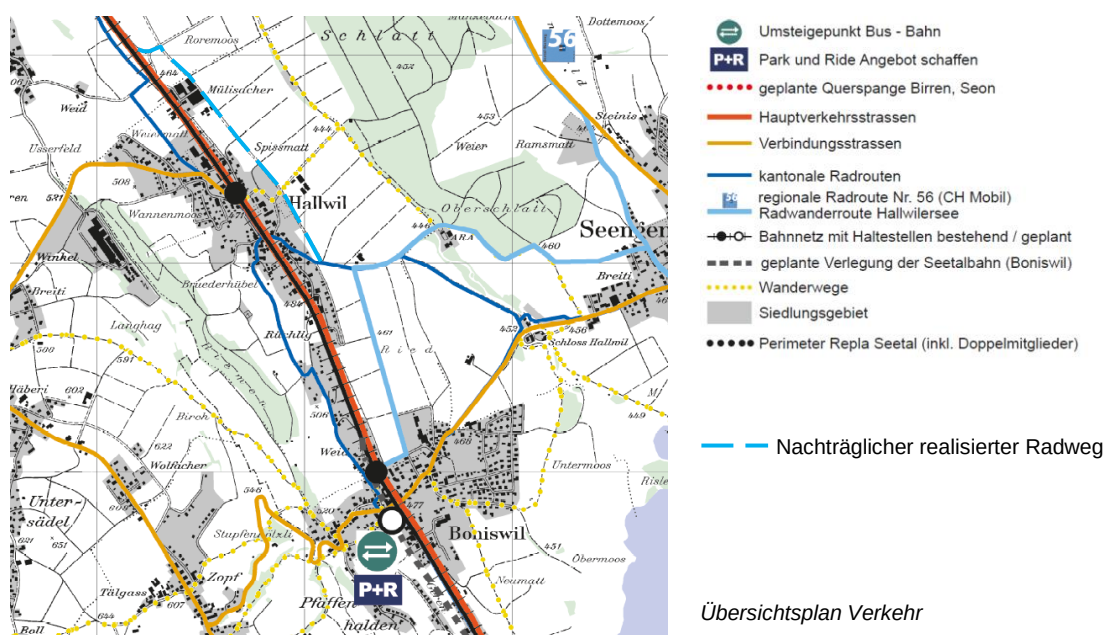
Im Jahr 2006 wurde als Basis für die Fusion der damaligen Regionalplanungsgruppe Seetal mit dem Regionalplanungsverband Lenzburg und Umgebung das Entwicklungskonzept Seetal erstellt. Die Erarbeitung erfolgte auf Basis des REK Lenzburg von 2002 mit der Absicht, die beiden Konzepte später zusammenzuführen. Der Regionalplanungsverband (Repla) Lenzburg-Seetal ist im März 2013 in die Organisation „Lebensraum Lenzburg Seetal“ übergegangen.

Das REK Seetal umschreibt verschiedene Entwicklungsziele, welche auf der Ebene der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden sollen: Grundsätzlich sind gemäss Konzept keine weiteren Einzonungen von Arbeitszonen für die Neuansiedlungen von Gewerben vorgesehen (ausgenommen lokales Gewerbe). Gemäss Konzept sollten in peripheren Gemeinden / Arbeitsplatzgebieten keine verkehrsintensiven neuen Nutzungen entstehen. Der Einkauf für den täglichen Bedarf soll in den peripheren Arbeitsplatzgebieten ausgeschlossen werden. Ebenso sieht das Konzept vor, Einzonungen nur in Ausnahmefällen und zur Arrondierung von Bauzonen

vorzunehmen, sofern es sich nicht um landschaftlich sensible Gebiete handelt. Weitere Entwicklungsziele für das Siedlungsgebiet sind die bedarfsgerechte Erschliessung des noch unerschlossenen Baulandes sowie gleichzeitig der Erhalt und die Förderung der Natur im Siedlungsgebiet. Schliesslich sollen Treffpunkte / Dorfplatzgestaltungen gefördert werden (sehr wichtig: attraktive Lage, öffentliche Nutzungen wie Dorfläden, gut erreichbar für Langsamverkehr, MIV und ÖV).

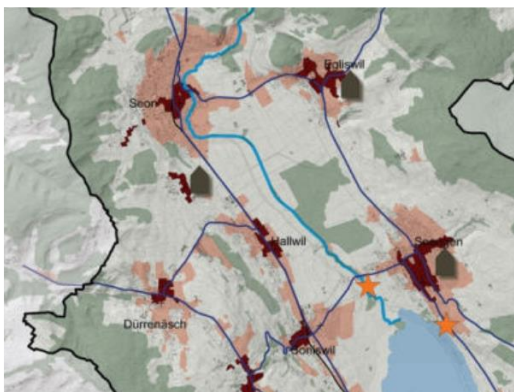


Betreffend Verkehr sind gemäss Konzept insbesondere schnellere und direktere ÖV-Anschlüsse nach Lenzburg gefordert. Hinsichtlich MIV besteht das wesentliche Ziel darin, die Strassenräume aufzuwerten sowie Massnahmen zur Verminderung des Durchgangsverkehrs auf der Seetalstrasse zu ergreifen.



3.1.3 Räumliches Entwicklungskonzept 2020 / REK LLS

Der Verband Lebensraum Lenzburg Seetal plante eine Aktualisierung des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) ab dem Jahr 2018 mit der Zusammenführung des REK Lenzburg und Umgebung aus dem Jahr 2002 und des REK Seetal aus dem Jahr 2006. Dabei sollten auch die regional wichtigen Aussagen aus den verschiedenen jüngeren Teilkonzepten integriert werden. Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde vom Vorstand am 20. Mai 2020 genehmigt. Das Räumliche Entwicklungskonzept 2020 enthält verschiedene Zielbilder in den Bereichen Siedlung, Landschaft, spezifisches Zielbild Aabachraum, Mobilität sowie Naherholung, Freizeit und Tourismus mit folgenden Aussagen.

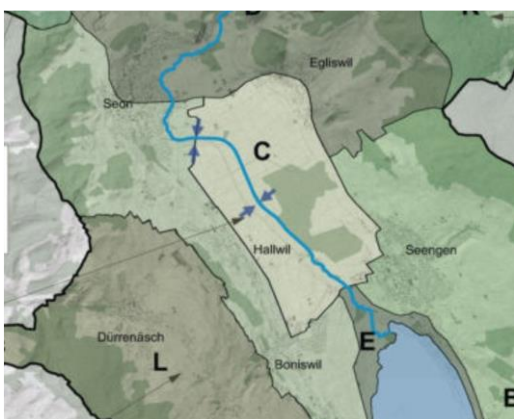


Die Siedlungsentwicklung erfolgt hochwertig nach innen:

- unter Bewahrung und Weiterentwicklung des spezifischen Charakters der Ortskerne
- unter der Erhaltung und Weiterentwicklung der Arbeitsplatzgebiete
- längs den Kantonsstrassen gemäss dem Prinzip der Koexistenz aller Strassenbenützer und Anstösser

Als Wahrzeichen von nationaler / regionaler Bedeutung sind das Schloss Hallwil und das Schloss Bresenberg dargestellt (orange Sterne).

Zielbild Siedlung



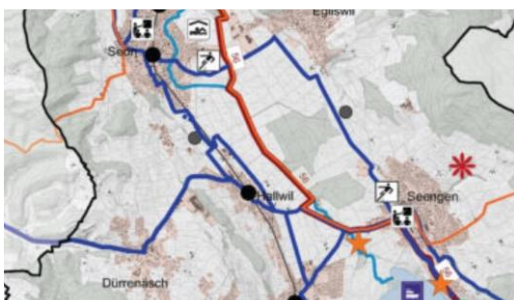
Teilraum A: Westliche Talseite Homberg

- Bäche mit Ufergehölz bilden raumverbindende, lineare Landschaftselemente
- harmonisch in die Landschaft integrierte Siedlungsränder (Hochstammobstwiesen oder Hecken).

Teilraum C: Ebene Schlatt

- grosse, offene ackerbaugeprägte Ebene
 - Ufergehölz entlang Aabach (mark. Raumelement)
 - artenreicher Schlattwald, sowie Aabachau
 - Wildtierkorridor: Leitelemente für Wildtiere
- In Hallwil ist ein erlebbarer Zugang zum Aabach speziell bezeichnet (blaue Pfeile)

Zielbild Landschaft



LLS zeigt für verschieden Zielgruppen bewährte und innovative aufeinander abgestimmte Mobilitätsmassnahmen auf.

LLS setzt sich dafür ein, dass die Netzlücken möglichst rasch geschlossen werden.

Zielbild Mobilität



Der Lebensraum Lenzburg Seetal ist als Schloss- und Tourismusregion bekannt.

Dem Naherholungsraum - vor der Haustür und in der Gemeinde - wird Sorge getragen.

In Freizeitgebieten werden touristische Schwerpunkte gesetzt, welche den Schutz der Natur und Landschaft berücksichtigen.

Attraktive Radrouten führen zu diesen Gebieten. Die Erreichbarkeit mit dem ÖV ist sichergestellt.

Zielbild Naherholung, Freizeit und Tourismus

3.2 Kommunale Grundlagen

3.2.1 Entwicklungsleitbild und Entwicklungskonzept (Plan)

Als Grundlage für diese Revision wurde vorgängig ein Entwicklungsleitbild basierend auf den aktuellen Zielen und Bedürfnissen der Gemeinde erarbeitet (vgl. Anhang I). Darin wurde eine Grobanalyse vorgenommen sowie Zielvorstellungen und Massnahmen formuliert. Die fünf Hauptziele gemäss Entwicklungsleitbild der Gemeinde Hallwil sind:

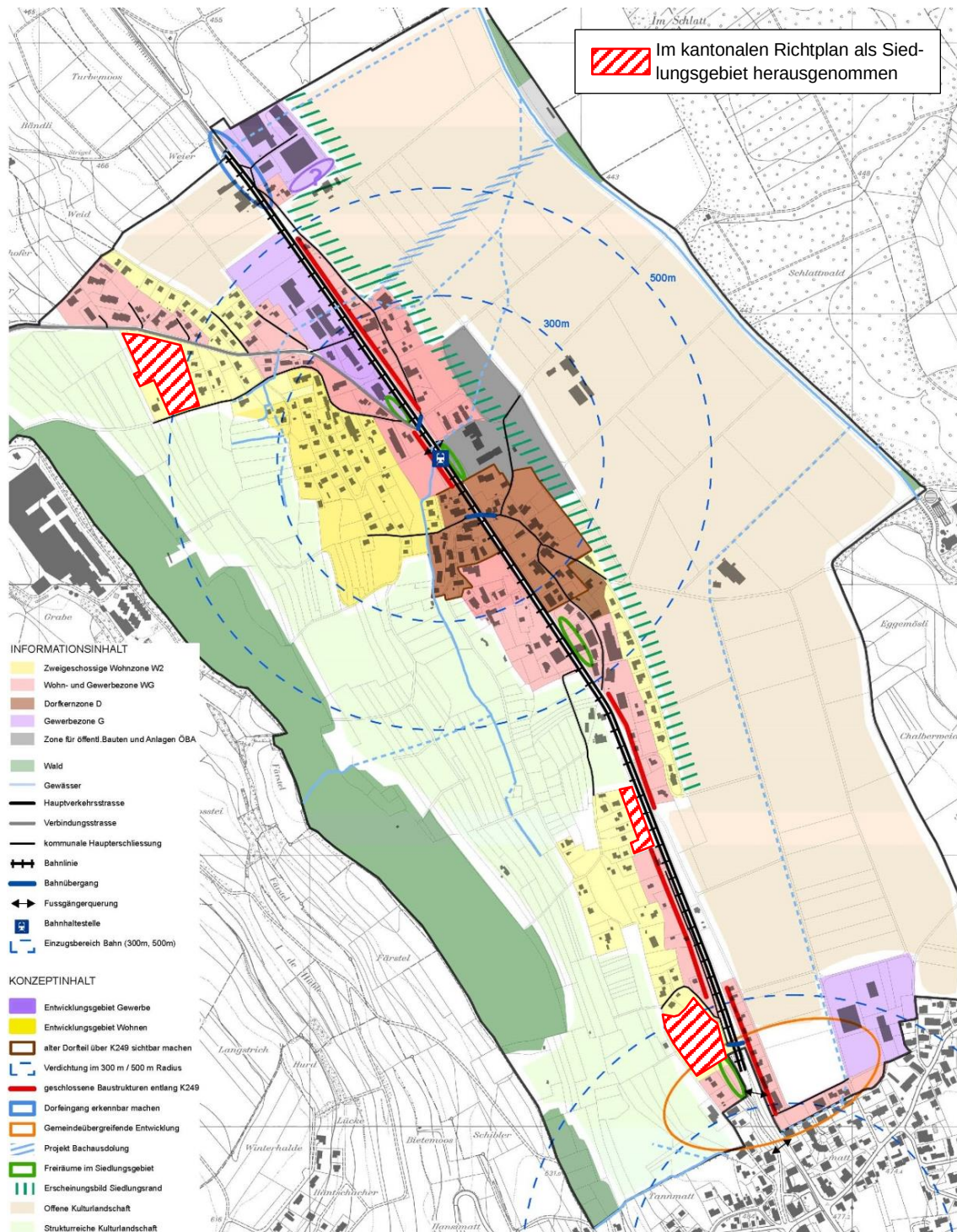
- H1 Sicherstellung einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung, die Bevölkerung soll in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf ca. 1'200 Einwohner anwachsen können
- H2 Beibehaltung und Weiterentwicklung der örtlichen Besonderheiten wie überdurchschnittlicher Arbeitsplatzflächen, gute Schulinfrastruktur, gute Erreichbarkeit
- H3 Erhaltung bestehende 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

Im räumlichen Entwicklungskonzept (vgl. Plan Seite 10) sind die raum- und verkehrliche Ausgangslage sowie die natur-, landschafts- und umweltrelevanten Rahmenbedingungen dargestellt. Daraus werden die konkreten Massnahmen ersichtlich, welche im Hinblick auf eine abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung von Bedeutung sind. Der Plan diene dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung zu evaluieren und eine erste Vorstellung für die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Zonenabgrenzungen zu erhalten.

Die Ausgangslage 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. Entlang der gesamten Seetalstrasse sollen abschnittsweise geschlossene Baustrukturen ermöglicht werden, um so den Strassenraum besser fassen zu können.

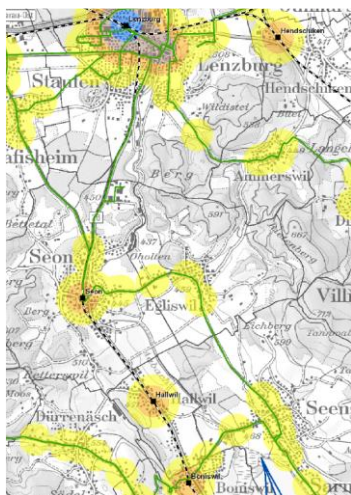
Die angestrebten Strukturen sollen durch partielle Freiräume und die an die Strasse reichende Kulturlandschaft rhythmisiert werden. Die Entwicklungsgebiete Wohnen beinhalten grössere und zusammenhängende unüberbaute Flächen, für die eine geordnete und qualitative Entwicklung sicher zu stellen ist. Die Entwicklungsgebiete des Gewerbes sollen ausreichende Reserven für bestehende, lokale oder im engeren Einzugsgebiet tätige Branchen offenhalten. Der sorgfältigen Gestaltung des weitherum gut einsehbaren östlichen Siedlungsrandes soll besondere Beachtung geschenkt werden. 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.



Räumliches Entwicklungskonzept Hallwil

3.2.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gestützt auf den seit dem 1. Januar 2010 geltenden § 54a BauG wurden die verkehrsrelevanten Fragen parallel zu dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr erarbeitet. Als zentrales Verkehrsplanungsinstrument macht er z.B. Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Langsamverkehrswegen und zu verkehrsberuhigenden Massnahmen in den Quartieren. Der KGV bildet die Basis für die in § 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.



OeV-Güteklassen C und D (orange und gelbe Flächen)



Anbindung Bahnhof an Langsamverkehr



Trennwirkung Seetalstrasse (oben) / Naherholungsgebiet (unten)

Die Ergebnisse aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden mit dem KGV abgeglichen, z.B. flossen folgende konkreten planerischen Massnahmen ein:

- Sicherung Verkehrsflächen zur Erschliessung Rebenhübel und Mühlematt.
- Kennzeichnung, wo die grösseren noch unüberbauten Flächen an das kommunale Strassennetz angeschlossen werden sollen.
- Festlegung der Verkaufsflächen in Abhängigkeit des Zonenregimes, Beibehaltung des bereits festgelegten Standortes für mittelgrosse Verkaufsnutzungen in der Arbeitszone Breite.
- Festlegung der gestaltungs- und erschliessungsplanpflichtigen Areale, um zusammengefasste Erschliessungskonzeption zu sichern.
- Vorgaben zur Anordnung und Gestaltung der Parkplätze auf privatem Grund, um unerwünschte Auswirkungen auf öffentliche Strassen zu vermeiden.
- Vorgaben zur Anordnung von Abstellmöglichkeiten für Velos, um die kombinierte Mobilität zu fördern.

3.2.3 Inventar Natur und Landschaft

Als Basis für die Unterschutzstellung der Natur- und Kulturobjekte erfolgte eine Feldaufnahme. Anschliessend wurden die wichtigsten Informationen sowie das Bildmaterial in einem Dokument zusammengefasst. Das Ergebnis basiert auf folgenden Grundlagen:

- Inventar vom Juni 1985
- Inventarisierung vom September 2012
- Begehung mit der Planungskommission im November 2012, wobei beispielhafte Objekte und deren Schutzwürdigkeit vertieft und vor Ort diskutiert wurden



Hochstammobstgärten



Hecken



Einzelbäume

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Wichtigste Themen der Revision

Mit der Revision der Nutzungsplanung Siedlung besteht die Absicht, nach der Inbetriebnahme der verlegten Seetalbahn die Voraussetzungen für eine qualitative und kontinuierliche Entwicklung zu schaffen. Die wichtigsten Themen sind:

- *Bauzonenreserven / -grösse*; Überprüfung der Bauzonen 2. Etappe und zielgerichtete Anpassung der äusseren Begrenzung, Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- *Innere Siedlungsentwicklung*; Nutzung leerstehender / unternutzter Bauten sowie von „Baulücken“ in den Wohnzonen, Verdichtung in älteren Wohnquartieren / entlang der Hauptverkehrsachsen, Vorgaben zur Aussenraumgestaltung
- *Arbeitszonen*; Entwicklung bestehender Betriebe, Einpassung in örtlichen Kontext und in die Landschaft
- *Dorfkern- und Ortsbildgestaltung*; qualitative Entwicklung der Bauten sowie der Strassen- und Hofräume, attraktive Nutzungsmischung
- *Behandlung neuer Richtplanthemen* wie Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr, Handlungsprogramm Innenentwicklung, Hochwasserschutz, Umsetzung Gewässerräume, Behandlung Mehrwertabgabe
- *Bau- und Nutzungsordnung BNO*; Aufbau neu wie kantonale M-BNO, aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen und Bedürfnissen sowie Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts.

Die Revision der Nutzungsplanung Kulturland beinhaltet im Wesentlichen:

- Veränderte übergeordneten Vorgaben (BauG, BauV, kantonaler Richtplan)
- Schutzzonen und -objekte überprüfen; aktualisieren anhand der Aufnahmen vor Ort.

4.2 Rechtliche Aspekte bisherige Bauzonen 2. Etappe / Grösse der Bauzonen

Gemäss provisorischem Vorprüfungsbericht des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 9. Mai 2014 enthält der Zonenplanentwurf ein zu grosses Baugebiet. Der Kanton verlangt die entsprechende Reduktion.

Der Kanton geht bei seiner Beurteilung davon aus, dass es sich bei den Bauzonen 2. Etappe um (unzulässige) Baugebietsetappen handelt, welche gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zum Nichtbaugebiet gehören (insbesondere Urteil des Bundesgerichts 1P.608/1988 vom 12. Februar 1991 in Sachen Oberrohrdorf-Staretschwil).

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.

Das Baudepartement des Kantons Aargau hatte am 29. Oktober 1991 einen Bericht zum Bundesgerichtsentscheid in Sachen Oberrohrdorf-Staretschwil erstattet. Es zeigte darin auf, dass Gemeinden, die ihre Bauzonenpläne bereits an das eidgenössische Raumplanungsgesetz angepasst haben, die Baugebietsetappierung in eine Erschliessungsetappierung umwandeln müssten, wozu das Baudepartement ein beschleunigtes Verfahren anbot (Bericht, S. 8). Solange diese Anpassung nicht vorgenommen sei, gelte das in der zweiten Baugebietsetappe befindliche Land als Bauland, aber die Baugebietsetappierungsvorschrift dürfe nicht mehr angewendet werden, die Baugebietsetappierung sei also als Erschliessungsetappierung zu interpretieren, weshalb Baubewilligungen grundsätzlich erteilt werden dürfen (Bericht, S. 9 unten). Für

die Gemeinde Hallwil bedeutet das, dass sie die Etappierung als Erschliessungsetappierung behandeln und in der 2. Etappe Baubewilligungen erteilen durfte, da sie mit der Nutzungsordnung 1992 eine RPG-konforme Bauzone schuf.

Das Urteil des Bundesgerichts in Sachen Oberrohrdorf-Staretschwil fiel zusammen mit der Ortsplanung 1992. Der Entwurf für die neue Nutzungsordnung sah eine Baugebietsetappierung vor. Der Gemeinderat verlangte vom Grossen Rat, dass dieser im Genehmigungsverfahren diese Baugebietsetappierung in eine Erschliessungsetappierung abändere. Da der Grosse Rat dies nicht tat, beschloss der Gemeinderat, die Nutzungsordnung im Sinne einer „redaktionellen Änderung“ eigenmächtig anzupassen. Entsprechend wurde § 3.3 der Nutzungsordnung publiziert. Der Gemeinderat hat diese publizierte Fassung seither angewendet und auch das Baudepartement hat (bis 2010) bei der Vorprüfung und Genehmigung von Sondernutzungsplänen die 2. Etappe als Erschliessungsetappierung angewendet.

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, weshalb das Land in der 2. Baugebietsetappe als Nichtbauland gelte. Diese Vorbehalte kamen just in jenem Zeitpunkt, als die Seetalbahnsanierung abgeschlossen und damit die blockierten Flächen der 2. Etappe wieder erschliessbar wurden. Das führte zu einer Blockierung der betreffenden Gebiete und zu Rechtsunsicherheit. In der Folge liess der Gemeinderat die Etappierungsvorschrift durch Dr. Peter Gysi, Rechtsanwalt in Aarau, rechtlich beurteilen. Dr. Peter Gysi kam in seinem Bericht vom 15. April 2016 zum Schluss, 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 (S. 4 Rz. 3.1.5). Zum selben Schluss kam Dr. Peter Heer, Rechtsanwalt in Baden, in seiner rechtlichen Würdigung vom 17. Juli 2020, in der er insbesondere die einschlägigen Bundesgerichtsurteile und die Berichte des Kantonalen Baudepartements analysierte.

“

Die Frage, ob es sich beim Land der 2. Etappe um Nichtbauland oder um Bauland 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 (materielle Enteignung).

Der Gemeinderat ist weiterhin der Auffassung, dass es sich beim Land der 2. Etappe um Bauland handelt.

4.3 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Handlungsprogramm Innenentwicklung

4.3.1 Ausgangslage

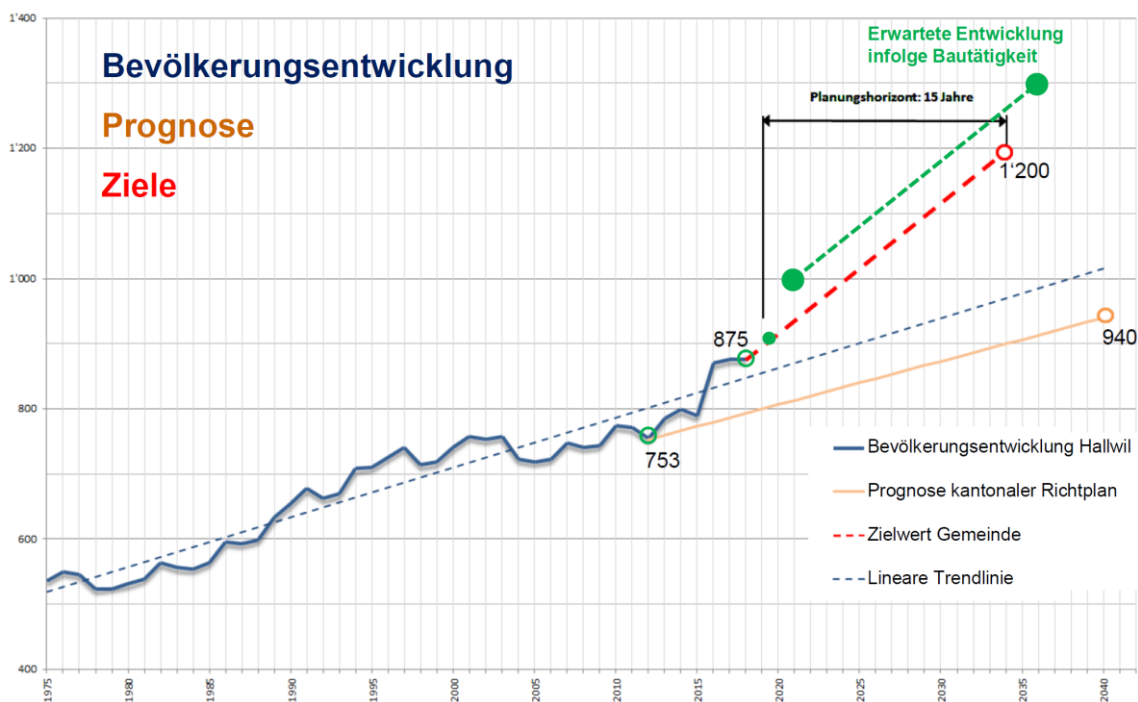
Die Abschätzung des Fassungsvermögens der Wohn- und Mischzonen beziehungsweise der Wirkung der im Rahmen der Nutzungsplanung Siedlung getroffenen (Innenentwicklungs-)Massnahmen erfolgt nach dem RIA-Prinzip (Reserven-Innenentwicklung-Aussenentwicklung). Die Quantifizierung des Innenentwicklungsbeitrags der festgelegten Massnahmen ist ein zentrales Element der kommunalen Nutzungsplanung. Das „RIA-Prinzip“ ist folgendermassen aufgebaut:

- **Reservenutzung [R]:** Unüberbaute Wohn- und Mischzonen, kleinflächige Baulücken in eher dezentraler Lage sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene „Schlüsselgebiete“.
- **Hochwertige Innenentwicklung [I]:** Bereits als überbaut geltende Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentralerer Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- **Aussenentwicklung [A]:** Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets.

Das neue Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet, wurde vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen. In Hallwil wurde im kantonalen Richtplan das Siedlungsgebiet um 3.2 ha reduziert (1.3 ha Gebiet Mürbe, 0.4 ha Rüchlig / Oberrüti, 1.5 ha Weid). Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden darf. Die Gemeinde Hallwil war eine von wenigen Gemeinden im Kanton Aargau, in welchen das Siedlungsgebiet reduziert wurde. Die im Abschnitt 4.3.2 dargelegten besonderen Verhältnisse wurden dabei aus Sicht der Gemeinde nicht bzw. zu wenig berücksichtigt.

Die kantonale Prognose, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet für den Zeitraum 2012 bis 2040 mit einem Wachstum von 24%, wodurch die Bevölkerung bis auf 940 Einwohner anwachsen würde (Bevölkerungszahl per 31.12.2012; 753 Einwohner / Bevölkerungszahl per 31.12.2018: 875 Einwohner). Allein diese beiden Zahlen zeigen, dass die kantonale Prognose deutlich zu tief angesetzt ist, da die effektive Einwohnerzahl den Prognosewert schon bald erreichen wird.

Die Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung von 1975 bis 2018, der kantonalen Prognose im Zeitraum von 2012 bis 2040 und das Ziel der Einwohnerentwicklung Gemeinde im Planungshorizont von 15 Jahren zeigen folgendes:



Bevölkerungsentwicklung 1975 bis 2018 / kantonale Prognose 2012 bis 2040 / Ziel Gemeinde im Planungshorizont

Mindestdichten, die im neuen Richtplan je nach Gemeindetyp und Zonenart festgelegt werden: Vgl. Richtplanbeschluss S1.2/2.1: Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können: In einer ländlichen Entwicklungsachse wie Hallwil sind dies 50 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen sowie 70 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen. Die Einwohnerdichte lag im Jahr 2015 in Hallwil bei 26.4 E/ha (Stand 31.12.2015). Gestützt auf den aktuellen Stand der Überbauung (28.15 ha überbaute Wohn- und Mischzonen) und der Bevölkerungszahl per 31.12.2019 von 877 Einwohnern hat sich Einwohnerdichte in Hallwil in der Zwischenzeit auf rund 31 E/ha erhöht. Per Ende 2021 sind 29.18 ha überbaut, was bei einer Bevölkerungszahl von 991 Einwohnern 34 E/ha ergibt.

4.3.2 Stand der Erschliessung / Flächenbilanz

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

	Bauzonen	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	Total [ha]
D	Dorfkernzone	4.32	0.34	4.66
W2	Wohnzone W2	9.63	1.29	10.92
W2-OR	Wohnzone Oberrüti / Rebhübel W2-OR	2.67	0.50	3.17
WA	Wohn- und Arbeitszone WA	12.25	2.46	14.71
WA-O	Wohn- und Arbeitszone Oberrüti WA-O	0.46	0.86	1.32
A	Arbeitszone A	7.08	0.25	7.33
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.74	0.00	2.74
	TOTAL	39.15	5.70	44.85

Fazits:

- 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 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 Jahre weiter auf **3.97 ha** reduzieren.

Die vorgängige Zusammenstellung zeigt, dass im Gemeindegebiet von Hallwil erhebliche und vielfältige Bauabsichten bestehen (sowohl für eine individuelle Bauweise als auch von institutionellen Anlegern). Die Nachfrage nach Wohnen und gewerblichen Nutzungen ist sehr gross. In den Arbeitszonen war sie in den letzten Jahren so erheblich, dass sich die Reserven auf zwei kleine Flächen im Gebiet Mühlematt und auf eine grössere Fläche von rund 0.6 ha im Gebiet Weiermatt reduziert haben. Bezüglich Wohnraumnachfrage reduzieren sich die unüberbauten Wohn- und Mischzonen nach der Realisierung der aufgeführten Projekte bis auf 4.92 ha (ohne Gestaltungsplan / Erschliessungsplan).

Bilanz der Auszonungen:

Auszonungen gestützt auf reduziertes Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan (hellgelb eingefärbte Flächen)	2.91 ha
Infolge Ausbau Seetalbahn reduzierte Bauzonen (violette Flächen)	1.20 ha
Über kantonalen Richtplan hinausgehende Auszonungen (rot umrandete Flächen)	2.04 ha
Total Reduktion Bauzonen	6.15 ha

Die in Zusammenhang mit der Verlegung der Seetalbahn ausgebaute Erschliessungsinfrastruktur (neue Bahnübergänge Langjucharten, Rebhübel, Weid und Ausbau Bahnhaltestelle) soll nun dazu genutzt werden, um eine weitere Entwicklung zu ermöglichen. Die Bevölkerung ist im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden bis ca. 2015 unterdurchschnittlich angewachsen. Diese geringe Einwohnerentwicklung ist unter anderem auf die Sanierung und Umlegung der Seetalbahn zurückzuführen, welche teilweise mit Bauverböten verbunden war und eine übliche

bauliche Entwicklung nicht zugelassen hat. Inzwischen sind die Arbeiten abgeschlossen und Hallwil ist gut an die regionalen Zentren angeschlossen. Es kann deshalb für die angelaufene Planungsperiode eine verstärkte positive Bevölkerungsentwicklung angenommen werden. Die örtliche Verteilung der Bauzonenreserven präsentiert sich wie folgt:



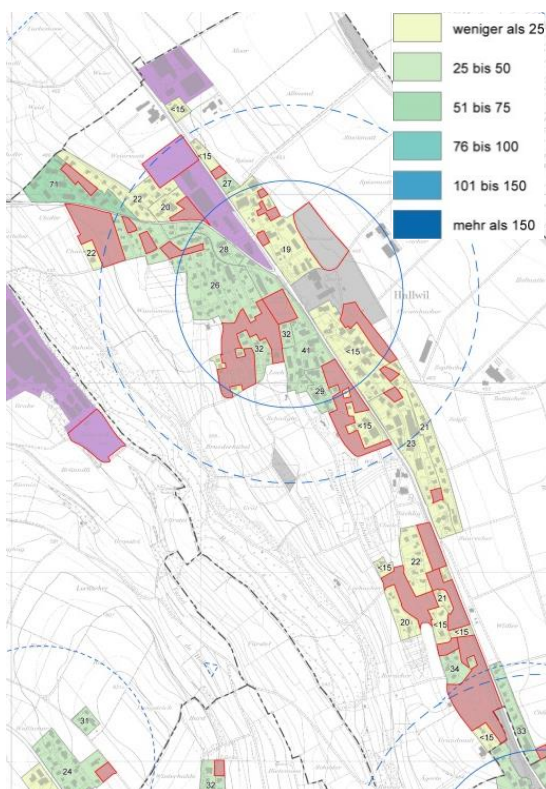
Stand der Erschliessung der Gemeinde Hallwil per 2. Februar 2022 / bezogen auf ausgeschiedene Bauzonen

4.3.3 Verdichtung in Wohnquartieren

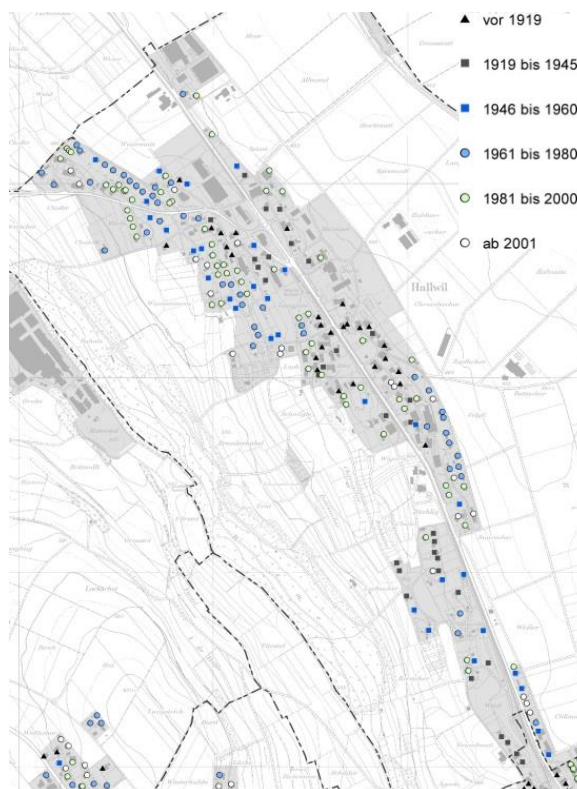
In den nachfolgenden Grafiken sind die Einwohnerdichten (E/ha) in den Quartieren und die Bauperioden aller bestehenden Gebäude dargestellt.

Hallwil verzeichnete im Jahr 2015 mit 27 Einwohnern pro Hektare eine vergleichsweise geringe Siedlungsdichte. Bei der gebietsweisen Betrachtung werden einzig im Zentrumsbereich westlich der Bahnlinie (40 EW/ha) und im Gebiet Kofer / Grossackerstrasse an der Dürrenäscherstrasse (77 EW/ha) etwas erhöhte Werte erkennbar. Auf relativ grossen Flächen, östlich der Seetalstrasse sowie im Gebiet Rebenhübel und Weiheracker liegt die Einwohnerdichte unter 25 E/ha.

Die Grafik unten rechts zeigt, dass die vor 1945 erstellten Bauten, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, eine relativ kompakte Siedlung bildeten. Bis 1960 kamen nur vereinzelte Bauten hinzu. Erst danach breitete sich das Siedlungsgebiet verstärkt in die Landschaft aus mit einer insgesamt sehr lockeren Bauweise, zwischen denen eigentliche „Baulücken“ entstanden, welche heute einen Grossteil der vorhandenen Bauzonenreserven bilden.



Einwohnerdichten Quelle: Kanton Aargau



Bauperiode der Gebäude, Quelle: Kanton Aargau

In der Dorfkernzone bestehen einzelne unüberbaute Bauzonen, die im betreffenden zugehörigen Schild teilweise überbaut sind.

In den unternutzten Wohnquartieren handelt es sich um Gebiete, die ein theoretisches Verdichtungspotenzial aufweisen, für die jedoch z.B. wegen der Parzellenstruktur, der Parzellenformen oder der kaum aktiv zu beeinflussenden Veränderungsdynamik gebietsspezifisch Massnahmen nicht zielführend sind. Es sollen aber in den als überbaut geltende Bauzonen Anreize zur Steigerung der Einwohnerdichte geschaffen werden:

- Anhebung der Ausnutzungsziffer in Wohnzone W2 von 0.35 auf 0.45 (§ 7 Abs. 1 BNO)
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer in Wohnzone W2 auf 0.55, falls zusätzliche Wohneinheiten entstehen (§ 10 Abs. 2 BNO)
- Entlang der Seetalstrasse den Raum fassende Baustrukturen mit hoher baulicher Dichte, die eine angemessene Reaktion auf die Lärmimmissionen erlauben (§ 9 Abs. 3 BNO)

- Aktive Unterstützung der Gemeinde bei der Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere (§ 5 Abs. 3 BNO).

4.3.4 Quantifizierung Einwohnerpotenzial

Potenzial Reservenutzung [R]

Unüberbaute Wohn- und Mischzone:	5.45 ha	5.45 ha
Einwohnerdichte gemäss Richtplan:	min. 50 E/ha	max. 70 E/ha
Potenzial Wohn- und Mischzone: 7.51 ha x 70 E/ha	<u>min. 273 E</u>	<u>max. 381 E</u>

Potenzial Innenentwicklung [I]

– Verdichtung Dorfkernzone östlich Seetalstrasse: Infolge sehr tiefer E/ha und unternutzter Liegenschaften; 2.1 ha x 15 E/ha	31 E
– Verdichtung in Gebiet Rebenhübel: Infolge „blockierter Entwicklung wegen Seetalbahnsanierung: 3.0 ha x 10 E/ha	30 E
– Anreize in BNO zur Steigerung Einwohnerzahl Annahme 10 Wohneinheiten im Planungshorizont von 15 Jahren	20 E
Zusätzliches Potenzial:	<u>82 E</u>

Ausgangswerte

Aktuelle Einwohnerzahl per 31.12.2021 (www.hallwil.ch):	991 E
Kantonale Prognose (bis 2040):	940 E

Gesamtbilanz Einwohnerpotenzial

Einwohnerpotenzial im Jahre 2035	(991 + 273 + 82)	<u>min. Gesamttotal 1'346 E</u>
Einwohnerpotenzial im Jahre 2035	(991 + 381 + 82)	<u>max. Gesamttotal 1'454 E</u>

Zielwert der Gemeinde

Gemäss Entwicklungsleitbild innerhalb von 10 bis 15 Jahren	<u>1'200 E</u>
--	----------------

4.3.5 Einschätzung Bauzonengrösse

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 991 Einwohner 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 sichern
- kompakte Siedlungen schaffen
- keine Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes entstehen lassen.

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 Angaben zur Bauzonengrösse geht die Gemeinde davon aus, dass es sich bei allfälligen vom Kanton verlangten weitergehenden Verkleinerungen der Bauzonen um Auszonungen handeln würde. Rechtliche Abklärungen seitens der Gemeinde haben ergeben, dass Auszonungen grundsätzlich entschädigungspflichtig wären. Dies insbesondere, weil alle unüberbauten Flächen tatsächlich und rechtlich einwandfrei bebaubar sind (mit Ausnahme der beiden Areale mit Gestaltungsplan- und Erschliessungsplanpflicht). Die Grundeigentümer können die Überbauung aus eigener Kraft herbeiführen.

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, OeV-Angebot) genutzt werden können, denn es wäre widersinnig, baulich erschlossenes Bauland zu haben und dieses noch weiter auszonen zu müssen.

Die Gemeinde will auch auf keinen Fall das bei allfälligen Auszonungen durchaus realistische Risiko eingehen, entschädigungspflichtig zu werden. Dies würde auch erst in einem nachgelagerten Verfahren entschieden. Rückzonungen wäre dann nicht mehr möglich. Gestützt auf diesbezügliche rechtliche Abklärungen der Gemeinde wäre bei verschiedenen weitergehenden Auszonungen ein Risiko vorhanden.

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

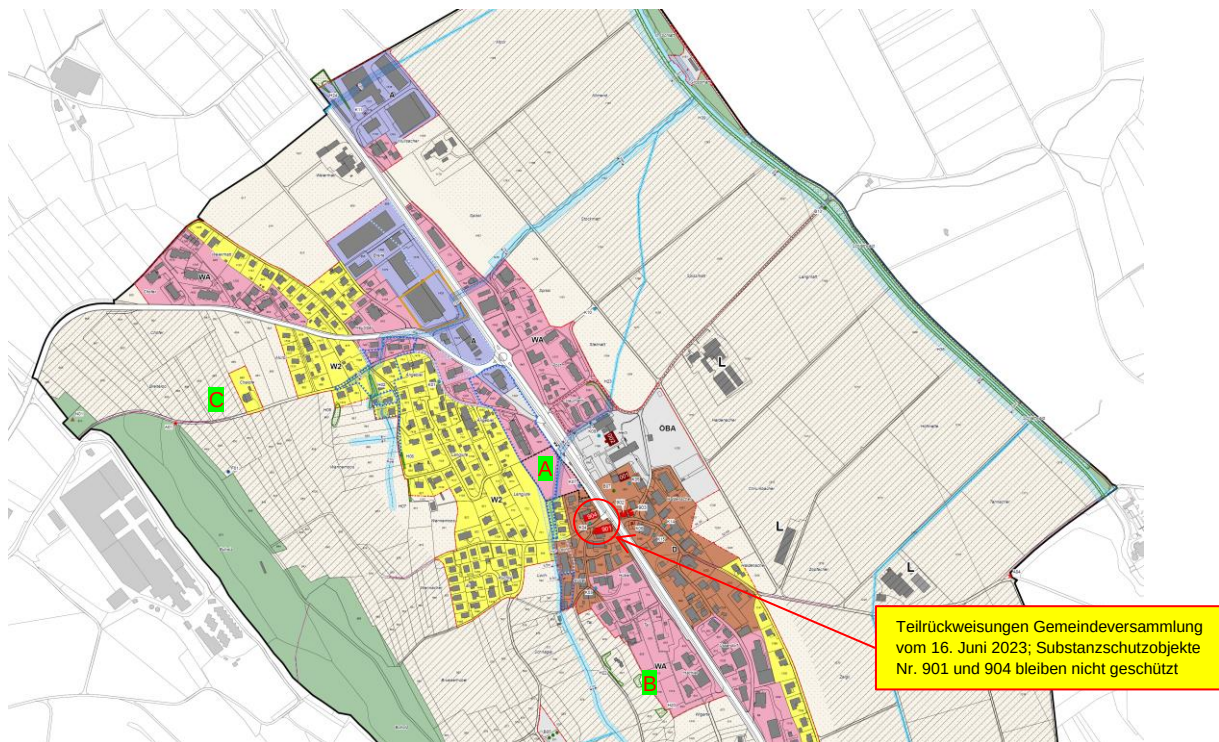
Zudem hemmen die aktuell noch geltenden Restriktionen in den Wohnzonen W2 mit der sehr tiefen Ausnutzungsziffer von 0.35 die Bautätigkeit.

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 Sondernutzungsplanungsplanpflicht festgelegt wird. Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird das Bauzonenregime grundsätzlich beibehalten. Um eine konzentriertere Zentrumsentwicklung insbesondere um den Bahnhof und im alten Dorfteil zu begünstigen, wurden ein Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und in weiteren Gebieten darauf geachtet, dass konkrete Bauabsichten auf Teilflächen eine Weiterführung der Überbauung ermöglichen.

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 (vgl. Kapitel 3.2.1) eingebunden. Wegen der vorhandenen Erschliessung und deren Eignung für eine Überbauung sind die betreffenden Lagen weiterhin situationsgerecht. Die Gemeinde geht auf Grund ihrer fundierten rechtlichen Abklärungen (vgl. Abschnitt 4.2) davon aus, dass es sich bereits um Bauzonen und nicht um Einzonungen handelt.

4.3.6 Prüfung weiterer Auszonungen

Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG und gemäss kantonalen Hinweisen ist die Gemeinde angehalten, **aktiv Auszonungen** zu prüfen. Anhand verschiedener Rahmenbedingungen und der aktuellen Situation lassen sich diesbezüglich folgende Aussagen machen.



Ausschnitt Bauzonenplan; nördlicher Bereich

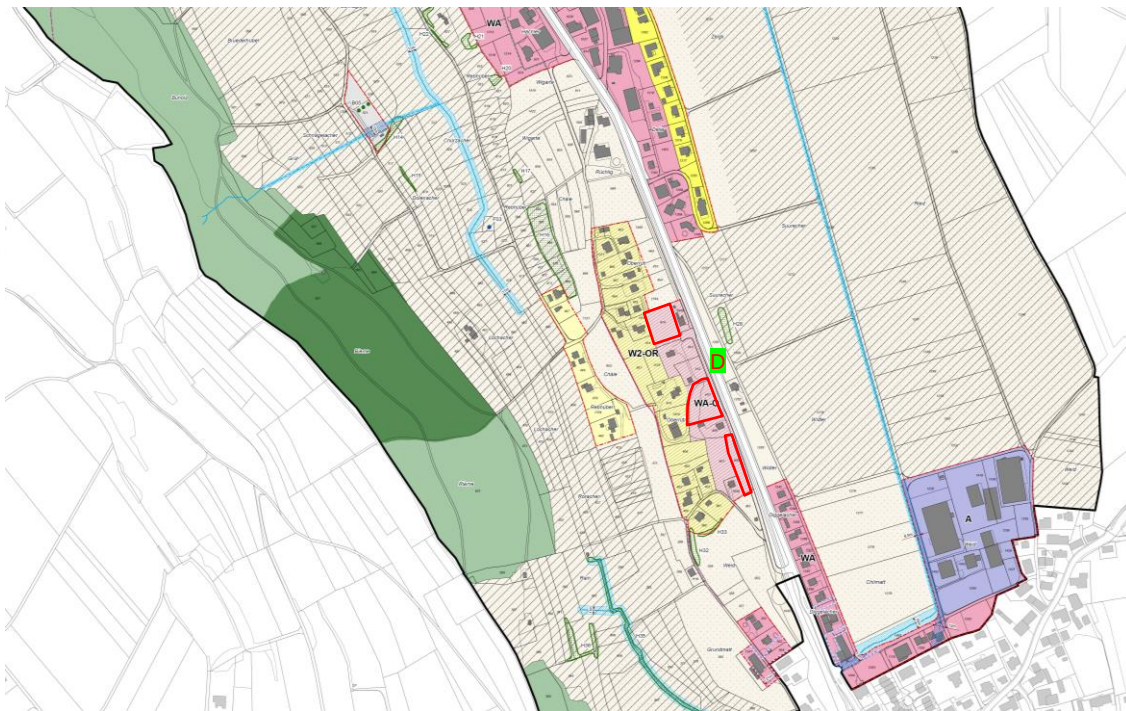
Im nördlichen Teilgebiet sind die Bauzonen insgesamt sehr kompakt und zusammenhängend ausgeschieden. Weitergehende Auszonungen in den Randbereichen würden zu unzweckmässigen Verläufen der Bauzonenränder führen. Eine Auszonung einer grösseren Fläche wie dem gestaltungsplanpflichtigen Areal Bahnhof (A) würden zu einer raumplanerisch nicht sachgerechten Baulücke führen. Das erschliessungsplanpflichtige Areal Tal (B) steht vor der Ausschreibung zum Verkauf und soll gesamtheitlich entwickelt werden. Die Gemeinde hat bereits erhebliche Investitionen getätigt (Kosten für Sanierung Schiessstand), um diese Flächen einer Überbauung zuführen zu können. Mit dem neuen Bahnübergang besteht eine gute Zufahrtsmöglichkeit von Süden. Das Areal Tal ermöglicht eine rückwärtige Erschliessung für Lastwagen, um so den alten Dorfteil zu entlasten. Zudem handelt es sich um bisherige Bauzonen der 1. Etappe.

Die inselartige Bauzone der Liegenschaft Engenbühl 228 (C) entstand durch die Reduktion des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan.

Im südlichen Teilgebiet entstehen trotz verschiedener Auszonungen weiterhin zusammenhängende und geometrisch klare Bauzonenschilder. Aus Sicht der Gemeinde dürfen auch auf keinen Fall bereits überbaute Liegenschaften ausgezont werden. Solche Liegenschaften wären dabei nur noch unter dem Rechtstitel der Besitzstandsgarantie nutzbar, was sowohl für die Gemeinde als auch für die Nutzer sehr unbefriedigend wäre. Auch handelt es sich um langjährig versteuerte Vermögenswerte oder „marktgerecht“ bezahlte Baulandpreise. Der Gemeinderat sieht sich daher in der Pflicht, solche Auszonungen zu vermeiden und notfalls auch rechtlich durchzusetzen.

Mit dem vorliegenden Entwurf werden die Bauzonenflächen um insgesamt 6.15 ha reduziert. Dies ist im Verhältnis zur Gemeindegrösse eine ausserordentlich grosse Fläche, die rund 15% der noch verbleibenden Bauzone umfasst.

Weiter gehende Auszonungen unüberbauter Flächen im Umfang von rund 0.4 ha (b) würden zu einer raumplanerisch in hohem Masse unerwünschten „Zerstückelung“ der Bauzonen führen. Im Gebiet Rebhübel / Oberrüti / Weid wurde mit der angepassten Strassenführung nach der Seetalbahnsanierung die Voraussetzungen geschaffen, um die verbleibenden Bauzonen situati-
ongerecht überbauen zu können.



Ausschnitt Bauzonenplan; südlicher Bereich

In der zusammenfassenden Interessenabwägung stehen der weiteren Redimensionsierung der Bauzonen alle übrigen Grundsätze des Raumplanungsgesetzes entgegen. Zudem wäre die Betroffenheit der Privaten ausserordentlich hoch, weshalb vor allem die Auszonung bereits überbauter Liegenschaften dem Grundsatz von Treu und Glauben widersprechen würde.

4.3.7 Mobilisierung und zeitliche Realisierung Bauzonenreserven

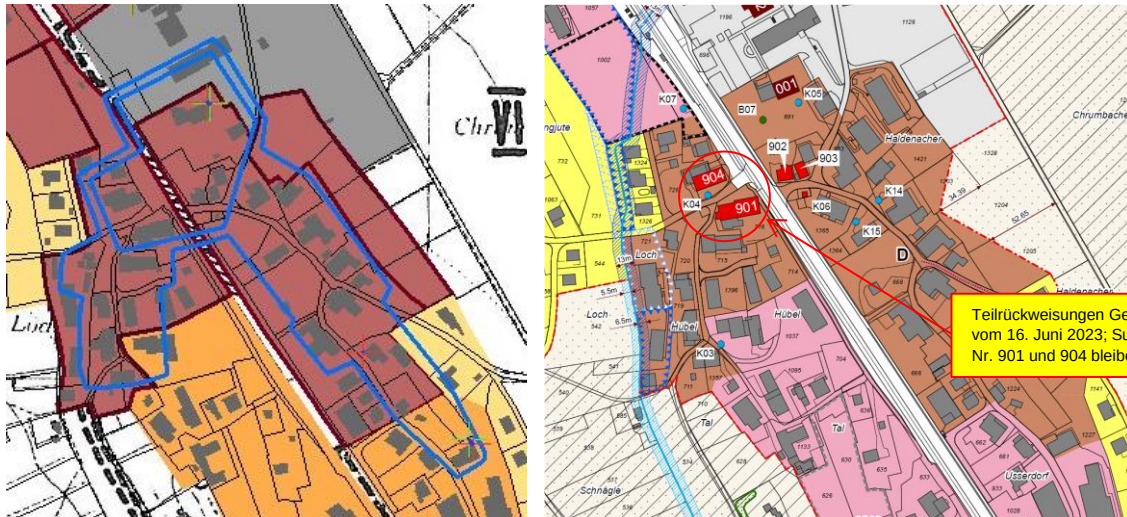
Die Quantifizierungsmassnahmen lassen sich bezüglich der Mobilisierung und zeitlichen Realisierung wie folgt zusammenfassen:

Quantifizierungsmassnahme	Mobilisierung	Zeitliche Realisierung
Bekannte Projekte / Planungen (vgl. Übersicht S. 16)	Laufende fachliche Unterstützung durch Bauverwaltung	Kontinuierlich, innert 2 Jahren
Gestaltungsplan Bahnhof	Privat initiiertes Gestaltungsplan	Innert 5 Jahren
Erschliessungsplan Tal	Gemeinsam von Kanton, Gemeinde und Privaten initiiertes Verkauf	Innert 5 Jahren; ev. Pflicht zur Überbauung vorgeben
Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	bei Bedarf Gespräche mit Grundeigentümern (v.a. in Phasen, wo bauliche Entwicklung stagniert)	Laufend; in einzelnen Arealen wird über Bereitstellung nachgedacht
Anreize zur Steigerung der Einwohnerdichte	Rechtliche Grundlagen in BNO	Laufend, Anwendung mit Inkraftsetzung neuer BNO
Qualitätssicherung in Dorfzone und Zonen mit generellen Einpassungsbestimmungen	Diverse rechtliche Grundlagen in BNO (vgl. Abschnitt 5.2.7)	Laufend, Anwendung mit Inkraftsetzung neuer BNO

4.4 Ortsbildgestaltung / ISOS, Dorfkernzone und Objektschutz

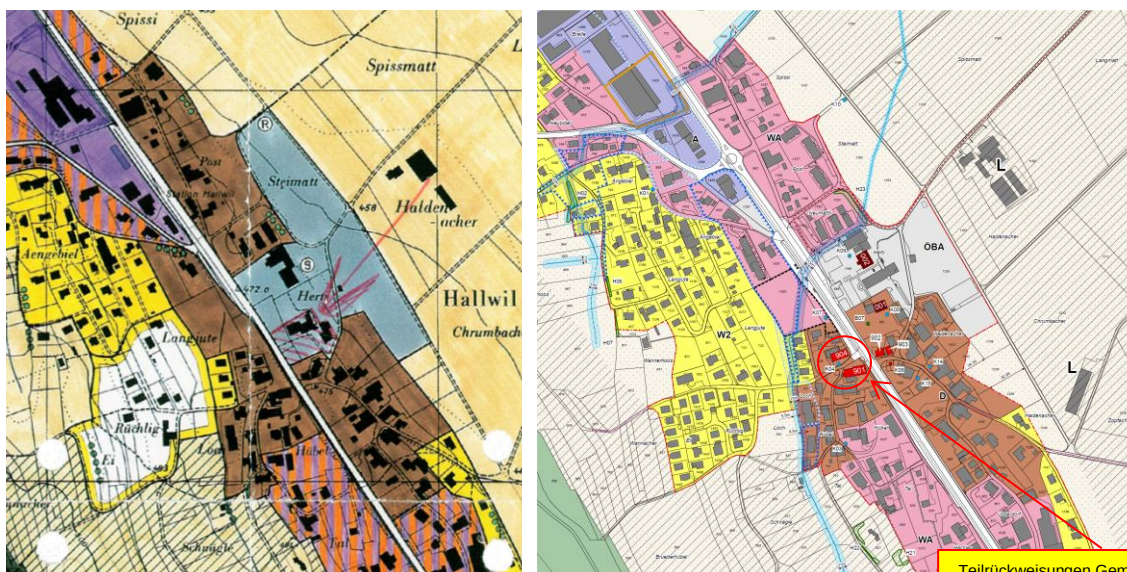
Abgrenzung Dorfkernzone

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.



Abgrenzung innerer Dorfkern gemäss ISOS (blaue Umrandung) im heutigen BZP und Umsetzung im revidierten BZP, Quelle: eigene Darstellung basierend auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

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 Zone WA umgezont werden. Dort kann insbesondere mit den vorgesehenen Bestimmungen bezüglich ortsbaulichem Bezug Seetalstrasse / 1. Bautiefe sowie zur Strassenraumgestaltung auf die Lärmproblematik reagiert 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.



Auszug aus rechtskräftigem Bauzonenplan und dem neuen Bauzonenplanentwurf

BNO-Bestimmung Dorfkernzone: Die besonderen Bestimmungen im noch geltenden § 4.2 NO verlangen, dass Neubauten, Umbauten und Renovationen besonders sorgfältig zu gestalten.

ten sind und sich harmonisch ins Ortsbild einfügen müssen. Dies ist grundsätzlich sachgerecht. Hingegen enthält § 4.1 NO fixe Grundmasse bezüglich der Ausnützungsziffer, der Höhe der Bauten und der Grenzabstände. Vor allem die Höhenmasse sichern in Teilbereichen keine gute Einpassung. Das festgelegte Verhältnis von Gebäudehöhe (10 m) und Firsthöhe (15 m) ist zudem nicht auf ortsbildgerechte Gebäudetypologien ausgelegt. Die Vorgabe einer klar definierten Ausnützungsziffer und eines Grenzabstandes lassen demgegenüber baurechtlich keine Abweichungen zu, die im Sinne einer sorgfältigen Integration in den örtlichen Kontext sehr oft nötig sein können. 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.

Objektschutz und landschaftlich empfindliche Bereiche: 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 49; 901
- Altes Schulhaus (heute Wohnhaus), Baujahr 1861, Seengerstrasse 33; 902
- Ehemalige Hufschmiede, Baujahr um 1800 Seengerstrasse 31 (Alte Schmiede); 903
- Wohnhaus Nr. 55 (östl. Gebäudehälfte), Mitteldorf 55 (Alte Post); 904.

Teiltrückweisungen Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2023; Substanzschutzobjekte Nr. 901 und 904 bleiben nicht geschützt



Statthalterhaus, Mitteldorf 49, mit ortsbaulich prägender Stellung im Strassenraum



Eingang Seengerstrasse mit Altem Schulhaus und noch in Betrieb befindliches Trafohaus

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 Gewerbebezonen 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.



Gewerbegebiet Mühlematt



Östlicher Siedlungsrand

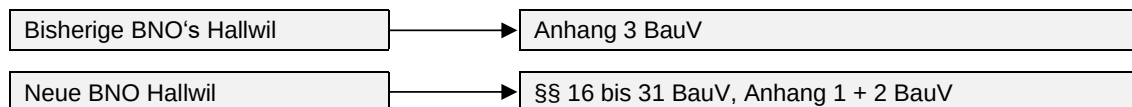
4.5 Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB in BNO

4.5.1 Allgemeine Hinweise

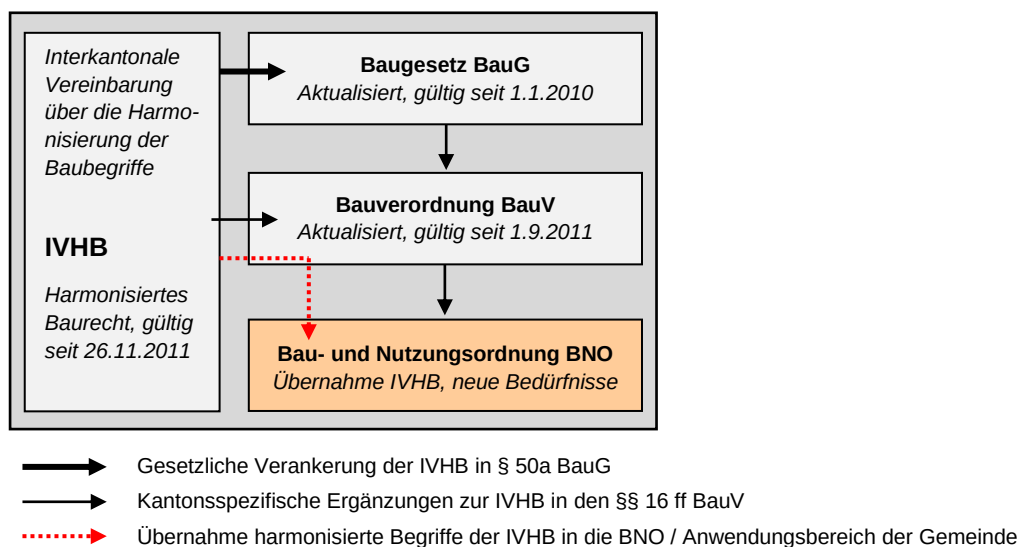
Das bisherige kommunale Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Hallwil ist separat in der Bauordnung und in der Nutzungsordnung Kulturland geregelt. Diese im Jahre 1992 rechtskräftig gewordenen Planungsinstrumente beruhen noch auf dem kantonalen Baugesetz von 1971, welches zwischenzeitlich eine Gesamtrevision 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 (z.B. Baubewilligungspflicht und Baugesuch; Baukontrollen und Bauvorgang; Definitionen der Baudichte, Abstände, Gebäudeprofile usw.). 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 abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss interkantonomer 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.

Wie im Aargauischen Recht werden in der neuen BNO nur rechtsetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen soll verzichtet werden. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:

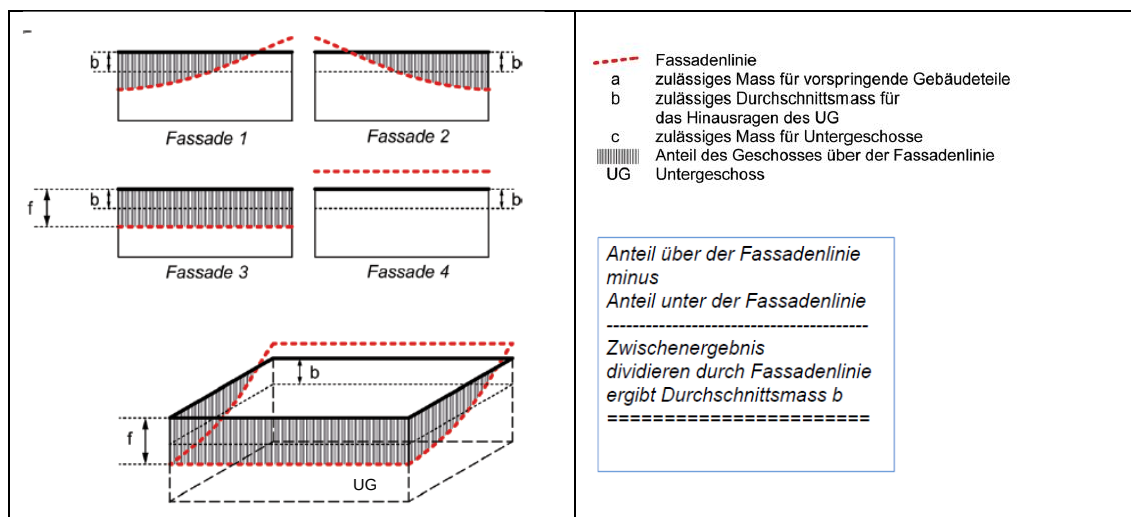


Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer. Anstelle der Geschossflächenziffer wird die Ausnützungsziffer AZ nach bisherigem Recht beibehalten (Definition gemäss § 32 BauV).

Präzisierungen der Definitionen sind in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

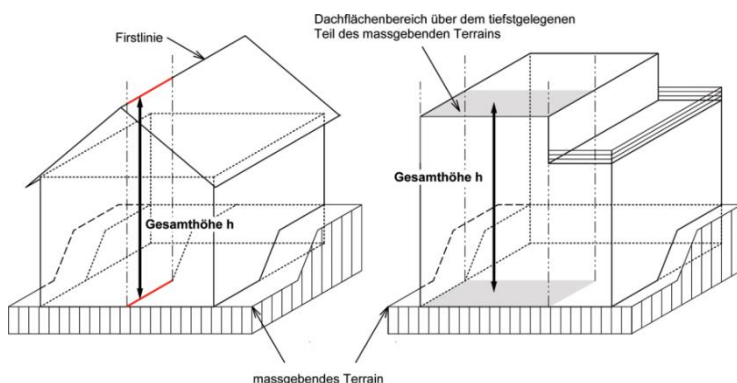
4.5.2 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Hallwil

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 Vollgeschoss vorzunehmen. Wesentlicher Unterschied bei der Bemessung der Untergeschosse ist hier, dass für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses neu ein Durchschnittsmass von 80 cm gilt (vgl. nachfolgende Skizze). 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.



Skizze zur Figur 6.2 zum Durchschnittsmass b von 80 cm gemäss Anhang 2 BauV

Anstelle der Firsthöhe wird zudem 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.



Figur 5.1 Gesamthöhe, Anhang 2 BauV

Die bisherige und die neue Messweise für die **Höhen eines Gebäudes** sind im Folgenden schematisch einander gegenübergestellt:

Bisherige Messweise

Gebäude- und Firsthöhe

	<i>Beispiel Wohnzone W2</i> Gebäudehöhe Schrägdach (§ 12 ABauV): - ab anschliessendem Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche (oranger Pfeil) - Die Kniestockhöhe beträgt max. 1.2 m - am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen Firsthöhe Schrägdach (§ 12 ABauV): - ab anschliessendem Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (roter Pfeil) -- am Hang wird die Firsthöhe talseitig gemessen
--	--

Neue Messweise

Vollgeschosse und Gesamthöhe

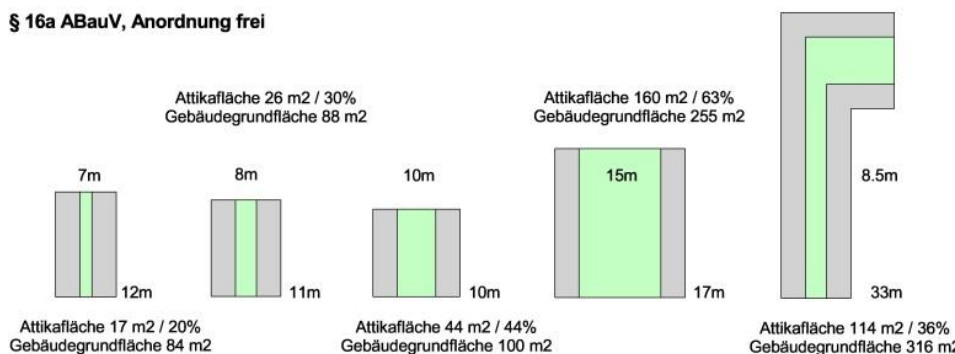
	<i>Beispiel Wohnzone W2</i> Anzahl Vollgeschosse (Ziffer 6.1 Anhang 1 BauV): - maximale Anzahl Vollgeschosse - Höhe beträgt durchschnittlich höchstens 3.2 m (§ 22 Abs. 2 BauV) Gesamthöhe Flachdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV): - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion - Technisch bedingte Dachaufbauten nicht einberechnet Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV): - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV) - Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Ziffer 6.2 Anhang 1 BauV). - Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen (§ 23 BauV).
--	---

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.

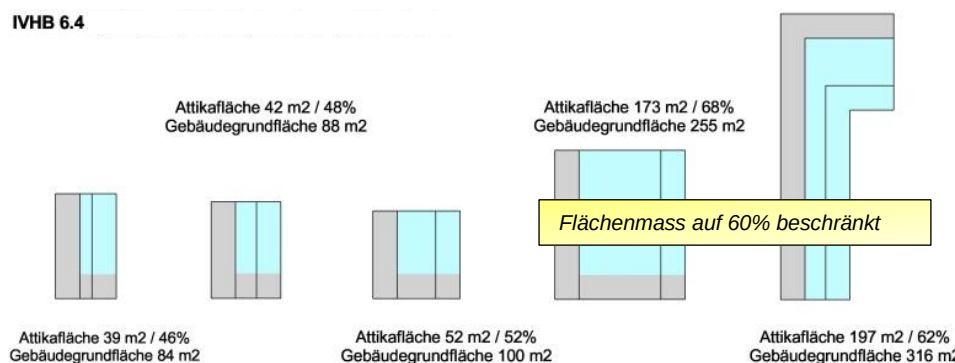
Die neu gemäss IVHB mögliche **Attikafläche** wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Sie darf bis 60 % eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da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

Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



IVHB 6.4



Vergleich bisherige Bemessung Attikafläche (§ 16a ABauV) mit Ziffer 6.4 Anhang 1 BauV / § 25 BauV

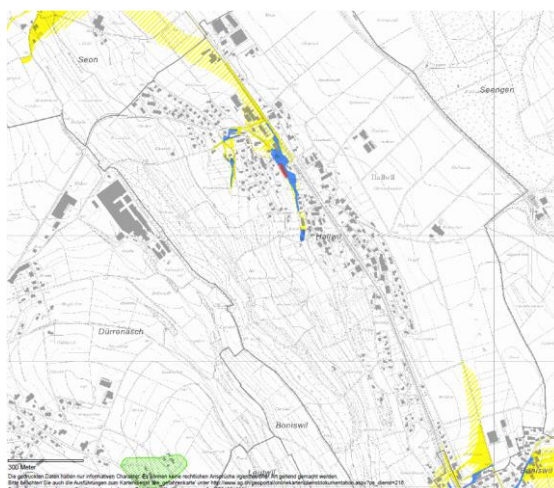
Bei der Berechnung der **Ausnutzungsziffer** gilt gemäss § 32 BauV die anrechenbare Geschossfläche, so dass der Abzug von Nebenräumen wesentlich eingeschränkter ist, als dies noch bei der vorher geltenden Bruttogeschossfläche der Fall war. So muss das effektiv in Erscheinung tretende bauliche Volumen als Mass der baulichen Dichte bemessen werden.

4.6 Hochwasserschutz

Gestützt auf die Gefahrenkarte Hochwasser „Seetal / Aabach“ vom 20. Dez. 2010 werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen und die Flächen mit Restgefährdungen dargestellt. Die Basis bilden u.a. die Fliesstiefen- und die Schutzdefizitkarte. Schutzdefizitflächen bestehen bei den Austritten beim Schnegellackerbächlein und Wannenmoosbach.



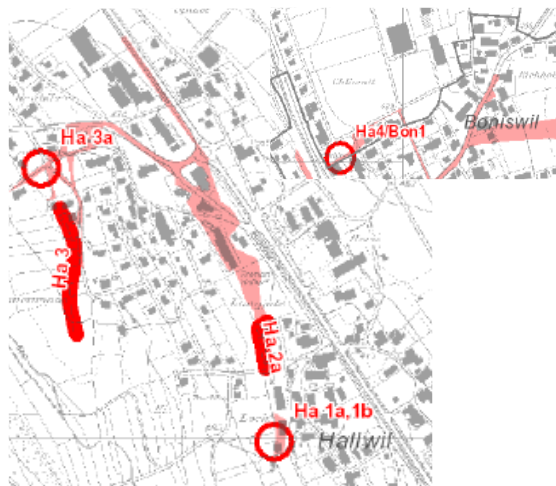
Fliesstiefenkarte HQ100



Gefahrenkarte Hochwasser



Fliesstiefenkarte HQ300



Schutzdefizitkarte

Massnahmenvorschläge gemäss technischem Bericht

- Ha 1a/b Schnegelackerbächlein mit zu geringem Durchmesser (Wasseraustritte); ausbrechenden Abfluss mit Sandsäcken wieder in Bach leiten (Notfallplanung), Anpassung Terrain bei betroffener Liegenschaft oder Vergrösserung Gerinneabschnitt.
- Ha 2a: Schnegelackerbächlein mit möglichen Überschwemmungen; Querschnittsvergrösserung und Renaturierung (bauliche Massnahme), Freihaltung zur Gestattung von Überflutungen, Objektschutz an den betroffenen Liegenschaften kombiniert mit kontrolliertem Abfluss (Notfallplanung).
- Ha 3/3a: Wannenmoosbach; Austritt wegen zu kleinem Rohrdurchmesser / ungenügendem Gerinnequerschnitt. Kontrolliertes Ableiten (Notfallplanung). Als Variante Eindolung offenlegen und revitalisieren. Beim Durchlass Ha 3a vier Gebäude mit nötigen Objektschutzmassnahmen.
- Ha 4: Grenzbach mit zu geringer Abflusskapazität. Eindolung in schlechtem Zustand. Vergrösserung Eindolung wegen geringem Schadenpotenzial nicht 1. Priorität, Wasser mit Sandsäcken ableiten (Notfallplanung), Objektschutzmassnahmen.

Im Bauzonenplan werden basierend auf dem „Vorschriftenmodell“ Hochwassergefahrenzonen und Gebiete mit Restgefährdungen ausgeschieden.

Entlang des Wannenmoosbaches und des Mühlemattbach wurden bereits Massnahmen zur Beseitigung der Hochwassergefahren getroffen. In diesem Bereich muss noch die Anpassung der Gefahrenkarte Hochwasser veranlasst werden.

Am Wannenmoosbach befindet sich ein Hochwasserschutzprojekt im Genehmigungsprozess, welches in naher Zukunft Änderungen der Hochwassergefahrensituation mit sich bringen wird.

5 Nutzungsplanung

5.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Die Nutzungsplanung besteht aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie stützt sich auf kantonale, regionale und kommunale Grundlagen und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen.

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan decken das ganze Gemeindegebiet ab. Sie basieren auf der digitalen Plangrundlage der amtlichen Vermessung und werden gesamthaft neu aufgelegt. Beide Bereiche der Nutzungsplanung, die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, sind grundeigentümergebunden und unterliegen dem gleichen rechtlichen Verfahren.

Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im **Genehmigungsinhalt** sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen (Art. 15 RPG)
- Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG)
- Schutzzonen (Art. 17 RPG):
 - . Grundnutzungen; Naturschutzzone Wald (Rieme)
 - . Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Hochwassergefahrenzone, Gewässer-
raumzone)
 - . Überlagerte Schutzobjekte (Gebäude mit Substanzschutz inkl. Trafogebäude, Kulturob-
jekte (Brunnen), Feuchtstandorte, Hecken, Einzelbäume, Aussichtspunkte, geologisches
Objekt).

Im **Orientierungsinhalt** sind die zusätzlich nötigen Angaben dargestellt, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Waldgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetzgebung inklusive Gewässerschutz-
verordnung, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz sowie Natur- und Land-
schaftsschutzdekret geschützt)
- Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Denkmalschutzobjekte (durch Kulturgesetz geschützt).

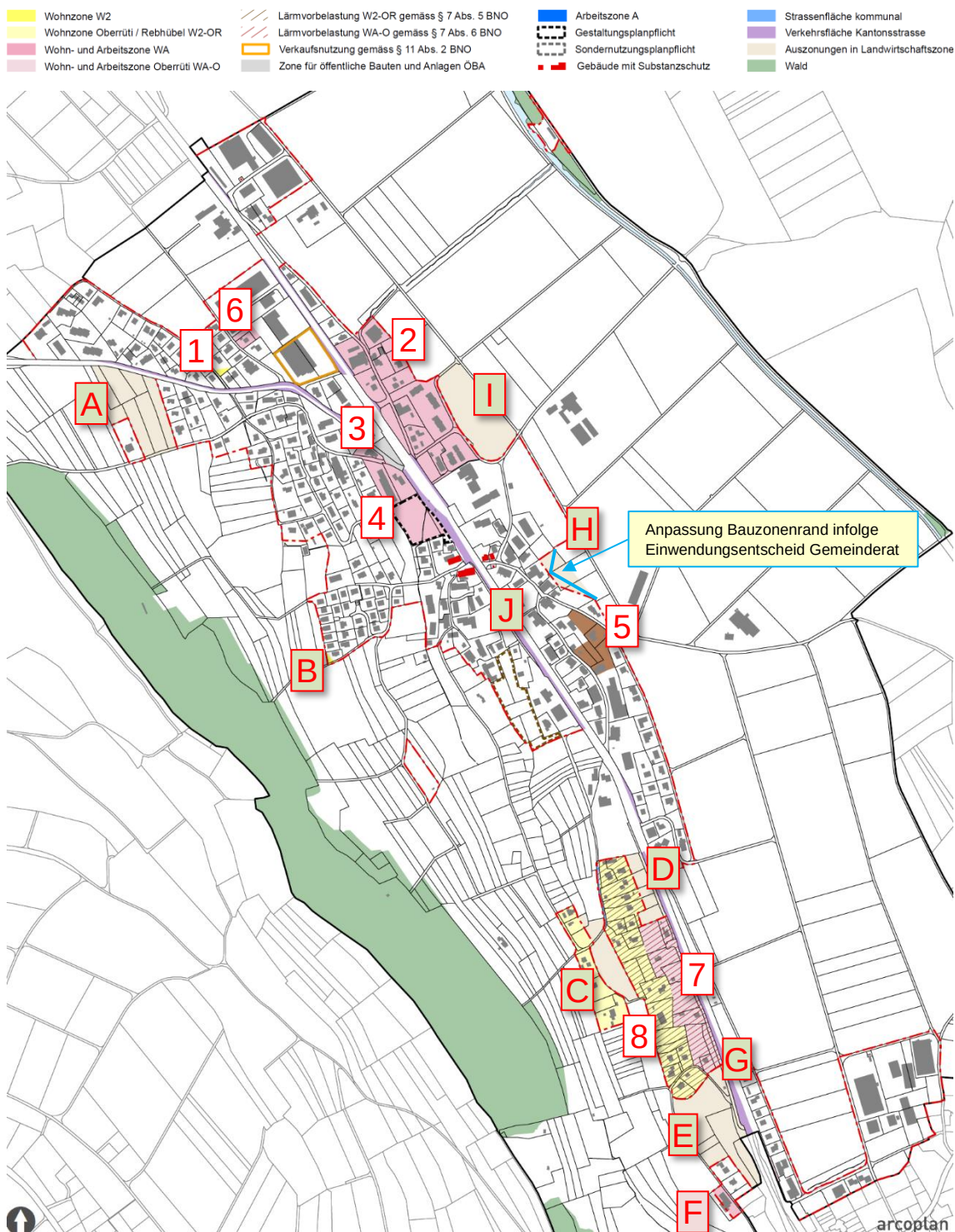
5.2 Bauzonenregime sowie Ein- und Auszonungen

Die bestehenden Bauzonentypen werden im Grundsatz belassen, da sie der vorhandenen Siedlungstypologie entsprechen oder auf Grund der vorhandenen Lärmimmissionen der örtlichen Situation gerecht werden. Die wichtigsten Anpassungen der Zonengrenzen inklusive der teilweisen zusätzlichen Bestimmungen mit Planeintrag ergeben sich primär aus den neuen Entwicklungszielen.

5.2.1 Anpassungen am Bauzonenrand

Die im neuen Bauzonenplan-Entwurf vorgesehene Grösse der Bauzonen sind das Ergebnis aus den Erwägungen im Abschnitt 4.3, Seiten 13 bis 21. Im Wesentlichen werden die Flächen ausgezont, welche im kantonalen Richtplan neu vom Siedlungsgebiet ausgenommen sind. Es handelt sich um die Flächen A, D und E gemäss Änderungsplan auf der nachfolgenden Seite 30. Im Weiteren werden zusätzliche Flächen ausgezont, damit die Bauzonengrösse den aktuellen Erfordernissen von Art. 15 RPG gerecht werden kann.

Gestützt auf die einleitenden Bemerkungen wurde der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, entsprechend den neuen rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft. Der Bauzonenperimeter wurde gegenüber dem Kulturland soweit wie möglich an bestehende Parzellengrenzen angepasst. Wo dies nicht möglich war, wurde die Zonengrenze vermasst oder an Bodenbedeckungslinien gelegt, um eine nachvollziehbare Abgrenzung zu erhalten. Daraus ergeben sich einzelne kleinere Anpassungen gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan.



Änderungsplan im Baugebiet Hallwil

Mit den Auszonungen A, D und E werden die Bauzonen um 2.97 ha reduziert, womit der Richtplanbeschluss S1.2/4 umgesetzt wird. Bei der Einzonung B handelt es sich um zweckmässige Anpassungen an bestehende Parzellengrenzen. Mit den Auszonungen C, G, H und I werden die Bauzonen über die Festsetzung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan hinaus verkleinert, damit die Grösse der Bauzonen den Erfordernissen des neusten Raumplanungsgesetzes (Art. 15 Abs. 2 RPG) entspricht.

Der aktualisierte Bauzonenplan sieht folgende Anpassungen am Bauzonenrand vor:

Nr.	Ort	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
A	Mürbe	Reduktion Bauzone auf Grund reduziertem Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan	- 1.25 ha
B	Wannacher	Minimale Anpassung Bauzonenrand auf Parzelle Nr. 1445 an Parzellengrenze (unwesentliche Änderung; Gestaltungsplan Rüchlig vom 30. Juni 2011)	+ 0.02 ha
C	Rebhübel	Auszonung nördlich der Zufahrtsstrasse, Freihaltung eigenständige Landschaftskammer, Reduktion infolge Art. 15 Abs. 2 RPG	- 0.58 ha
D	Rüchlig	Reduktion Bauzone auf Grund reduziertem Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan	- 0.39 ha
E	Weid	Reduktion Bauzone auf Grund reduziertem Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan	- 1.33 ha
F	Grundmatt	Einzonung des gewerblich genutzten Gebäudes (Schreinerei), das bereits 1940 bestand und direkt an die Bauzonen grenzt	+ 0.12 ha
G	Weid	Auszonung Spickel zwischen Zufahrtsstrassen, Reduktion infolge Art. 15 Abs. 2 RPG	- 0.14 ha
H	Chrumbacher	Auszonung landschaftlich exponierter Steilhang am Rand des alten Dorfteiles, Reduktion infolge Art. 15 Abs. 2 RPG	- 0.20 ha
I	Steinmatt	Auszonung unüberbaute Zone ÖBA, Reduktion infolge Art. 15 Abs. 2 RPG	- 1.10 ha
J	Seetalbahn	Durch Ausbau Seetalbahn beanspruchte Bauzonenflächen, die neu als Verkehrsfläche gelten	- 1.20 ha
		Flächenbilanz Aus- / Einzonungen	- 6.05 ha

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen Bst. d) bis h) genügen, wie die Einzonung für:

- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau

Die Einzonung F im Umfang von 0.12 ha erfolgt aus Sicht der Gemeinde unter dem Kriterium b. Gemäss kantonaalem Hinweis kann diese Fläche nicht gestützt auf das Richtplankapitel S1.2 / Planungsanweisung 3.5) begründet werden. Die Einzonung ist gestützt auf die Planungsanweisung 1.2 zu kompensieren. Entsprechend wird die betreffende Fläche in die Flächenbilanz der Ein- und Auszonungen aufgenommen. Mit der Zuweisung zur Wohn- und Arbeitszone WA steht die gewerbliche Nutzung im Vordergrund, für welche die Zonenkonformität erlangt und eine angemessene betriebliche Entwicklung innerhalb von weitgehend überbautem Gebiet ermöglicht werden soll.

Die Strassen am Bauzonenrand wurden in denjenigen Fällen der Bauzone zugewiesen, wo sie zur Erschliessung des Baugebietes dienen.

5.2.3 Übersicht der Umzonungen

Die Anpassungen der internen Bauzonenabgrenzungen sind in der nachfolgenden Zusammenstellung mit den jeweiligen Begründungen beschrieben (siehe Plan Seite 30):

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
1	Umzonung von WA in W2	Umzonung Parzelle Nr. 1340 damit die gesamte Parzelle in der Wohnzone W2 liegt.	Weiheracker 0.04 ha
2	Umzonung von D in WA	Das Gebiet an der Seetalstrasse wird von der Dorfkernzone in die Wohn- und Arbeitszone (WA) umgezont, da nur noch Fragmente von älteren Bauten vorhanden sind. Diese befinden sich ausserhalb der kompakten alten Dorfteiles. Infolge der Nähe zur Bahnhaltestelle ist eine dichte Bauweise, welche situationsgerecht auf die Lärmimmission reagiert, erwünscht. Der bestehende Parkplatz an der Seetalstrasse, angrenzend an die Zone ÖBA, kann bestehen bleiben. Eine eventuelle Entsorgungsstelle ist auch in der Zone WA möglich.	Seetalstrasse 2.63 ha
3	Umzonung von G in ÖBA	Der ehemalige Bahnhofplatz wird von der Gewerbezone in die Zone ÖBA umgezont: Hier ist die Nutzung eines gestalteten Platzes als P+R- Anlage vorgesehen. Die Mehrfachnutzung mit dem Restaurant soll möglich bleiben.	Seetalstrasse 0.14 ha
4	Umzonung von D in WA	Das unüberbaute Areal Langjucharten westlich der Bahnhaltestelle wird von der Dorfkernzone in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Die Parzelle Nr. 1002 wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.	Seetalstrasse 0.95 ha
5	Umz. von W2 / WA in D	Umzonung in die Dorfkernzone D, um die Abgrenzung des alten Dorfteiles besser erkennbar zu machen	Ausserdorf 0.46 ha
6	Umzonung von W2 in WA	Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone, um eine zusammenhängende Mischzone entlang der Arbeitszone zu schaffen.	Weihermatt 0.11 ha
7	Zuweisung in WA-O	Zuweisung in die Wohn- und Arbeitszone WA-O mit geringerer Ausnützungsziffer als in der WA und um durchlässigere Baustrukturen zu sichern.	Oberrüti 1.32 ha
8	Zuweisung in W2-OR	Zuweisung in die Wohnzone W2-OR mit geringerer Ausnützungsziffer und wo § 44 BNO und § 45 BNO besonders beachtet werden müssen.	Oberrüti / Rebhübel 3.17 ha

5.2.4 Sondernutzungsplanungen

Das Areal Langjucharten (westlich Bahnhof) wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit ist eine qualitätsvolle Überbauung dieses äusserst zentralen Areals mit parzellenübergreifender Erschliessung gewährleistet. Die Bachverlegung ist miteinzubeziehen.

Das Gebiet Tal wird mit einer Sondernutzungsplanungspflicht belegt, um den südlichen Anschluss für das gesamte Gebiet über den neu realisierten Bahnübergang sicher zu stellen. Mittels allfälliger Landumlegung, zusammengefasster Erschliessung und gesamtheitlichem baulichem Konzept kann eine qualitative innere Siedlungsentwicklung gefördert werden.

5.2.5 Mehrwertabgabe

Der Grosse Rat hat am 20. September 2016 die §§ 28a bis 28h BauG betreffend Mehrwertabgabe beschlossen. Diese Bestimmungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. In Hallwil sind im Allgemeinen keine Einzonungen von Bauland vorgesehen. Eine Mehrwertabgabepflicht ergibt sich

einzig für die Einzonung im Gebiet „Grundmatt“. Entsprechende konkrete Angaben über die Höhe der Abgaben müssen spätestens bis zur öffentlichen Auflage vorliegen (§ 28b BauG).

§ 28a Abs. 1 BauG lautet wie folgt:

Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Die Umzonung von Land der 2. Etappe in eine Bauzone ist nach Auffassung des Gemeinderats Hallwil keine Einzonung, welche zu einer Mehrwertabgabepflicht führt. Der Grosse Rat hatte am 12. Mai 1992 den kommunalen Nutzungsplan der Gemeinde Hallwil vom 16. Juni 1989 genehmigt, aber davon (nebst anderem) § 3.3 der Nutzungsordnung über die Baugebietsetappierung ausgenommen und die Gemeinde aufgefordert, § 3.3 im Sinne einer Erschliessungsetappierung mit allfälligen Auflagen zu formulieren und die Änderungen im ordentlichen Verfahren zu beschliessen und innert zwei Jahren dem Grossen Rat zur Genehmigung vorzulegen. Grund hierfür war, dass das Bundesgericht entschieden hatte, dass Land der 2. Baugebietsetappe zum Nichtbaugebiet gehört (Urteil 1P.608/1988 vom 12. Februar 1991 in Sachen Oberrohrdorf-Staretschwil). Das damalige Baudepartement des Kantons Aargau hielt als Folge dieses Urteils fest, dass Gemeinden, deren Bauzone dem eidgenössischen Raumplanungsrecht entspricht, ihre Baugebietsetappen als Erschliessungsetappen zu behandeln haben und weiterhin neue Bauten und Anlagen bewilligen dürfen (Bericht des damaligen Baudepartements des Kantons Aargau vom 29. Oktober 1991, insbesondere S. 9 unten). Diese Voraussetzung erfüllte die Bauzone gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1989. Der Gemeinderat strich deshalb die Absätze 1 und 2 von § 3.3 der Nutzungsordnung (die Absätze 3 und 4 rückten in die Lücke nach), um so aus der (unzulässigen) Baugebietsetappierung eine (zulässige) Erschliessungsetappierung zu machen. Deshalb ist die Umzonung von Land der bisherigen 2. Etappe in die Bauzone keine Einzonung, welche zu einer Mehrwertabgabepflicht führt.

Nach Auffassung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU) hingegen zählt das Land der 2. Etappe nicht zum Baugebiet. Gemäss einschlägiger Rechtsprechung sind nämlich Bauzonen 2. Etappe, die zusammen mit der Bauzone 1. Etappe das nach Art. 15 RPG zulässige Mass überschreiten, von vornherein nicht bundesrechtskonforme Bauzonen. Solche Bauzonen 2. Etappe sind als Nichtbaugebiet zu betrachten. Nur bei Bauzonen der 2. Etappe, die sich als Ganzes im Rahmen von Art. 15 RPG halten, stellt sich die Frage, ob sie in eine Bauzone mit zulässiger Erschliessungsetappierung uminterpretiert werden dürfen (Entscheid des Bundesgerichts 1P.578/2005 vom 17. Februar 2006, E. 3.4). Da die Bauzonengrösse von Hallwil unter Einrechnung des Baugebiets der 2. Etappe überdimensioniert ist, gilt das Baugebiet 2. Etappe somit als Nichtbauzone. Eine formell korrekte Umwandlung von Teilflächen in definitives Baugebiet erfolge erst jetzt mit der vorliegenden Revision, indem gewisse Bereiche der bisherigen 2. Etappe eingezont werden. Entsprechend führt dies nach Auffassung des Departements zu einer Mehrwertabgabepflicht.

Im Zuge intensiver Vorgespräche mit dem BVU hat dieses allerdings signalisiert, Hand zu bieten zu einer allseits vertretbaren Lösung.

Gemäss kantonalem Hinweis sind die Einzonungen B und F (vgl. Kapitel 5.2.1) mehrwertabgaberelevant. Inwiefern bei den Grundstücken der 2. Etappe, trotz Einzonung, im Sinne eines Spezialfalls letztlich auf eine Erhebung der Mehrwertabgabe verzichtet werden könne, wie dies vom Gemeinderat beantragt wurde, beschliesse der Regierungsrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Infolge der Argumentation des Gemeinderates und des entsprechenden, noch laufenden Antrages an den Regierungsrat wird vorderhand auf eine Orientierung über die Höhe einer allfälligen Abgabe gemäss § 28b BauG verzichtet.

Gemäss § 28i BauG legt der Gemeinderat bei Einzonungen - soweit diese nicht bedingt erfolgen - und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). Soweit dies relevant sein wird und infolge der aktuell regen Bautätigkeit geht die Gemeinde von einer Frist von 10 Jahren aus.

5.2.6 Lärmschutz

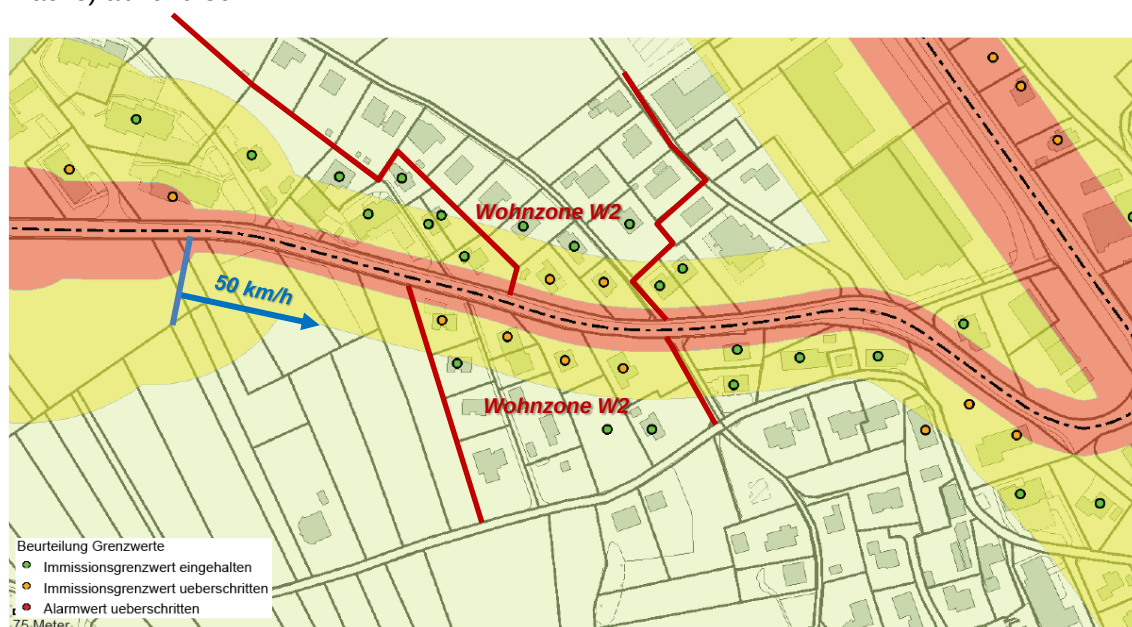
Lärmempfindlichkeitsstufen

Die noch geltende Nutzungsplanung legt für die Bauzonen die Lärmempfindlichkeitsstufen fest. Gestützt auf Art. 43 LSV gelten in der Dorfkernzone sowie in den Wohn- und Arbeitszonen die Empfindlichkeitsstufe ES III sowie in der Wohnzone W2 die Empfindlichkeitsstufe ES II. Diese werden im Grundsatz übernommen.

Bisher keine Empfindlichkeitsstufen wurden für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für die Landwirtschaftszone festgelegt, was in dieser Gesamtrevision erfolgen muss. Entsprechend der Lage im örtlichen Kontext wird für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Auch den Landwirtschaftszonen wird Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

Emissionen Dürrenäscherstrasse K250 / Seetalstrasse K249

Für die Dürrenäscherstrasse K 250 werden bei 50 km/h Emissionspegel von 75,2 dB(A) am Tag und von 63,9 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III (rote Fläche), welche gemäss Anhang 3 LSV 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht betragen, ab einer Distanz von 10 m ab Strassenachse eingehalten, die IGW der ES II (gelbe Fläche) ab rund 30 m.



Strassenlärm-Immissionskataster, Quelle AGIS-Daten; rote Flächen Grenzwert ES II / gelbe Flächen Grenzwert ES III

Aus dem Strassenlärm-Immissionskataster wird ersichtlich, dass bei wenigen Liegenschaften die IGW überschritten sind. Innerhalb der Wohnzone W2 ist der massgebenden IGW der ES II bei 6 Liegenschaften (orange Punkte) überschritten. Bei den Liegenschaften südlich der Dürrenäscherstrasse betragen die Überschreitungen maximal rund 5 dB. In diesem Bereich kann allein mit einer situationsgerechten Anordnung der lärmempfindlichen Räume darauf hingewirkt

werden, dass die IGW eingehalten sind. Nördlich der Dürrenäscherstrasse sind nur 2 Liegenschaften von Überschreitungen der IGW betroffen mit maximal rund 3 dB. Grundsätzlich besteht auch hier die Möglichkeit, mit einer situationsgerechten Anordnung der lärmempfindlichen Räume die IGW einhalten zu können. Allerdings liegt die Lärmquelle im Süden und die zweckmässige Grundrissgestaltung wird so erschwert. Grundsätzlich soll auf die Ausscheidung einer Lärmvorbelastung (Aufstufung in ES III) verzichtet werden. Damit ist bei baulichen Massnahmen ein bestmöglicher Lärmschutz anzustreben. Gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV besteht folgende Möglichkeit: *Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.* In Anbetracht der örtlichen Situation mit der Verkehrsbelastung und dem Verzicht auf eine Aufstufung können hier ausnahmsweise solche Bewilligungen in Betracht gezogen werden, soweit trotz Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV keine zweckmässige bauliche Konzeption möglich ist.

Für die Seetalstrasse K 249 werden bei 50 km/h Emissionspegel von 78,8 dB(A) am Tag und von 69,7 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Zur Einhaltung der IGW ist bei freier Lärmausbreitung eine Distanz von rund 25 m zur Strassenachse notwendig. Der Immissionskataster zeigt, dass die IGW der ES III bei den meisten Gebäuden in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse überschritten sind. Entsprechend sind entlang der Seetalstrasse durchwegs Bauzonen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III ausgeschieden. Art. 31 Abs. 1 LSV gibt hinsichtlich Einhaltung der Immissionsgrenzwerte folgendes vor: *Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:*

- a. *durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder*
- b. *durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.*

Oberrüti / Rebhübel, bisherige Bauzonen der 2. Etappe

Gestützt auf die rechtliche Beurteilung im Abschnitt 4.2 geht die Gemeinde davon aus, dass die als Bauzonen 2. Etappe ausgeschiedenen Flächen als Erschliessungsetappierung gelten und somit im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Lärmschutzverordnung LSV bereits als Bauzonen galten. Gemäss Art. 30 LSV *dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.*

Für die Gebiete Weid / Oberrüti wurde in Zusammenhang mit der Seetalbahnsanierung auch die Erschliessung neu realisiert, trotzdem müssen hier die Planungswerte eingehalten werden wegen der im Bauzonenplan festgelegten Erschliessungsetappierung, wofür nie eine „Umwandlung“ in die erste Etappe erfolgte. Für die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III gelten folgende Werte: 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Gemäss Emissionskataster betragen die Emissionspegel am Tag 81.5 und in der Nacht 72.6 dB(A). Somit muss also für Wohnen gegenüber der Seetalstrasse K249 eine Dämpfung von 23 dB(A) gesichert werden.

Nach Auffassung des kantonalen Departements BVU handelt es sich rechtlich um eine Einzonung, weshalb Art. 29 LSV zur Anwendung kommen muss. Ausnahmen für kleine Teile von Bauzonen sind daher nicht erlaubt und die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) sind an allen Fenstern einzuhalten. Konkret gibt Art. 29 LSV folgendes vor: *Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.*

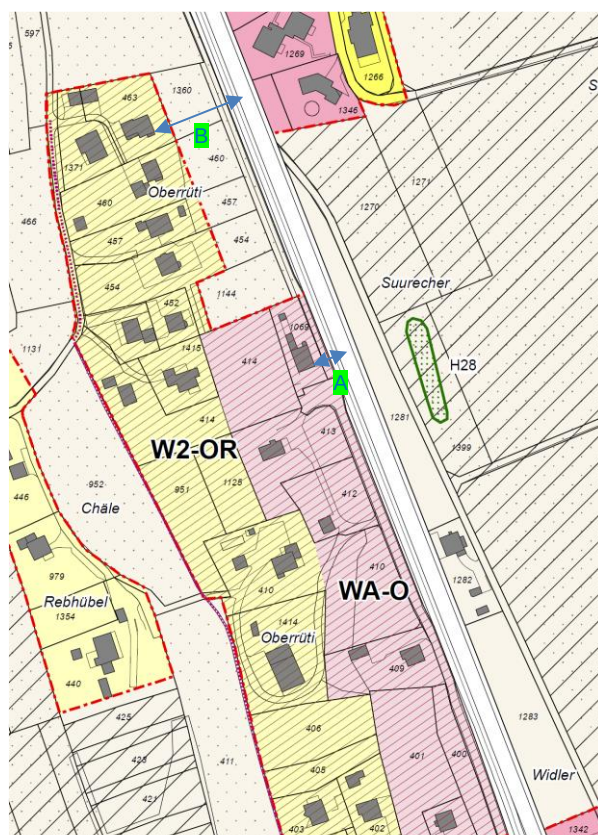
Für den betreffenden Abschnitt der Seetalstrasse K249 enthält der kantonale Strassenlärm-Emissionskataster (Stand 1. November 2021) folgende Werte:

V DATJ	Nt	Nn	Nt2 (%)	Nn2 (%)	v	i (%)	Belag_Typ	Belag_Korr	Lre_T	Lre_N
2007	842	130	7	4	80	0			81.5	72.6

V DATJ: Erhebungsjahr Verkehrsdaten
 Nt: Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
 Nn: Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (22 bis 6 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
 Nt2 bzw Nn2 (%): Schwerverkehrsanteil am Tag bzw. in der Nacht in Prozent des Nt bzw. Nn
 v: Geschwindigkeit am Tag und in der Nacht in km/h
 i (%): Strassensteigung in Prozent
 Belag_Typ: Angabe des Belagstyps nur bei lärmarmen Belägen (SDA4, SDA8)
 Belag_Korr: Wirkung des eingebauten, lärmarmen Belags in dB(A)
 Lre_T/Lre_N: Emissionspegel tags/nachts auf der Strassenachse in dB(A)

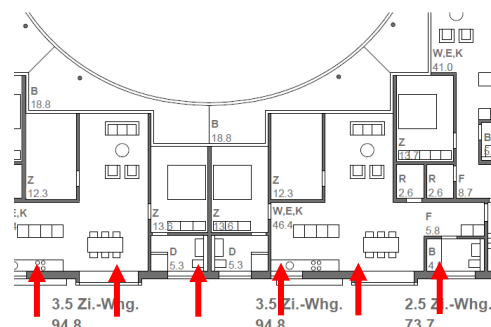
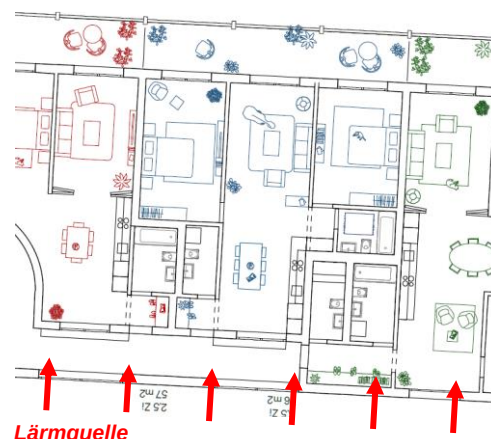
■ Wohn- und Arbeitszone mit ES III, Abstand von 15,8 m zur Strassenachse, 1 m Höhenunterschied				
	Emission	Immission	Planungswert	Immissionsgrenzwert
Tag	81,5 db(A)	68 db(A)	60 db(A)	65 db(A)
Nacht	72,6 db(A)	59 db(A)	50 db(A)	55 db(A)

■ Wohnzone mit ES II, Abstand von 46,1 m zur Strassenachse, 10 m Höhenunterschied				
	Emission	Immission	Planungswert	Immissionsgrenzwert
Tag	81,5 db(A)	63 db(A)	55 db(A)	60 db(A)
Nacht	72,6 db(A)	54 db(A)	45 db(A)	50 db(A)



Zonen WA-O und W2-OR mit Lärmvorbelastung

Planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen (Beispiele)



Mögliche Grundriss schemata

- In der ersten Bautiefe der Zonen WA-O / W2-OR, wie keine Lärmhindernisse (Lärmschutzwände, dazwischen liegende Gebäude und dgl.) vorhanden sind, muss jeder lärmempfindliche Raum über ein komplett lärmabgewandtes Fenster belüftet werden.
- Zur Lärmquelle hin sind primär Zugangsbereiche (Laubengänge, Entrées) und Nebennutzungen (Bad, WC, Reduits) oder Gewerbe- / Garagentrakte anzuordnen. Transparente Bauteile von lärmempfindlichen Räumen sind nur mit Festverglasungen möglich.
- Mit gewerblich genutzten lärmempfindlichen Räumen ist eine um 5 dB reduzierte Lärmdämpfung möglich.

Fazit: Für die Liegenschaften in der Zone WA Oberrüti und der W2 Oberrüti / Rebhübel mit Lärmvorbelastung sind die nötigen Dämpfungen für lärmempfindliche Wohn- und Arbeitsräume in § 7 Abs. 5 BNO / § 7 Abs. 6 BNO zu sichern.

5.2.7 Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

(§ 13 Abs. 2bis BauG, § 4 Abs. 1 BauV)

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung umfasst ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss. In Frage kommen folgende Handlungsfelder:

- Sensibilisierung von Bauwilligen und Investoren auf vorhandene Qualitäten
- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen
- Durchsetzung qualitativer Bestimmungen mittels geeigneter Planungsinstrumente
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren.

In der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO werden verschiedene Bestimmungen aufgenommen, die eine qualitative innere Siedlungsentwicklung sicherstellen:

§	Thema	Massnahmen
3	Planungsgrundsätze	- Verbindliche Auflistung der generellen Zielrichtung, worauf sich zukünftige raumwirksame Entscheide abstützen sollen, insbesondere wenn es um Ermessensfragen geht
4	Sondernutzungsplanungs-pflicht	- Festlegung einer Sondernutzungs- und Gestaltungsplanpflicht für die grösseren unüberbauten Areale, um eine geordnete Entwicklung mit qualitativen Vorgaben zu erreichen - Definition des Zwecks für das gestaltungsplanpflichtige Areal westlich des Bahnhofes
5	Kommunale Richtpläne	- Initiierung Verdichtung und Erneuerung in unternutzten oder sanierungsbedürftigen Quartieren
7	Grundmasse	- Möglichkeit zur Abweichung von den Richtwerten in der Dorfkernzone, falls ortsbaulich und architektonisch bessere Lösungen entstehen
8	Dorfkernzone	- Präzisierung bezüglich Einpassung und Erweiterung Bewilligungspflicht, soweit der Schutzzweck betroffen ist
9	Wohn- und Arbeitszone WA	- Bauten an Seetalstrasse müssen zu guter Strassenraumgestaltung beitragen, Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind darauf auszurichten
11	Arbeitszone	- Festlegung einer Grünflächenziffer von 0.15 - Sicherstellung Eingliederung mit Laubbäumen und Gehölzen - Möglichkeiten für zusätzliche Auflagen zur Qualitätssicherung
38	Anordnung Parkplätze	- Qualitätssichernde Bestimmung zur Anordnung und Gestaltung der Parkplätze
44	Dachgestaltung	- Vorgabe, wo eine besondere Sorgfalt nötig ist - Extensive Begrünung bei Flachdächern und Pultdächern
45	Aussenraumgestaltung	- Präzisierte Vorgaben bezüglich der Masse der Terrainveränderungen und der Bepflanzung

In Bezug auf die *quantitative Siedlungsentwicklung* werden verschiedene Anreize zur inneren Verdichtung sowie Massnahmen zur massvolleren Verdichtung geschaffen:

§	Thema	Massnahmen
7	Ausnützungsziffer	- Deutliche Anhebung in der Wohnzone W2 von 0.35 auf 0.45, leichte Anhebung in der Zone WA von 0.60 auf 0.65 - Senkung in Dorfkernzone von 0.75 auf 0.65 (wobei mit Bezeichnung als Richtmass bei guten Lösungen eine gewisse Flexibilität möglich ist)
9	Wohn- und Arbeitszone WA	- In der ersten Bautiefe der Seetal- und der Dürrenäschstrasse sind Einfamilienhäuser nur in Baulücken zugelassen. - Bauten an der Seetalstrasse müssen zu einer guten Strassenraumgestaltung beitragen und die Grenzabstände können mit einem Gestaltungsplan seitlich unterschritten werden
10	Wohnzone W2	- Anhebung der AZ auf 0.55 bei überbauten Parzellen mit weniger als 1'000 m², wenn zusätzliche Wohneinheiten entstehen und der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung erbracht wird.
23	Ausnützungsziffer	- Nutzungsbonus für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten zur Steigerung des Wohnkomforts
25	Gebäudeabstand	- Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten.
30	Arealüberbauung	- Zulässigkeit auf Zonen WA und W2 beschränkt - Minimale Landfläche generell 2'000 m² - Ermöglichung zusätzliches Vollgeschoss, jedoch ohne darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss

Gemäss neuem Richtplankapitel S1.2 zeigen die Gemeinden die Schritte auf, wie bis 2040 die *Mindestdichten* erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können:

- 50 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen
- 70 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen

Die Einwohnerdichte lag in Hallwil im Jahr 2015 noch bei rund 26 E/ha. Gestützt auf den aktuellen Stand der Überbauung (29.28 ha überbaute Wohn- und Mischzonen) und der Bevölkerungszahl per 31.12.2021 von 991 Einwohnern (www.hallwil.ch) hat sich die Einwohnerdichte in Hallwil in der Zwischenzeit auf rund 34 E/ha erhöht. Setzt sich die voraussehbare und erwartete Bevölkerungsentwicklung fort, so kann innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren mit einem Anstieg der Einwohnerdichte bis auf rund 37 E/ha gerechnet werden. Somit kann zwar die gemäss kantonalem Richtplan angestrebte Dichte noch nicht ganz erreicht werden, hingegen eine substantielle Entwicklung in Richtung des Zielwertes erfolgen.

5.2.8 Abstimmung Siedlung und Verkehrsentwicklung

(§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 15 Abs. 3 BauG, § 4 Abs. 2 BauV)

Parallel zu dieser Revision der Nutzungsplanung wurde ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV nach § 54a BauG erarbeitet, der parallel zur Vorprüfung dieser Nutzungsplanung der kantonalen Abteilung Verkehr zur Stellungnahme unterbreitet wurde. Im KGV wurden die Themen motorisierter Individualverkehr (MIV), öffentlicher Verkehr (ÖV) und Langsamverkehr analysiert. Auch sind die Auswirkungen der unüberbauten Bauzonen auf den Verkehr analysiert.

Aus dem KGV gingen drei Übersichtspläne und eine Liste mit Massnahmen hervor. Diese berücksichtigen die bestehenden Werte und Mängel der Gemeinde sowie die Änderungen am Bauzonenplan. Als Resultat aus der vorgenommenen Abstimmung von Siedlung und Verkehr gehen folgende Punkte hervor:

- Sicherstellung Erschliessung der grösseren noch unüberbauten Bauzonen; nötige Verbreiterung der Strasse Mühlematt bereits realisiert
- oberirdische Fussgängerquerung im Bereich Langjucharten / Seengerstrasse
- Trottoir und Fussgängerquerung Dürrenäscherstrasse K250 mit verbesserter und sicherer Anbindung der Arbeitszone Breite (realisiert).

Der Entwurf des KGV wurde nach Rückmeldung der kantonalen Abteilung Verkehr vom 3. Februar 2014 nicht weiterbearbeitet. Er dient primär der im kantonalen Baugesetz und in der Bauverordnung geforderten Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Ein gesetzliches Erfordernis, über einen genehmigten KGV verfügen zu müssen, besteht in Hallwil nicht.

Im Weiteren wird in dieser Revision das Richtplankapitel Verkaufsnutzungen umgesetzt. In der Arbeitszone sind Verkaufsnutzungen primär im Gebiet Breite vorgesehen, wo ein mittelgrosser Verkaufsstandort ausgeschieden ist (vgl. Teiländerung Zonenplan „Gewerbezone Breite“ vom 15. Juni 2012). In den Zonen D und WA werden Verkaufsgeschäfte auf 500 m² pro Gebäude beschränkt. Generell sollen Ausstellungsflächen mit Bezug zu örtlichen Produktions- und Handelsbetrieben zugelassen werden.

5.3 Spezialthema Gewässerraumzonen

5.3.1 Übergeordnete Grundlagen (GSchV, BauG)

Art. 36a GSchG; Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (Stand am 1. Januar 2021)

¹ Die Kantone legen nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung folgender Funktionen (Gewässerraum):

- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- den Schutz vor Hochwasser;
- die Gewässernutzung.

Art. 41a ff GSchV; Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (Stand 1. Januar 2021)

Art. 41a GSchV: Gewässerraum für Fliessgewässer

¹ Die Breite des Gewässerraums muss in Biotopen von nationaler Bedeutung, in kantonalen Naturschutzgebieten, in Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in Wasser- und Zugvogelreservaten von internationaler oder nationaler Bedeutung sowie, bei gewässerbezogenen Schutzziele, in Landschaften von nationaler Bedeutung und kantonalen Landschaftsschutzgebieten mindestens betragen:

- für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 1 m natürlicher Breite: 11 m;
- für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 1 - 5 m natürlicher Breite: die 6-fache Breite der Gerinnesohle plus 5 m;
- für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 5 m natürlicher Breite: die Breite der Gerinnesohle plus 30 m.

² In den übrigen Gebieten muss die Breite des Gewässerraums mindestens betragen:

- für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite: 11 m;
- für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 - 15 m natürlicher Breite: die 2,5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m.

³ Die nach den Absätzen 1 und 2 berechnete Breite des Gewässerraums muss erhöht werden, soweit dies erforderlich ist zur Gewährleistung:

- des Schutzes vor Hochwasser;
- des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes;
- der Schutzziele von Objekten nach Absatz 1 sowie anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes;
- einer Gewässernutzung.

⁴ Soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, kann die Breite des Gewässerraums angepasst werden:

- den baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten;
- den topografischen Verhältnissen in Gewässerabschnitten:
 - in denen das Gewässer den Talboden weitgehend ausfüllt, und
 - die beidseitig von Hängen gesäumt sind, deren Steilheit keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässt.

⁵ Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer:

- a. sich im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet;
- b. eingedolt ist;
- c. künstlich angelegt; oder
- d. sehr klein ist.

Art. 41c GSchV: Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums

¹ Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

- a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
- a^{bis} zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
- b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
- c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen;
- d. der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen.

² Anlagen sowie Dauerkulturen nach Artikel 22 Absatz 1 Buchstaben a - c, e und g - i der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998 im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind.

³ Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

⁴ Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013⁵⁴ als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Diese Anforderungen gelten auch für die entsprechende Bewirtschaftung von Flächen ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

^{4bis} Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach den Absätzen 3 und 4 bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.

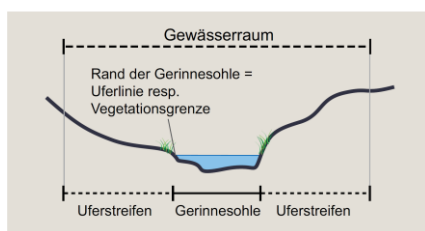
⁵ Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

⁶ Es gelten nicht:

- a. die Absätze 1 - 5 für den Teil des Gewässerraums, der ausschliesslich der Gewährleistung einer Gewässernutzung dient;
- b. die Absätze 3 und 4 für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

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. Allerdings muss § 127 BauG bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand Januar 2017

§ 127 Abs. 1 BauG

In Hallwil ist von folgenden relevanten Breiten der Uferstreifen auszugehen:

- b.) . bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Uferstreifen 6 m
- . bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
- c.) 6 m bei eingedolten Gewässern

§ 127 Abs. 1^{bis} BauG

Für Fliessgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie

- a.) künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,
- b.) ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.

§ 127 Abs. 2 BauG

Die Breite des Uferstreifens wird bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Aabach. Die Gerinnesohle ist breiter als 2 m: Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest. Die Höchstbreite des Uferstreifens beträgt 15 m.

Weitere Grundlagen:

- Hinsichtlich der Besitzstandsgarantie kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.
- Allfällige Ausnahmeregelungen richten sich nach Art. 41c GSchV. Solchen Ausnahmen werden aber im Abs. 1 enge Grenzen gesetzt.
- Gemäss aktueller Praxis kommen als dicht überbaut nur Kernzonen und Dorfzonen in Frage. Das heisst, dass gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Allerdings muss im Einzelfall beurteilt werden, ob eine konkrete Fläche als dicht überbaut betrachtet werden kann.
- Gemäss kantonaler Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet kein Gewässerraum, sondern nur der Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 5b GSchV möglich.
- Für Bäche mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 50 cm ist es möglich, keinen Gewässerraum, sondern nur den Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen

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

5.3.2 Herleitung und Umsetzung der Gewässerräume

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.).

Für die Herleitung der Gewässerraumbreite werden im Folgenden die relevanten Grundlagen beschrieben und ausgewertet. Sie umfassen die Ermittlung und Plausibilisierung der Gerinnesohlebreiten sowie die Möglichkeiten zur Reduktion oder allenfalls die Notwendigkeiten zur Verbreiterung der Gewässerräume.

Die einzelnen Gewässer werden in unterschiedliche Abschnitte unterteilt, um die Breite des Gewässerraumes ermitteln und eine Interessenabwägung vornehmen zu können.

Thema	Aabach Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV / § 127 Abs. 3 Bau.G
Zonierung / Bebauung	Der Aabach fliesst auf einer Läng von rund 1'250 m in einer eigenen Bachparzelle entlang der Gemeindegrenze von Hallwil auf Hallwiler Boden. Er grenzt rechtsufrig auf rund 600 m Länge an das Gebiet Schlattwald. Linksufrig stösst auf der gesamten Länge intensive genutzte Landwirtschaftszone an den Aabach.
Fachkarte Gewässerraum	Abschnitt a: Natürliche Sohlenbreite 10 m / Gewässerraum 32 m (von ARA Seengen bis Einmündung Bach Schlattwald 2) Abschnitt b: Natürliche Sohlenbreite 12 m, 6 m, 13.5 m, 12 m / Gewässerraum 37 m, 22 m, 42 m, 37 m (ab Einmündung Bach Schlattwald 2 flussabwärts)
Sohlenbreite aktuell	Abschnitt a: Natürliche Sohlenbreite 4 m bis 4.5 m Abschnitt b: Natürliche Sohlenbreite 5 m; partielle Aufweitung bis 8 m, 10 m, 12 m
Sohlenbreite historisch	Abschnitt a; rund 10 m (frei leicht geschwungen fliessend) Siegfriedkarte 1882 Abschnitt b; rund 9 m bis 11 m (stärker geschwungen fliessend); Siegfriedkarte 1882
Kriterien Erhöhung Gewässerraum ge- mäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Ab Haldenweg / Spissmatt flussabwärts ist im kantonalen Richtplan linksufrig ein rund 80 m breiter Streifen als Auenschutzpark L1.2 ausgeschieden (allerdings ist noch kein konkretes Projekt zur Umsetzung vorhanden). In der Fachkarte Gewässerraum ist eine Revitalisierung des Gewässerraums eingetragen; im unteren Bereich wurde innerhalb der Bachparzelle eine Verbreiterung der Gerinnesohle realisiert.
Neuer Gewässer- raum in diesem Ab- schnitt	Abschnitt a: Gewässerraum: $((10 \text{ m} * 2.5) + 7\text{m}) \approx \mathbf{32 \text{ m}}$ Abschnitt b: Gewässerraum: $((11 \text{ m} * 2.5) + 7\text{m}) \approx \mathbf{34.5 \text{ m}}$
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Abschnitt a: - Entlang des linken Ufers wird der Gewässerraum mit 10 m ab der Bachparzelle und mit 25 m ab der Gemeindegrenze vermasst. Rechtsufrig ragt die verbleibende Fläche in den Wald auf Seenger Gemeindegebiet. Der 10 m Streifen betrifft landwirtschaftlich genutztes Land, aber keine Gebäude. Abschnitt b: - Entlang des linken Ufers wird der Gewässerraum mit 10 m ab der Bachparzelle weitergeführt. Im Bereich der Badeanstalt wird der gesamte Gewässerraumbreite mit 35 m vermasst. Rechtsufrig ragt der Gewässerraum im Kulturland auf Seenger Boden, wo in der parallellaufenden Teilrevision ein Streifen von 7 m ausgeschieden wird. Somit wird ein durchlaufender Gewässerraum von 35 m bis 36 m gesichert. Der linksufrige 10 m Streifen betrifft landwirtschaftlich genutztes Land, aber keine Gebäude. Ebenso der rechtsufrige 7 m Streifen auf dem Seenger Gemeindegebiet.
Interessenabwä- gung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Gewässerräume können vollumfänglich festgesetzt werden, ohne dass erhebliche Interessen dagegenstehen bzw. es sind alle relevanten Interessen einbezogen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird in ihren Bewirtschaftungsmöglichkeiten in einem möglichst kleinen Randbereich beschränkt. Insgesamt können die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung in ausgewogenem Masse umgesetzt werden.

Thema	Moosbächlein Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV / § 127 Abs. 1 lit. b und c BauG
Zonierung / Bebauung	Das Moosbächlein ist auf Hallwiler Gemeindegebiet vollständig eingedolt. Es fliesst von der nördliche Gemeindegrenze durchs Gewerbegebiet Mülisacker (130 m Länge) und in der Aabachebene durch intensiv genutztes Kulturland (Gebiet Moor, rund 390 m Länge). In Seon ist im einzig offen geführten Abschnitt ein Gewässerraum von 11 m ausgeschieden.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum ausserhalb Bauzone gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG. Gerinnesohle ist deutlich schmaler als 2 m, im Siedlungsgebiet liegt die natürliche Gerinnesohlenbreite bei 0.8 m. Der Eintrag dicht bebautes Gebiet innerhalb des Siedlungsgebietes hält der aktuellen Rechtspraxis nicht Stand.
Sohlenbreite aktuell	--
Sohlenbreite historisch	Ist zu klein, um die Breite aus historischen Karten herauslesen zu können. Aus Siegfriedkarte 1882 ist erkennbar, dass im Bereich des Moosbächlis verschiedene kleinere Bäche in den Aabach flossen.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum ge- mäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Auf den letzten rund 100 m ist im kantonalen Richtplan ein Gebiet als Auenschutzpark L1.2 ausgeschieden (allerdings noch kein konkretes Projekt zur Umsetzung vorhanden). Die Aabachebene ist im kantonalen Richtplan als Landschaft von kantonalen Bedeutung eingetragen.
Neuer Gewässer- raum in diesem Ab- schnitt	Innerhalb der Bauzonen wird trotz Eindolung ein Gewässerraum von 13 m Breite festgelegt. Im Kulturland wird kein Gewässerraum festgelegt, sondern lediglich ein Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m ab Innenkante der Gerinnesohle gesichert (Sicherung Gewässernutzung).
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Innerhalb der Arbeitszone Müliacker durchquert das Moosbächlein gewerblich genutzte Gebäude (diese sind bereits auf der Landeskarte von 1964 erkennbar). Im Kulturland sind keine Gebäude betroffen, sondern primär intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.
Interessenabwä- gung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben gemäss der kantonalen Praxis umgesetzt. Im Kulturland stehen grundsätzlich keine überwiegenden Interessen entgegen, um im jetzigen Zeitpunkt auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichten zu können. Ein allfälliges Bachoffenlegungsprojekt müsste grossräumiger betrachtet werden und der Verlauf des Moosbächlein dürfte dadurch in der Lage erheblich angepasst werden. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt somit im bisherigen Umfang gewährleistet. Die beiden gewerblich genutzten Liegenschaften im Gebiet Mülisacker sind durch den Gewässerraum stark betroffen. Allfällige Bauvorhaben müssen nach den Grundsätzen des Besitzstandes und von Ausnahmen beurteilt werden.

Thema	Wannemoosbach / Mürbi / Wannemoos 2 Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV / § 127 Abs. 1 lit. b BauG
Zonierung / Bebauung	Der Wannemoosbach führt vom gleichnamigen Gebiet Wannemoos in den Aabach. In der Aabachebene wurde er vor ein paar Jahren auf einer Länge von rund 400 m offengelegt (Bachparzellen Nr. 1162 / 1439). Von der Strasse Breiten verläuft er auf rund 400 m Länge quer durchs Siedlungsgebiet bis ins Gebiet Mürbi / Wannemoos.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum innerhalb und ausserhalb Bauzone gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG Gerinnesohle ist deutlich schmaler als 2 m. Der Eintrag dicht bebautes Gebiet innerhalb der Gewerbezone hält der aktuellen Rechtspraxis nicht Stand.
Sohlenbreite aktuell	Im Bereich der offenen Bachabschnitte ist die Gerinnesohle maximal rund 1 m breit.
Sohlenbreite historisch	Ist zu klein, um die Breite aus historischen Karten herauslesen zu können. Aus Siegfriedkarte 1882 ist erkennbar, dass das Moosbächli auf den letzten 200 m vor der Einmündung in den Aabach durch ein Moor führte.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum ge- mäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Im Siedlungsgebiet besteht in kleinen Bereichen eine Hochwassergefahr. In der Fachkarte Gewässerraum ist eine Revitalisierung des Gewässerraums enthalten. Auf den letzten ca. 100 m scheidet der kantonale Richtplan ein Gebiet als Auenschutzpark L1.2 aus (allerdings besteht noch kein konkretes Projekt zur Umsetzung). Die Aabachebene ist im kantonalen Richtplan als Landschaft von kantonalen Bedeutung eingetragen.

Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	In der Aabachebene werden die vor nicht allzu langer Zeit ausparzellierten Bachparzelle als Gewässerraum ausgeschieden (Breite 13 m / 16 m). Innerhalb der Bauzonen wird ein Gewässerraum von 13 m Breite festgelegt. Im Kulturland wird ein durchlaufender Gewässerraum von 11 m festgelegt (auch im Bereich der abschnittswisen Eindolungen). Zudem wird im Kulturland ein Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m ab Innenkante der Gerinnesohle gesichert (Sicherung Gewässernutzung).
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Innerhalb der Bauzone sind einzelne wenige Gebäude betroffen, Hauptgebäude allerdings auch nur in Randbereichen. Im Kulturland kommt der Gewässerraum in weiten Teilen auf eigens ausgeschiedenen Bachparzellen zu liegen, Gebäude sind hier keine betroffen.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben vollständig umgesetzt. Im Kulturland stehen grundsätzlich keine überwiegenden Interessen entgegen. Die herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung ist nur im Gebiet Wannemoos tangiert. Private Liegenschaften / Gebäude sind nicht so stark betroffen, dass eine zonengemässe Nutzung verunmöglicht würden. In wenigen Teilbereichen sind allfällige Bauvorhaben nach den Grundsätzen des Besitzstandes und von Ausnahmen zu beurteilen.

Thema	Schnegelackerbächlein / Grüt Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV / § 127 Abs. 1 lit. b BauG
Zonierung / Bebauung	Das Schnegelackerbächlein führt vom Gebiet Grüt / Lochacher in Richtung Norden in den Wannemoosbach. In der Aabachebene ist er auf rund 400 m eingedolt, wo er landwirtschaftliche Gewanne durchquert. Vom Steinmattweg bis ins Gebiet Loch verläuft er auf rund 400 m Länge quer durchs Siedlungsgebiet. Weiter südlich verläuft er auf rund 500 m längs zur Moränenmulde weitgehend offen. Beim Friedhof zweigt der Bach Grüt nach Westen ab (dessen Lage gemäss Bachkataster unbestimmt ist).
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum innerhalb und ausserhalb Bauzone gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG Gerinnesohle ist deutlich schmaler als 2 m. Der Eintrag dicht bebautes Gebiet innerhalb der Gewerbezone hält der aktuellen Rechtspraxis nicht Stand.
Sohlenbreite aktuell	Maximal rund 80 cm in den offen verlaufenden Bachabschnitten.
Sohlenbreite historisch	Ist zu klein, um die Breite aus historischen Karten herauslesen zu können. Aus Siegfriedkarte 1882 ist erkennbar, dass das Schnegelackerbächlein in der Aabachebene anders verlief als die heutige Eindolung.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Im Siedlungsgebiet besteht in kleineren Bereichen eine Hochwassergefahr. Die Aabachebene ist im kantonalen Richtplan als Landschaft von kantonalen Bedeutung eingetragen, ebenso das Gebiet Rüchlig.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	In der Aabachebene wird kein Gewässerraum festgelegt, aber ein Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m ab Innenkante der Gerinnesohle gesichert (Sicherung Gewässernutzung). Innerhalb der Bauzonen wird ein Gewässerraum von 13 m Breite festgelegt. Im Kulturland wird ein durchlaufender Gewässerraum von 11 m festgelegt (auch im Bereich der abschnittswisen Eindolungen).
Bestehende Bauten im Gewässerraum / private Parzellen	Innerhalb der Bauzone sind einzelne wenige Gebäude betroffen, Hauptgebäude allerdings auch nur in Randbereichen.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben gemäss der kantonalen Praxis umgesetzt. Private Liegenschaften / Gebäude sind nicht so stark betroffen, dass eine zonengemässe Nutzung verunmöglicht würde. In wenigen Teilbereichen sind allfällige Bauvorhaben nach den Grundsätzen des Besitzstandes und von Ausnahmen zu beurteilen. Im Kulturland stehen in der Aabachebene grundsätzlich keine überwiegenden Interessen entgegen, um im jetzigen Zeitpunkt auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichten zu können. Ein allfälliges Bachoffenlenkungsprojekt müsste grossräumig betrachtet werden und der Verlauf dürfte dadurch in der Lage erheblich angepasst werden müssen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt somit im bisherigen Umfang gewährleistet. Auch für den Bach Grüt wird kein Gewässerraum festgelegt, weil dessen Lage nicht bestimmt ist. Im Kulturland stehen grundsätzlich keine überwiegenden Interessen entgegen. Die herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung ist nur im Gebiet Loch bis Lochacher tangiert.

Thema	Ried / Weidbach / Grenzbach / Kapellenbach Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV / § 127 Abs. 1 lit. b BauG
Zonierung / Bebauung	Das Bach Ried ist vom Gebiet Chlimatte bis Hofmatte auf einer Länge von rund 1'300 m eingedolt. Im Gebiet Chlimatte / Strasse Mühlematte (Grenzbach / Kapellenbach) wurde er vor kurzem auf einer Länge von rund 120 m ausgedolt (Bachparzelle Nr. 1482). Weiter Richtung Südwest verläuft er auf einer Länge von rund 180 m durch Boniswiler Gemeindegebiet, wo er sich in zwei Äste aufteilt. Auf einer Länge von rund 150 m entlang der Gemeindegrenze und auf einer Länge von rund 200 m nach Norden.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum innerhalb und ausserhalb Bauzone gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG. Die Gerinnesohle ist deutlich schmaler als 2 m.
Sohlenbreite aktuell	Maximal rund 80 cm in den offen verlaufenden Bachabschnitten (Bachparzelle Nr. 1482)
Sohlenbreite historisch	Ist zu klein, um die Breite aus historischen Karten herauslesen zu können. Aus Siegfriedkarte 1882 ist erkennbar, dass der Bach Ried in der Aabachebene teilweise anders verlief als die heutige Eindolung.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum ge- mäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Im Siedlungsgebiet besteht in kleineren Bereichen eine Hochwassergefahr. Die Aabachebene ist im kantonalen Richtplan als Landschaft von kantonalen Bedeutung eingetragen, ebenso das Gebiet Ägerle.
Neuer Gewässer- raum in diesem Ab- schnitt	In der Aabachebene wird kein Gewässerraum festgelegt, aber ein Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m ab Innenkante der Gerinnesohle gesichert (Sicherung Gewässernutzung). Im Bereich der Bachoffenlegung Mühlematte wird ein Gewässerraum von 15 m festgelegt. Im südwestlichen Kulturland wird ein durchlaufender Gewässerraum von 11 m festgelegt (auch im Bereich der abschnittsweisen Eindolungen).
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Innerhalb der Bauzone sind keine Gebäude betroffen. Ansonsten sind keine Bauten und Anlagen betroffen mit Ausnahme entlang des Baches verlaufende bestehende Wege.
Interessenabwä- gung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben gemäss der kantonalen Praxis umgesetzt. Im Kulturland stehen in der Aabachebene grundsätzlich keine überwiegenden Interessen entgegen, um im jetzigen Zeitpunkt auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichten zu können. Der eingedolte Bach verläuft in weiten Teil entlang von Feldwegen, bildet also keinen natürlichen Verlauf. Ein allfälliges Bachoffenlegungsprojekt müsste grossräumiger betrachtet werden und der Verlauf dürfte dadurch in der Lage erheblich angepasst werden müssen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt somit im bisherigen Umfang gewährleistet. Im Bereich Grenzbach / Kappelenbach ist die herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung auf einer üblichen Breite von 11 m tangiert.

5.4 Bau- und Nutzungsordnung BNO

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Hallwil basiert noch nicht auf der kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht muss somit die BNO grundsätzlich neu überarbeitet werden. Angestrebt wird eine BNO mit griffigeren Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Mit den Anpassungen im Februar 2022 wurde die BNO Hallwil auch auf die seit dem 1. November 2021 angepasste kantonale Bauverordnung (BauV) abgestimmt. Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	- Zielvorstellungen gemäss Entwicklungsleitbild aufgeführt, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind.

§§	Thema	Erläuterungen
4	Sondernutzungsplanung	- Im sondernutzungsplanpflichtigen Areal Tal ist vor allem eine gesamtheitlich geplante Zu- und Wegfahrt über den neuen Bahnübergang Wigarte / Rebenhübel zu sichern. Damit kann die neu ausgebaute / normgerechte Infrastruktur genutzt und der alte Dorfteil mit seinen sehr schmalen Strassen rückwärtig erschlossen werden. - Für ein grösseres unüberbautes Areal unmittelbar beim Bahnhof soll ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Für das gestaltungsplanpflichtige Areal werden qualitative Ziele formuliert. In denjenigen Bereichen, die bereits überbaut sind, sollen bestehende Bauten umgestaltet, erweitert oder umgenutzt werden können, soweit sie die Gesamtplanung nicht negativ präjudizieren.
5	Kommunale Richtpläne	- Neues Instrument, um themenbezogen mit kommunalen Konzepten und Sachplänen die räumliche Entwicklung aufzeigen zu können. - Verbindlichkeit (behördenverbindlich) und Zuständigkeit (Gemeinderat) geregelt.
7	Bauzonen Grundmasse	- <i>Dorfkernzone</i>; anstelle der fixen Masse gelten neu Richtwerte, um Abweichungen bewilligen zu können, die insbesondere im Sinne einer guten Ortsbaulichen und architektonischen Qualität zu besseren Lösungen beitragen. - <i>Vollgeschosszahl Dorfkernezone</i>; trotz der Beibehaltung des Richtmasses von 2 Vollgeschossen soll situationsgerecht auf die jeweilige örtliche Situation reagiert werden können, indem z.B. durch ortstypische überhöhte Sockelgeschosse ein drittes Vollgeschoss zugelassen wird. - <i>Wohnzone W2</i>; Anhebung Ausnutzungsziffer von 0.35 auf 0.45, um eine angemessene bauliche Dichte erreichen zu können und damit dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung zu tragen. - <i>Wohnzonen Oberrüti / Rebhübel W2-OR</i>: 2-geschossige Wohnzone mit etwas geringerer Dichte an landschaftlich / topografisch sensibler Lage. - <i>Wohn- und Arbeitszone</i>: Ausnutzungsziffer von 0.65 unabhängig der Nutzungen, v.a. entlang der stark belasteten Verkehrsachsen muss eine ansprechende Dichte möglich sein, um optimal auf die Lärmsituation reagieren zu können. - <i>Wohn- und Arbeitszone Oberrüti WA-O</i> mit geringerer Dichte zur Gewährleistung einer optischen Durchlässigkeit. - <i>Grenzabstände</i>: Neu wird kein grosser Grenzabstand mehr festgelegt. Dafür gilt weiterhin ein Mehrlängenzuschlag gemäss § 26 BNO. - Der Grenzabstand in der Arbeitszone wird neu im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt, jedoch gelten mind. 5 m gegenüber der W2- und WA-Zone (bisher 4 m gegenüber WA und 5 m gegenüber W2). - Vom Richtwert von 4 m (bisher 5 m) in der Dorfzone kann der Gemeinderat für Ortsbaulich gute Lösungen Abweichungen bewilligen (siehe oben). - <i>Mehrlängenzuschlag</i>; entlang der Seetalstrasse muss neu kein Mehrlängenzuschlag eingehalten werden, sofern § 9 Abs. 3 BNO eingehalten wird (Bauten können so näher zusammenrücken) - In der Arbeitszone gilt nur noch eine Gesamthöhe von 12 m (also keine Firsthöhe bis 18 m mehr), um so an den exponierten Lagen eine massvollere Einpassung zu sichern. - Gewerblich genutzte Erdgeschosse in der WA-Zone dürfen eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen, wodurch sich im konkreten Fall die festgelegte Gesamthöhe um 1 m erhöht. - Anforderungen an die Lärmgrenzwerte für die bisherigen Bauzonen der 2. Etappe mit konkreten Angaben der Dämpfung, ausgehend von den Planungswerten.
8	Dorfkernezone D	- Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche explizit als zulässige Nutzungen aufgeführt, um die Dorfkerne- und Zentrumsfunktion mit publikumsorientierten Nutzungen zu unterstützen und um einen attraktiven Nutzungsmix zu fördern. - Landwirtschaftsbetriebe werden weiterhin explizit erwähnt, da noch einzelne solchen Nutzungen bestehen.

§§	Thema	Erläuterungen
8	Dorfkernzone D	- Um nicht ortsbildgerechte Siedlungstypologien zu vermeiden, ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nicht zulässig. - Gestützt auf Handlungsspielraum der BauV Bewilligungspflicht auf wichtige, von aussen sichtbaren Veränderungen ausgedehnt. Allerdings muss der Schutzzweck betroffen sein, so dass geringfügige Bauvorhaben und sorgfältige gestaltete bauliche Massnahmen weiterhin keiner Bewilligung bedürfen. - Verzicht auf detaillierte Hinweise zur architektonischen Ausstattung, um zeitgemässes Erscheinungsbild unter Einhaltung der Siedlungstypologie zu ermöglichen (vgl. Detailbestimmungen Fassaden, Balkone; § 4.2 NO). - Neuformulierung der Einpassungskriterien für Neubauten, der Dachgestaltung (Satteldächer werden nur noch auf Hauptbauten verlangt). - Um Projekte frühzeitig in die qualitativ gewünschte Richtung begleiten zu können, sollen möglichst Voranfragen eingereicht werden.
9	Wohn- und Arbeitszonen WA / WA-O	- Verkaufsgeschäfte bis zu 500 m² Ladenfläche sind explizit zulässig. Damit soll ein ‚lebendiger‘ Strassenraum gefördert werden. - Um eine strassenbegleitende Bauweise entlang der Seetal- und Dürrenäscherstrasse zu fördern ist in der WA der Neubau von Einfamilienhäusern nur noch in Baulücken zulässig - Zusätzliche Bestimmungen für die WA zur qualitätsvollen Strassenraumgestaltung eingefügt.
10	Wohnzonen W2 / W2-OR	- Dienstleistungen als zonenkonforme Nutzungen aufgeführt, da sie in der Definition „nicht störendes Gewerbe“ nicht ausdrücklich erwähnt werden. - Neu in der W2 Anhebung AZ auf 0.55 möglich bei überbauten Parzellen mit weniger als 1'000 m², wenn zusätzliche Wohneinheiten entstehen und der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung erbracht wird. Damit kann ein Beitrag zur Steigerung der Einwohnerdichte geleistet werden.
11	Arbeitszone A	- Bestimmungen für Verkaufsnutzungen der Gewerbezone Breite gemäss Teilzonenplanänderung (genehmigt durch Regierungsrat am 26. September 2012) aufgenommen. Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist jedoch auf max. 500 m² pro Gebäude begrenzt, um eventuell geplante Läden im Dorfzentrum nicht zu konkurrenzieren. - Angemessene qualitative Vorgaben an gut einsehbarer Kulturlandschaft sowie für das strassenräumliche Umfeld; möglich sind besondere Auflagen zur kubischen Gestaltung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung.
12	Zone öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	- Zulässige Nutzungen definiert, um die Zonenkonformität bestimmen zu können. - Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten (bisher mindestens 4 m bzw. die Hälfte der Gebäudehöhe).
13 14	Landwirtschaftszone	- Neue Bestimmung auf Basis der M-BNO angepasst. - Bestimmung bezüglich Ersatzaufforstung sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich neu aufgenommen: (50 a pro Anlage) festgelegt, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (z.B. landwirtschaftliche). - Anpassung Bestimmung zu den Bauten in der Landwirtschaftszone an die M-BNO.
15	Naturschutzzone Wald	- Aufnahme der Schutzbestimmung für die Naturschutzzone ‚Rieme‘ im Kulturlandplan, die ausdrücklich Massnahmen zur Erhaltung und Förderung (bereichernde Strukturen, Totholz) sowie allfällige Vereinbarungen möglich machen.
16	Landschaftsschutzzone	- Grundsätzlich Übernahme der bisherigen Bestimmungen, jedoch Anpassung an M-BNO (mit zusätzlichem Kriterium der weitgehend unverbauten Landschaft) - Kleinflächige Christbaumkulturen (bis 50 a) in der Nähe von Waldrändern sind zugelassen.

§§	Thema	Erläuterungen
17	Hochwasser-schutz	- Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte „Seetal / Aabach“ neu aufgenommene Bestimmung inklusive der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses.
18 19	Gewässerräume	- Umsetzung der Gewässerräume gestützt auf die eidgenössischen und kantonalen Vorgaben (vgl. Abschnitt 5.3)
20	Gebäude mit Substanzschutz	- Bisher waren keine Gebäude mit Substanzschutz im Bauzonenplan aufgenommen. Für die neu in den Bauzonenplan aufgenommenen Gebäude mit Substanzschutz wurde eine Bestimmung aufgenommen, indem ihre Substanz, das heisst die Grundstruktur, die Fassadengliederung und die wertvolle Oberfläche zu erhalten sind und nicht abgebrochen werden dürfen. Innerhalb des Volumens sind Um- und Ausbauten zulässig, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.
21	Kulturobjekte	- Bestimmungen gestützt auf das Inventar und die unter Schutz gestellten Objekte aufgenommen.
23	Ausnützung	- Neu Möglichkeit zur Nichtanrechnung von Wintergärten sowie von verglasten Balkonen und Sitzplätzen aufgenommen, aber beschränkt auf 20 m ² pro Wohneinheit.
24 25 26 27	Abstände	- Genehmigungspflicht von Dienstbarkeitsverträgen zur Unterschreitung der Grenzabstände, damit Einfluss auf unerwünschte Siedlungskonzeption genommen werden kann. - Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können. - Mehrlängenzuschlag analog bisherigem § 8.1.5 BO - Stützmauerabstände definiert in Abhängigkeit der Höhen
28	Strassenab-stand	- Gestützt auf aktuellen § 111 BauG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln.
29	Abstand zum Kulturland	- Differenzierte Abstände je nach volumetrischem Erscheinungsbild für Hauptgebäude sowie für Klein- und Anbauten.
30	Arealüberbau-ung	- Festlegung einer minimalen Landfläche von 2'000 m ² und in welchen Zonen (W2, WA) Arealüberbauungen zulässig sind. In Zone D bestehen bereits erhöhte qualitative Vorgaben, weshalb hier keine Arealüberbauungen zugelassen werden sollen. - Ermöglichung zusätzliches Vollgeschoss gegenüber dem zulässigen Mass der Einzelbauweise (jedoch ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss), um bauliche Dichte auf mehr Geschosse verteilen zu können und um Platz für den Aussenraum zu erhalten
31	Abgrabungen	- Abweichende Definition gegenüber kantonalem Recht, um vor allem bei kleineren Bauten eine minimale Breite zu ermöglichen (z.B. für Garagen, Hauseingänge)
32- 37	Bauvorschriften	- Min. Raummasse, Fenstergrössen und Grösse Abstellräume werden seit 1. November 2021 in kantonaler Bauverordnung geregelt. - Anpassung an aktuelle Bedürfnisse, Wohnstandards, Abweichungen aus Ortsbildschutzgründen ausdrücklich zugelassen - Streichung der behindertengerechten Anforderungen, da diese im übergeordneten Recht geregelt sind
38	Parkplätze	- Präzisierung bzgl. Anordnung, Gestaltung, um gute Lösungen zu sichern - Definition, welche Tiefe der Garagenvorplatz aufweisen muss, damit abgestellte Fahrzeuge nicht auf die Strasse hinaus ragen
39	Velos / Kinder-wagen	- Benutzerfreundliche Anordnung und sichere Ausstattung verlangt.
40	Spiel- und ge-meinschaftliche Aufenthaltsflä-chen	- Neben Spiel- können auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnet werden - Festlegung der nötigen Fläche von 15 % der anrechenbaren Geschossflächen - Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen.

§§	Thema	Erläuterungen
42	Mobilfunkantennen	- Auf Grund der unterschiedlichen ortsbaulichen und landschaftlichen Empfindlichkeiten wird eine Priorisierung der Zonen vorgenommen, wo optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig sind.
43	Einordnung	- Beurteilungskriterien sind seit 1. November 2021 in der kantonalen Bauverordnung definiert. - Hinweis auf zusätzliche Unterlagen und Erfordernisse.
44	Dachgestaltung	- An Siedlungsrändern, exponierten Lagen sowie im Bereich von geschützten Objekten besondere Sorgfalt verlangt, da hier am ehesten unerwünschte Auswirkungen auf das optische Erscheinungsbild entstehen können. - Umsetzung des seit 1.1.2015 geltenden § 24 BauV mit den qualitativen Anforderungen, wo Dachaufbauten mehr als ein Drittel, aber maximal die Hälfte der Fassadenlänge betragen dürfen. - Begrünung von Flachdächern mit Ausnahme begehbare Terrassen und von Solaranlagen. Der Standard der Dachbegrünung hat sich nach der SIA-Norm 312 - Grundanforderungen zu richten.
45	Aussenraumgestaltung	- Maximale Höhenmasse für Aufschüttungen definiert. - Vorwiegend standortgerechte einheimische Bepflanzung verlangt, gegenüber dem Siedlungsrand ausschliesslich standortheimische Bäume und Sträucher. - Bestimmung zur qualitätsvollen Gestaltung von Strassenräumen aufgenommen.
47	Plakatwerbung	- Ziel: Kein Wildwuchs an Plakatstellen, Vorgabe von geordneten und einheitlichen Formaten. - Bestimmung der maximal zulässigen Formate und der Plakatdichte. - Hinweis für Einschränkungen wie Verkehrssicherheit, Sichtzonen. - In der Interessenabwägung erscheint der beschränkte Eingriff in die Eigentumsfreiheit gegenüber dem angestrebten Entgegenwirken in der unerwünschten strassenräumlichen Gestaltung vertretbar.

5.5 Kulturlandplan

5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die wichtigsten übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
<i>Landschaften von kantonalen 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 kantonalen 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 BNO
<i>Gefahrenkarte Hochwasser (L 1.2)</i>	- Umsetzung im Baugebiet siehe Abschnitt 4.5 - Berücksichtigung Oberflächenabfluss in § 17 BNO - 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

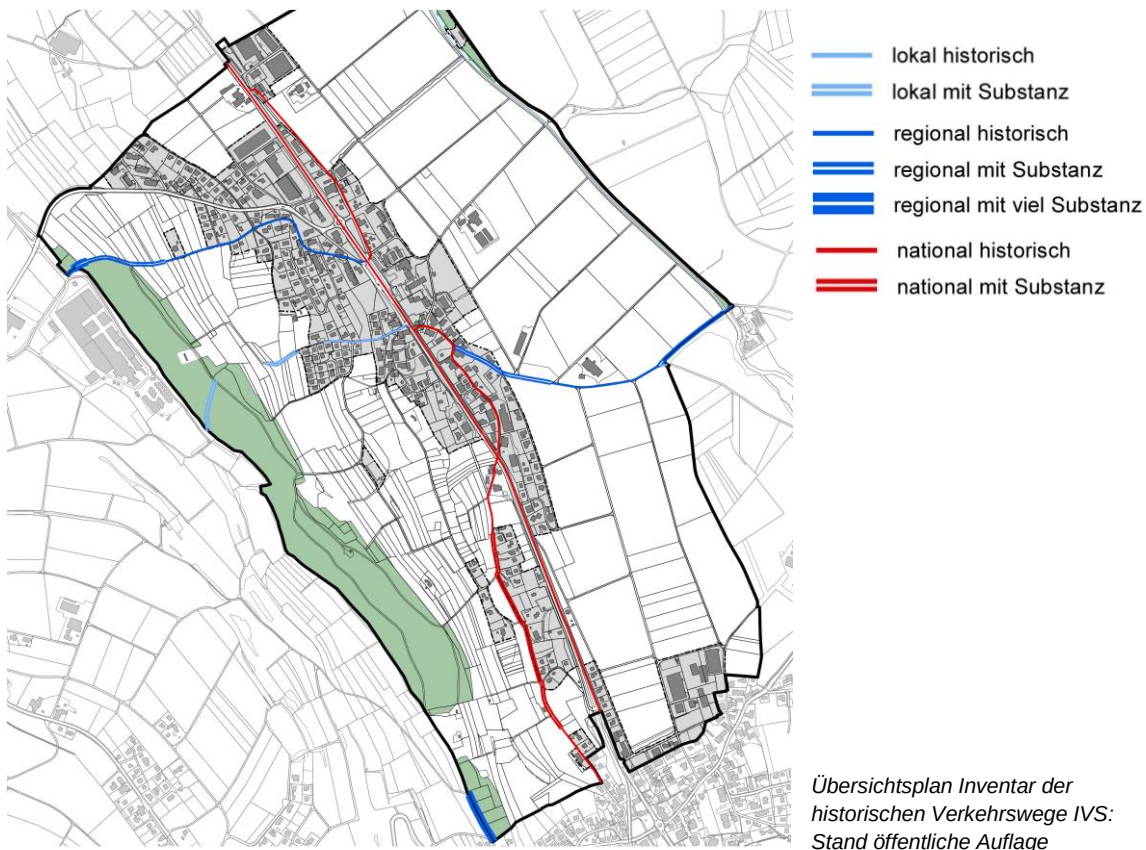
5.5.2 Landwirtschaftszonen

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.

5.5.3 Inventar der historischen Verkehrswege IVS

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze etc.). Es wird dabei zwischen Verkehrswegen mit lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung unterschieden. Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte die Pläne respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen. Dazu kann die IVS-Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, konsultiert werden.

Zu Gunsten einer besseren Planlesbarkeit werden im Bauzonen- und Kulturlandplan nur die Verkehrswege mit Substanz und mit viel Substanz dargestellt (als Orientierungsinhalt). Im nachfolgenden Übersichtsplan sind alle IVS-Objekte mit den offiziellen IVS-Farben dargestellt.



5.5.4 Schutzzonen und -objekte

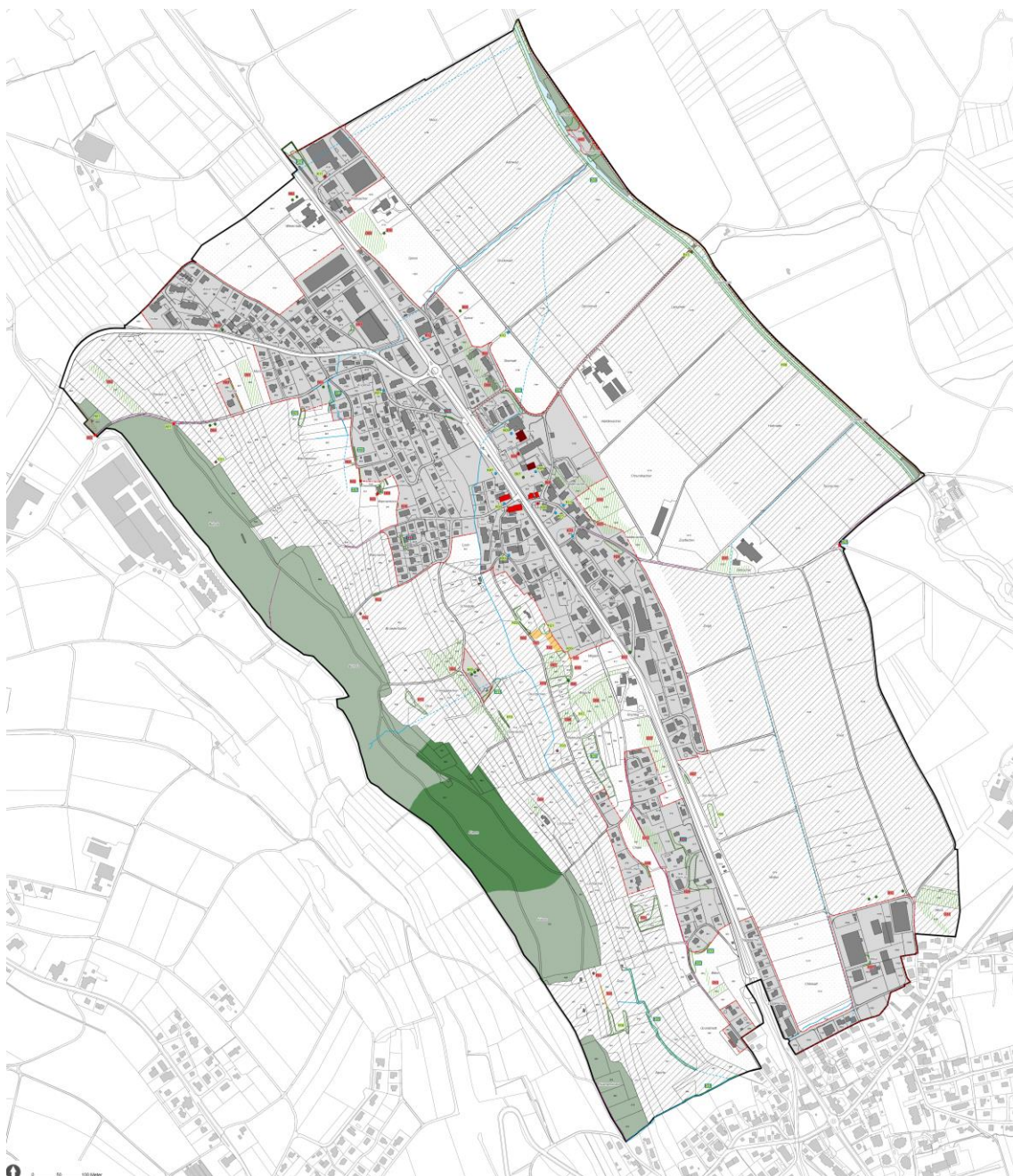
Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümergebunden, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist deshalb eine gewisse Zurückhaltung geboten. Insbesondere soll der Bestrebung der gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen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

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan bereits enthaltenen Schutzzonen 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. Auf Grund der Beratung wurden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

- Die Aussichtspunkte A01 und A04 werden in den Kulturlandplan aufgenommen.
- Die Brunnen K01, K03, K04, K05, K07, K09 und K10 werden geschützt. Geschützt werden Objekte, die im örtlichen Kontext richtig stehen, gut funktionieren und etwas älter sind. In der BNO muss jedoch formuliert werden, dass eine Verschiebung möglich ist.
- Von den geologischen Formationen soll nur das Objekt N01 unter Schutz gestellt werden.
- Die Hochstammobstgärten werden wie bisher nicht geschützt, aber im Grundlagenplan als Inventarobjekte dargestellt. Grundsätzlich wird anerkannt, dass diese grundsätzlich landschaftlich und / oder ökologisch wertvoll sind. Allerdings ist der Bestand durch die Intensivierung oder anderweitige Ausrichtung der Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten zurückgegangen. Die bis in die 1990-er Jahre verbreitete Praxis, im Kulturlandplan generell die Hochstammobstgärten zu schützen, hat den Rückgang nicht verhindern können, teilweise sogar das Gegenteil bewirkt. In der Gemeinde Hallwil gibt es verschiedene Beispiele, wo Hochstammbäume angepflanzt wurden (z.B. Parzelle Nr. 858, 884, 910, 1220). Der Grundlagenplan Natur, Kultur, Landschaft dokumentiert den Bestand im Zeitpunkt der Aufnahme wieder.

Eine Unterschutzstellung wird als nicht zielführend erachtet. Die Diskussion in der Kommission hat ergeben, dass die Gemeinde Obstgärten anderweitig fördern und auf einen Schutz verzichten möchte.

- Trockenstandorte werden keine als Schutzzonen in den Kulturlandplan aufgenommen. Von den 5 inventarisierten Flächen erhalten T02, T03 und T05 Pflegebeiträge für die Bewirtschaftung. T04 verschwand durch eine geplante Tiefgarageneinfahrt. T01 betrifft ein Wiesenbord. Insgesamt sind die über Bewirtschaftungsverträge gesicherten Flächen viel wirksamer als eine starre Unterschutzstellung.
- Die Feuchtstandorte F01 und F03 sollen geschützt werden.
- Von den aufgenommenen Einzelbäumen erscheinen die Objekte B05, B07 und B13 klar schützenswert.
- Anhand einer Bewertungsmatrix werden von 41 inventarisierten Hecken 21 als zu schützende Hecken in den Kulturlandplan aufgenommen.



Grundlagenplan Natur, Kultur und Landschaft: Stand öffentliche Auflage

6 Ergebnisse der Planung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Die fachliche Stellungnahme datiert vom 9. Mai 2014. Die Ergebnisse werden in der Tabelle vom 29. August 2018 zusammengefasst.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt unterbreitete am 28. Januar 2019 eine 2 fachliche Stellungnahme. In diesem Zusammenhang mussten vor allem die Bauzonengrösse angepasst werden.

Ein Entwurf des abschliessenden Vorprüfungsberichtes (BVUARE.10.91) wurde am 8. September 2021 ausgehändigt. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind in der Tabelle vom 2. Februar 2022 zusammengefasst.

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe anlässlich einer öffentlichen Information über die gesamten Planungsakten informiert. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht (tabellarische Zusammenstellung vom 23. Mai 2022 mit Erwägungen und Begründungen) zusammengefasst. Gestützt auf die Eingaben zur Mitwirkung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Entlassung Parzelle Nr. 1057 aus der Gestaltungsplanpflicht
- Gewässerraum eingedolte Bäche; Präzisierung in neu eingefügtem § 18 Abs. 4 BNO

6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche 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 Einwendungen 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 8 vollständig abgelehnt und 9 konnten teilweise oder ganz gutgeheissen werden. 2 Einwendungen wurden infolge Gutheissung zurückgezogen.

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

- Die Hecke H16 wurde im Bereich der Parzelle Nr. 469 aus dem Schutz entlassen. Die verbleibende H16 bleibt geschützt.
- Gebäude mit Substanzschutz, Objekt Nr. 901 (Mitteldorf 48 / 49): Präzisierung Schutzzumfang im Anhang 1 der BNO
- Gebäude mit Substanzschutz, Objekt Nr. 904 (Mitteldorf 55): Präzisierung Schutzzumfang im Anhang 1 der BNO
- Bauzonen- und Kulturlandplan: 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).

- 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).
- Bauzonen- und Kulturlandplan: Vergrößerung Landschaftsschutzzone im Gebiet Haldenacher bis Bettacher, dafür Aussparung landwirtschaftlich genutzte Gebäude an drei Standorten mittels Darstellung „L“ im Kulturlandplan als Siedlungsei.
- § 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.
- § 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.
- § 42 BNO: Umformulierung der Bestimmung zu den Mobilfunkanlagen, Anpassung an Rechtsprechung.
- Planungsbericht, Kapitel 5.2.4: Streichung der Klammerbemerkung „inklusive nördlich angrenzendes Wohnhaus“ in Zusammenhang mit der Gestaltungsplanpflicht Langjucharten.

6.4 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung am 16. Juni 2023 beschlossen. Gestützt auf die Annahme von zwei Teilrückweisungsanträgen bleiben die beiden Gebäude mit Substanzschutz (Objekte 901 und 904) nicht geschützt.