



**Gemeinde Waltenschwil**

**Kanton Aargau**

---

## **TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND**

---

### **Auswertung der fachlichen Stellungnahme des Kantons Aargau vom 31. August 2023**

**22. Januar 2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Fachliche Stellungnahme Kanton</i> .....	1
2	<i>Kantonale Beurteilung – Fachliche Stellungnahme vom 31. August 2023</i> .....	2
3	<i>Kantonale Beurteilung – Prüfbericht Geodaten vom 10. November 2022</i> .....	17
4	<i>Regionale Beurteilung – Stellungnahme der Repla Unteres Bünzthal vom 16. November 2022</i> .....	17

## 1 Fachliche Stellungnahme Kanton

Die Entwürfe der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zur Vorprüfung eingereicht. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 31. August 2023 zu den eingereichten Planungsunterlagen Stellung genommen. Die darin enthaltenen Anträge werden in der vorliegenden Auswertung behandelt. Zusätzlich werden in der Auswertung der Prüfbericht Geodaten sowie die regionale Stellungnahme behandelt.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.

## 2 Kantonale Beurteilung – Fachliche Stellungnahme vom 31. August 2023

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
2	Gesamtbeurteilung	<p>Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Themenfelder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verzicht auf die Einzonung Schützenhaus</li> <li>– Anpassungen und Ergänzungen an den Festlegungen der Gewässerräume, insbesondere Festlegung von Gewässerräumzonen auch für die eingedolten Bäche ausserhalb Bauzonen</li> <li>– Vollständige Umsetzung des NkBW -Objekts gemäss Richtplan als Naturschutzzone im Wald</li> <li>– Umsetzung des Wildtierkorridors zwischen Wohlen und Waltenschwil im Kulturlandplan und in der BNO</li> <li>– Anpassungen an BNO-Bestimmungen</li> <li>– Formelle Anpassungen an den Teiländerungsplänen</li> </ul>	<p>Kein Handlungsbedarf.</p> <p>Auf die Themenfelder mit Abstimmungsbedarf wird im Folgenden eingegangen.</p>
2.3	Verfahrenskoordination	Die Auszonung einer Teilfläche der Arbeitszone ist abhängig von der Teilrevision "Seewadel" in Wohlen. Ein überkommunaler Bauzonenabtausch ist dann möglich, wenn beide Standortgemeinden und der Regionalplanungsverband zustimmen. Entsprechend ist eine gleichzeitige beziehungsweise voneinander abhängige Genehmigung der beiden Teiländerungen vorgesehen.	Kenntnisnahme.
3.3.3	Parkplatz Schützenhaus – Einzonung 339 m <sup>2</sup>	Ziel der Einzonung sind die Entlastung der Gemeindestrassen von der Dauerparkierung sowie Pendlerparkplätze. Der Parkplatz beim Schützenhaus ist als Nebenanlage zum ausserhalb der Bauzone negativ standortgebundenen Schützenhaus zu beurteilen. Im Rahmen der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist der innerhalb des Siedlungsgebiets entstehende Verkehr inklusive des ruhenden Verkehrs innerhalb der Bauzone zu lösen. Zudem stellt die Schützenhausstrasse eine logische Bauzonengrenze dar. Eine Ausbuchtung der Bauzone über die Strasse zugunsten der Parkplätze würde zu einer planerisch unzweckmässigen	<p>Umsetzung: Verzicht auf die Einzonung aufgrund der aufgeführten Gründe (insbesondere planerisch nicht zweckmässige Bauzonenabgrenzung, Förderung Zersiedelung).</p> <p>Mit dem verfügbaren Umlagerungssaldo von 339 m<sup>2</sup> wird folgendermassen umgegangen: Beim Sportplatz wird gegenüber dem Stand der Vorprüfung zusätzlich 2 m gegen Norden von der Grünzone in die Zone für öffentliche Anlagen umgezont. Die Grenze der Zone für öffentliche Anlagen wird damit insgesamt um 4 m nach Norden verschoben. Damit verbleibt ein verfügbares Umlagerungssaldo von 24 m<sup>2</sup>. Diese Fläche</p>

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
		<p>Bauzonenabgrenzung führen und würde der Zersiedelung Vorschub leisten. Ein Bedarf für eine P+R-Nutzung zugunsten der Bushaltestelle "Maiächer" scheint aus fachlicher Sicht wenig plausibel. Auf die Einzonung ist zu verzichten (<b>Vorbehalt</b>). Es ist an der Gemeindeversammlung zu entscheiden, wie mit dem somit verfügbaren Umlagerungssaldo von 339 m<sup>2</sup> umgegangen werden soll.</p>	<p>kommt dem regionalen Abtausch für die Teiländerung «Seewadel» in Wohlen zugute.  ➔ Anpassung Änderungspläne Zone für öffentliche Anlagen und Gewässerraum sowie Planungsbericht</p>
3.3.3	Mehrwertabgabe	<p>Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 beschrieben.</p>	<p>Die Einzonung in die Grünzone beim Parkplatz Hessel wird in der Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» ergänzt. Ein entsprechender Schätzungsantrag wird gestellt. Gemäss Auskunft des zuständigen Kreisplaners vom 29.11.2023 sind für Einzonungen in die Zone für die öffentliche Anlage kein Schätzungsantrag nötig (Ausnahmebestimmung gemäss Handbuch Mehrwertabgabe).</p>
3.3.4	Siedlungsqualität, Freiraumentwicklung	<p>Im Rahmen der Teiländerung der BNO werden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung neu strukturiert und präzisiert. Dies aufgrund von Erkenntnissen aus der Bewilligungspraxis. Die Anpassungen werden im Grundsatz begrüsst. Bei den Vorgaben für die Umgebungsgestaltung sind jedoch die verwendeten Begriffe und Formulierungen noch konsequenter abzustimmen.</p> <p>Die allgemeinen Vorgaben zur Umgebungs-/Freiraumgestaltung werden in § 57 BNO zusammengefasst. Es werden viele wichtige Aspekte behandelt, wie geringer Anteil versiegelter Flächen, Umgang mit dem Terrain sowie Einfriedung. Zu knapp kommen zonenspezifische Aussagen zum Grünanteil, zur Gestaltung sowie zur Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Es wird deshalb dringend empfohlen, wichtige zonenspezifische Vorgaben zur Umgebungsgestaltung weiterhin in den Zonenvorschriften beizubehalten beziehungsweise zu ergänzen. Insbesondere in der Arbeits- und Gewerbezone sollen Grünelemente wie Bäume und Sträucher so angeordnet werden, dass eine gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p>Teilweise Umsetzung:  Ergänzung Zonenvorschrift in der Gewerbezone G und Arbeitszone A: <i>Die Umgebung ist mit Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen, dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht.</i></p> <p>§ 57 Abs. 2 BNO wird wie folgt neu strukturiert (Die unterstrichenen Titel dienen nur der Strukturierung des Absatzes und sind nicht als lit. aufzuführen):</p> <p><u>Gestaltungsgebot und Klimaanpassung</u>  <i>Die Aussenräume sind naturnah, nutzerfreundlich und hitzeangepasst zu gestalten. Es ist eine ausreichende Beschattung sicherzustellen.</i></p> <p><u>Bepflanzung</u>  <i>Für die Bepflanzung sind artenreiche, standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden (blühende Pflanzen, Bäume und Sträucher).</i></p> <p><u>Verbot Neophyten</u>  <i>Invasive Neophyten gemäss Infoflora<sup>1</sup> sind nicht zulässig.</i></p> <p><u>Steingärten</u></p>

<sup>1</sup> Nationales Daten- und Informationszentrum der Schweizer Flora, <https://www.infoflora.ch/de/neophyten/neophyten.html>

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
			<p><i>Steingärten sind grundsätzlich unzulässig. Der Gemeinderat kann bei guter Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und dem Nachweis eines bedeutsamen ökologischen Mehrwerts oder auf untergeordneten Flächen Ausnahmen bewilligen.</i></p> <p><u>Erhaltungspflicht</u></p> <p><i>Die Grünanlagen sind nach ihrer Erstellung dauerhaft zu erhalten.</i></p> <p>Weitere zonenspezifische Vorgaben zur Umgebungsgestaltung wie Grünanteil, zur Gestaltung sowie zur Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild werden in §57 geregelt sowie sind in §58 und §59 BNO vorhanden. Zudem sind Einpassungsvorschriften unter § 15e BauV geregelt. Auf weitergehende Anpassungen wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision verzichtet.</p> <p>➔ Anpassung BNO und Planungsbericht</p>
3.3.4	Siedlungsqualität, Freiraumentwicklung	Gemäss § 57 BNO dürfen in allen Bauzonen nur einheimische Pflanzen verwendet werden. Diese Vorgabe ist zu restriktiv. Insbesondere im Hinblick auf Herausforderungen wie den Klimawandel oder auch im Hinblick auf die Gartenkultur wird dringend empfohlen, hier einen grösseren Handlungsspielraum zu ermöglichen. Es hat sich bewährt, artenreiche, standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzen einzufordern ( <b>wichtiger Hinweis</b> ). Prüfwert ist ein konkretes Verbot von invasiven Neophyten gemäss Infoflora Schweiz. Zudem hat die Gemeinde die Möglichkeit, zonenspezifisch einen gewissen Flächenanteil an ökologischen Ausgleichsflächen einzufordern (vgl. Musterbestimmungen des BAFU).	<p>Teilweise Umsetzung</p> <p>Der Vorschlag bzgl. einheimischer Pflanzen sowie ein Verbot invasiver Neophyten sind zweckmässig und sollen umgesetzt werden. Der Planungsbericht wird mit einem Verweis auf Infoflora Schweiz ergänzt. Anpassung §57 Abs. 2 BNO:</p> <p><i>[...] Für die Bepflanzung sind artenreiche, standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden (blühende Pflanzen, Bäume und Sträucher). Invasive Neophyten sind nicht zulässig. [...]</i></p> <p>Auf einen Mindestanteil ökologischer Ausgleichsflächen wird verzichtet, die bestehenden qualitativen Regelungen genügen.</p> <p>➔ Anpassung BNO und Planungsbericht.</p>
3.3.4	Siedlungsqualität, Freiraumentwicklung	§ 58 Abs. 2 BNO gibt vor, dass der Gemeinderat über die Einfriedung an Hanglagen befindet. Diese Vorgabe ist nachvollziehbar. Es ist aufzuzeigen was hier anders ist als bei Einfriedung in der Fläche. Zudem empfiehlt es sich festzuhalten, anhand welcher Kriterien entschieden wird ( <b>Hinweis</b> ).	<p>Keine Umsetzung</p> <p>§58 Abs. 2 BNO ist eine rechtskräftige Bestimmung: <i>Der Gemeinderat entscheidet über die Gestaltung der Einfriedungen an Hanglagen.</i> Die Bestimmung hat sich in der Bewilligungspraxis bewährt.</p>
3.3.4	Siedlungsqua-	Nachfolgende Vorschriften bieten sich zur Überprüfung und zur	

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
	lität, Freiraumentwicklung	<p>Präzisierung an:            § 8 Abs. 7: (...) Er ist zur Strasse hin mit ortstypischen <u>Vorzonen, wie eingefassten Vorgärten und Vorplätzen mit Einzelbäumen, Vorplatzbereichen und Umzäunungen</u> ökologisch hochwertig zu gestalten. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten <b>(Hinweis)</b>. Vgl. weitere Ausführungen unter Ziffer 3.6.</p> <p>§ 13 Abs. 3 (Gewerbezone) und §14 Abs. 4 (Arbeitszone): Formulierungsvorschlag: <u>Die Umgebung ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, sodass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht (Hinweis)</u>.</p> <p>§ 14 Abs. 4: Es ist eine Grünflächenziffer von <del>minimal</del> <u>mindestens 10 %</u> einzuhalten <b>(Hinweis)</b>.</p> <p>§57 Abs. 2: Aussenräume sind naturnah, <u>nutzerfreundlich und hitzeangepasst</u> zu gestalten. <u>Es ist eine ausreichende Beschattung sicherzustellen</u>. Es sind <u>artenreiche, standortgerechte Bepflanzungen vorzusehen</u> <del>sind mit mehrheitlich einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu verwenden</del> (blühende Pflanzen, Bäume und Sträucher). (...) <b>(wichtiger Hinweis)</b>.</p>	<p>Umsetzung, Anpassung §8 Abs. 7 BNO gemäss Vorschlag.</p> <p>Umsetzung, Anpassung §13 Abs. 3 und §14 Abs. 4 wie folgt:  <i>Die Umgebung ist mit Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen, dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht.</i></p> <p>Umsetzung, Anpassung §14 Abs. 4 gemäss Vorschlag. Zur Vereinheitlichung und Gleichbehandlung wird in der Gewerbezone G ebenso eine Grünflächenziffer von mindestens 10% festgelegt.</p> <p>Umsetzung, Anpassung §57 Abs. 2 wie folgt:  <i>Die Aussenräume sind naturnah, nutzerfreundlich und hitzeangepasst zu gestalten. Es ist eine ausreichende Beschattung sicherzustellen. Für die Bepflanzung sind artenreiche, standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden (blühende Pflanzen, Bäume und Sträucher). [...]</i></p> <p>➔ Anpassung BNO und Planungsbericht</p>
3.3.4	Siedlungsqualität, Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	<p>Es wird empfohlen, mit vorliegender Teiländerung auch Vorgaben zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung zu erlassen. Damit eine bessere Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung erreicht werden kann, empfehlen sich hitzemindernde Massnahmen (hoher Grünanteil, Beschattung, Wasserelemente, geringe Versiegelung etc.), insbesondere in der Kernzone (inklusive Strassenraum), in Zonen für öffentliche Nutzungen, im Bereich von Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie in Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte. Auch die Arbeitszonen sind zu berücksichtigen. Vorgaben zur Hitzeminderung können bei-</p>	<p>Umsetzung. Diverse Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung waren im Entwurf enthalten. Folgende weitergehenden Massnahmen werden in der BNO umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ergänzung §3 Planungsgrundsätze: <i>Sicherstellung einer qualitativen Siedlungsentwicklung durch Erhalt und Förderung öffentlicher Frei- und Aufenthaltsräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität aufgrund eines durchgrünten Erscheinungsbilds mit Abstimmung auf den Verkehr und koordinierten Massnahmen der klimaangepassten und wassersensiblen Siedlungsentwicklung</i></li> </ul>

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
		spielsweise direkt in § 57 BNO ergänzt werden. Prüfwert ist auch eine Ergänzung in den kommunalen Planungsgrundsätzen <b>(wichtiger Hinweis)</b> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung / Präzisierung Absatz zu Versickerung bei § 57 Aussenraumgestaltung: <i>Der natürliche Wasserhaushalt soll, bspw. mit wasserdurchlässigen Belägen auf Parkfeldern, Einfahrten und öffentlichen Plätzen sowie mit Durchgrünung durch Bäume und dergleichen, gefördert werden. Die Hitzeminderung im Siedlungsraum soll durch Vegetation gefördert werden.</i></li> <li>• Ergänzung / Präzisierung Absatz zu Versickerung bei § 60 (Parkierung): <i>Parkfelder sind nach Möglichkeit unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Platzwasser ist nach Möglichkeit über die Schulter und auf eigenem Grund zu entwässern.</i></li> <li>• Ergänzung § 51 Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen: <i>Bei der Gestaltung privater Freiräume soll die klimaangepasste Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, bspw. mit Durchgrünung, Beschattung durch Bäume und dergleichen. Es empfiehlt sich, für die Gestaltung qualifizierte Fachpersonen beizuziehen.</i></li> </ul> <p>➔ Anpassung BNO und Planungsbericht</p>
3.3.5	Abstimmung von Siedlung und Verkehr, Parkierung	Die Erschliessung des Parkplatzes Hessel erfolgt im Einbahnverkehr. Die Einfahrt zum Parkplatz sowie einige Parkfelder liegen im Unterabstand zur Kantonsstrasse. Gemäss Planungsbericht wird eine Ausnahmegewilligung angestrebt, damit die heutige Anordnung der Parkfelder beibehalten werden kann. Aus verkehrsplanerischer Sicht spricht nichts gegen eine entsprechende Umzonung. Es wird davon ausgegangen, dass in der Folge ein Baugesuchsverfahren erfolgt, in dem durch die Abteilung Tiefbau die verkehrstechnischen Fragen beurteilt werden <b>(Hinweis)</b> .	Die Annahme ist richtig. Kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung, Umsetzung ausserhalb Nutzungsplanungsverfahren.
3.4.1	Magerwiese Schützenhaus	Eine Teilfläche von rund 819 m <sup>2</sup> beim Schützenhaus soll von der Landwirtschaftszone in eine Schutzzone ("Magerwiese") umgezont werden.	Aufgrund der wegfallenden Einzonung für den Parkplatz Schützenhaus (vgl. 3.3.3) ist keine Massnahme mehr notwendig, um einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Kulturland zu schaffen. Auf die vorgesehene Magerwiese wird daher verzichtet. Die wegfallende Grünzone und Biodiversitätsför-



Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
			derflächen durch die Umzonung beim Schulhausplatz werden durch die Umzonung der Biodiversitätsförderflächen in eine Grünzone beim Parkplatz Hessel ausreichend kompensiert. ➔ Anpassung Änderungspläne und Planungsbericht
3.4.2	Fruchtfolgeflächen	Die verschiedenen Ein- und Umzonungen gehen zu Lasten von 819 m <sup>2</sup> FFF (Magerwiese bei Schützenhaus) und von 2'186 m <sup>2</sup> übrigem Landwirtschaftsgebiet. Die Auszonungen betreffen 260 m <sup>2</sup> FFF und 180 m <sup>2</sup> übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Planung in der vorliegenden Form hat eine Abnahme von 559 m <sup>2</sup> FFF und von 2'006 m <sup>2</sup> übrigem Landwirtschaftsgebiet zur Folge.	Gemäss Auskunft des zuständigen Kreisplaners vom 29.11.2023 sind keine Anpassungen bzgl. FFF nötig. Die Kompensation von Landwirtschaftsflächen aufgrund der Zuweisung der ausgezonten Arbeitszone in die Naturschutzzone wird im Rahmen der Teilrevision «Seewadel» vorgenommen, die Gemeinde Waltenschwil ist hiervon nicht betroffen.
3.5.1	Gewässerschutz, Gewässerraum, Anwendbares Recht und Umsetzungsanforderungen	In der Gemeinde Waltenschwil sind die eingedolten Bachabschnitte gemäss amtlicher Vermessung lagemässig eingemessen und gemäss Bachkataster ist auch deren Kaliber bekannt. Eine Umsetzung der Gewässerräume gemäss der "Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung" (Stand: November 2022) ist somit möglich. Genügen die vorgenannten Angaben nicht für eine Umsetzung der Gewässerräume, sind zusätzlich weiterführende Grundlagen wie kommunale Werkleitungskataster, Planwerke von landwirtschaftlichen Entwässerungsanlagen, GEP6-Grundlagen oder Aufnahmen vor Ort beizuziehen. Auf eine symbolhafte Darstellung ist zu verzichten und für alle eingedolten Bachabschnitte sind flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen ( <b>Vorbehalt</b> ). Bei mehreren Gewässern ist zwar eine Uferstreifenbreite ab der Gerinnesohle vermass, die Gewässerraumbreiten fehlen jedoch teilweise (meist im Baugebiet). Die Gewässerraumbreiten sind zu vermassen ( <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung. Die räumlich konkrete Umsetzung der Gewässerräume für alle eingedolten Bachabschnitte kann basierend auf dem vorhandenen Abwasserkataster und der Überprüfung anhand der in Luftbildern ersichtlichen Schächte realisiert werden. Fehlende Vermassungen der Gewässerraumbreiten werden ergänzt, wo die Gewässerraumzone nicht auf eine Parzellengrenze gelegt wurde. ➔ Anpassung Änderungsplan Gewässerraum und Planungsbericht
3.5.1	Gewässerschutz, Gewässerraum, Waldareal	Bei Fliessgewässern im Wald kann auf eine Umsetzung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Empfehlung: Generelle Aussage in Planungsbericht, dass auf eine Umsetzung des Gewässerraums im Waldgebiet verzichtet wird und gleichzeitiger Verzicht auf Signatur " Verzicht Gewässerraum" im Genehmigungsinhalt des	Umsetzung. Anpassung zweckmässig, Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerräume und Planungsbericht (Verzicht Gewässerraum im Wald) ➔ Anpassung Änderungsplan Gewässerraum und Planungsbericht

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
3.5.1	Gewässerschutz, Gewässerraum, Verfahrenskoordination mit Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt	<p>"Änderungsplans Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerräume" (<b>Hinweis</b>).</p> <p>Wie den eingereichten Unterlagen entnommen werden kann, soll im Perimeter des künftigen Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekts an der Bünz die im Änderungsplan blau schraffierte Gewässerraumzone künftig verschoben werden können, sofern ein besseres Ergebnis resultiert. Dieses Vorgehen läuft der Forderung nach einer grundeigentümergeleiteten Umsetzung der Gewässerräume durch die Gemeinde und dem Prinzip der Planbeständigkeit zuwider.</p> <p>Gemäss Planungsbericht (Seite 7) soll für das Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt 2023/2024 die öffentliche Auflage erfolgen und die Ausführung ist ab 2025 vorgesehen. Aufgrund der zeitlichen Nähe der kommunalen Umsetzung der Gewässerräume und des Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekts, sind die beiden Verfahren aufeinander abzustimmen (<b>Vorbehalt</b>). Mit der Koordination kann auf Sonderbestimmungen und -zonen in der Nutzungsplanung verzichtet werden (<b>Vorbehalt</b>) und die Planbeständigkeit kann gewährleistet werden.</p>	<p>Teilweise Umsetzung</p> <p>Ein Zuwarten der Teilrevision ist aus planerischer Sicht nicht verhältnismässig, zumal der Planungsstand des Hochwasserschutzprojekts heute derselbe ist wie von gut einem Jahr. Es ist unklar, wann die Ausführung konkret beginnen kann.</p> <p>Gemäss Auskunft vom 14.12.2023 ist die Abteilung Landschaft und Gewässer der Ansicht, dass auch im Bereich des Hochwasserschutz-/Renaturierungsprojekts der Gewässerraum bereits definitiv umzusetzen ist, und zwar gemäss dem geplanten Renaturierungsprojekt. Auf eine Bestimmung wie die geplante § 32a Abs. 4 BNO ist zu verzichten. Stattdessen ist die Gewässerraumumsetzung gemäss Renaturierungsprojekt im Planungsbericht zu beschreiben und begründen. Die gesetzlichen Grundlagen zur Festlegung des Gewässerraums hinsichtlich eines Hochwasserschutz/Renaturierungsprojekts sind vorhanden und finden sich unter § 127 Abs. 4 BauG und Art. 41a Abs. 3 GSchV.</p> <p>Die Umsetzung der Gewässerraumzone erfolgt gemäss Renaturierungsprojekt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Anpassung Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerräume</li> <li>➔ Anpassung Planungsbericht</li> </ul>
3.5.1	Gewässerschutz, Einzelne Gewässer, Bünz	<p>Bünz: Die Gewässerraumzonenbreite auf der Waltenschwiler Seite von 19 m ist bei Parzelle Nr. 814 im Änderungsplan zu vermessen. Zudem sind auch die weiteren Gewässerraumzonenbreiten zu vermessen (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p>Die asymmetrische Festlegung des Gewässerraums nördlich der Parzelle Nr. 814 und auf dem Abschnitt Chreesstrasse bis zur Maiächerstrasse muss aber gestützt auf die Interessenabwägung sachlich gerechtfertigt und vom stärker betroffenen Grundeigentümer akzeptiert sein.</p> <p>Ab der Fussgängerbrücke Kirchweg soll nach Westen bis und mit</p>	<p>Teilweise Umsetzung</p> <p>Das Hochwasserschutz-/ Renaturierungsprojekt ist noch nicht abgeschlossen (vgl. oben). Im vorliegenden Entwurf sind die Gewässerraumbreiten aus dem Entwurf des Hochwasserschutzprojekts übernommen worden.</p> <p>Zur Begründung der asymmetrischen Festlegung werden die bisherigen Abklärungen im Rahmen des Wasserbauprojekts aus dem entsprechenden technischen Bericht im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Für die beiden Gewässerabschnitte werden aus den folgenden</p>

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
		<p>Parzelle 159 auf einer Länge von rund 320 m der Gewässerraum, gestützt auf § 127 Abs. 4 lit. c BauG, kontinuierlich bis auf eine Breite von minimal rund 6,3 m reduziert werden. Aus Sicht des öffentlichen Gewässers kann einer Reduktion des Gewässerraums auf diesem Abschnitt in zentraler Lage und auf einer Länge von rund 320 m ausnahmsweise zugestimmt werden. Die verschiedenen Gewässerraumzonenbreiten sind zu vermessen <b>(Vorbehalt)</b>.</p>	<p>Gründen keine Vermessungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gewässerraumbreite ab Fussgängerbrücke Kirchweg wird möglichst anhand der Bodenbedeckung und Parzellengrenze reduziert. Eine Vermessung jeder unterschiedlichen Gewässerraumzonenbreite ist nicht möglich bzw. ist nicht sinnvoll, da der Gewässerraum auf die Parzellengrenzen abgestimmt ist.</li> <li>– Vermessung von 19 m auf Waltenschwiler Seite: Die Gewässerraumzone wird auf die Gewässerparzelle gelegt, eine Vermessung ist daher ebenfalls wenig zweckmässig, da die Parzellenbreite im betreffenden Abschnitt zwischen rund 18.8 m und 19.2 m fluktuiert.</li> </ul> <p>Dieses Vorgehen ist gemäss Auskunft der ALG vom Dezember 2023 nachvollziehbar. Jedoch sei im Planungsbericht zu ergänzen, wo der Gewässerraum auf die Parzellengrenzen abgestimmt wird. Dies wird entsprechend im Planungsbericht erläutert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Anpassung Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerräume</li> <li>➔ Anpassung Planungsbericht</li> </ul>
3.5.1	Gewässerschutz, Einzelne Gewässer, Wissenbächli	<p>Bei der Strasse ausserhalb Waldgebiet (Koordinaten: 2664412 / 1241828) fehlt die Gewässerraumzone. Auf diese kann nicht verzichtet werden. Änderungsplan und Planungsbericht (Seite 30) sind zu überarbeiten <b>(Vorbehalt)</b>.</p>	<p>Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Anpassung Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerräume</li> <li>➔ Anpassung Planungsbericht</li> </ul>
3.5.1	Gewässerschutz, Einzelne Gewässer, Wissenbächli, staatliche Gewässerparzelle 843	<p>Bei Gewässerparzellen im Eigentum des Staates Aargau ist der Gewässerraum, sofern er schmaler als die Parzelle ausfällt, auf die gesamte Gewässerparzellenbreite zu erweitern <b>(Vorbehalt)</b>.</p>	<p>Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Anpassung Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerräume</li> <li>➔ Anpassung Planungsbericht</li> </ul>
3.5.1	Gewässerschutz, Einzel-	<p>Die Uferlinie des Weihers Heuelmoos (Gemeindegebiet Boswil) befindet sich in einem Abstand von rund 3 m zur Gemeinde-</p>	<p>Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Anpassung Änderungsplan Bauzonen- und Kulturland-</li> </ul>

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
	ne Gewässer, Weiher Heuelmoos (Gemeindegebiet Boswil)	grenze Waltenschwil, weshalb ein entsprechender Gewässerraum auch auf Waltenschwiler Gemeindegebiet umzusetzen ist. Die angrenzende Bahnlinie bietet dem Gewässer keinerlei Schutz (im Gegensatz zu Waldgebieten), weshalb hier auf die Festlegung einer Gewässerraumzone nicht verzichtet werden kann. Änderungsplan und Planungsbericht (Seite 31) sind zu überarbeiten <b>(Vorbehalt)</b> .	plan Gewässerräume → Anpassung Planungsbericht.
3.5.2	Wald, Naturschutzzonen im Wald	Im Gemeindegebiet von Waltenschwil ist im kantonalen Richtplan ein Naturschutzgebiet von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW) festgesetzt. Dieses NkBW ist im Änderungsplan "Bauzonen und Kulturlandplan Gewässerräume" nicht korrekt als "Naturschutzzonen im Wald" umgesetzt. Das NkBW-Objekt ist vollständig als Naturschutzzone Wald in den Kulturlandplan zu übernehmen <b>(Vorbehalt)</b> .	Die NkBW ist im rechtskräftigen Kulturlandplan bereits umgesetzt. Die Festlegung der NkBW ist nicht Bestandteil der Teiländerung und daher nicht im Änderungsplan aufgeführt. Im Kulturlandplan werden nur der Gewässerraum und die vorgesehenen Ein- und Auszonungen geändert. Gemäss Auskunft der zuständigen Fachstelle vom 08.12.2023 handelt es sich mit diesem Vorbehalt um ein Missverständnis. Der Vorbehalt ist somit hinfällig. Es besteht kein Anpassungsbedarf im Kulturlandplan.
3.5.2	Wald, Wertvolle Waldränder	Bislang wurden in der Gemeinde Waltenschwil keine Waldrandaufwertungsprojekte durchgeführt. In den Änderungsplänen werden keine wertvollen Waldränder festgelegt. Es ist zu prüfen, ob im Kulturlandplan ökologisch wertvolle Waldränder festgelegt werden können. Gegebenenfalls sind in der BNO entsprechende Ziele und Massnahmen zu verankern. <b>(Hinweis)</b> .	Keine Umsetzung, es sind keine entsprechenden Projekte bekannt oder vorgesehen.
3.5.3	Wildtierkorridor	Zwischen den Siedlungsgebieten der Gemeinden Wohlen und Waltenschwil verläuft ein Wildtierkorridor. Entsprechende Regelungen in der Nutzungsplanung, welche die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors sichern, fehlen bislang. Gestützt auf Richtplankapitel L 2.6, Planungsanweisung 1.2 ist die vorliegende Teiländerung zu nutzen, um den Wildtierkorridor in den Kulturlandplan zu übernehmen <b>(Vorbehalt)</b> .	Umsetzung. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung östlich von Waltenschwil → in Waltenschwil keine Umsetzung erforderlich (Sicherung über vorhandene Waldflächen)</li> <li>- Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung (AG R09 / 1) nördlich angrenzend in Wohlener Gemeindegebiet → in Waltenschwil keine Umsetzung notwendig</li> <li>- Regionale Ausbreitungsachse muss gemäss Richtplan nicht umgesetzt werden.</li> <li>- Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (AG 14 / 2) mit überregionaler Ausbreitungsachse tangiert südli-</li> </ul>

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
			<p>ches Gemeindegebiet von Waltenschwil minimal  → in Waltenschwil Umsetzung mittels Wildtierkorridorzone und Bestimmung in der BNO  Ein Auszug der Karte «Wildtierkorridore» aus dem AGIS wird im Planungsbericht ergänzt und beschrieben.  → Anpassung Änderungsplan, BNO und Planungsbericht</p>
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Systematik und Formales	<p>Vorliegend passt die Gemeinde die Nummerierung der Absätze an. Eine neue Nummerierung ist grundsätzlich auch bei Teiländerungen möglich. Es ist jedoch zu beachten, dass die Chronologie des Erlasses nicht mehr nachvollziehbar sein wird. Ausserdem müssen bei Anpassungen die internen Verweise geprüft werden. Auch ist es irreführend, dass Absätze lediglich aufgrund der neuen Nummerierung abgedruckt werden, die jedoch nicht Teil der Teilrevision sind und folglich nicht neu beschlossen/bestätigt und genehmigt werden (<b>Hinweis</b>).</p>	<p>Umsetzung  Die Nummerierung der bestehenden Absätze bleibt gleich, die geänderten Absätze werden kenntlich gemacht.  → Anpassung BNO und Planungsbericht</p>
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	<p>Bei der Gewerbezone (§ 13 BNO) wird auf einen Verweis auf § 57 BNO verzichtet, während dieser bei der Arbeitszone (§ 14 BNO) ergänzt wird. Gleiches gilt für die Recyclingzone (§ 19 BNO, Verweis) und die Kartbahnzone (§ 20 BNO, kein Verweis). Der Gemeinde wird empfohlen, auf den Verweis zu verzichten, da § 57 BNO für alle Zonen gilt (<b>Empfehlung</b>).</p> <p>Bei den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und für öffentliche Anlagen (§§ 15 und 16 BNO) sowie bei der Grünzone (§ 17 BNO) soll § 57 BNO nur gelten, soweit keine anderweitigen Nutzungsinteressen überwiegen. Daher haben diese Absätze einen Regelungsgehalt und können beibehalten werden.</p>	<p>Umsetzung  Die entsprechenden Verweise unter § 14 Abs. 4 und § 19 Abs. 3 werden entfernt.  → Anpassung BNO und Planungsbericht</p>
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §8 Abs. 7	<p>§8 Abs. 7: Die Empfehlungen zu den Musterbestimmungen des BAFU zur Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet halten fest, dass Stein- und Schottergärten keine ökologischen Mehrwerte bieten und durch ihre Wärmespeicherung an Hitzetagen das Klima im Siedlungsgebiet beeinträchtigen. Es rechtfertigt sich daher, sie ab einer bestimmten Grösse zu verbieten. Im Sinne der Verhältnismässigkeit wird der Gemeinde <b>empfohlen</b>, eine maximale Grösse analog den Musterbestim-</p>	<p>Teilweise Umsetzung  Im §8 Abs. 7 BNO wird die Bestimmung zu den Steingärten folgendermassen angepasst (anstelle von «Steingärten sind nicht zugelassen»):  <i>Steingärten sind grundsätzlich unzulässig. Der Gemeinderat kann bei guter Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und dem Nachweis eines bedeutsamen ökologischen Mehrwerts <u>auf</u> untergeordneten Flächen Ausnahmen bewilligen.</i></p>

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
		mungen des BAFU festzulegen oder das Verbot in der Kernzone im Planungsbericht zu begründen. Ein Verweis auf § 57 Abs. 3 BNO ist aus rechtlicher Sicht nicht notwendig, da dieser sowieso gilt ( <b>Hinweis</b> ).	➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §22 Abs. 1	§22 Abs. 1: Gemäss den Empfehlungen zum Richtplankapitel S 3.1 gelten Verkaufsnutzungen bis 500 m <sup>2</sup> pro Gebäude als kleine Verkaufsnutzungen. Werden in einer Gebäudehülle mehrere Verkaufsnutzungen mit je 500 m <sup>2</sup> zugelassen, handelt es sich um einen Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen. Gemäss Richtplan ist dann eine konkrete Aussage in den Zonenvorschriften erforderlich. Um mittelgrosse Verkaufsnutzungen auszuschliessen, ist die Verkaufsnutzung entsprechend auf 500 m <sup>2</sup> pro Gebäude zu beschränken. ( <b>Vorbehalt</b> )	Umsetzung Die Vorgabe ist anzupassen, um Missverständnisse zu vermeiden. In der Gemeinde sind keine Gebäude mit mehreren Ladengeschäften bzw. mit Verkaufsnutzungen über 500 m <sup>2</sup> bekannt. Anpassung §22 Abs. 1 wie folgt: <i>Sind gemäss Zonenbestimmungen Verkaufsnutzungen zulässig, beträgt die zulässige Verkaufsfläche nach §15d BauV pro <del>Ladengeschäft</del> Gebäude maximal 500 m<sup>2</sup>.</i> ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §32a	§32a: Bitte auf eine einheitliche Begriffsverwendung achten und in allen Absätzen <del>Gewässerraum</del> durch <u>Gewässerraumzone</u> ersetzen (einheitliche Benennung wie im Genehmigungsinhalt Änderungsplan; <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung ➔ Anpassung BNO, Planungsbericht und Änderungsplan Gewässerraum.
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §32a Abs. 1	§32a Abs. 1: Kann aufgrund der erforderlichen Anpassungen gemäss Ziffer 3.5.1 gestrichen werden: <del>Er wird gemäss Abs. 3 bis 6 umgesetzt.</del>	Umsetzung ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §32a Abs. 3	§32a Abs. 3: Die Überlagerung ergibt sich aus den Festlegungen in den Teilländerungen der Nutzungspläne. Der Absatz ist zu streichen (mit Anpassung der Absatznummerierung; <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung Streichung §32a Abs. 3: <del>Die Gewässerraumzone im Bauzonenplan und im Kulturlandplan ist der Grundnutzungszone überlagert.</del> ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §32a Abs. 4	§ 32a Abs. 4: Der Absatz ist aufgrund der erforderlichen Koordination mit dem Renaturierungsprojekt der Bünz gemäss Ziffer 3.5.1 zu streichen ( <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
3.6	Bau- und Nutzungsordnung	§32a Abs. 5: Der Absatz erübrigt sich aufgrund der erforderlichen Anpassun-	Umsetzung ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
	(BNO), §32a Abs. 5	gen gemäss Ziffer 3.5.1 und ist zu streichen ( <b>Vorbehalt</b> ).	
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §32a Abs. 6	§32a Abs. 6: Ist aufgrund der Ausführungen zum Waldareal gemäss Ziffer 3.5.1 zu streichen ( <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung Streichung §32a Abs. 6: <del>Auf den im Kulturlandplan bezeichneten Abschnitten wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.</del> ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §32b Abs. 1	§32b Abs. 1: Ist wie folgt anzupassen: Bei offenen Fließgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen <u>zum Rand der Gerinnesohle 6 m, und wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen</u> ( <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung Anpassung §32b Abs. 1 gemäss Vorschlag. ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §32b Abs. 2	§32b Abs. 2: Ganzer Absatz streichen ( <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht.
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §42	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind seit der Revision der BauV in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. Die Absätze 2 und 3 von § 42 BNO sind zu streichen. ( <b>Vorbehalt</b> ) Die Benennung der Strasse liegt bereits gestützt auf § 101 Abs. 2 BauG im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Auch hier besteht kein Regelungsbedarf auf Gemeindeebene. Folglich kann der gesamte Paragraph gestrichen werden.	Umsetzung Eine Entschlackung der BNO ist zweckmässig. Streichung § 42. ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht.
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §56 Abs. 2	Gemäss § 24 Abs. 3 BauV dürfen Tonnendächer nur erstellt werden, wenn die Gemeinden sie ausdrücklich zulassen. Es ist nicht klar, ob mit der vorliegenden Bestimmung Tonnendächer nun zugelassen werden sollen oder nicht, zumal diese in Abs. 1 explizit erwähnt werden. Allenfalls können die Tonnendächer in Abs. 1 auch aus der Aufzählung gestrichen werden, damit klar ist, dass diese mit "andere Dachformen" in Abs. 2 nicht gemeint sind. Bitte erläutern ( <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung: In Absatz 3 werden zusätzlich Pult- und Flachdächer zugelassen, dafür andere Dachformen nicht. Damit wird klar, dass Tonnendächer ausgeschlossen sind. §56 Abs. 3: In der Gewerbe-, Arbeits-, Recycling- und Kartbahnzone und den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA und OeA) sind <del>andere Dachformen</del> <u>neben den zulässigen Dachformen gemäss Absatz 1 zusätzlich Pult- und Flachdächer</u> zulässig.

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §56 Abs. 7	Als Dachdurchbrüche gelten Dachaufbauten, die der Vergrößerung der Nutzfläche dienen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen (§ 24 Abs. 2 BauV). In der vorliegenden Bestimmung wird zu Beginn eine Regelung zu den Dachflächenfenstern, dann zu den Dachdurchbrüchen, dann zu den Dachaufbauten und im Anschluss erneut zu den Dachdurchbrüchen getroffen. Der Gemeinde wird <b>empfohlen</b> die Systematik dieser Bestimmung so anzupassen, dass zuerst die Regelungen zu den Dachdurchbrüchen allgemein und im Anschluss diejenigen zu den Unterkategorien folgen.	Umsetzung Der Vorschlag ist zweckmässig. Anpassung der Reihenfolge unter §56 Abs. 1 wie folgt (Reihenfolge geändert: Dachdurchbrüche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster): <i>Die Geschlossenheit der Dachfläche darf durch Dachdurchbrüche nicht beeinträchtigt werden. Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen, Schleppegauben oder Dacheinschnitte erlaubt bzw. verlangt werden. Zu den Dachrändern und zwischen einzelnen Dachdurchbrüchen ist in der Regel ein Abstand von mind. 1.0 m zu wahren. Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie sich sorgfältig in die Dachfläche integrieren. In der Kernzone darf die Fläche des Blendrahmenseussmasses maximal 1.0 m<sup>2</sup> betragen.</i>
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §56 Abs. 8	§ 24 Abs. 1 <sup>bis</sup> BauV regelt die Zulässigkeit der Dachdurchbrüche anhand der Fassadenlänge. Es ist nicht ersichtlich, weshalb in Abs. 8 eine andere Messweise verwendet wird. Die Gemeinde hat die Bestimmung an § 24 Abs. 1 <sup>bis</sup> BauV anzupassen. Will sie an der Regelung festhalten, ist aufzuzeigen, inwiefern diese Regelung nicht dem übergeordneten Recht widerspricht ( <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung Anpassung ist zweckmässig. Anpassung §58 Abs. 8 wie folgt: <i>Spezielle Giebelkonstruktionen aus Glas sind auf einem Drittel der <del>Firstlänge</del> Fassadenlänge bei guter Gestaltung zulässig.</i> ➔ Anpassung BNO
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §57 Abs. 2	Im Sinne der Rechtsklarheit wird der Gemeinde <b>empfohlen</b> , kleinere Steingärten zu definieren (vgl. Ausführungen zu § 8 Abs. 7 BNO).	Teilweise Umsetzung Im §57 Abs. 2 BNO wird die Bestimmung zu den Steingärten folgendermassen angepasst (anstelle von «Kleinere Steingärten mit hohem ökologischem Mehrwert sind zulässig»): Steingärten sind grundsätzlich unzulässig. Der Gemeinderat kann bei guter Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und dem Nachweis eines bedeutsamen ökologischen Mehrwerts oder auf untergeordneten Flächen Ausnahmen bewilligen. ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §64 Abs. 1	Die Gemeinde hat in § 43 Abs. 2 BNO bereits eine ähnliche allgemeine Regelung. Die Gemeinde hat im Sinne der Entschlackung der BNO zu prüfen, ob sie den Anwendungsbereich in § 43 Abs. 1 BNO nicht erweitern (Beispiel: [...]) Dies gilt auch hinsicht-	Keine Umsetzung Unter §64 Abs. 1 können auch Ausnahmen verfügt werden, unter § 43 Abs. 2 ist dies bisher nicht vorgesehen. Ausnahmen sollen bei § 64 Abs. 1 möglich bleiben, unter § 43 Abs. 2 aber



Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
		lich des Schutzes vor Hochwasser [...] und anderen Naturgefahren.) und auf eine Wiederholung in § 64 Abs. 1 BNO verzichten möchte. § 64 Abs. 2 BNO könnte entsprechend in § 21 BNO belassen werden.	nicht zusätzlich ermöglicht werden.
3.7	Formelles, Sondernutzungsplanpflicht	Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist für die Parzellen 418, 1150, 1151, 123, 424, 1261 entlang der Bünz eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Gemäss Luftbildern wurde der östliche Teil in den Jahren 2011/2012 mit zwei Mehrfamilienhäusern überbaut. Im nordwestlichen Teil sind zwei von drei Parzellen schon länger überbaut. Im eingereichten Änderungsplan fehlt diese Sondernutzungsplanpflicht. Eine entsprechende Aufhebung wird im Planungsbericht nicht erläutert. Die Gemeinde wird gebeten, dazu Stellung zu nehmen ( <b>wichtiger Hinweis</b> ).	Umsetzung Der Sondernutzungsplan ist erstellt und bis auf die Parzelle 418 vollständig umgesetzt. Eine SNP-Pflicht ist daher nicht mehr erforderlich. Die Sondernutzungsplanpflicht wird aufgehoben und im Planungsbericht begründet. ➔ Anpassung Änderungspläne, BNO und Planungsbericht
3.7	Formelles, Änderungspläne	Üblicherweise werden die rechtsgültige Situation und die Änderungen separat dargestellt und im Änderungsplan werden ausschliesslich Änderungen ausgewiesen (übrige Flächen "weiss"). Die von der Gemeinde gewählte, kombinierte Darstellung ist möglich. Jedoch sind alle Festlegungen (vor allem Zonen), die nicht Gegenstand der Teiländerung sind, mit ausgeblassten Farben (eventuell in Grautönen) darzustellen. Nur für die Änderungen sind die "vollen" Farben zu verwenden ( <b>Vorbehalt</b> ). Im "Änderungsplan Bauzonenplan Zone für öffentliche Anlagen" und im "Änderungsplan Bauzonenplan Arbeitszone" finden sich im Genehmigungsinhalt auch Inhalte des Kulturlandplans (Landwirtschaftszone, Magerwiese, Naturschutzzone). Die Pläne sind entsprechend zu beschriften (oder die Regelungsinhalte des Kulturlandplans sind in einem Änderungsplan Kulturlandplan darzustellen) ( <b>Vorbehalt</b> ).	Umsetzung. Gemäss Besprechung mit dem zuständigen Kreisplaner vom 29.11.2023 werden die Änderungspläne neu wie folgt dargestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilplan Arbeitszone: Drei Pläne mit rechtskräftigem Plan, Änderungen und finalisiertem Plan</li> <li>- Teilplan Zone für öffentliche Anlagen: Drei Pläne mit rechtskräftigem Plan, Änderungen und finalisiertem Plan</li> <li>- Teilplan Gewässerraum: Darstellung von ausschliesslich der Änderungen, ohne rechtskräftigem Plan. Anpassung der Darstellung (Baugebiet grau hinterlegt, ausserhalb Baugebiet weiss). Ergänzung in Legende: Weitere Orientierungsinhalte vgl. rg BZP / KLP.</li> <li>- Die Pläne werden mit Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan beschriftet, da es Inhalte im Baugebiet und Kulturland hat.</li> </ul> ➔ Anpassung Pläne und Planungsbericht
-	Potenzialanalyse	Gemäss kantonaler Beurteilung vom 28.08.2023 zur Potenzialanalyse Entwicklung Arbeits- und Kartbahnzone (separates Projekt) sind ein Bedarfsnachweis sowie eine regionale Abstimmung	Gemäss Besprechung mit dem zuständigen Kreisplaner vom 29.11.2023 ist der Bedarfsnachweis so zu verstehen, dass Firmen genannt werden sollen, welche an ihren jetzigen

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Vorgehen
		<p>erforderlich. Der Bedarf sei dabei bereits vor einer Umzonung aufzuzeigen (Betriebe mit Neuansiedlungsbedarf innert 2-3 Jahren). Eine regionale Begründung des REK-Eintrags ist erforderlich.</p>	<p>Standorten Ausbaubedarf aufweisen und auf der Suche nach neuen Standorten sind – es ist nicht aufzuzeigen, welche Firmen konkretes Interesse an der Arbeits- und Kartbahnzone in Waltenschwil haben. Eine Anpassung des REK ist nicht erforderlich, sondern lediglich eine regionale Stellungnahme, welche das Vorhaben stützt und aus regionaler Sicht begründet. Da aufgrund der kantonalen Stellungnahme eine Entwicklung der Kartbahnzone nur mit grossem Aufwand umsetzbar ist, wird vorerst darauf verzichtet.</p> <p>Um trotz Auszonung eines Teils der Arbeitszone einen Mehrwert für die Gemeinde Waltenschwil zu erzielen, soll die verbleibende Arbeitszone nun wertschöpfend entwickelt werden. Dazu wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision eine Baupflicht innert 3 Jahren nach Rechtskraft festgelegt.</p> <p>➔ Anpassung Planungsbericht</p>

### 3 Kantonale Beurteilung – Prüfbericht Geodaten vom 10. November 2022

Gemäss Prüfbericht Geodaten ist in nachfolgenden Punkten eine Überarbeitung der Daten erforderlich.

Aussage	Vorschlag für Vorgehen
<p><b>Zonengrenzen sind parzellenscharf</b>            Geodaten müssen parzellenscharf vorliegen (Toleranz 1 mm).            Die OeA ragt ca. 1,3 cm über die Parzellengrenze hinaus bei den Koordinaten 2'664'867.730 1'243'470.07N m und auch einige Millimeter bei 2'665'717.510 1'242'938.14N m.</p>	<p>Umsetzung: Die Zonengrenzen der OeA werden parzellenscharf abgebildet.            → Anpassung Bauzonenplan und Kulturlandplan sowie Änderungspläne Bauzonenplan / Kulturlandplan</p>
<p><b>Bemerkung</b>            Im Wald ist die Ausscheidung eines Gewässerraums nicht nötig, daher erübrigt sich der Verzicht auf einen Gewässerraum im Waldgebiet.</p>	<p>Umsetzung: Der Verzicht des Gewässerraums wird nicht mehr dargestellt.            → Anpassung Bauzonenplan und Kulturlandplan sowie Änderungspläne Bauzonenplan / Kulturlandplan</p>

### 4 Regionale Beurteilung – Stellungnahme der Repla Unteres Bünztal vom 16. November 2022

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal nahm an seiner Vorstandssitzung vom 16. November 2022 zur Vorlage Stellung. Die Unterlagen zur Revision sind umfassend und erlauben einen guten Überblick zu den Planungsabsichten. Aus regionaler Sicht ist vor allem die Anpassung der Arbeitszone auf der Parzelle 845 von Bedeutung. Es werden die folgenden Bemerkungen zur Planungsvorlage gemacht:

Aussage	Vorschlag für Vorgehen
<p>Die Bünz wird im REK als zentrales Landschafts- und Lebensband für Menschen, Tiere und Pflanzen beschrieben, welches es zu erhalten und aufzuwerten gilt. Mit den neuen Gewässerräumen werden die Grundlagen dazu geschaffen.            ► <i>Vorbehältlich der kantonalen Prüfung stimmt die Repla den geplanten Gewässerräumen zu.</i></p>	<p>Kein Handlungsbedarf, die Repla stimmt den geplanten Gewässerräumen zu.            Die notwendigen Anpassungen gemäss der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 31. August 2023 bleiben vorbehalten.</p>
<p>Die Einzonungen bei den Parkplätzen «Im Hessel» und beim Schützenhaus berühren keine unmittelbaren regionalen Interessen. Wir weisen darauf hin, dass von der Festlegung der neuen Magerwiese beim Schützenhaus (d. h. Änderung Nr. 2) wahrscheinlich ebenfalls Fruchtfolgefleichen betroffen sein dürften. Dies müsste im Planungsbericht noch ergänzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.            Die geplante Einzonung der Landwirtschaftszone in die OeBA-Zone beim Parkplatz Schützenhaus wird nicht weiterverfolgt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Umzonung der Magerwiese verzichtet (vgl. Ziffer 2 des vorliegenden Berichts).</p>

Aussage	Vorschlag für Vorgehen
<p>► <i>Die Repla ist damit einverstanden, dass ein Teil der Auszonungsflächen (siehe unten) für die Kompensation der Einzonungen der bestehenden Parkplätze genutzt wird.</i></p>	
<p>Bei der Parzelle Nr. 845, die sich derzeit in der Arbeitszone befindet, soll eine Teilfläche von 0.39 ha neu in die angrenzende Naturschutzzone ausbezogen werden. Aus regionaler Sicht wird das Vorhaben ausdrücklich begrüsst. Von den 0.39 ha stünden 0.34 ha zur Kompensation der Einzonung im Gebiet «Seewadel» (vorgesehen: 0.77 ha) zur Verfügung. Aus regionaler Sicht wird auch die Absicht der Gemeinde Waltenschwil begrüsst, die Zukunft der verbleibenden Arbeitszone (inkl. Areal Kartbahnzone) in einem Gesamtkonzept zu regeln. Dieses Vorgehen deckt sich mit dem REK, welches vorgibt, das zukünftige Arbeitsplatzwachstum in der Region u. a. auf den Standort Waltenschwil zu konzentrieren.</p> <p>► <i>Die Repla stimmt der Auszonung eines Teils der Parzelle Nr. 845 von der Arbeitszone in die Naturschutzzone zu. Von der gesamten Auszonungsfläche sollen 0.34 ha an die Einzonung «Seewadel» in der Gemeinde Wohlen angerechnet werden können.</i></p>	Kenntnisnahme, kein Handlungsbedarf.
<p>Die Zone für öffentliche Anlagen und Bauten soll so angepasst werden, dass der Fussballplatz auch in Zukunft die Anforderungen des Schweizerischen Fussballverbands an ein Spielfeld der Kategorie D (d. h. 9er-Fussball) erfüllen kann.</p> <p>► <i>Im Sinne des Erhalts von Freiräumen und Freizeitangeboten innerhalb des Siedlungsgebiets stimmt die Repla der Änderung zu.</i></p>	Kenntnisnahme, kein Handlungsbedarf.
<p>Die Änderungen in der BNO berühren keine unmittelbaren regionalen Interessen. Die präziseren Vorschriften zur Aussenraumgestaltung und zum Umgebungsplan werden begrüsst.</p> <p>► <i>Die Änderungen in der BNO, namentlich zur Aussenraumgestaltung, werden von der Repla begrüsst.</i></p>	Kenntnisnahme, kein Handlungsbedarf.