

Traktandum 6: *Beschlussfassung über die Teilrevision der Nutzungsplanung Gewässerräume, Zone für öffentliche Anlagen und Arbeitszone*

Ausgangslage und Ziele

Die Allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale Instrument der kommunalen Raumentwicklung. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der Bau- und Nutzungsordnung ist eigentumsverbindlich festgelegt, wie der Boden genutzt und überbaut werden darf. Die bestehende Nutzungsplanung ist in einzelnen Bereichen veraltet und muss an neue gesetzliche übergeordnete Vorgaben sowie veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Ziel der Teiländerung Nutzungsplanung Gewässerräume, Zone für öffentliche Anlagen und Arbeitszone ist es, die Planungsinstrumente zu aktualisieren und die Nutzungsplanung an die heutigen Bedürfnisse auszurichten. Dazu werden insbesondere:

- übergeordnete gesetzliche Anforderungen umgesetzt (insbesondere Gewässerräume);
- punktuelle Anpassungen im Bauzonen- und Kulturlandplan vorgenommen;
- die Bau- und Nutzungsordnung präzisiert und an die aktuelle Praxis angepasst;
- aktuelle Entwicklungen und Vorhaben innerhalb der Gemeinde planerisch berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision können die verschiedenen raumrelevanten Tätigkeiten aufeinander abgestimmt und die zukünftige Entwicklung der Gemeinde in die gewünschte Richtung gelenkt werden. Damit wird die Grundlage für eine geordnete und zukunftsgerichtete räumliche Entwicklung der Gemeinde Waltenschwil geschaffen.

Bestandteile der Planung

Die Revision umfasst folgende verbindliche, von der Gemeindeversammlung zu beschliessende Bestandteile:

- Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerräume und Wildtierkorridorzone;
- Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Zone für öffentliche Anlagen;
- Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Arbeitszone;
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Orientierende Bestandteile sind:

- Planungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV);
- Mitwirkungsbericht;
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 16. Mai 2025;
- Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünztal vom 16. November 2022.

Bauzonen- und Kulturlandplan

Die wesentlichen Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans umfassen:

- Die Gewässerräume werden gemäss den gesetzlichen Vorgaben festgelegt, wodurch die bislang geltenden, grösser dimensionierten Übergangsbestimmungen ersetzt werden. Ergänzend wird, abgestimmt auf die Nachbargemeinden, eine Wildtierkorridorzone zur ökologischen Vernetzung eingeführt.

- Der seit über 35 Jahren bestehende Parkplatz Hessel wird der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Im Gegenzug wird der Parkplatz Grotte geringfügig reduziert. Angrenzend wird eine neue Grünzone geschaffen.
- Im Bereich Bannegg/Gotthardweg wird die Zonengrenze zwischen der Zone für öffentliche Anlagen und der Grünzone um 2 m nach Norden verschoben, um auf künftige Anpassungen der Mindestanforderungen für Fussballplätze reagieren zu können und einen gewissen Anordnungsspielraum zu erhalten.
- Im Zusammenhang mit der Verlagerung des Werkhofes der Notter Gruppe in der Gemeinde Wohlen aus dem Zentrum in das Gebiet Seewadel wird ein Teil der Arbeitszone bei der Kartbahn in Abstimmung mit der Gemeinde Wohlen und den betroffenen Eigentümerschaften in die Naturschutzzone umgezont.

Weitere geringfügige Anpassungen sind in den genannten Planungsunterlagen ersichtlich.

Bau- und Nutzungsordnung

Die wesentlichen Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung umfassen:

- Aussenraum und Siedlungsqualität: Ergänzung von einheitlichen und nachvollziehbaren Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung von Frei- und Aussenräumen (höhere Durchgrünung und Sickerfähigkeit);
- Dachformen: Flexibilisierung der zulässigen Dachformen, diverse Präzisierungen zur Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens;
- Rechtliche Anpassungen: Aufhebung veralteter Vorschriften, Abstimmung auf kantonale Bauverordnung und vereinfachte Regelungen für die Bewilligungspraxis;
- Umwelt- und Schutzbestimmungen: Festlegungen für Gewässerraum, Wildtierkorridor und Lichtemissionen, um Natur- und Landschaftsschutz zu gewährleisten;
- Weitere punktuelle Anpassungen zu Verkaufsnutzungen, Parkierung und Hochwasserschutz.

Beteiligung Bevölkerung und Einwendungsverfahren

Die Bevölkerung und betroffene Parteien konnten sich aktiv in die Planung einbringen. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 19. Februar 2024 bis zum 19. März 2024 statt. Am 28. Februar 2024 wurde die interessierte Bevölkerung anlässlich einer Orientierungsveranstaltung über die wesentlichen Inhalte der Planung informiert. Verschiedene Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurden geprüft und teilweise in die weitere Planung aufgenommen.

Nach Erhalt des abschliessenden Vorprüfungsberichtes der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vom 16. Mai 2025 erfolgte die öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG vom 02. Juni 2025 bis 04. Juli 2025.

Während der öffentlichen Auflage sind fristgerecht 14 Einwendungen eingegangen. Es sind entsprechende Einwendungsverhandlungen durchgeführt worden. Die Resultate der Verhandlungen sind in den an die Beteiligten gerichteten Verhandlungsprotokollen ersichtlich. Sieben Einwendungen sind gestützt darauf zurückgezogen worden. Der Gemeinderat hat am 23. Februar 2026 einzeln über die Einwendungen entschieden. Die schriftlichen Entscheide sind den Einwendenden sowie allfälligen Verfahrensbeteiligten zugestellt worden. Diese haben den Entscheid rechtzeitig vor der Gemeindeversammlung erhalten.

Gemäss § 25 Abs. 1, 2. Satz des Baugesetzes (BauG) sind die Einwendungsentscheide der Gemeindeversammlung (dem zuständigen Organ) bekanntzugeben, binden es aber nicht. Die Entscheide liegen als Akten für die Gemeindeversammlung nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung auf der Gemeindkanzlei zur Einsichtnahme auf. Die gestützt auf die Einwendungsentscheide des Gemeinderats vorgenommenen Änderungen an der Vorlage gehen aus Ziffer 6.3 des Planungsberichts hervor.

Nächste Schritte / Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen zur Umsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Schritte:

- Öffentliche Aktenauflage: Die zur Abstimmung gelangenden Unterlagen können in der Gemeindeverwaltung oder digital auf der Gemeindewebseite www.waltenschwil.ch (GV-Unterlagen) eingesehen werden.
- Beschluss der Gemeindeversammlung und Referendumsfrist:
Gemäss § 25 Abs. 2 BauG erlässt die Einwohnergemeindeversammlung die Planung gesamthaft oder in Teilen. Die Gemeindeversammlungsbeschlüsse werden nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung mit der Möglichkeit eines Referendums- oder Gemeindebeschwerdeverfahrens publiziert. Anschliessend publiziert der Gemeinderat den Eintritt der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt (§ 13 BauV). Erst zu diesem Zeitpunkt beginnt die Beschwerdefrist von 30 Tagen (§ 26 BauG). Damit erhalten die Einwendenden die Möglichkeit zu einer möglichen Beschwerde gegen den gemeinderätlichen Einwendungsentscheid. Anfechtungsobjekt ist nicht der gemeinderätliche Einwendungsentscheid, sondern der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung, falls darin den Anliegen der Einwendenden nicht entsprochen worden ist.
- Einreichung zur kantonalen Genehmigung:
Die Planung wird rechtskräftig, nachdem sie vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Über allfällige Beschwerden entscheidet der Regierungsrat; die Genehmigung der Planung würde in diesem Fall durch den Grossen Rat erfolgen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, die Teiländerung Nutzungsplanung Gewässerräume, Zone für öffentliche Anlagen und Arbeitszone zu genehmigen.