

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

16. Mai 2025

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.22.365 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Waltenschwil  
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung Nutzungsplanung, Gewässerraum, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Arbeitszone

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan, Gewässerräume, 1:5'000 vom 25. April 2025
- Änderungsplan Bauzonenplan, Zone für öffentliche Anlagen, 1:2'500 vom 25. April 2025
- Änderungsplan Bauzonenplan, Arbeitszone, 1:2'500 vom 27. Mai 2024
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 15. Mai 2024

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 7. Mai 2025
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 15. Mai 2024

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Schwerpunkt der Teiländerung ist die Festlegung der Gewässerräume über das gesamte Gemeindegebiet. Weiter soll auf der Parzelle 845 – im Gebiet nördlich der Kartbahn – eine Arbeitszone zum Teil ausgezont werden. Die Auszonungsfläche (Siedlungsgebiet beziehungsweise Bauzone) soll für eine überkommunale Umlagerung zur Verfügung gestellt werden (Gemeinde Wohlen, Teiländerung "Seewadel" vgl. BVUARE.19.355). Mit einem untergeordneten Teil der Auszonungsfläche (beziehungsweise des freiwerdenden Siedlungsgebiets) möchte die Gemeinde mittels Umlagerung den langjährig bestehenden öffentlich genutzten Parkplatz "Hessel" einzonen. Im Bereich der Schul- und Sportanlagen soll die Abgrenzung der Zone für öffentliche Anlagen angepasst werden. Schliesslich umfasst die Teiländerung Anpassungen an der BNO aufgrund der Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis und wegen der revidierten Bauverordnung (BauV) des Kantons.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Die Teiländerungsvorlage ist sachgerecht und rechtmässig umgesetzt.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

### **2.3 Verfahrenskoordination, Überkommunaler Bauzonenabtausch**

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. Das bedeutet, beide Planungen können erst vom Kanton genehmigt werden, wenn die Beschlüsse beider Teiländerungen durch die jeweiligen Einwohnergemeinden vorliegen.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Waltenschwil ist im kantonalen Raumkonzept dem Raumtyp Ländliche Entwicklungsachse zugeordnet. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Zur vorgesehenen überkommunalen Umlagerung von Siedlungsgebiet/Arbeitszone liegen Stellungnahmen des Regionalplanungsverbands Unteres Bünztal und der Nachbargemeinde Wohlen vor (vgl. Ziffer 3.3.3). Bezüglich der Gewässerraumfestlegung ist die Abstimmung mit den Nachbargemeinden bis auf eine Pendeuz (vgl. Ziffer 3.5.1) erfolgt. Die weiteren Teiländerungen haben lediglich lokale Auswirkungen. Insgesamt ist die regionale Abstimmung hinreichend erfolgt.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 93,79 ha auf. Davon sind ca. 87,97 ha überbaut und ca. 5,92 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,67 ha Wohn- und Mischzonen, 0,18 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,97 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2022).

### 3.3.2 Arbeitszonen

Die Gemeinde Waltenschwil verfügt über 12,54 ha Arbeitszonen. Bis auf die oben genannte geringfügige Reserve gelten die Arbeitszonen als überbaut (Stand der Erschliessung 2022). Die Arbeitszonen liegen verteilt auf drei nahe beieinanderliegende Standorte im Südwesten der Gemeinde, in der Nähe der Hauptverkehrsachsen (Eisenbahnlinie Lenzburg–Rotkreuz und der Kantonsstrasse K124 [Hauptverkehrsstrasse]). Die Arbeitszone auf Parzelle 845 (1,3 ha) ist überbaut. Gleichzeitig gilt sie aus Sicht der Gemeinde als unternutzt (beziehungsweise nur mit einer Zwischennutzung belegt) und ist geeignet für eine Umstrukturierung. Angrenzend an diese Parzelle liegt die Kartbahnzone (§ 20 BNO, eine ausschliesslich für den Betrieb einer Kartbahn mit Restaurant bestimmte Spezialzone). Eine Aufgabe der aktuellen Nutzung ist absehbar. Eine zonenkonforme Nachnutzung ist nicht in Sicht.

### 3.3.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

#### Umzonungen

##### *Zone für öffentliche Anlagen*

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bau einer Doppeltturnhalle sowie im Hinblick auf Anpassungen der Dimensionierung von Fussballplätzen an neuen Normen, hat die Gemeinde die Abgrenzung der Zone für öffentliche Anlagen überprüft. Im Bereich der Schul- und -Sportanlagen soll die Zonengrenze zwischen der Zone für öffentliche Anlagen (OEA) und der Grünzone zu Gunsten der OEA um 2 m nach Norden verschoben werden. Die Einzelheiten zur Begründung können den Kapiteln 3.2.1 und 4.1.1 im Planungsbericht entnommen werden.

##### *Weitere Umzonungen*

Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung wird im Bereich der Gewässerparzelle 1083 die bestehende Uferschutzzone (§ 18 BNO) erweitert (Umzonungen von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnzone 3 und Kernzone [betroffene Parzellen 440, 441, 442, 1197, 1282]).

Bei der Parzelle 845 (Areal Notter) wird die angrenzende Strassenparzelle 847 neu der Arbeitszone zugewiesen (bisher Kartbahnzone).

#### Umlagerungen von Bauzonen

##### *Notter Areal, Auszonung*

Die Grundeigentümerin der Parzelle 845 beantragt auf dem genannten Grundstück die Auszonung von 3'889 m<sup>2</sup> Arbeitszone und die Zuweisung zur Naturschutzzone. Die freiwerdende Siedlungsgebietsfläche beziehungsweise die Arbeitszonenfläche soll zu einem Anteil von 3'378 m<sup>2</sup> überkommunal zugunsten einer Arbeitszonenerweiterung im Gebiet Seewadel (Gemeinde Wohlen) umgelagert werden. Die Antragstellerin unterstützt die Auszonung nur dann, wenn zuerst ein rechtskräftiger Einzonungsentscheid für das Gebiet Seewadel in Wohlen vorliegt.

Die Umlagerung wird von der Gemeinde Wohlen (Protokollauszug [PA]) vom 5. September 2022) sowie vom Regionalplanungsverband Unteres Bünztal (Stellungnahme vom 19. August 2022) unterstützt.

Der Gemeinderat Waltenschwil steht dem Begehren kritisch gegenüber und möchte die überkommunale Umlagerung mit der Erfüllung folgender Voraussetzungen verknüpfen (PA vom 30. Mai 2022):

- Bereitstellung von Kompensationsflächen für gemeindeinterne Umlagerungen in den Gebieten Parkplätze "Hessel" und "Schützenhaus".
- Vertraglich gesicherter Verzicht der Eigentümerin der Parzelle 845 auf finanzielle Entschädigung gemäss Art. 5 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG).

- Die künftige Gestaltung und Nutzung des restlichen Gebiets der Arbeitszone Parzelle 845 soll in einem separaten Verfahren geklärt werden. Die angrenzende Kartbahnzone soll in die Überlegungen mit einbezogen werden (vgl. BVUARE.15.111).
- Abschluss eines öffentlichrechtlichen Pflegevertrags für die angrenzende (und mit der Auszonungsfläche zu vergrößernde) Naturschutzzone.

Das Umlagerungsvorhaben wird im Planungsbericht unter Kapitel 3.4 ausführlich erläutert.

#### *Parkplatz im Hessel – Einzonung 653 m<sup>2</sup>*

Der Parkplatz liegt direkt bei der Bushaltestelle und ist ausserhalb der Bauzone langjährig bestehend. Künftige Zielgruppen sind Pendler (Park + Ride [P+R] für Bushaltestelle) und an den Wochenenden Besuchende des Tierparks. Es ist eine Parkplatzbewirtschaftung vorgesehen. Zusammen mit der Arrondierung (Einzonung Landwirtschaftszone zu Grünzone) auf der Parzelle 750 ergibt sich eine planerisch zweckmässige neue Bauzonenabgrenzung und logische Bereinigung am Rand des Siedlungsgebiets (vgl. Planungsbericht, Kapitel 3.1 und 4.1.1)

#### *Parkplatz Schützenhaus – Verzicht auf Einzonung von 339 m<sup>2</sup>*

Der nicht rechtmässig entstandene Parkplatz beim Schützenhaus sollte gemäss den ersten Entwürfen eingezont werden. Ziel war gemäss Begründung im Planungsbericht (Kapitel 3.2) prioritär die Entlastung der Gemeindestrassen von der Dauerparkierung. Eine weitere Zielgruppe seien Pendler unter der Woche (P+R für die nahe gelegene Bushaltestelle Maiächer).

Planungs- und baurechtlich kann der Parkplatz höchstens im Zusammenhang mit dem Schützenhaus geprüft werden (Art. 24 ff. RPG). 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 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. Aus den genannten Gründen kann für die Einzonung des Parkplatzes keine positive Vorprüfung in Aussicht gestellt werden. Angesichts dieser Beurteilung hat der Gemeinderat entschieden, auf diese Einzonung zu verzichten.

#### *Schlussfolgerung*

Die Gemeinde sieht 653 m<sup>2</sup> zur Einzonung in die Zone für öffentliche Anlagen vor. Der Parkplatz Hessel liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung im Ausmass von 612 m<sup>2</sup> neu angeordnet werden.

Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

#### **Arrondierungen**

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf eine Arrondierung bei der Parzelle 750, westlich des Parkplatzes Hessel vor (Einzonung in die Grünzone gemäss § 17 BNO, vgl. Kapitel 3.1 im Planungsbericht).

Die beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (insbesondere Fall c) Gebiet mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck und liegt

im Interesse einer zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonengrenze. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

## Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5, 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF <sup>1</sup> -Bilanz (netto) <b>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG<sup>2</sup></b>
<b>Planungsanweisung 1.2.</b>			
Parzelle 845, Areal Notter	-3'889 m <sup>2</sup>	-3'889 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Parzelle 665, Eichmatt	-64 m <sup>2</sup>	-64 m <sup>2</sup>	+64 m <sup>2</sup>
Parzellen 750, 754, Grotte	-180 m <sup>2</sup>	-180 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Im Hessel	+653 m <sup>2</sup>	+653 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Seewadel, Gemeinde Wohlen	<b>Einzonung beim Standort Seewadel Wohlen +3'378 m<sup>2</sup></b>	<b>+3'378 m<sup>2</sup></b>	<b>FFF Verbrauch am Standort Seewadel Wohlen hier nicht berücksichtigt</b>
<b>Total/Saldo</b>	<b>-102 m<sup>2</sup></b>	<b>-102 m<sup>2</sup></b>	<b>+64 m<sup>2</sup> FFF</b>
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
Parzellen 750, 975, Hessel	+1'235 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total/Saldo</b>	<b>+1'235 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup> FFF</b>
<b>Planungsanweisung 4.2</b>			
Restsaldo Auszonung Notter	+102 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total/Saldo Planungsanweisung 4.2</b>	<b>+102 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup> FFF</b>
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>+1'235 m<sup>2</sup></b>	<b>-102 m<sup>2</sup></b>	<b>+64 m<sup>2</sup> FFF</b>

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

## Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 ([www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung)) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht".

<sup>1</sup> Fruchtfolgeflächen

<sup>2</sup> Landwirtschaft Aargau

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

### **3.3.4 Siedlungsqualität**

#### **Freiraumentwicklung**

Die Freiräume in der Siedlung (Strassen inklusive Vorgärten, Plätze, Grünanlagen, private Gärten, Schul- und Friedhöfe usw.) sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. Im Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist deren Bedeutung merklich gestiegen. Gemäss Richtplankapitel S 1.1 sind in der Nutzungsplanung die Rahmenbedingung für eine gute Umgebungs- und Freiraumgestaltung zu verankern. Ebenfalls zu beachten ist Artikel 3 Abs. 3 RPG, der besagt, dass in der Siedlung viele Grünflächen und Bäume enthalten sein sollen. Gemäss § 4 Abs.1 lit. d BauV soll aufgezeigt werden, wie die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume verbessert wird. Dabei gilt es Synergien zwischen Gestaltung (Ortsbild), Nutzungsqualität (Aufenthalt und Spielen), Biodiversitätsförderung und Klima zu nutzen.

Im Rahmen der Teiländerung der BNO werden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung neu strukturiert und präzisiert. Dies aufgrund von Erkenntnissen aus der Bewilligungspraxis. 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. Im Rahmen der Beratung erfolgte Empfehlungen und Hinweise wurden weitgehend umgesetzt. Die Anpassungen werden begrüsst.

#### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Kantonaem Richtplan setzen Kanton und Gemeinden mit einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen sowie entsprechenden Verkehrsinfrastrukturen um. Sie tragen insbesondere zu einem angenehmen Lokalklima, einem klimaresilienten Wassermanagement und zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet bei (Richtplankapitel H7, Strategie 7.2). Gemäss § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau ([www.ag.ch/klimakarten](http://www.ag.ch/klimakarten)) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ([www.ag.ch/klimawandel-siedlung](http://www.ag.ch/klimawandel-siedlung)) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt. Die [Klima Planhinweiskarte Tag](#) für Waltenschwil zeigt für ungefähr 50 % des Siedlungsgebiets eine sehr starke bioklimatische Belastung. Die [Klima Planhinweiskarte Nacht](#) zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich von den (bewaldeten) Hügeln ins Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt. In der Kernzone und im Gewerbegebiet sind nächtliche Wärmeinseln ausgewiesen. Die Wohnqualität wird bereits durch eine geringe nächtliche Überwärmung beeinträchtigt.

Die im Rahmen der Beratung erfolgten Hinweise betreffend Freiraum und klimaangepasster Siedlungsentwicklung (§ 3 Planungsgrundsätze, § 8 Abs. 6<sup>bis</sup> Kernzone, § 13 Abs. 3 Gewerbezone, § 14 Abs. 4 Arbeitszone und § 57 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung) wurden zweckmässig umgesetzt.

#### **Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht**

Im rechtskräftigen Bauzonenplan (Beschlissen von der Gemeindeversammlung 22. November 2013, genehmigt vom Regierungsrat 5. März 2024) 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 2011/12 mit zwei Mehrfamilienhäusern überbaut. Im nordwestlichen Teil sind zwei von drei Parzellen bereits seit ca. 2001/02 überbaut. Gemäss den Ausführungen der Gemeinde in Kapitel 4.1.1 des Planungsberichts sei ein Sondernutzungsplan erstellt worden und dieser sei bis auf die Parzelle 418 vollständig umgesetzt. Eine Sondernutzungsplanpflicht sei daher nicht mehr erforderlich. Die Pflicht soll deshalb im Rahmen der Teiländerung aufgehoben werden. Nähere Angaben zu dieser Planung (Typ des Sondernutzungsplans, Name, Beschluss- und Genehmigungsdatum) liegen nicht vor. Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Erschliessung beziehungsweise Baureife der letzten Parzelle 418 sicherzustellen.

### **3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Wie im Planungsbericht erläutert, haben die kleinräumigen Umzonungen im Rahmen der Teilrevision sowie die Anpassungen der BNO keinen Einfluss auf das übergeordnete Verkehrsnetz und sind mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) abgestimmt. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr gemäss § 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) ist somit gewährleistet.

### **Parkierung**

Der Parkplatz bei der Haltestelle Hessel soll eingezont werden. Die Erschliessung des Parkplatzes erfolgt im Einbahnverkehr, indem von der als Lokalverbindungsstrasse (LVS) eingestuften Kantonsstrasse K362 eingefahren und über die als LVS reduziert eingestuften Kantonsstrasse K362 ausgefahren wird.

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 (**Hinweis**).

## **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die verschiedenen Einzonungen gehen zu Lasten von 1'847 m<sup>2</sup> übrigem Landwirtschaftsgebiet. Die Auszonungen betreffen 180 m<sup>2</sup> übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Planung in der vorliegenden Form hat somit eine Abnahme von 1'667 m<sup>2</sup> übrigem Landwirtschaftsgebiet zur Folge. FFF sind in der Gemeinde Waltenschwil nicht betroffen.

Die geplante Auszonung der Teilfläche der Parzelle 845 von 3'889 m<sup>2</sup>, die der Naturschutzzone zugewiesen werden soll, ist nicht in der obengenannten Bilanz berücksichtigt.

### **Rundschreiben des Bundesamts für Raumentwicklung vom 4. Mai 2011**

Die Kantone weisen diejenigen Böden, die sich im Gewässerraum befinden und die (gemäss Sachplan FFF und RPV) weiterhin FFF-Qualität haben, separat aus. Diese Böden können – als Potenzial – weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

### **Hinweis Regulierungsgebiet**

Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot und mit der Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton).

Die Rückerstattungspflicht von 20 Jahren ist abgelaufen.

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

##### **Öffentliche Gewässer**

Die öffentlichen Gewässer (innerhalb des Gemeindegebiets von Waltenschwil) sind im Orientierungsinhalt vollständig und grundsätzlich korrekt dargestellt. Die Lagegenauigkeit ist Sache der Planungsbehörde und wird durch die Fachstelle nicht im Detail überprüft.

##### **Gewässerraum**

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Gewässerraumkarte ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume basierend auf den vorgenannten Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um. Dazu sind für sämtliche Gewässer überlagernde flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen und in den Planwerken zu vermessen. Die Gemeinde Waltenschwil erfüllt diese Anforderungen grundsätzlich.

##### **Bünz**

Für die Bünz ist grundsätzlich eine minimale Gewässerraumzone von 24 bis 25 m Breite vorgesehen, dies in Abstimmung auf die laufenden Nutzungsplanungsrevisionen der Nachbargemeinden Wohlen und Bünzen, sowie dem anstehenden Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt.

Ab der Gewässerparzelle 814 nach Norden wird ab dem östlichen Rand der bestehenden Flurstrasse eine Gewässerraumzone von 25 m Breite asymmetrisch nach Osten angeordnet. Auch auf dem Abschnitt ab der Parzelle 159 bis zur Maiächerstrasse soll eine Gewässerraumzone von rund 25 m Breite asymmetrisch nach Süden angeordnet werden. Dies hinsichtlich des künftigen Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekts (Planung im Gang). Eine asymmetrische Anordnung der Gewässerraumzone im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung ist möglich. Eine solche muss aber gestützt auf die Interessenabwägung sachlich gerechtfertigt und vom stärker betroffenen Grundeigentümer akzeptiert sein. Da parallel das Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass dieses den betroffenen Grundeigentümern bekannt ist und dass sie mit einer asymmetrischen Gewässerraumumsetzung im Zusammenhang und koordiniert mit dem geplanten Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt einverstanden sind.

Im Siedlungsgebiet wird der Gewässerraum der Bünz im Grundsatz mit einer Breite von 25 m festgelegt (jeweils 12,5 m ab Gewässermittelachse). Dem kann zugestimmt werden.

Ab der Fussgängerbrücke Kirchweg soll nach Westen bis und mit 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. Begründet wird dies mit der kanalisierten Bünz, dem historisch gewachsenen Ortskern mit teilweise substanzgeschützten Gebäuden und der vorhandenen dichten Überbauung. Die Gemeinde ist sich der bestehenden Hochwassergefährdung bewusst, die mitunter ein Auslöser für das in Planung befindliche Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt ist. Das Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt zeigt auf, dass die Möglichkeiten einer Aufwertung und einer Revitalisierung der Bünz im Dorfkern auf die Breite der bestehenden Gerinnesohle und die vorhandenen Uferböschungen beschränkt bleiben. Aus fachlicher Sicht kann einer Reduktion des Gewässerraums auf diesem Abschnitt in zentraler Lage und auf einer Länge von rund 320 m Länge ausnahmsweise zugestimmt werden.

Folgende Festlegungen werden mit Zustimmung zur Kenntnis genommen:

- Ab der Maiächerstrasse bis zur Gemeindegrenze Wohlen wurde die Bünz bereits revitalisiert, der Gewässerraum wird entsprechend der Gewässerparzelle umgesetzt.
- **Kleine und eingedolte Gewässer:** Die Gewässerraumzonen der weiteren kleinen Gewässer sind sachgerecht umgesetzt (12 m plus die tatsächliche Gerinnesohlenbreite innerhalb Bauzone / 11 m bei den übrigen offen fliessenden Bächen ausserhalb Bauzone in Verbindung mit einem 6 m Bauabstand / 12 m plus Leitungsdurchmesser bei den eingedolten Gewässern).
- **Stehende Gewässer ab 0,5 ha:** Die Gewässerraumzonen der stehenden Gewässer sind mit einem 15 m breiten Uferstreifen sachgerecht umgesetzt.
- Der Verlauf des **Büelisacherkanals** wurde im Rahmen eines Baugesuchs lagegenau erfasst und im Leitungskataster Abwasser nachgeführt. Der Gewässerraum wurde im betroffenen Gebiet anhand der neuen Leitungsverläufe umgesetzt mit jeweils 6 m Abstand ab Innenkante Bachleitung gemäss BauG. Diesem Vorgehen kann zugestimmt werden. Der kantonale Bachkataster zeigt bereits den nachgeführten Leitungsverlauf auf (**Hinweis**).

**Wald:** Im Wald wird auf die Umsetzung einer Gewässerraumzone verzichtet, was möglich ist.

**Uferschutzstreifen:** Der Aufhebung der bisherigen Uferschutzstreifen wird zugestimmt.

### **Siedlungsentwässerung**

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

In der Gemeinde Waltenschwil ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) zweiter Generation in Bearbeitung. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP 2 aufzuzeigen.

### **3.5.2 Wald**

#### **Waldareal**

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Änderungsplan "Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerraumzone und Wildtierkorridorzone" vom 27. Mai 2024 und in den Änderungsplan "Bauzonen- und Kulturlandplan Zone für öffentliche Anlagen" vom 27. Mai 2024 übernommen.

#### *Umzonungen*

Die Umzonungen auf den Parzellen 750 sowie 975 erfolgen im Unterabstand zum Wald. Es wird auf die Waldabstandsvorschriften gemäss § 48 BauG verwiesen (**Hinweis**).

### **3.5.3 Wildtierkorridor**

Im Änderungsplan "Bauzonen und Kulturlandplan Gewässerräume" wird der Perimeter des Wildtierkorridors korrekt festgelegt.

### **3.5.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Bei den geplanten Einzonungen handelt es sich nicht um die Festlegung neuer Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen. Somit muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

### **3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die Änderungen an der BNO sind sachgerecht und rechtmässig. Erläuterungen und Begründungen können dem Planungsbericht, Kapitel 4.2 entnommen werden.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Benno Freiermuth  
Kreisplaner