



Objekt **Teiländerung Nutzungsplanung Gewässerraum, Zone für öffentliche Anlagen und Arbeitszone**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

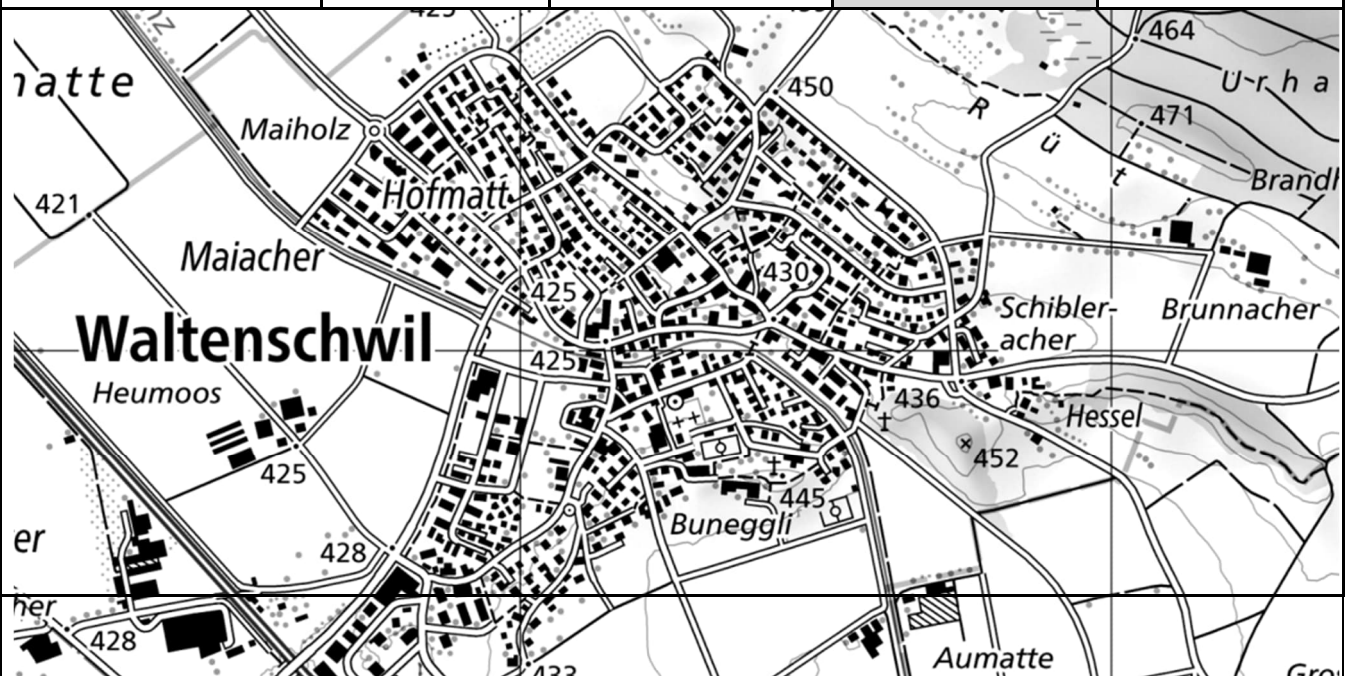
Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



PLANORA AG | AARAU | MURI | WOHLLEN
info@planora.ch | www.planora.ch

Erstellungsdatum 17.04.2026

Verfasser: LUC / YM

Geprüft: DUS / LUC

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Waltenschwil
 vertreten durch den Gemeinderat
 Banneggweg 1
 5622 Waltenschwil

Auftragnehmer: Planora AG
 Stegmattweg 11
 5610 Wohlen
 Tel. 056 618 30 10
 info@planora.ch

Projektteam: Daniel Luchsinger, MSc Geographie UZH
 Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ
 Yannick Marti, BSc Raumplanung FH

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage</i>	1
1.1	Einleitung.....	1
1.2	Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung	1
1.3	Planungsgegenstand	2
1.4	Bestandteile der Teiländerung Nutzungsplanung.....	3
2	<i>Grundlagen und Rahmenbedingungen</i>	4
2.1	Rechtliche Grundlagen	4
2.2	Bund	4
2.2.1	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).....	4
2.2.2	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	5
2.3	Kanton	5
2.3.1	Raumkonzept Aargau	5
2.3.2	Richtplan.....	5
2.3.3	Renaturierungskonzept Bünz, Waltenschwil und Hochwasserschutz	6
2.4	Region.....	6
2.4.1	Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Unteres Bünztal.....	6
2.4.2	Regionalentwicklungskonzept (REK) Unteres Bünztal	7
2.5	Gemeinde	7
2.5.1	Nutzungsplanung.....	7
2.5.2	Räumliches Gesamtkonzept Siedlung, Verkehr und Landschaft/Erholung.....	8
2.5.3	Kommunaler Gesamtplan Verkehr.....	9
2.5.4	Parkierungskonzept.....	10
3	<i>Schwerpunktthemen</i>	11
3.1	Parkplatz «Im Hessel» (Änderung Nr. 1)	11
3.1.1	Ausgangslage.....	11
3.1.2	Umsetzung im Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung.....	12
3.2	Anpassung Zone für öffentliche Anlagen (Änderung Nr. 2)	12
3.2.1	Sportplatz	12
3.2.2	Doppeltturnhalle.....	14
3.2.3	Gotthardweg	14
3.2.4	Varianten	15
3.2.5	Umsetzung im Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung.....	15

3.3	Notter Areal (Änderung Nr. 7).....	16
3.3.1	Ausgangslage Waltenschwil	16
3.3.2	Grundlagen Gemeinde Wohlen.....	17
3.3.3	Haltung der Gemeinde	18
3.3.4	Umsetzung im Bauzonenplan.....	19
3.4	Fruchtfolgeflächen	20
3.5	Kompensationsflächen.....	20
3.5.1	Parkplatz Eichmatt.....	21
3.5.2	Parkplatz Grotte (Änderung Nr. 4)	21
3.5.3	Alternativen und Varianten.....	21
3.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	21
3.7	Wildtierkorridor.....	22
3.8	Gewässerraum.....	23
3.9	Dachformen.....	31
3.10	Aussenraumgestaltung.....	33
3.11	Klima.....	33
3.12	Mehrwertabgabe.....	34
3.13	Baupflicht	34
4	<i>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</i>	36
4.1	Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan	36
4.1.1	Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Zone für öffentliche Anlagen	36
4.1.2	Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Arbeitszone Areal Notter	38
4.1.3	Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerraumzone und Wildtierkorridorzone.....	38
4.1.4	Flächenbilanz Ein- und Umzonungen	38
4.2	Teiländerung BNO	39
5	<i>Gesamtbetrachtung der Interessen</i>	42
5.1	Interessenabwägung	42
5.2	Verfahren.....	42
5.3	Zielerreichung.....	42
6	<i>Projektorganisation und Planungsablauf</i>	43
6.1	Auftraggeber	43
6.2	Projektteam.....	43
6.3	Ablauf der Planung.....	43

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung, ist das zentrale Instrument für die Raumentwicklung in den Gemeinden. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht und beinhaltet dabei Bestimmungen, welche auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens in der Gemeinde Anwendung finden. Die Nutzungspläne müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften, namentlich den Vorgaben des Baugesetzes und den Beschlüssen des kantonalen Richtplans, übereinstimmen.

Mit Schreiben vom 13. Januar 2021 teilt die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau mit, dass in Waltenschwil, gestützt auf Art. 41a ff die Gewässerräume in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festzulegen sind. Dabei ist zu beachten, dass bei Bauvorhaben in der Regel die sehr breiten Gewässerraumfreihaltungen gemäss den Übergangsbestimmungen der bundesrechtlichen Gewässerschutzgesetzgebung zur Anwendung gelangen, solange die Gewässerräume nicht rechtsverbindlich in der Nutzungsplanung festgelegt sind.

Mit dem Protokollauszug vom 25. Januar 2021 beschliesst der Gemeinderat von Waltenschwil, die Gewässerräume in der Nutzungsplanung Waltenschwil in einer Teilrevision der Nutzungsplanung nach §§ 23 ff. BauG festzulegen. Gleichzeitig sind in dieser Teilrevision folgende Themen zu prüfen bzw. zu behandeln:

- Einzonung Parkplatz Haltestelle Hessel
- Einzonung Parkplatz Schützenhaus: Aufgrund der Rückmeldung der Abteilung Raumentwicklung im Planungsverfahren wird die vorgesehene Einzonung nicht weiterverfolgt.
- Anpassung Zone für öffentliche Anlagen beim Sportplatz und am Gotthardweg
- Anpassung Zonengrenze Parzelle Nr. 845

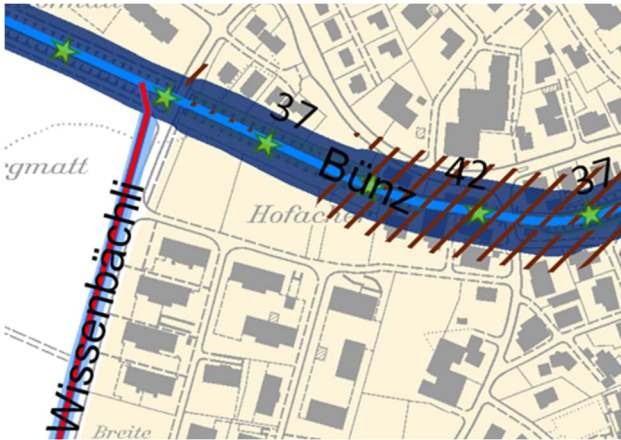
1.2 Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung

Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung ist es, die Planungsinstrumente der allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) punkto Gewässerräume den neuen Gegebenheiten und gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Weiter gilt es, den seit über 35 Jahren bestehenden Parkplatz Hessel in eine geeignete Bauzone einzuzonen. Zudem ist der bestehende Fussballplatz den neuen Anforderungen des schweizerischen Fussballverbands anzupassen. Des Weiteren ergaben sich aus der Bewilligungspraxis der Gemeinde verschiedene Aspekte, die in der Bau- und Nutzungsordnung angepasst werden sollen. Dazu gehören insbesondere die Aussenraumgestaltung und die Regelung zulässiger Dachformen. In diesem Zusammenhang ist die Bau- und Nutzungsordnung zugleich an die neue Bauverordnung anzupassen. Zeitgleich plant die Notter Gruppe, ihren Werkhof vom Zentrum in Wohlen ins Gebiet Seewadel ausgangs Wohlen zu verlagern. Dazu sind alle Möglichkeiten einer Kompensation in Form einer Auszonung von Bauzonenflächen in der Gemeinde Waltenschwil, welche im Eigentum der Notter Gruppe sind, zu prüfen.

Mit der vorliegenden Teilrevision können die verschiedenen raumrelevanten Tätigkeiten aufeinander abgestimmt und die zukünftige Entwicklung der Gemeinde in die gewünschte Richtung gelenkt werden.

1.3 Planungsgegenstand

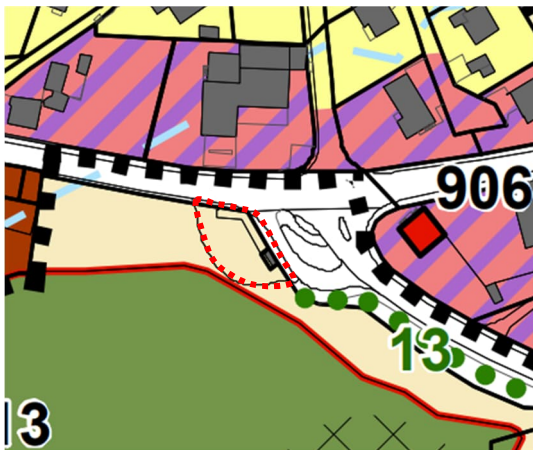
Aufgabenschwerpunkt 1 – Gewässerraum



Die Gemeinden müssen die neuen Vorgaben zum Raumbedarf der Gewässer in ihrer Nutzungsplanung verbindlich festsetzen. Im Kanton Aargau wird der Gewässerraum in § 127 BauG geregelt.

Der Gewässerraum ist in Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer zu analysieren, bezüglich Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz sowie dicht überbauten Gebieten den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und anschliessend im Bauzonen- und Kulturlandplan grundeigentümerverbindlich auszuscheiden.

Aufgabenschwerpunkt 2 - Zonierung Parkplatz «im Hessel»

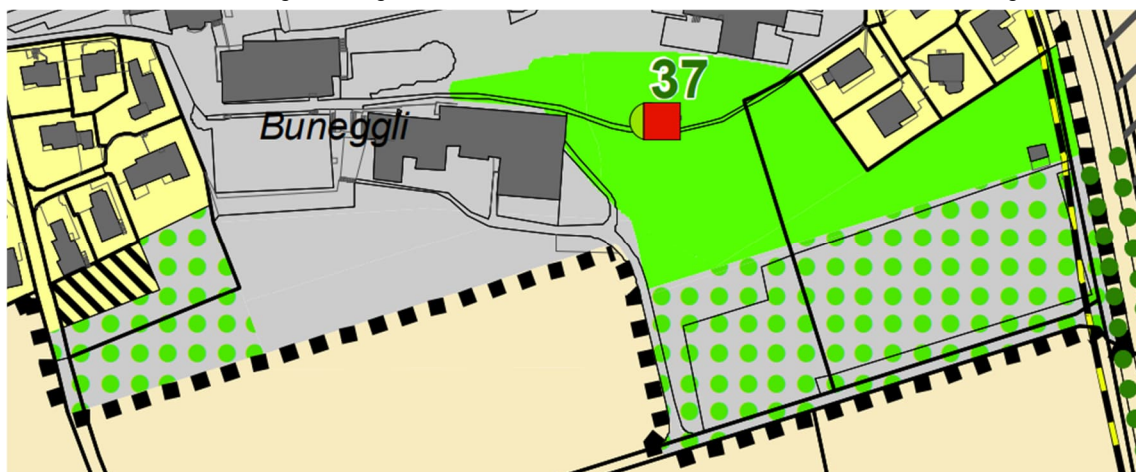


Der Parkplatz im Hessel wurde zusammen mit der angrenzenden Bushaltestelle zwischen 1982 und 1987 erstellt.

Um die Nutzung als Parkplatz auch formell zu ermöglichen, soll er in eine geeignete Bauzone eingezont werden. Dazu ist im Rahmen der Teilrevision eine Interessenabwägung vorzunehmen und gegebenenfalls eine Bauzonen-Umlagerung durchzuführen.

Aufgabenschwerpunkt 3 - Sportplatz «Bannegg» und Gotthardweg

Damit den geänderten Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen des Schweizerischen Fussballverbands Rechnung getragen werden kann, soll der bestehende Sportplatz Bannegg vergrössert werden. Dazu ist eine Umzonung der angrenzenden Grünzone in die Zone für öffentliche Anlagen notwendig.



Vom Gotthardweg her ist die Erschliessung für zukünftige Bauten und Anlagen in der östlich angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sicherzustellen. Ein Teil der Zone für öffentliche Anlagen befindet sich im Privatbesitz. Künftige Nutzungsmöglichkeiten sind hier aufzuzeigen.

Die geplante Erweiterung des Sportplatzes und die Nutzungsansprüche am Gotthardweg sind gesamtheitlich zu betrachten, um eine optimale Abstimmung der verschiedenen Bauzonenflächen zu gewährleisten. Deshalb werden diese beiden Aufgabenschwerpunkte im Folgenden zusammen behandelt.

Aufgabenschwerpunkt 4 – Anpassungen BNO

Im Rahmen der Bewilligungspraxis stellte sich heraus, dass die bestehenden Vorgaben zur Aussenraumqualität den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen. Die heute rechtskräftigen Vorschriften sind nur bei einigen Zonen festgelegt, eine einheitliche Praxis liegt jedoch nicht vor. Daher sollen die verschiedenen Vorschriften vereinheitlicht werden. Ziel ist die Gewährleistung einer angemessenen Aussenraumqualität in allen Zonen.

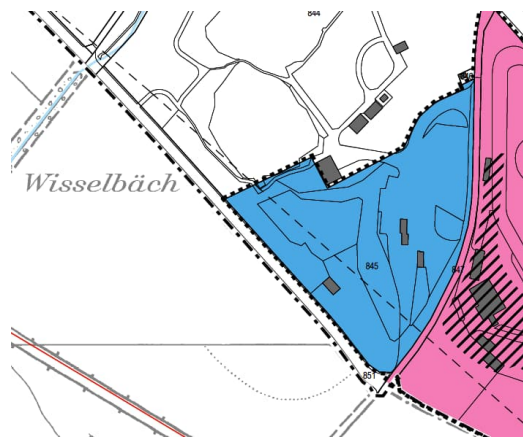
Die heutige Regelung der Dachformen mit Ergänzungsbauten führte zu verschiedenen Missverständnissen. Die Dachformen sollen daher neu geregelt und den neuen baulichen und architektonischen Standards angepasst werden.

Am 23. August 2021 hat der Regierungsrat eine Änderung der Bauverordnung beschlossen, welche bereits am 1. November 2021 in Kraft getreten ist. Die entsprechenden Änderungen in der BNO sind in die vorliegende Teilrevision integriert.

Aufgabenschwerpunkt 5 – Auszonung Arbeitszone

Die Notter Gruppe plant, ihren Werkhof vom Zentrum in Wohlen ins Gebiet Seewadel ausgangs Wohlen zu verlagern. Die zur Verfügung stehende Bauzonenfläche ist für den Neubau eines Werkhofes jedoch zu klein, weshalb die Notter Gruppe ein Einzonungsgesuch bei der Gemeinde Wohlen gestellt hat. Dazu sind alle Möglichkeiten einer Kompensation in Form einer Auszonung zu prüfen.

Mit Schreiben vom 19. Mai 2022 stellt die Kieswerk Otto Notter AG, Stetten, deshalb der Gemeinde Waltenschwil den Antrag, eine Teilfläche der Parzelle Nr. 845 (im Eigentum der Notter Gruppe) im Umfang von 3'889 m² von der Arbeitszone in die Naturschutzzone um- bzw. auszuzonen.



1.4 Bestandteile der Teiländerung Nutzungsplanung

Verbindliche Bestandteile:

- Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerräume und Wildtierkorridorzone 1:5'000
- Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Zone für öffentliche Anlagen 1:2'500
- Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Arbeitszone 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Orientierende Bestandteile:

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

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Nutzungsplanung ist gemäss §§ 13ff des Aargauischen Baugesetzes (BauG) geregelt. Die Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023)
- Bauzonenplan Mst. 1:2'500 der Gemeinde Waltenschwil vom 22. November 2013
- Kulturlandplan Mst. 1:5'000 der Gemeinde Waltenschwil vom 22. November 2013
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Waltenschwil vom 22. November 2013 mit Änderung vom 28. November 2014

2.2 Bund

Die Raumplanung ist in der Bundesverfassung in Art. 75 geregelt. Demnach legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Die Umsetzung geschieht unter anderem im Raumplanungsgesetz und zugehöriger Verordnung sowie den Konzepten und Sachplänen des Bundes. Die Raumplanung ist Sache der Kantone. Die Einhaltung des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie der Inventare und Sachpläne des Bundes ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Festlegungen in der kantonalen Gesetzgebung und Richtplanung gewährleistet.

Im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 sind die Ziele und Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) der Raumplanung in der Schweiz definiert. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und sorgen dafür, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Die Instanzen haben dabei auf die natürlichen Gegebenheiten aber auch auf die Bedürfnisse der Wirtschaft zu achten.

Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV), welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, sieht verschiedene Neuerungen und Verschärfungen vor. Mit dem Fokus auf der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen soll ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden. Die revidierten Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten.

2.2.1 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar historischer Verkehrswege IVS bezweckt den Erhalt und die Pflege von historischen Verkehrswegen als wichtige Zeitzeugen. Es enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung. In der Gemeinde Waltenschwil gibt es keine historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Wege von regionaler und lokaler Bedeutung sind in der Gemeinde vorhanden, für welche die Kantone zuständig sind.

Der Parkplatz „Im Hessel“ liegt an der Bremgarterstrasse, welche ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung darstellt. Die Abzweigung der Waldhäusernstrasse gilt als historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung.

Die weiteren Gebiete der Teilrevision sind nicht direkt durch IVS betroffen.

2.2.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Waltenschwil weist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Es stellt ein verstädtertes Dorf dar, in welchem die ursprünglichen Dorfteile südlich und nördlich der Bünz inzwischen durch Neubauquartiere ergänzt und geprägt werden.

Der Parkplatz „Im Hessel“ ist Teil der Umgebungsrichtung V (Umgebung im Nordosten) mit Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften). Aufgrund seiner Lage zwischen Baugebiet und Wald ist kein Konflikt zu den ISOS-Zielen absehbar. Der Parkplatz liegt zudem gegenüber einem Bauernwohnhaus (Einzelelement 0.0.19), mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung). Dieses ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung als Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt.

Der Sportplatz Bannegg liegt im Bereich der Umgebungsrichtungen III (Umgebung im Süden) und IV (Uferlandschaft der Bünz). Das Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften) der Umgebungsrichtung III wird durch den Sportplatz nicht beeinträchtigt. Das Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) der Umgebungsrichtung IV wird durch die Ausscheidung der Gewässerräume umgesetzt.

Die weiteren Gebiete der Teilrevision sind nicht direkt durch das ISOS betroffen.

2.3 Kanton

2.3.1 Raumkonzept Aargau

Gemäss Raumkonzept des Kantons (Richtplankapitel R1) wird die Gemeinde Waltenschwil sowohl dem Raumtyp „Ländliche Entwicklungsachse“ als auch dem ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet.

Die ländliche Entwicklungsachse verbindet den ländlichen Raum mit dem Zentrum Wohlen und den Agglomerationen. Sie stellen Talachsen dar, in welcher sich die bauliche Entwicklung konzentrieren soll. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen und mit guter Erschliessung des öffentlichen Verkehrs gefördert.

Der ländliche Entwicklungsraum umfasst die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Die Entwicklung dieser Gemeinden ist auf ihr spezifisches Potenzial auszurichten und deren Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahrzunehmen.

2.3.2 Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll. Der geltende kantonale Richtplan wurde vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen. Die letzte Anpassung wurde am 24. März 2015 vom Grossen Rat beschlossen und am 23. August 2017 vom Bund genehmigt. Der Richtplan ist behördenverbindlich. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Beschlüsse bei ihrer Nutzungsplanung zu beachten und umzusetzen.

Die potenziellen Umzonungsflächen der OeBA-Zone am Gotthardweg und im Bereich des Sportplatzes „Bannegg“ sowie der Arbeitszone liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets (Richtplankapitel S 1.2), in welchem die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont bis 2040 stattfinden darf.

Die potenzielle Umzonungsfläche des Parkplatzes „Im Hessel“ liegt innerhalb des im Richtplan festgesetzten Landwirtschaftsgebiets und somit ausserhalb des Siedlungsgebiets.

2.3.3 Renaturierungskonzept Bünz, Waltenschwil und Hochwasserschutz

Auf kommunaler Ebene zeigt das Renaturierungskonzept Bünz vom 8. Februar 2008 die Machbarkeit und einen konkreten Gestaltungsvorschlag für die Renaturierung der Bünz auf. Innerhalb des Siedlungsgebiets soll der Bachraum der Bünz für die Dorfbevölkerung mit Gestaltungsmassnahmen aufgewertet werden. Ausserhalb des Siedlungsgebiets soll die Bachparzelle der Bünz auf 25 m Breite aufgeweitet werden und hinsichtlich Erscheinungsbild und Ökologie aufgewertet werden.

Mit dem Hochwasserschutzprojekt und der Renaturierung Bünz sollen auf dem Gemeindegebiet Waltenschwil die verschiedenen Schutzdefizite innerhalb des Siedlungsgebiets entlang der Bünz behoben werden.

Im Bereich Odermatte der Gemeinde Wohlen wurde 2017 das Hochwasserrückhaltebecken Wohlen realisiert. Gewisse Massnahmen sowie der Einstaubereich bei einem 100-jährigen Hochwasser erstreckten sich auf das Gemeindegebiet Waltenschwil.

Für die weiteren Abschnitte der Bünz liegt bereits seit rund 10 Jahren ein Bauprojekt für den Hochwasserschutz und die Renaturierung der Bünz vor. Dieses befindet sich aktuell in Überarbeitung. Der Perimeter des Renaturierungsprojekts umfasst den Bünzabschnitt zwischen der Gärtnerei Huber (Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 845 und 756) an der Gemeindegrenze zu Bünzen bis und mit Brücke Maiäcker nordwestlich von Waltenschwil.

Ursprünglich sah die Gemeinde vor, bei der Festlegung des Gewässerraums im Bereich des Renaturierungsprojekts auf dieses zu verweisen und erst mit der Renaturierung definitiv festzulegen. Gemäss Auskunft des Kantons läuft dieses Vorgehen der Forderung nach einer grundeigentümergeleiteten Umsetzung der Gewässerräume und dem Prinzip der Planbeständigkeit zuwider und ist nicht zulässig. Entsprechend wird der Gewässerraum auch in diesem Bereich eigentümergeleitet umgesetzt (vgl. Ziffer 3.8).

Hingegen ist Renaturierungsprojekt selbst nicht Teil der Nutzungsplanung, sondern ein separates Projekt mit separatem Verfahren. Der im Renaturierungsprojekt aufgeführte Gewässerraum hat lediglich orientierenden / informativen Charakter, der Gewässerraum wird in der Nutzungsplanung abschliessend festgelegt.

Mit der Renaturierung wird im Bünztal ein ökologisches Defizit in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Bünzebene reduziert. Neben den ökologischen Funktionen hat die Erholungsfunktion der Bünz in diesem landwirtschaftlich intensiv genutzten und landschaftlich eher monotonen Gebiet eine grosse Bedeutung. Entlang der Bünz werden neue Wege, Erholungsflächen und Uferzugänge vorgesehen.

2.4 Region

2.4.1 Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Unteres Bünztal

Das Landschaftsentwicklungsprogramm LEP wurde am 21. Dezember 2001 durch den Regionalplanungsverband verabschiedet und ist ein Programm zur nachhaltigen Aufwertung der Landschaft. Es gibt einen Überblick über die Grundlagen und Prioritäten einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung.

Die Gemeinde Waltenschwil ist dem Landschaftsraum „Bünztalebene mit Westhang Dintikon und Villmergen“ angegliedert. Dieser ist geprägt durch intensiv genutztes Landwirtschaftsland, das von drei Verkehrsachsen und diversen Bau- und Industriezonen in Teilkammern geprägt ist. Im Talboden fliesst die begradigte Bünz, die insbesondere der Längsvernetzung dient. Für die Gemeinde Waltenschwil sind bezüglich der Teilrevision insbesondere folgende Aussagen relevant:

- Ziele Lebensräume, Artenvielfalt:
Aufwerten der Bünz als Libellenlebensraum

- **Massnahmen:**
Fördern der Strukturvielfalt in und entlang der Bünz (Niederwasserrinne, Profil aufwerten und aufweiten, Gehölzstrukturen abwechselnd mit Hochstauden, Saumstreifen, Überflutungsflächen), Dauergrünland entlang der Bünz ausdehnen sowie das Verhältnis Siedlungswasser zu Meteorwasser bei Niedrigwasser aufbessern.

2.4.2 Regionalentwicklungskonzept (REK) Unteres Bünztal

Die Gemeinde Waltenschwil gehört gemäss dem regionalen Entwicklungskonzept (REK) vom 16. August 2017 zum Regionalplanungsverband „Unteres Bünztal“. Das REK zeigt auf, in welche Richtung sich das Untere Bünztal bis in das Jahr 2040 räumlich entwickeln und mit welchen Strategien und Massnahmen die gewünschte Entwicklung erreicht werden soll. Nachfolgende Strategien sind für die Teilrevision relevant:

- Die Bünz ist zentrales Identitätsmerkmal der Region Bünztal und stellt ein Anziehungspunkt dar.
- Die Bünz wird auf der gesamten Länge renaturiert, wobei die Seitenbäche berücksichtigt und nach Möglichkeit einbezogen werden.
- Die Bünz wird auf der ganzen Länge, mindestens einseitig von einem Uferweg begleitet.
- Wo möglich und zweckmässig werden punktuelle Zugänge zur Bünz geschaffen.
- Die Siedlungsränder werden strukturiert und durchgrünt.
- Grössere publikums- und flächenintensive Nutzungen werden in Wohlen konzentriert. Bestehende, grössere Sportanlagen dagegen sollen in der jeweiligen Gemeinde belassen und auch ausgebaut werden können.
- Das Arbeitsplatzwachstum konzentriert sich auf die Standorte Waltenschwil, Wohlen / Villmergen, Dottikon / Henschiken sowie Othmarsingen.

2.5 Gemeinde

2.5.1 Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Waltenschwil wurde am 22. November 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen, drei Rückweisungsänderungen am 28. November 2014. Die folgenden Vorschriften sind für die vorliegende Teilrevision relevant:

- *OeBA-Zone und OeA-Zone (PP im Hessel, Erweiterung Fussballplatz)*

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA, §15 BNO) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

Die Zone für öffentliche Anlagen (OeA, §16 BNO) dient lediglich für die dem öffentlichen Interesse dienenden Anlagen (z.B. Sportplätze).

Für beide Zonen sind die Grünflächen naturnah und mit einheimischen, blühenden Pflanzen zu gestalten, sofern keine anderen Nutzungsinteressen überwiegen.

- *Einfamilienhauszone E2 (Parzelle 546 am Gotthardweg)*

Die Einfamilienhauszone E2 gemäss §9 BNO ist für den zweigeschossigen Bau von freistehenden und zusammengebauten Einfamilien- und Reihenhäusern bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Die zulässige Ausnutzungsziffer liegt bei 0.4.

In den schwarz schraffierten Bereichen sind keine Gebäude (inkl. Klein- und Anbauten) zulässig. Die Erstellung von Unterniveau- und unterirdischen Bauten ist zugelassen. Die Ausnutzungsziffer reduziert sich um das Verhältnis des Landanteils, welcher nicht mit Hochbauten bebaut werden kann, zur gesamten anrechenbaren Grundstückfläche.

- *Arbeitszone A (Parzelle 845)*

In der Arbeitszone A sind Bauten und Anlagen für mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Recyclingbetriebe zulässig. Verkaufsflächen bis 500 m² sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sowie arbeitsextensive Nutzungen wie beispielsweise grosse Lagerhäuser oder -plätze sind nicht zulässig.

Unproduktive Flächen (z.B. Lager, Einstellhallen etc.) dürfen max. 30 % der produktiven Flächen (Büros, Werkstätten etc.) betragen. Materiallager, welche direkt den produktiven Flächen dieser Arbeitszone dienen (z.B. Holzlager für Schreinerei / Zimmerei etc.) werden nicht zu den unproduktiven Flächen gezählt. Die offene Lagerung von nicht direkt der Produktion dienenden Materialien darf max. 10 % der Grundstücksfläche betragen und muss örtlich konzentriert werden. [...]

- *Grünzone (Reduktion im Zusammenhang mit Erweiterung Sportplatz)*

Die Grünzone GZ gemäss §17 BNO dient der Erholung und der Siedlungsdurchgrünung. Sie ist von allen Gebäuden freizuhalten. In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungseinrichtungen sowie dem Zonenzweck dienende Kleinbauten und Anlagen zulässig. Die Erstellung von Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen für die angrenzenden Bauzonen ist grundsätzlich erlaubt.

- *Uferschutzzone (Grundnutzung innerhalb Gewässerparzellen)*

Für die Ausscheidung der Gewässerräume ist insbesondere die Uferschutzzone gemäss §18 BNO der Gemeinde Waltenschwil relevant. Sie dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung übriger Vegetation.

2.5.2 Räumliches Gesamtkonzept Siedlung, Verkehr und Landschaft/Erholung

Vorgängig zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat ein räumliches Gesamtkonzept Siedlung, Verkehr und Landschaft/Erholung mit Datum vom 7. April 2009 erarbeitet.

Der bestehende Parkplatz Im Hessel ist zusammen mit der angrenzenden Bushaltestelle im Räumlichen Gesamtkonzept eingetragen. Die angesprochene Überprüfung der Parkplätze hinsichtlich Verkehrssicherheit und Zonierung steht nach wie vor aus.

Der Sportplatz Bannegg ist sowohl als Sport- und Freizeitanlage als auch als Naherholungsgebiet eingetragen. Das Areal der Schulanlagen soll erweitert werden, um den Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen zu sichern. Südlich der Sportanlage soll langfristig ein attraktiver Siedlungsrand entwickelt werden und eine ökologische Vernetzung stattfinden.

Die Naturschutzzone neben der Arbeitszone auf Parzelle Nr. 845 ist gemäss REL ein ökologisch wertvolles Gebiet und Teil der ökologischen Vernetzung.

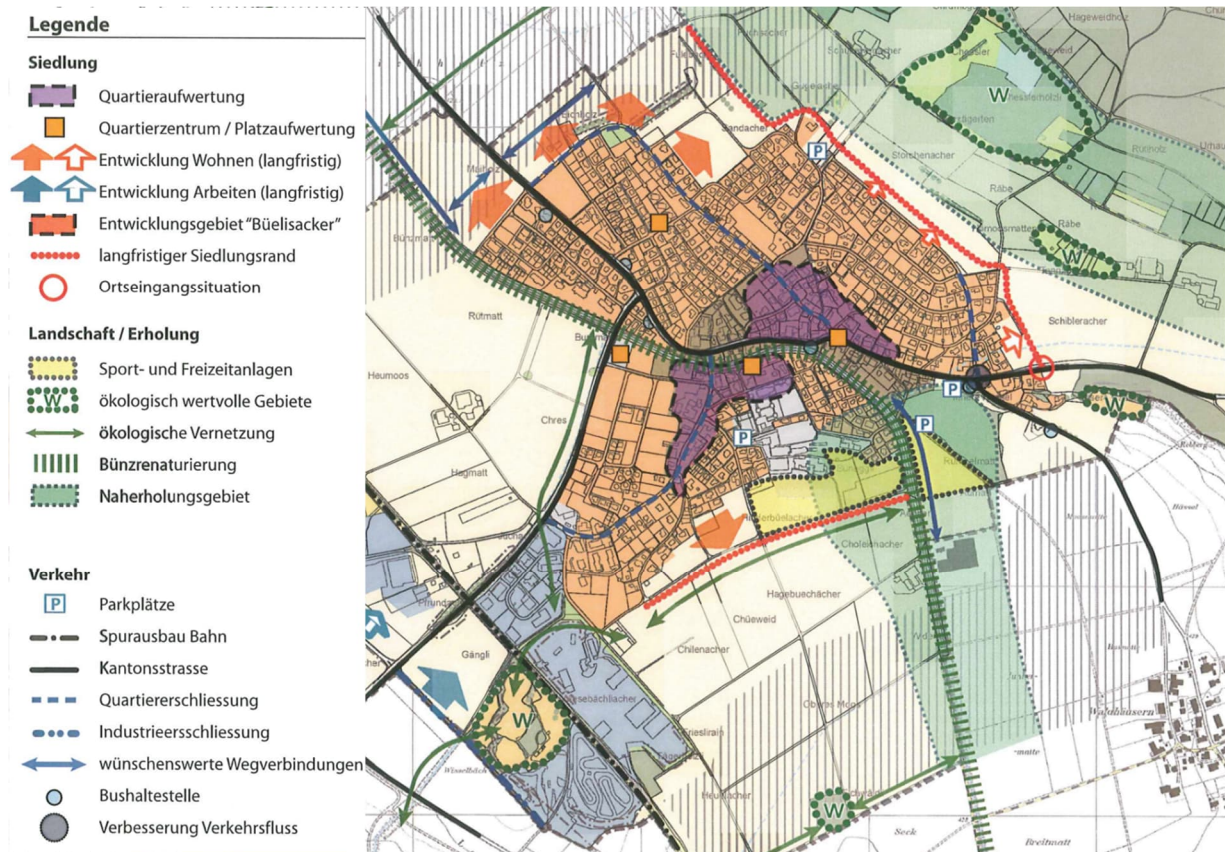


Abbildung 1 Räumliches Gesamtkonzept, Situationsplan

2.5.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) legen die Gemeinden ihre Ziele der Verkehrsentwicklung behördenverbindlich fest und zeigen auf, wie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden. Der KGV liegt im Entwurf vor. Die Mitwirkung der Bevölkerung erfolgt im Sommer 2022. Anschliessend erfolgt die Genehmigung durch den Kanton.

Aktuell verfügt die Gemeinde Waltenschwil über ein Strassenreglement aus dem Jahr 2011, welches das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund regelt: Jede über den Gemeindegebrauch hinausgehende Benutzung, z.B. Dauerparkierung ist nur mit Bewilligung durch den Gemeinderat und gegen Gebühr zulässig. Die Gebührenhöhe richtet sich nach dem Marktwert der Gemeindeleistung. Derzeit werden jedoch keine Gebühren für Dauerparkierung erhoben.

Die Gemeinde verfügt im Gemeindegebiet über mehr als 400 Parkplätze, 250 davon sind öffentliche Parkfelder und 164 davon sind bedeutende private Parkfelder mit öffentlichem Charakter. Zumeist verfügen die Parkplätze über keine Bewirtschaftung oder Beschränkungen.

Grundsätzlich bestehen ausreichend Parkplätze auf dem Gemeindegebiet. Überlastungen ergeben sich punktuell im Ausflugsverkehr an den entsprechenden Orten (v.a. Parkplatz Talackerstrasse). Verschiedentlich bestehen Probleme durch ungeordnete Parkierung, die auch zu Sicherheitsproblemen führen. Dies akzentuiert sich vor allem im Hofmatten-Quartier und an der Dorfstrasse.

Für die vorliegende Teilrevision relevant sind folgende Ziele im Handlungsfeld Parkierung:

- Es findet kein übermässiges Dauerparkieren im öffentlichen Raum statt
- Die Nutzung der öffentlichen Parkplätze ist geregelt
- Bestimmungsgemässe Nutzung der Strassenräume
- Geregelt Parkierung im Strassenraum

- Sinnvolle und faire Bewirtschaftung
- Einfache und leicht verständliche Umsetzung
- Verhältnismässigkeit von Problemdruck und Massnahme

Konkret sind u. a. folgende Massnahmen vorgesehen:

- Prüfen von Parkzeitbeschränkungen durch den Gemeinderat
- Beobachtung der Situation durch den Gemeinderat. Bei Fortbestand oder Zunahme der Probleme wird die Einführung von Gebühren für das Dauerparkieren oder Parkkarten geprüft.
- Prüfen des weiteren Vorgehens am Parkplatz Hessel

Im Jahr 2023 ist eine Deckbelagssanierung der Bremgarterstrasse im Abschnitt Zelglistrasse bis ausserorts in Richtung Bremgarten geplant. Diese betrifft den Parkplatz „Hessel“ jedoch nicht. Weitere Sanierungen, die den Perimeter der Teilrevision betreffen, sind nicht vorgesehen.

2.5.4 Parkierungskonzept

Im Parkierungskonzept vom 18. Dezember 2020 wird der Handlungsbedarf hinsichtlich Parkierung aufgezeigt:

- Die Parkierung im Strassenraum und auf den öffentlichen Parkplätzen soll gezielt besser geregelt werden, um unübersichtliche und unsichere Situationen zu vermeiden.
- Bei zunehmendem Druck kann mittels Parkplatzbewirtschaftung ein wirksames und zeitgemässes Instrument zur Regelung der Parkierung im öffentlichen Raum geschaffen werden.
- Der PP Hessel liegt ausserhalb des Baugebiets und ist somit nicht zulässig. Es ist zu klären, wie damit weiter verfahren werden kann.

Die Parkplatzbewirtschaftung kann durch die Einführung einer Parkkarte umgesetzt werden. Dazu sind keine Infrastrukturmassnahmen notwendig. Mit einer Parkkarte kann die Gratis-Parkzeit eingeschränkt werden. Für das Dauerparkieren können bei der Gemeinde Parkkarten erworben werden. Es kann festgelegt werden für welche Zeit und welche Bereiche eine Parkkarte gültig ist. Parkkarten können für gewisse Nutzergruppen gesondert abgegeben werden (z.B. Lehrer), für gewisse Fälle (z.B. Handwerker, Besucher) können auch Tagesparkkarten abgegeben werden. Damit die Massnahme den gewünschten Effekt erzielt, ist die Bewirtschaftung der Parkierung im Strassenraum mit den öffentlichen Parkplätzen und auch über die verschiedenen Quartiere hinweg abzustimmen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Massnahme und um eine Verlagerung der Probleme zu verhindern, sollte eine Parkraumbewirtschaftung im ganzen Gemeindegebiet eingeführt werden. Als Grundlage für eine Parkraumbewirtschaftung ist ein Parkierungsreglement notwendig.

3 Schwerpunktthemen

3.1 Parkplatz «Im Hessel» (Änderung Nr. 1)

3.1.1 Ausgangslage

Der Parkplatz im Hessel wurde zusammen mit der angrenzenden Bushaltestelle zwischen 1982 und 1987 erstellt. Er befindet sich auf den Parzellen Nrn. 750 und 975 (Eigentümerinnen: Ortsbürgergemeinde Waltenschwil bzw. Einwohnergemeinde Waltenschwil) in der Landwirtschaftszone. Die Fläche als Parkplatz zu nutzen ist somit aktuell nicht zulässig.

Der Parkplatz weist rund 10 Parkfelder auf und wird aktuell von 1-2 Personen als Dauerparkplatz genutzt. Ansonsten wird dieser an den Werktagen während der Arbeitszeit regelmässig von den Mitarbeitern der gegenüberliegenden Garage Koller + Amstutz AG genutzt. Oft wird der Parkplatz auch als Zwischenlager für Exportautos verwendet. Am Wochenende wird er hauptsächlich durch Besucher des Naherholungsgebiets genutzt.

Die Bushaltestelle «Hessel» (Buslinie 341, Wohlen AG - Muri AG) innerhalb der Kantonsstrasse (Parzelle 748) wird in den Stosszeiten im Halbstundentakt und in den Nebenzeiten im Stundentakt bedient.

Die nicht zur Parkierung genutzten Flächen innerhalb der Parzelle Nr. 750 zählen gemäss AGIS zu den Biodiversitätsförderflächen (BFF) im Kulturland mit Qualitätsstufe 1 (Q1) gemäss der Direktzahlungsverordnung des Bundes („extensiv genutzte Wiesen«).

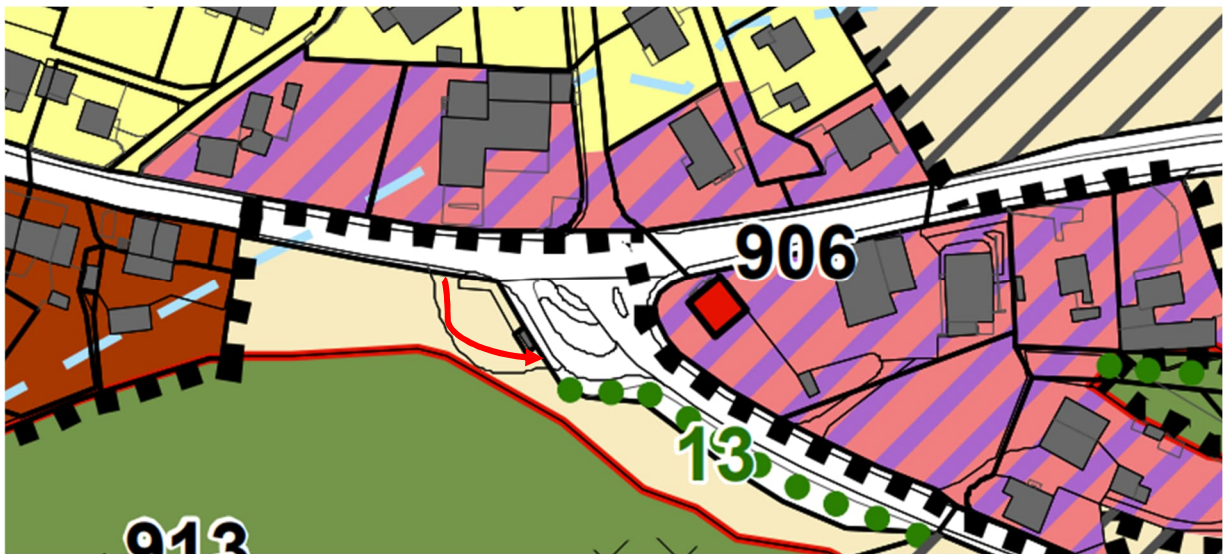


Abbildung 2 Rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan, Parkplatz «im Hessel»

Künftige Zielgruppe des Parkplatzes sind Pendler unter der Woche (Park + Ride für Bushaltestelle) und Besuchende des Tierparks an den Wochenenden. Dauerparkierende sind nicht erwünscht.

Der ursprünglich vorgesehene Parkplatz beim Schützenhaus sollte u. a. Naherholungssuchenden bei der Bünz / im Kulturland dienen. Um Parkfelder für diese Zielgruppe weiterhin anbieten zu können, soll der Parkplatz Hessel geringfügig um 41 m² erweitert werden. Damit können gegenüber heute zwei bis drei zusätzliche Parkfelder angeboten werden.

Nebst dieser geringfügigen Erweiterung soll der Parkplatz in seiner heutigen Gestaltung, Lage und Ausdehnung erhalten bleiben. Die Anordnung der Parkfelder bleibt frei. Eine Belagsänderung ist nicht vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt wie bisher im Einbahnverkehr (roter Pfeil). Durch die Einführung einer Parkkarte soll eine Parkplatzbewirtschaftung umgesetzt werden.

3.1.2 Umsetzung im Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung

Zur zonenkonformen Sicherung der heute bestehenden Parkierung in der Landwirtschaftszone sollen die entsprechenden Flächen von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen (OeA) gemäss § 16 BNO eingezont werden. Für die Sicherung der heutigen Flächen sind 612 m² Bauzone und Siedlungsgebiet notwendig. Für die geringfügige Erweiterung sind 41 m² Bauzone und Siedlungsgebiet notwendig. Dies ergibt insgesamt eine Fläche von 653 m².

Die künftige Zonenabgrenzung wird von den gesetzlichen Abständen mitbestimmt:

- Gemäss §111 BauG ist gegenüber Kantonsstrassen ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten. Die Gemeinde strebt eine Ausnahmegewilligung für die Erstellung von Parkplätzen im Unterabstand zur Kantonsstrasse mit der heute bestehenden Anordnung an.
- Gemäss § 48 BauG ist gegenüber dem Wald ein Abstand für versiegelte Plätze und Strassen von 4 m einzuhalten. Gemäss Auskunft der Abteilung Wald ist vorliegend auch eine Kiesfläche als versiegelte Oberfläche zu betrachten, da sie durch regelmässiges Befahren verdichtet wird.

Durch die gewählte Zonenabgrenzung kann die heutige Anzahl Parkmöglichkeiten trotz Waldabstand erhalten bzw. wie erläutert um zwei bis drei Parkfelder erhöht werden. Die Kiesfläche im Waldabstand wird zurückgebaut.

Die westlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich nicht nutzbar. Sie sind aufgrund der gesetzlichen Abstände zudem auch für Gebäude kaum bebaubar. Sie sollen daher einer Grünzone zugewiesen werden. So wird eine zweckmässige Abgrenzung der Bauzone erreicht. Zudem werden die bereits bestehenden Biodiversitätsförderflächen langfristig gesichert. Dies dient einer ökologischen Kompensation der Biodiversitätsförderflächen und der Grünzone, die aufgrund der Vergrösserung des Fussballplatzes allenfalls wegfallen.

Gemäss Art. 14 Abs. 2 der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2022) sind Flächen als Biodiversitätsförderflächen anrechenbar, wenn sich diese Flächen und Bäume auf der Betriebsfläche und in einer Fahrdistanz von höchstens 15 km zum Betriebszentrum oder zu einer Produktionsstätte befinden; und im Eigentum oder auf dem Pachtland des Bewirtschafters oder der Bewirtschafterin sind. Eine Lage ausserhalb der Bauzone ist keine Voraussetzung. Entsprechend könnten die bestehenden Biodiversitätsförderflächen auch in der Grünzone wie bisher angerechnet werden.

Gemäss § 16 BNO dient die Zone für öffentliche Anlagen (OeA) lediglich für die dem öffentlichen Interesse dienenden Anlagen (ohne Gebäude). Davon ausgenommen sind der Anlage dienende technische Einrichtungen. Um eine künftige Parkierungsbewirtschaftung auch mit allfälligen infrastrukturellen Massnahmen zu ermöglichen, werden die BNO-Vorschriften wie folgt angepasst:

§ 16 Abs. 1 BNO: [...] „Davon ausgenommen sind der Anlage dienende technische Einrichtungen wie beispielsweise Fangnetze, Garderoben, Materialräume, Beleuchtungsanlagen, Schranken, Parkuhren, Bushäuschen und dgl. »

3.2 Anpassung Zone für öffentliche Anlagen (Änderung Nr. 2)

3.2.1 Sportplatz

Auf den Parzellen Nrn. 539 (im Eigentum der Einwohnergemeinde) und 805 (im Eigentum der Ortsbürgergemeinde) befindet sich der Fussballplatz «Bannegg». Er wird von der Fussballschule Waltenschwil genutzt. Während der Fussballsaison spielen darauf die Juniorenmannschaften der Kategorien E und D. Die verkehrliche Erschliessung erfolgt über die Strassenparzellen Nrn. 1084 (im Eigentum des Staats Aargau) und 806 (im Eigentum der Einwohnergemeinde).

Nördlich davon grenzt eine Grünzone an, welche Biodiversitätsförderflächen (BFF) mit Qualitätsstufe 1 (Q1) gemäss der Direktzahlungsverordnung des Bundes („extensiv genutzte Wiesen») aufweist. Sie befindet sich ebenfalls auf den Parzellen Nrn. 539 und 805.

Gestützt auf das Wettspielreglement und das Juniorenreglement hat die Technische Abteilung des Schweizerischen Fussballverbands in den aktuellen Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen (Ausgabe 2017) Ausführungsbestimmungen zu den Spielfeldgrössen im Juniorenfussball (Junioren D) und im Kinderfussball (Junioren E, F, und G) erlassen. Für die Planung und Erstellung von Spielfeldern für die Kategorien D, E, F und G gelten nachstehende Spielfeldmasse:

	maximale / minimale Länge des Spielfeldes	maximale / minimale Breite des Spielfeldes
9er-Fussball Kategorie D :	68 - 57 Meter	50 - 41 Meter
7er-Fussball Kategorie E + D :	53 - 41 Meter	34 – 25 Meter
5er-Fussball Kategorie F :	35 - 30 Meter	25 - 20 Meter
3er-4er Fussball Kategorie G :	20 Meter (fix)	15 Meter (fix)

Abbildung 3 Auszug Kapitel 5, Junioren und Kinderfussball, Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen

Das bestehende Spielfeld misst 65.5 x 37.0 m und ist im Vergleich zum Spielfeld Kategorie D (9er-Fussball) mit einer Minimalgrösse von 57 x 41 m um mindestens 4 m zu schmal. Daher soll der Fussballplatz „Bannegg“ vergrössert werden.

Die Fussballschule hat im Mai 2021 einen Vorschlag zur Neugestaltung des Spielfelds erstellen lassen. Dieser beinhaltet neben einem Trainingsfeld von 35 x 25 m Grösse zwei Sportplätze mit Spielfeldgrössen von 60 x 42 m und 41 x 25 m. Zur Umsetzung dieses Vorschlags wäre eine Reduktion der Anzahl bestehender Parkplätze notwendig. Zudem würden die künftigen Erweiterungsmöglichkeiten durch die minimalen Zonenabstände eingeschränkt. Ein Ausbau des Sportplatzes für den Erwachsenenfussball ist jedoch innerhalb der nächsten Planungsperiode nicht vorgesehen.

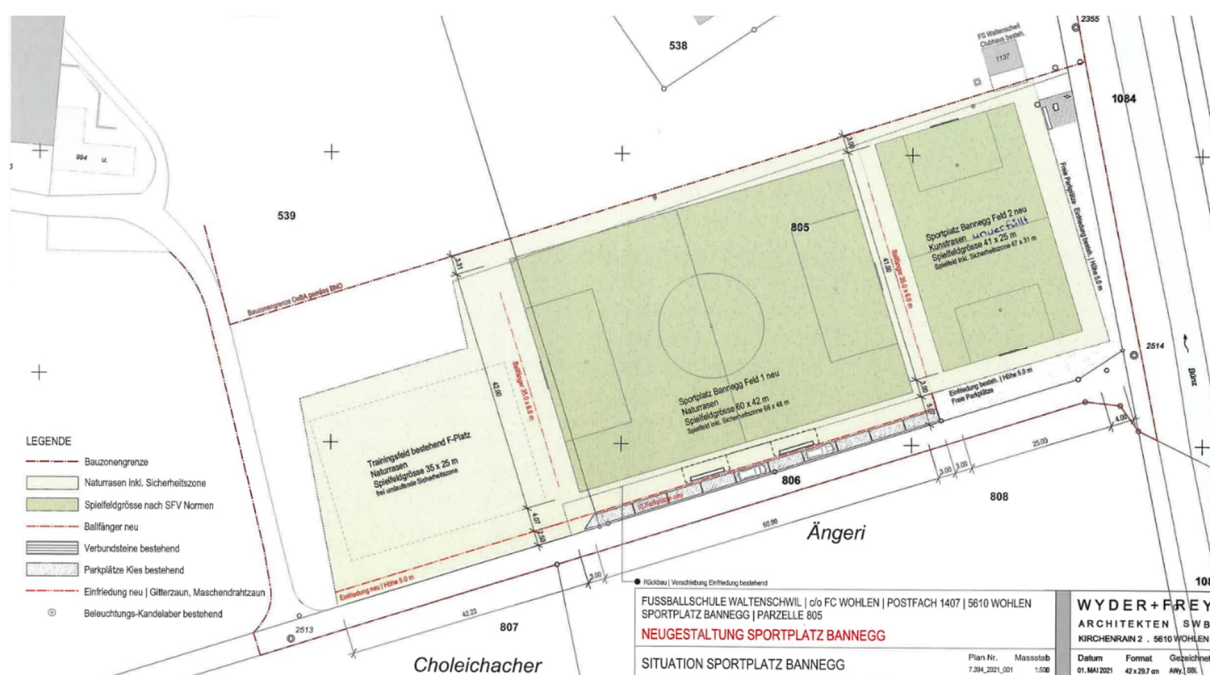


Abbildung 4 Situationsplan Neugestaltung Sportplatz Bannegg, Wyder + Frey Architekten, Mai 2021

Die Neugestaltung des Sportplatzes wird im Bauprojekt der Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH präzisiert (Arbeitsstand, keine Abbildung). Das Bauprojekt orientiert sich an den bestehenden Zonen-
grenzen.

Gemäss § 7 Abs. 2 BNO legt der Gemeinderat den minimalen Grenzabstand in der Zone für öffentliche Anlagen unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gemäss § 60 BNO dürfen Parkfelder zudem gegenüber Gemeindestrassen direkt auf das Strassenmark gesetzt werden. Entsprechend ist die vorgesehene Anordnung des Sportplatzes gegenüber der Grünzone ge-
mäss Vorschlag der Fussballschule umsetzbar.

3.2.2 Doppelturnhalle

Die Gemeinde plant die Erstellung einer Doppelturnhalle in der bestehenden öffentlichen Zone für Bau-
ten und Anlagen bei der Schule. Als Basis für die Gesamtrevision 2013 wurde ein Schulanlagenkonzept
erarbeitet, welches eine neue Doppelturnhalle südlich des Schulhauses Bannegg vorsah. Darin sind auch
Überlegungen hinsichtlich notwendiger Schulraumkapazitäten enthalten. Bereits 2013 war die beste-
hende Turnhalle stark ausgelastet, weshalb die Gemeinde nicht allen interessierten Vereinen genügend
Sporthallenkapazitäten zur Verfügung stellen kann. Zudem sind die bestehenden Hallengrössen zu klein
für gewisse Sportaktivitäten (Volleyball mit Zuschauerbereich).

Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 20. November 2024 beschlossen, dass die Projektierung
und Planung einer neuen Doppelturnhalle im Handlungsgebiet 1 (Rasenplatz bei der Bannegghalle, zwi-
schen Bannegghalle und Friedhof) erfolgen soll.



Abbildung 5 Handlungsgebiete 1 (Fläche bei Banegghalle) und 2 (Fläche unterhalb Schulhaus Bannegg)

Gemäss den Planungsgrundlagen für Sporthallen des Bundesamts für Sport BASPO vom Oktober 2017 weist eine Doppelhalle für Schul- und Vereinssport Masse von 32.5 x 28 x 8 m auf (910 m² Fläche). Dazu kommen diverse Zusatzräume (Eingang, Umkleide, Duschaum, Geräteraum, Toiletten, etc.). Insgesamt sind Grundmasse von rund 40 x 50 m zu sichern.

Die Planung richtet sich nach den bestehenden Zonengrenzen. Es besteht kein Handlungsbedarf im Rah-
men der vorliegenden Teilrevision.

3.2.3 Gotthardweg

Teile der Parzellen Nrn. 544, 545 und 546 in der Zone für öffentliche Anlagen am Gotthardweg befinden
sich im Privatbesitz und sind ungenutzt bzw. als Wiesenfläche genutzt. Südlich davon befindet sich ein
Teil der Parzelle Nr. 539 ebenfalls in der Zone für öffentliche Anlagen.

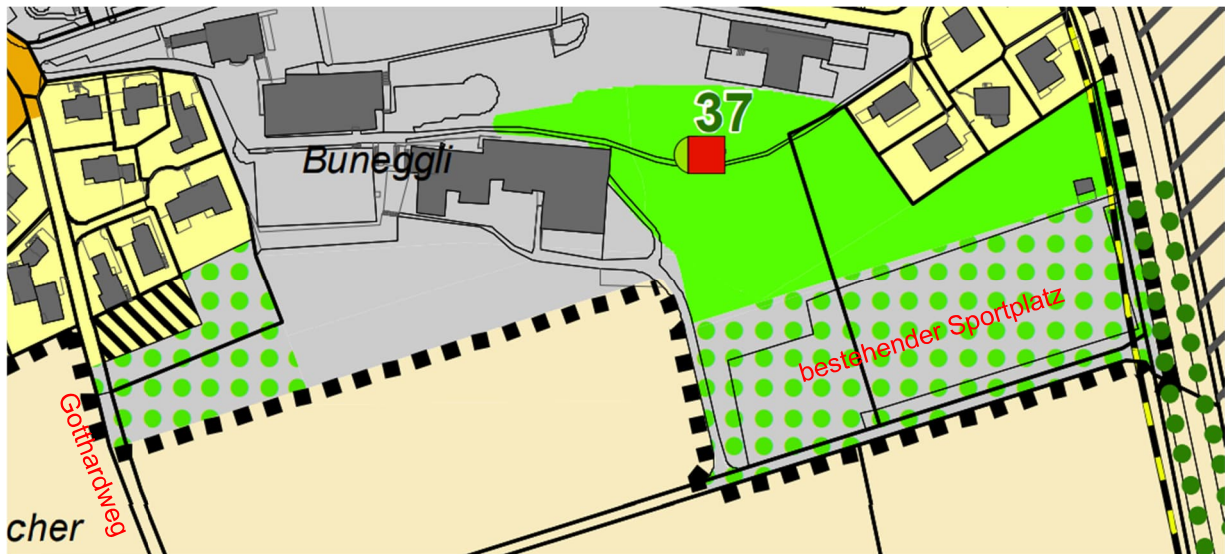


Abbildung 6 Rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan, Sportplatz und Gotthardweg

Eine Umzonung ist im Bereich Gotthardweg nicht vorgesehen. Mit der Zuweisung als Zone für öffentliche Anlagen sind die langfristigen Interessen der Gemeinde gesichert und die Verfügbarkeit von Flächen für freiraumbezogene Infrastrukturen im öffentlichen Interesse gewährleistet (bspw. Spielwiese). Dies trägt zur Qualität und Vielfalt des öffentlichen Freiraumangebots bei. Der Erhalt der Bauzone südlich der Parzellen stellt zudem sicher, dass für die zukünftige Erschliessung von Bauten und Anlagen innerhalb der OeA-/OeBA-Zone die erforderliche planerische Flexibilität gewährleistet bleibt (bspw. Zufahrt für Bewirtschaftung). Eine Reduktion der Bauzone ist in diesem Bereich entsprechend nicht möglich.

Gleichzeitig wird ein Ausbau von privaten Gartennutzungen oder Hochbauten verhindert. Ein Landkauf von Teilflächen der Privatparzellen ist aktuell nicht vorgesehen, bleibt jedoch künftig denkbar.

Die schwarz schraffierten Bereiche in der Einfamilienhauszone gemäss § 9 Abs. 3 BNO, in denen keine Gebäude (inkl. Klein- und Anbauten) zulässig sind, sollen beibehalten werden. Diese Schraffur dient dazu, dass Gartennutzungen in diesem Bereich ermöglicht werden bzw. dadurch die Einbettung in die Landschaft gewährleistet bleibt.

3.2.4 Varianten

Um eine optimale Zonenabgrenzung zwischen der Zone für öffentliche (Bauten und) Anlagen und den benachbarten Zonen zu erreichen und die relevanten Interessen gegeneinander abzuwägen, wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung ein Variantenstudium durchgeführt. So konnte die Erweiterung des Sportplatzes, die Bauzonenabgrenzung am Gotthardweg und die Doppelturnhalle gesamtheitlich betrachtet werden. Aufgrund des Beschlusses der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. November 2024 erübrigt sich dieses Variantenstudium (Doppelturnhalle wird in Handlungsgebiet 1 projektiert).

Die geprüften Varianten zeigten allerdings, dass eine Erweiterung des Fussballplatzes am bestehenden Standort deutlich kostengünstiger und einfacher umsetzbar ist. Dies wird bei der Erarbeitung des Bauprojekts so berücksichtigt (vgl. Ziffer 3.2.1).

3.2.5 Umsetzung im Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung

Der Sportplatz soll auch künftig in einer Zone für öffentliche Anlagen liegen. Gemäss § 16 BNO sind sportartspezifische Anlagen und dazugehörige technische Einrichtungen ausdrücklich zulässig. Um auf künftige Anpassungen der Mindestanforderungen für Fussballplätze reagieren zu können und einen gewissen Anordnungsspielraum zu erhalten, soll beim Fussballplatz die Zonengrenze zwischen der Zone für öffentliche Anlagen und der Grünzone um 2 m nach Norden verschoben werden. Damit bleibt genügend Spielraum für die Umsetzung des konkretisierten Bauprojekts (Entwurfsstand). Damit erhöht sich der Abstand gegenüber der Strassenparzelle Nr. 806 von heute 52 m auf 54 m.

Zusätzlich wird eine Teilfläche der Grünzone in einem Abstand von 4 m um das bestehende Garderobenhaus (Gebäude Vers.-Nr. 1137 auf Parzelle Nr. 805) in Übereinstimmung mit dem laufenden Bauprojekt in die Zone für öffentliche Anlagen umgezont. Damit werden Umnutzungen des Garderobenhauses im öffentlichen Interesse erleichtert und die Zonenkonformität sichergestellt. Zusätzlich sind neu wenige Parkfelder oder eine geringfügige Erweiterung des Garderobenhauses denkbar. Weitere Planungsmassnahmen sind nicht notwendig.

Die wegfallende Grünzone und Biodiversitätsförderflächen durch die Umzoning beim Schulhausplatz werden durch die Umzoning der Biodiversitätsförderflächen in eine Grünzone beim Parkplatz Hessel ausreichend kompensiert.

3.3 Notter Areal (Änderung Nr. 7)

3.3.1 Ausgangslage Waltenschwil

Die Notter Gruppe plant, ihren Werkhof auf dem Aeschareal im Zentrum von Wohlen ins Gebiet Seewadel ausgangs Wohlen zu verlagern. Die aktuell zur Verfügung stehende Bauzonenfläche im Seewadel ist für den Neubau eines Werkhofes jedoch zu klein, weshalb die Notter Gruppe ein Einzonungsgesuch bei der Gemeinde Wohlen gestellt hat. Um diese Einzonung zu realisieren, verlangt die Abteilung Raumentwicklung des Kantons, alle Möglichkeiten einer Kompensation in Form einer Auszonung zu prüfen.

Mit Schreiben vom 19. Mai 2022 stellt die Kieswerk Otto Notter AG, Stetten, deshalb der Gemeinde Waltenschwil den Antrag, eine Teilfläche der Parzelle Nr. 845 im Umfang von 3'889 m², welche sich im in ihrem Eigentum befindet, von der Arbeitszone in die Naturschutzzone um- bzw. auszuzonen. Gemäss Schreiben unterstützt die Kieswerk Otto Notter AG diese beantragte Auszonung nur dann, wenn zuerst ein rechtskräftiger Einzonungsentscheid für das Gebiet Seewadel vorliegt.

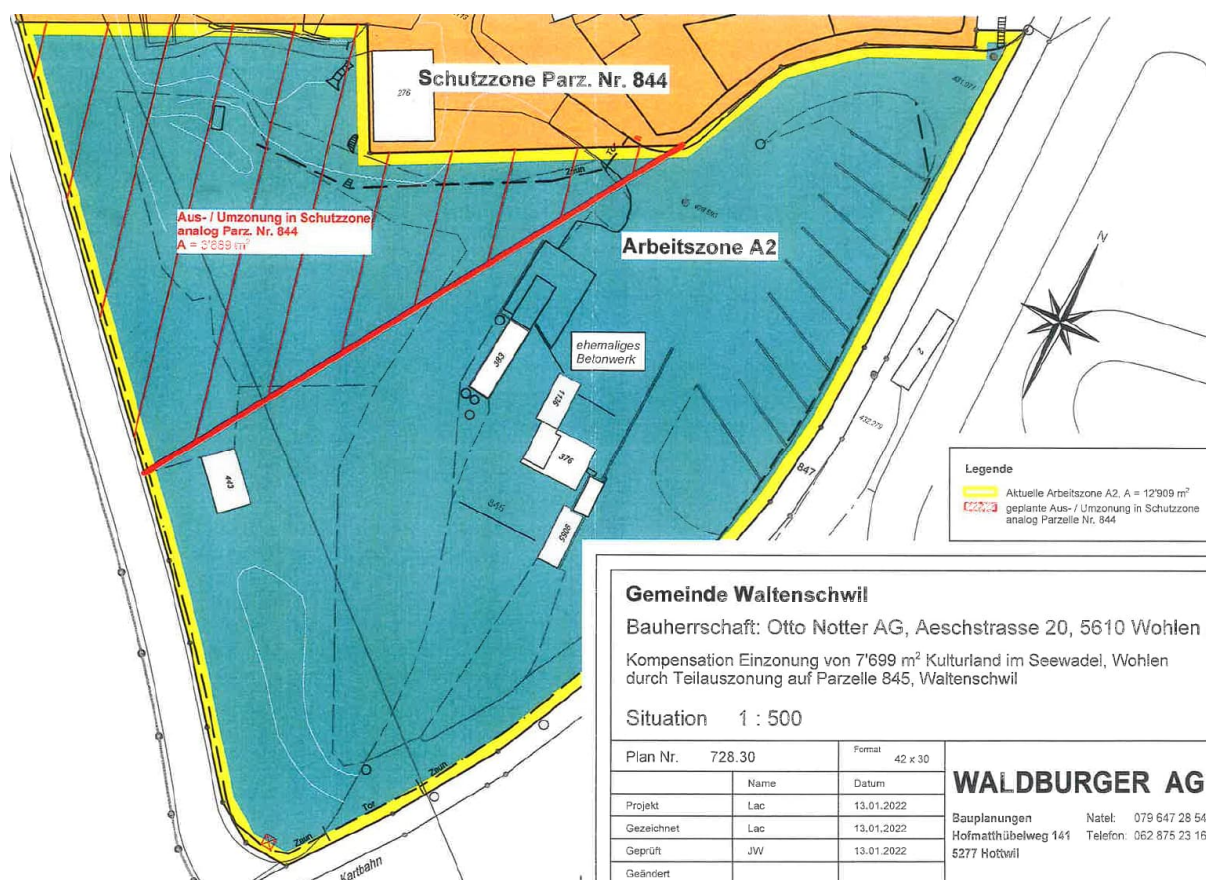


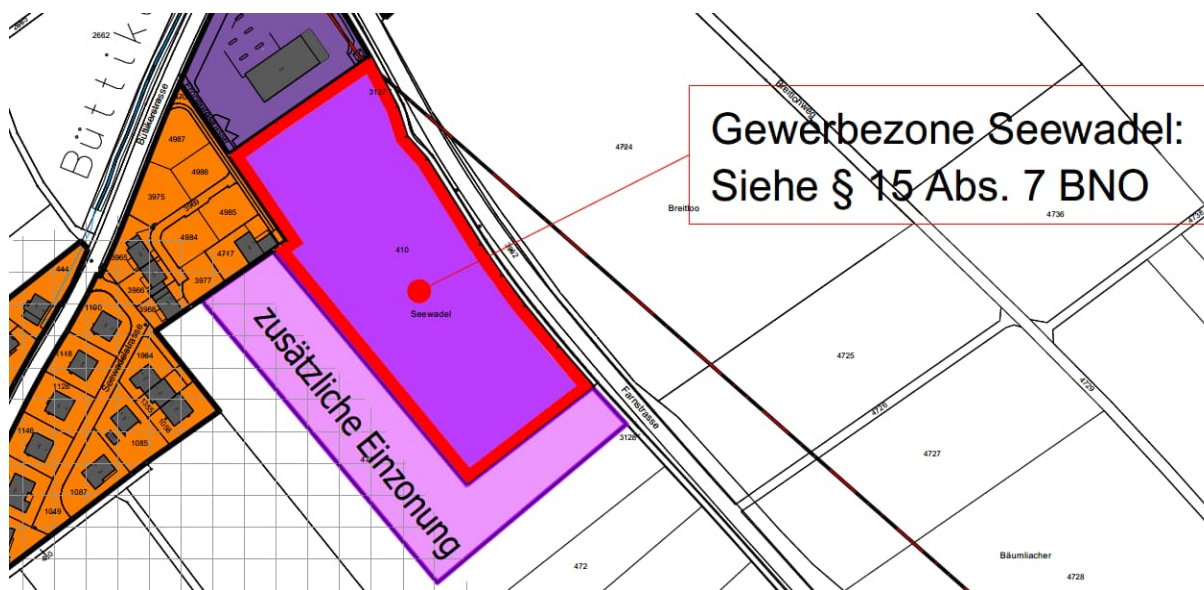
Abbildung 7 Beantragte Auszonung auf Parzelle Nr. 845

Die betroffene Parzelle Nr. 845 liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Arbeitszone. Die östlich angrenzende Kartbahnzone ist gemäss § 20 BNO für den Betrieb einer Kartbahn und eines Restaurants bestimmt. Zur Kartbahnzone gehört auch die Strassenparzelle Nr. 847. Für die Erschliessung der Kartbahn wird davon nur ein kleiner Streckenabschnitt benötigt.

Die nördlich angrenzende Naturschutzzone dient gemäss § 26 BNO der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie von geologisch wertvollen Objekten [...]. Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei bei Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

3.3.2 Grundlagen Gemeinde Wohlen

Für die Erweiterung des Werkhofes der Notter Gruppe im Gebiet „Seewadel“ der Gemeinde Wohlen muss die Nutzungsplanung angepasst werden. Die Gewerbezone soll um 0.77 ha vergrössert werden.



Topfbezug von mehr als 50 %) Hand geboten werden, wenn nachweislich und erkennbar alle Möglichkeiten auf kommunaler und überkommunaler Ebene ausgeschöpft sind. Zu diesem Zweck ist eine Auszonung auf Parzelle 845 in der Gemeinde Waltenschwil im Sinne der vorstehenden Ausführungen zu prüfen. Ein entsprechender Lösungsvorschlag ist einzureichen (Skizze mit Auszonungsfläche, Flächenangabe und neuer Bauzonenabgrenzung; schriftliches Einverständnis der Grundeigentümerin von Parzelle 845; Stellungnahmen der Gemeinden Wohlen, Waltenschwil und Regionalplanungsverband [Repla] unteres Bünztal).

In diesem Zusammenhang erfolgte die Anfrage der Kieswerk Otto Notter AG für eine Auszonung in Waltenschwil. Die eingehende Prüfung der Kompensation auf regionaler Stufe ergab, dass keine weiteren grösseren, für die Werkhofnutzung zweckmässigen und verfügbaren Baulandflächen gefunden wurden.

3.3.3 Haltung der Gemeinde

Aus Sicht des Gemeinderats von Waltenschwil wird die beantragte Auszonung gemäss PA vom 30. Mai 2022 grundsätzlich nicht befürwortet bzw. unterstützt. Die Gemeinde Waltenschwil würde damit in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Gemäss aktuellem Stand der Erschliessung weist die Gemeinde Waltenschwil kaum noch unbebaute Gewerbegebiete auf. Heute liegt die Parzelle Nr. 845 in der Arbeitszone brach und wird lediglich zwischengenutzt. Die Kartbahn in der östlich angrenzenden Kartbahnzone wird voraussichtlich innerhalb der nächsten Planungsperiode aufgehoben. Eine Umzonung in der vorliegenden Teilrevision ist aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte der vorgesehenen Entwicklung nicht zweckmässig. Beide Zonen befinden sich innerhalb des im Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets.

Diese beiden Parzellen mit einer Fläche von insgesamt rund 4.2 ha stellen das wichtigste Entwicklungsgebiet für Arbeitsstandorte in der Gemeinde Waltenschwil dar und sind von regionaler Bedeutung. Das Entwicklungspotenzial ist nicht zuletzt aufgrund der sehr vorteilhaften Erschliessungssituation gross. Gemäss regionalem Entwicklungskonzept (REK) vom 16. August 2017 des Regionalplanungsverbands „Unteres Bünztal“ soll unter anderem an diesem Arbeitsplatzstandort eine Konzentration sowie ein Wachstum der Arbeitsnutzungen stattfinden (vgl. auch Ziffer 2.4.2). Auch in den Arbeitszonen hat die Entwicklung dem Postulat der Verdichtung zu folgen, d. h. haushälterisch mit dem Boden umzugehen.

Die beantragte Auszonung würde die wenigen verbleibenden Gewerbeflächen weiter verkleinern. Sie steht den kommunalen und regionalen Interessen, namentlich einer Verdichtung der bestehenden Arbeitsnutzungen, diametral entgegen. Der gewünschten Auszonung kann die Gemeinde Waltenschwil gemäss PA vom 30. Mai 2022 daher nur unter folgenden Voraussetzungen Hand bieten:

- Bereitstellung von Kompensationsflächen zur gemeindeinternen Umlagerung
Um die Einzonung des Parkplatzes «Im Hessel» realisieren zu können, ist zusätzliches Bauland zur Kompensation des Siedlungsgebiets und der Bauzone notwendig. Eine Kompensation mit anderen Flächen ist nach Prüfung sämtlicher unbebauter Bauzonen in der Gemeinde Waltenschwil nicht möglich. Entsprechend ist aus Sicht der Gemeinde Waltenschwil zwingend, dass von der vorgesehenen Auszonung auf Parzelle Nr. 845 genügend für eine kommunale Kompensation zur Verfügung stehen.
- Verzicht auf finanzielle Entschädigung gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG
Mit der Auszonung verlieren die Flächen an Wert. Der Verlust von rund 3'889 m² Arbeitszone hat für die Gemeinde Waltenschwil gewichtige Auswirkungen. Aus Sicht des Gemeinderats ist es daher ausgeschlossen, dass die Gemeinde Waltenschwil die Eigentümer gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG finanziell entschädigt. Der Verlust an bebaubarer Fläche der Eigentümer wird durch den Gewinn im Gebiet Seewadel kompensiert. Dies ist vertraglich zu sichern.
- Klärung der künftigen Gestaltung und Nutzung des restlichen Gebiets der Arbeitszone (nicht Teil der vorliegenden Teilrevision)
Auf Grundlage eines Gesamtkonzepts soll auf diesem Arbeitsplatzstandort von regionaler Bedeutung eine zukunftsgerichtete Nutzung in Übereinstimmung mit dem REK ermöglicht werden. Aus

raumplanerischer Sicht ist es zweckmässig, auch die angrenzende Kartbahnzone in diese Überlegungen mit einzubeziehen.

- Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Pflegevertrags für die angrenzende (und zu vergrössernde) Naturschutzzone.

Unterhalt und Pflege sollen nicht durch die Gemeinde, sondern die Eigentümer gewährleistet werden. Eine familieninterne Nachfolge sei gemäss Eigentümern absehbar.

Die Abgrenzung der vorgeschlagenen Auszonungsfläche von 3'889 m² wird als raumplanerisch zweckmässig erachtet. Im Süden dient die Heuelstrasse als Abgrenzung der Bauzone, im Norden die arealinterne Erschliessungsstrasse. Eine weitere Reduktion der Arbeitszone zur Kompensation der Einzonung «Im Hessel» hätte hohe Kosten für die Erschliessung zur Folge und wäre weniger kompakt im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG (vgl. Luftbild). Entsprechend muss die notwendige Kompensationsfläche für die vorliegende Teilrevision von der Auszonungsfläche von 3'889 m² in Abzug gebracht werden.



Abbildung 9 Luftbild mit vorgesehener Auszonungsfläche (Quelle: AGIS)

3.3.4 Umsetzung im Bauzonenplan

Die genannte Teilfläche der Parzelle Nr. 845 im Umfang von 3'889 m² wird der angrenzenden Naturschutzzone zugewiesen. Die Strassenparzelle Nr. 827 wird gemäss kantonalen Richtlinien neu der Arbeitszone statt der Kartbahnzone zugeordnet (höhere mögliche Nutzungsdichte).

Gemäss Schreiben vom 27. Juli 2022 unterstützt die Kieswerk Otto Notter AG diese beantragte Auszonung nur dann, wenn zuerst ein rechtskräftiger Einzonungsentscheid für das Gebiet Seewadel in der Gemeinde Wohlen vorliegt. Gemäss kantonalen Praxis ist für eine Einzonung zuerst eine rechtskräftige Auszonung notwendig.

In Rücksprache mit der Stellvertretung des zuständigen Kreisplaners ist eine gleichzeitige / voneinander abhängige Genehmigung der beiden Teiländerungen möglich. Das bedeutet, beide Planungen können erst vom Kanton genehmigt werden, wenn die Beschlüsse beider Teiländerungen durch die jeweiligen Einwohnergemeinden vorliegen. Dies gewährleistet, dass keine Auszonung ohne Einzonung erfolgt und umgekehrt. Das formelle Verfahren der beiden Planungen kann bis zu diesem Zeitpunkt parallel erfolgen, wobei die Abhängigkeiten der Planungen zueinander in den jeweiligen Planungsberichten aufzuzeigen sind.

3.4 Fruchtfolgeflächen

Analog zur Festsetzung des Siedlungsgebiets ist die Festsetzung der Fruchtfolgeflächen im Richtplan nicht parzellenscharf. Entsprechend ist auch für die grundeigentümergebundene Festlegung von Fruchtfolgeflächen ein Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung erforderlich.

Gemäss Richtplankapitel L 3.1 ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets und von Fruchtfolgeflächen gering zu halten. Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit:

- höher gestellten Interessen dient
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann
- durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Beim Parkplatz «Im Hessel» sind keine Fruchtfolgeflächen vorhanden.

Gemäss Auskunft des zuständigen Kreisplaners vom 29.11.2023 wird die Kompensation von Landwirtschaftsflächen aufgrund der Zuweisung der ausgezonten Arbeitszone in die Naturschutzzone im Rahmen der Teilrevision «Seewadel» vorgenommen. Die Gemeinde Waltenschwil ist hiervon nicht betroffen.

3.5 Kompensationsflächen

Gemäss Planungsanweisung 1.2 im Richtplankapitel S 1.2 können Gemeinden das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte, noch nicht eingezonte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den beteiligten regionalen Planungsverbänden räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen. Voraussetzungen dazu sind (*kursiv: Bewertung Waltenschwil*):

- die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets darf nicht vergrössert werden; das heisst die Einzonung ist vollumfänglich zu kompensieren (*dies wird umgesetzt*)
- die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets, insbesondere die Erschliessungsgüte mit öV muss erhalten oder verbessert werden (*dies wird umgesetzt, die Erschliessungsgüte mit dem öV wird klar verbessert*).
- es muss eine raumplanerisch bessere Lösung erreicht werden. (*dies wird gewährleistet, vgl. Schwerpunktthemen und Interessenabwägung*)
- es darf keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und keine Beeinträchtigung von Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürteln oder Schutzgebieten erfolgen; das heisst die für die Einzonung benötigten Fruchtfolgeflächen sind vollumfänglich zu kompensieren (*dies wird umgesetzt*).

Einzonungen müssen gemäss Planungsanweisung 3.1 im Richtplankapitel S 1.2 im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung erfolgen und innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets liegen. Aufgrund der untergeordneten Flächen und der geringen Auswirkungen der Umzonungen und der flächengleichen Kompensation von Bauzonen und Siedlungsgebiet ist eine Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung nicht verhältnismässig.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 enthält das festgesetzte Siedlungsgebiet einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. 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:

- [...] c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen, [...]

- oder e) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000m², die wenigstens zu ²/₃ an die Bauzone angrenzen.

Dazu zählt insbesondere die vorgesehene Grünzone. Diese muss aufgrund ihres langfristigen Freihaltezwecks nicht kompensiert werden. Die Einzonung in die Zone für öffentliche Anlagen hingegen ist kompensationspflichtig.

3.5.1 Parkplatz Eichmatt

Beim Parkplatz Eichmatt war ursprünglich vorgesehen, eine Fläche von 260 m² als kommunale Kompensationsfläche für Siedlungsgebiet und Bauzone zur Verfügung zu stellen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Im Rahmen der Mitwirkung stellte sich heraus, dass die Fläche dem Zugang einer Einfriedung innerhalb der Bauzone dient und dazu weiterhin benötigt wird. Zudem dient die Grünzone der Begrünung und Gestaltung des Siedlungsrandes.



Abbildung 10 Rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan, Parkplatz Eichmatt

Da die vorgesehene Teilauszonung zur Kompensation für die Einzonung des Parkplatzes Schützenhaus diente, auf welche nun verzichtet wird, kann auf die Teilauszonung Eichmatt ebenfalls verzichtet werden.

3.5.2 Parkplatz Grotte (Änderung Nr. 4)

Beim Parkplatz bei der Lourdes-Grotte wird eine Fläche von 180 m² nicht benötigt. Sie steht als kommunale Kompensationsfläche für Siedlungsgebiet und Bauzone zur Verfügung.



Abbildung 11 Rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan, Parkplatz Grotte

3.5.3 Alternativen und Varianten

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden verschiedenste Varianten für die künftige Anordnung der Zonengrenzen im Bereich des Parkplatzes «im Hessel» sowie bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Bannegg erstellt. Andere Anordnungen hätten einen grösseren Flächenverbrauch oder einen ökologischen Minderwert zur Folge. Eine Umlagerung an einen neuen Standort hätte zudem grosse räumliche Auswirkungen und wäre mit hohen Kosten verbunden. Zudem ist die Lage funktional direkt mit Parkierungsbedürfnissen verbunden. Eine Umlagerung ist daher nicht zweckmässig. Für die künftige Bauzonenabgrenzung wurden daher lediglich flächenneutrale Umlagerungen am bestehenden Standort geprüft.

3.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Durch die kleinräumige Umzonung der bestehenden Parkierungsfläche «im Hessel» in eine zweckmässige Bauzone wird die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr gewährleistet. Das übergeordnete

Verkehrsnetz wird gegenüber der heutigen Nutzung nicht stärker belastet. Die Einzonungen sind bereits erschlossen und liegen an Standorten mit besserer Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr als die Auszonungen. Der Parkplatz «im Hessel» befindet sich direkt angrenzend an eine Bushaltestelle. Insgesamt wird die Standortqualität der Bauzonen dadurch verbessert.

Es werden keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen. Durch die Einzonung der bestehenden Parkierungsfläche werden die Quartiere von der Dauerparkierung entlastet, was die Aufenthaltsqualität erhöht. Gleichzeitig wird mit der Einzonung die rechtliche Grundlage für eine Parkplatzbewirtschaftung gelegt. Damit kann die Parkierung im öffentlichen Raum besser geregelt werden. Die Teilrevision entspricht damit den Zielsetzungen aus dem Parkierungskonzept und dem kommunalen Gesamtplan Verkehr.

3.7 Wildtierkorridor

Gemäss Richtplankapitel L 2.6, Planungsanweisung 1.6 beachten die Behörden die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore und überregionalen Ausbreitungsachsen bei Planungen und bei der Realisierung von Vorhaben. Gestützt auf Richtplankapitel L 2.6, Planungsanweisung 1.2 ist zudem der Wildtierkorridor in der Nutzungsplanung durch Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen, zu sichern.

Südlich der Gemeinde Waltenschwil liegt ein Wildtierkorridor (AG 14 / 2) von nationaler Bedeutung mit überregionaler Ausbreitungsachse vor, welcher das südliche Gemeindegebiet von Waltenschwil minimal tangiert (vgl. rote Umrandung in Abbildung 12). Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wird die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors mit einer Wildkorridorzone im Kulturlandplan und mit entsprechenden Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt.

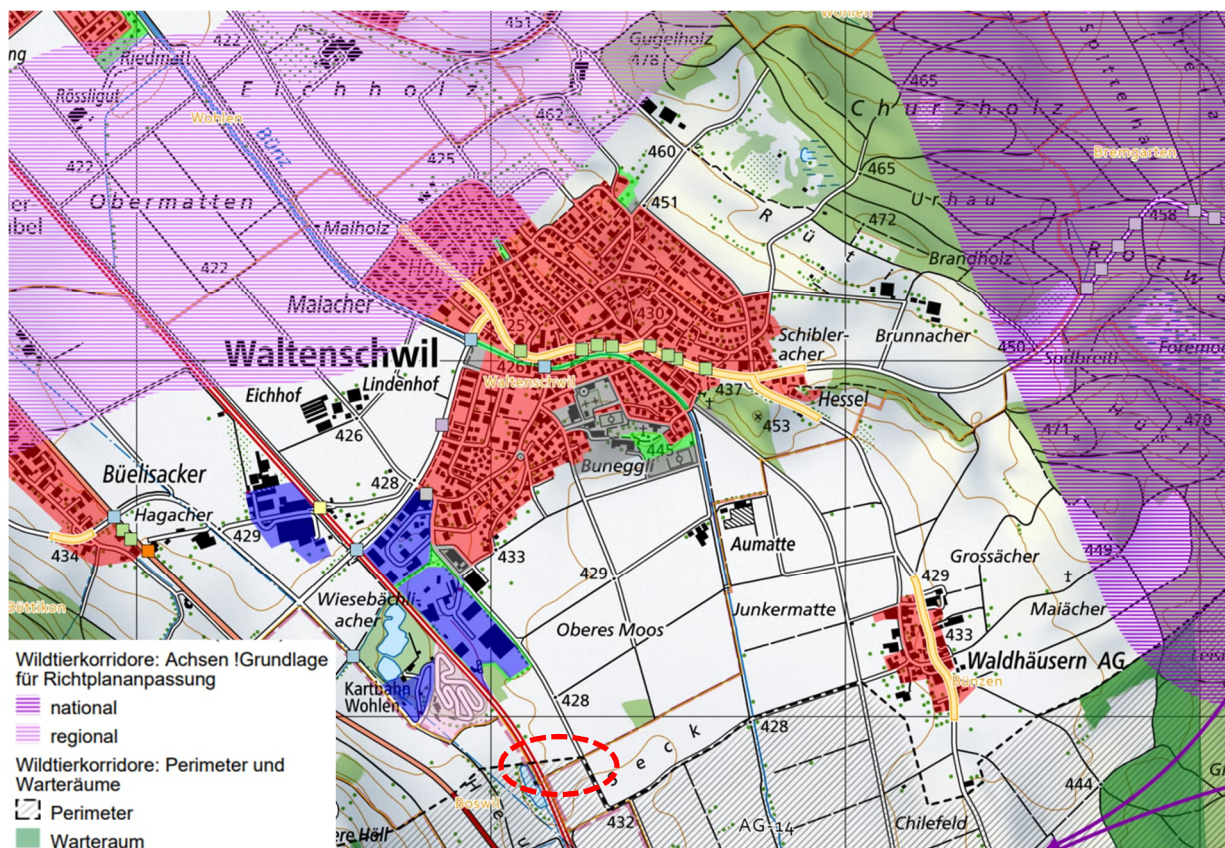


Abbildung 12 Wildtierkorridore (Quelle: AGIS) / Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung im Süden

Östlich von Waltenschwil verläuft eine Ausbreitungsachse von überregionaler Bedeutung. Sie befindet sich mehrheitlich im Wald und teilweise in der Landwirtschaftszone. Da die Wildtiere die vorhandenen Waldflächen zum Queren und Passieren nutzen, ist diesbezüglich keine Umsetzung in der Nutzungsplanung zur Sicherung der Wildtierpassagen notwendig. Die Planungsanweisung 1.6 wird erfüllt.

Zwischen den Siedlungsgebieten der Gemeinden Wohlen und Waltenschwil verläuft eine Ausbreitungsachse von regionaler Bedeutung. Eine Umsetzung in der Nutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Der Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung AG R09 / 1 verläuft ausserhalb des Gemeindegebiets von Waltenschwil. Entsprechend ist keine Umsetzung in die Nutzungsplanung erforderlich.

3.8 Gewässerraum

Zusammenfassung

Es ist Aufgabe der Nutzungsplanung, die Gewässerräume für sämtliche Gewässer (inkl. Dolungen) eigentümerverschreibend festzulegen. Die Gewässerräume dienen der Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung.

Bereits heute gilt gestützt auf die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung ein Gewässerraum. Dieser wird mit der Umsetzung in der Nutzungsplanung stark reduziert, für die Bünz bspw. von rund 31-34 m auf neu 25 m (vgl. Abbildung 13). Wo möglich wird der Gewässerraum zudem entlang der Bünz im dicht überbauten Gebiet reduziert. Die Festlegung der Gewässerräume der kleineren Gewässer erfolgt direkt gemäss kantonalem Baugesetz.

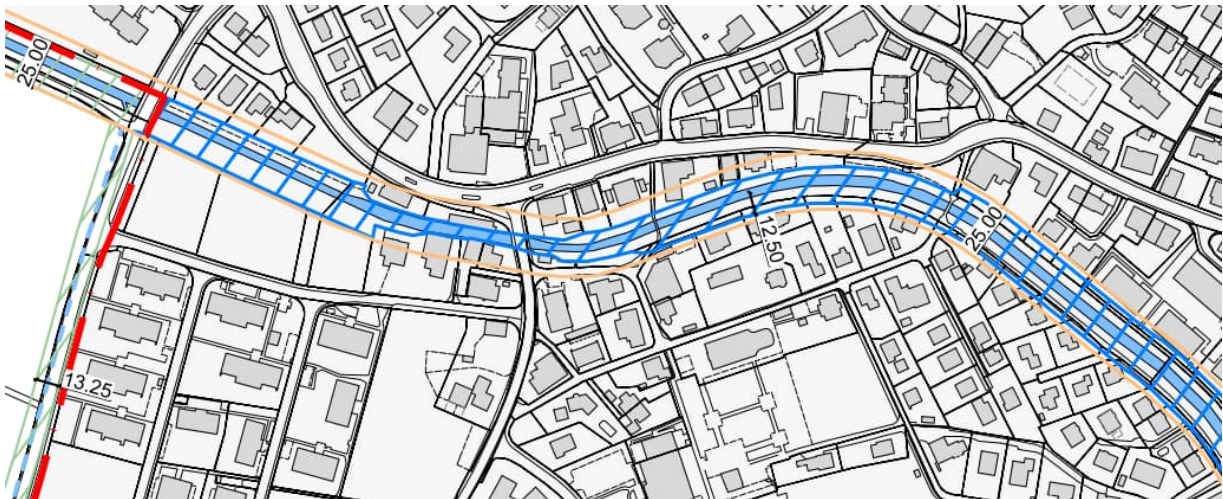


Abbildung 13 Vergleich der Gewässerraumzone gemäss Entwurf der Nutzungsplanung (blaue und grüne Schraffur) und den heute geltenden Übergangsbestimmungen (orange Linie)

Gemäss Auskunft des Kantons ist der Gewässerraum im Rahmen der Nutzungsplanung abschliessend festzulegen. Ein Delegieren auf das anstehende Renaturierungsprojekt ist nicht möglich. Hingegen ist das Renaturierungsprojekt selbst nicht Teil der Nutzungsplanung, sondern ein separates Projekt mit separatem Verfahren. In der Nutzungsplanung werden keine Renaturierungsmassnahmen vorgegeben.

Rechtliche Grundlage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). In der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a - c GSchV) wurden die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert. Der Kanton Aargau setzt diese Vorgaben mittels einer revidierten Bestimmung im kantonalen Baugesetz (§ 127; Inkrafttreten innerhalb der Bauzone am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzone am 1. Januar 2017) und mit einer Fachkarte Gewässerraum um. Für die Mehrheit der Gewässer (Rhein, Aare, Reuss und Limmat; stehende Gewässer; kleine und eingedolte Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum direkt in § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt. In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fliessgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest.

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) sind die Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Nutzungsplanung zu sichern. Der auszuscheidende Raumbedarf zielt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung an.

Für eingedolte Bäche sind gemäss der neuen Arbeitshilfe Gewässerraum vom November 2022 ebenfalls Gewässerräume festzulegen. Für die Umsetzung sind die genaue Lage der eingedolten Bachleitung und ihr Kaliber zu bestimmen.

Es gilt zu beachten, dass bereits heute ein Gewässerraum eingehalten werden muss. Dieser stützt sich auf die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 des GSchV. Er beträgt bei der Bünz im Siedlungsgebiet rund 31-34 m (Gerinnesohlenbreite sowie beidseitig Gerinnesohlenbreite + 8 m). Mit der Festlegung in der Nutzungsplanung wird der Gewässerraum gegenüber heute stark reduziert.

Einschränkungen im Gewässerraum

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV) definiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Der Gewässerraum darf extensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzt Weide, Waldweide gemäss Direktzahlungsverordnung). Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben.

Gemäss Anhang 1 Ziffer 9 der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2020) sind entlang von oberirdischen Gewässern Pufferstreifen von 6 m anzulegen. Der Streifen wird bei Fliessgewässern, für die ein Gewässerraum nach Artikel 41a GSchV festgelegt wurde, ab der Uferlinie gemessen. Ohne Gewässerraumfestlegung wird der Pufferstreifen bereits ab der Böschungsoberkante gemessen. Die Bewirtschaftungsbeschränkung reduziert sich somit mit der Festlegung von Gewässerräumen.

Wird über eingedolten Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht (Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV).

Umsetzung in der Gemeinde Waltenschwil

Die Umsetzung des Gewässerraums in der Gemeinde Waltenschwil richtet sich nach § 127 des kantonalen Baugesetzes (BauG), den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und -lieferung für die Nutzungsplanung vom April 2022 sowie der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung vom November 2022. Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils muss der Gewässerraum für sämtliche Gewässer, auch jene nach § 127 Abs. 1, 1bis und 2 BauG (konkrete Masse im BauG) im Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne eingetragen werden. Dazu gehören auch die eingedolten Bäche. Damit wird ersichtlich, wo die Gewässerabstände zu beachten sind.

Als Datengrundlagen in der Gemeinde Waltenschwil für die räumlich konkrete Umsetzung der Gewässerräume dienen insbesondere die Daten der Amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) und der Abwasserkataster zur Verifikation der Leitungsverläufe und Bestimmung des Kalibers. Des Weiteren dienen Orthofotos (Schächte), die Fachkarte Gewässerraum und die Karte Ökomorphologie als Grundlagen für die Umsetzung. Der kantonale Bachkataster als massgebendes Inventar der öffentlichen Gewässer wird zusätzlich orientierend dargestellt. Dabei wurde der kantonale Bachkataster ebenfalls anhand der oben beschriebenen Grundlagen überprüft und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Der in den Planwerken dargestellte Bachkataster weicht daher vom Bachkataster gemäss AGIS ab. Der Bachkataster ist im AGIS nachzuführen.

Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohle von 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Gerinnesohlenbreite und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m. Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite gilt beidseitig ab Uferlinie der Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 6 m. Die Gewässer Heuelbach, Brunnächer/Schibler, Fulenbach, Büelisacherkanal und Tobelbach Sonne weisen natürliche Gerinnesohlenbreiten von weniger als 2 m auf.

Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite ist die jeweilige Breite einer Gewässerraumzone gemäss Art. 41a GSchV zu ermitteln. Als Grundlage für die Umsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung dient die behördenverbindliche Fachkarte „Gewässerräume“ des Kantons. In Waltenschwil weist gemäss der Fachkarte Gewässerraum insbesondere die Bünz und teilweise das Wissenbächli eine natürliche Gerinnesohle von mehr als 2 m auf. Hier ist eine Einzelfallbeurteilung gemäss Arbeitshilfe notwendig. Bestehen bei einem Gewässer keine wesentlichen Zuflüsse, ist es sinnvoll, eine einheitliche Breite des Gewässerraums festzulegen. Es sind Abschnitte zur Verifikation zu wählen, wo das Gewässer einen möglichst natürlichen Zustand aufweist.

Für stehende Gewässer von mindestens 0.5 ha Fläche beträgt der Gewässerraum 15 m (Uferstreifen) ab Uferlinie. Diese Festlegung betrifft das stehende Teichgewässer beim Betonwerk im Bereich der Parzelle 844 von rund 1 ha Fläche und den Weiher Heuelmoos von rund 0.55 ha Fläche.

Für eingedolte Bäche innerhalb und ausserhalb der Bauzonen setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Bachleitung und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks. Für die Umsetzung müssen die genaue Lage der Bachleitung und ihr Kaliber bestimmt werden. Da Lage und Kaliber aller Bachleitungen verifiziert werden konnten, wird auf eine symbolische Umsetzung von eingedolten Bächen gemäss Arbeitshilfe verzichtet. Ein Gewässerraum wird für sämtliche Eindolungen festgelegt. Das Kaliber und der Verlauf der eingedolten Gewässer wurden anhand der Amtlichen Vermessung und des Abwasserkatasters verifiziert.

Der Verlauf des Büelisacherkanals wurde im Jahr 2024 im Rahmen eines Baugesuchs lagegenau erfasst und im Leitungskataster Abwasser nachgeführt. Für die Umsetzung des Gewässerraums wird der 2024 nachgeführte Leitungsverlauf verwendet.

Die Festlegung des Gewässerraums für die eingedolten Gewässer im Bauzonen- und Kulturlandplan sind in nachfolgender Übersichtstabelle beschrieben.

Festlegung				Grundlagen Festlegung				Berechnung Gewässerraum			Gewässerraum
Gewässer (Name gemäss Bachkataster)	Typ	Plan	Beschrieb Abschnitt	AV	GEP /LK	Luft- bild	Drainage- pläne	Kaliber Bach- leitung (m)	Klass- ierung	GWR berechnet	Gesamtbreite
Wissenbächli	Dolung	KLP	Parzellen 439, 769, 786, 1092, 1093	x	x	x		1.25	Dolung	6m ab Rand	13.25
Wissenbächli	Dolung	BZP	Parzelle 598 (Titlisstrasse), 565, 606, 610, 611	x	x	x		1.25	Dolung	6m ab Rand	13.25
Fulenbach	Dolung	KLP	Parzellen 620, 621, 622	x	x	x		0.20	Dolung	6m ab Rand	12.20
Fulenbach	Dolung	KLP	Parzellen 624, 659, 661	x	x	x		0.40	Dolung	6m ab Rand	12.40
Fulenbach	Dolung	KLP	Parzelle 661	x	x	x		0.35	Dolung	6m ab Rand	12.35
Brunnächer / Schibler	Dolung	KLP	Parzellen 722, 734, 736, 852	x		x		0.60	Dolung	6m ab Rand	12.60
Brunnächer / Schibler	Dolung	BZP	Parzellen 386, 400, 401, 403, 405	x	x	x		0.60	Dolung	6m ab Rand	12.60
Brunnächer / Schibler	Dolung	BZP	Parzellen 382, 383, 386, 426, 431, 436, 748, 750	x	x	x		0.45	Dolung	6m ab Rand	12.45
Heuelbach	Dolung	KLP	Parzellen 802, 811, 813	x	x	x		0.80	Dolung	6m ab Rand	12.80
Heuelbach	Dolung	KLP	Parzelle 802	x	x	x		0.90	Dolung	6m ab Rand	12.90
Heuelbach	Dolung	KLP	Parzelle 790	x	x	x		0.70	Dolung	6m ab Rand	12.70
Büelisacherkanal	Dolung	KLP	Parzellen 819, 820	x	x	x		0.80	Dolung	6m ab Rand	12.80
Büelisacherkanal	Dolung	KLP	Parzellen 819, 822, 824, 827	x	x	x		0.60	Dolung	6m ab Rand	12.60
Büelisacherkanal	Dolung	KLP	Parzelle 853	x	x	x		0.50	Dolung	6m ab Rand	12.50
Büelisacherkanal	Dolung	BZP	Parzellen 875, 920-923, 951, 1087, 1187, 1188, 1283	x	x	x		0.40	Dolung	6m ab Rand	12.40

Abbildung 14 Umsetzung des Gewässerraums für Dolungen in der Gemeinde Waltenschwil

Es handelt sich bei oben aufgeführten Dolungen allesamt um öffentliche Gewässer, für die entsprechend auch ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Die Dolungen Wissenbächli, Heuelbach und Büelisacherkanal verbinden offen geführte Bachabschnitte. Eine Bachöffnung ist somit grundsätzlich möglich (gemäss § 119 BauG sind eingedolte Gewässer wieder offen zu legen).

Beim Beginn der Dolung Brunnächer / Schibler bei der Parzelle 6001 (Bremgarten) zeigt das Geländemodell deutlich, dass verschiedene offene Gerinne vorhanden sind. Zudem fliesst ein Grundwasserstrom ins Tal. Es handelt sich also nicht um eine Drainageleitung, sondern ebenfalls um ein öffentliches Gewässer. Gemäss § 114 Abs. 1 BauG gelten auch periodisch Wasser führende Gerinne als öffentliche Gewässer.

Der Beginn des Fulenbachs ist in der Siegfriedkarte zu erkennen, wenn auch nicht bis zur Parzelle 624. Der Flurname in diesem Gebiet lautet "Fuulebach", was ebenfalls auf ein bereits damals vorhandenes Gewässer hindeutet. Die im Gebiet vorhandenen Quellen, der Flurname, das Einzugsgebiet und die Geländeform (welche auf abfliessendes Wasser hindeutet) sind Hinweise auf das Vorhandensein eines Fliessgewässers an dieser Stelle seit langer Zeit. Es handelt sich somit ebenso um ein öffentliches Gewässer und es ist ein Gewässerraum umzusetzen. Die Gemeinde Wohlen sieht in ihrer aktuellen Teilrevision der Nutzungsplanung vor, für den Fulenbach eine Gewässerraumzone nach § 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG umzusetzen (analog wie in Waltenschwil vorgesehen).

Gemäss Art. 41a, Abs. 5 GschV kann, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Fliessgewässer vollständig im Wald oder entlang einer Waldfläche befindet. Der Schutz dieser Flächen im Wald wird durch die Waldgesetzgebung sowie weitere Vorschriften gemäss Raumplanungs- und Baugesetzgebung gewährleistet. Dieser Ansatz wird in Waltenschwil bei der Ausscheidung in Teilen der Gewässerräume der Gewässer Tobelbach, Tobelbach Sonne und Brunnächer/Schibler umgesetzt. Der Gewässerraum wird überall dort dargestellt, wo dieser entlang einer Waldfläche innerhalb der Landwirtschaftsflächen liegt. Der Verzicht des Gewässerraumes wird gemäss überarbeiteter kantonaler Praxis nicht mehr im Kulturlandplan als überlagernde Linie dargestellt.

In der Nutzungsplanung werden die Gewässerräume von sämtlichen offen geführten Gewässern sowie eingedolten Gewässern mittels einer die Grundnutzung überlagernden Gewässerraumzone umgesetzt, welche flächenhaft, räumlich konkret, in der Regel symmetrisch auf die Bachachse und vermasst in den Nutzungsplänen (Bauzonen- und Kulturlandplan) ist. Dies wird auch in der BNO beschrieben.

Festlegung Bünz

Die Bünz durchquert die Gemeinde Waltenschwil von Süden nach Nordwesten. Die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite der Bünz sowie der resultierenden Gewässerraumbreite erfolgte im Jahr 2012 in einem Gutachten der Flussbau AG. Darin wurde der ursprüngliche Verlauf anhand historischer Karten (Michaeliskarte 1840 und Siegfriedkarte 1880) betrachtet. Zudem wurden die ursprünglichen Querprofile der Bünz vor der Bünzkorrektur geprüft, welche als natürliche Gerinnesohlenbreite dient.

Der natürliche Verlauf in den kürzlich renaturierten Gebieten kann nicht zur Bestimmung der ursprünglichen, natürlichen Gerinnesohlenbreite beigezogen werden (flussaufwärts von Waltenschwil auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Bünzen sowie flussabwärts zwischen Waltenschwil und Wohlen). Die natürliche Gerinnesohlenbreite im Abschnitt Bünzen-Waltenschwil vor der Bünzkorrektur beträgt 4.6 m, im Abschnitt Waltenschwil-Wohlen 6.9 m. Daraus würde eine Gewässerraumbreite von 18.5 m (Bünzen-Waltenschwil) bzw. 24.3 m (Waltenschwil-Wohlen) resultieren.

Da aber die Abflusskapazität bei bordvollem Abfluss im Abschnitt Bünzen - Waltenschwil vor der Bünzkorrektur nicht ausreichte, um ein fünfjähriges Hochwasserereignis abzuleiten, werden für diesen Abschnitt die Werte vom Abschnitt Waltenschwil - Wohlen übernommen. Dies erfolgt gestützt auf Art. 41a Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV), wonach die Breite des Gewässerraums erhöht werden muss, soweit dies erforderlich ist zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser und des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes [...].

Es ergibt sich eine natürliche Sohlenbreite von knapp 7 m und daraus eine Gewässerraumbreite zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktion von 25 m. Aufgrund der heute geringeren Breitenvariabilität als ursprünglich wäre zur Bildung von Mäandern gar 35 m erforderlich (Anwendung eines Korrekturfaktors). Darauf wird vorliegend jedoch verzichtet.

Auch im Rahmen der anstehenden Revitalisierung der Bünz wird vom Kanton eine Gewässerraumbreite von 25 m vorgesehen (vgl. Ziffer 2.3.3). Dies entspricht der nach objektiven Kriterien hergeleiteten Gewässerraumbreite und ist zweckmässig. Die Gewässerraumbreite der Bünz wird gegenüber den heute geltenden Übergangsbestimmungen in der Gewässerschutzverordnung um 6-9 m reduziert.

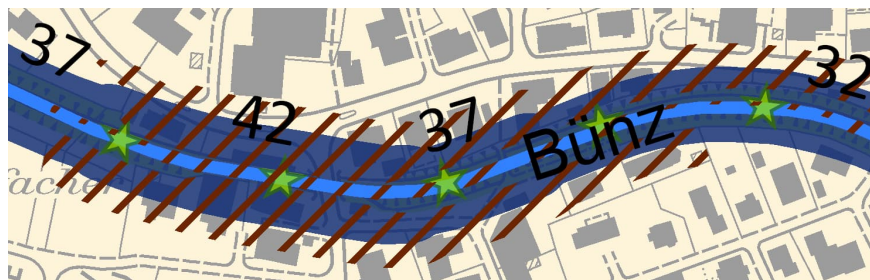
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist damit gewährleistet. In der Gemeinde Wohlen wird der Gewässerraum der Bünz im ganzen Gemeindegebiet mit 25 m Breite festgelegt (Teilrevision Nutzungsplanung, Stand Mitwirkung, August 2021). Die Gemeinde Bünzen sieht entlang der Bünz innerhalb der Bauzone vor, ein beidseitiger Uferstreifen von 10 m auszuscheiden (Gewässerraumbreite 23.5 m, vgl. Gesamtrevision Nutzungsplanung, Stand 2. Vorprüfung, Januar 2025). Im Abschnitt zwischen Baugebiet und Riedmisbächli soll die Bünz revitalisiert werden. Dort wird ein beidseitiger Uferstreifen von 11 m ausgeschieden (Gewässerraumbreite 25.5 m). Nördlich davon wird der Gewässerraum bewusst grosszügig mit einer Breite von rund 24 m festgelegt. Die exakten Breiten richten sich nach den bestehenden Gewässerparzellen. An der Gemeindegrenze zu Waltenschwil entspricht der Gewässerraum in Bünzen der Gewässerparzelle Nr. 457 zzgl. beidseitig 6 m (insgesamt 25 – 27 m).

Der Gewässerraum wird bei Fliessgewässern grundsätzlich als Korridor festgelegt. Er kann symmetrisch oder asymmetrisch angeordnet werden, um örtliche Gegebenheiten, Gewässertypologie und bestehende Infrastrukturen zu berücksichtigen (z. B. Siedlungen, bestehende Strassen und Infrastrukturanlagen). Dies wird in der vorliegenden Nutzungsplanung teilweise so angewandt. Mit der asymmetrischen Anordnung des Gewässerraums wird der für die Revitalisierung der Bünz erforderliche Raum gesichert. Dies geschieht in Abstimmung auf das aktuelle Projekt «Hochwasserschutz und Renaturierung Bünz» des Kantons Aargau (Stand Bauprojekt, 1. Juli 2012, vgl. nachstehende Erläuterungen).

Konkret wird der Gewässerraum entlang der Bünz wie folgt festgelegt:

- Im Süden von der Gemeinde Bünzen her bis zum Zufluss des eingedolten Heuelbachs umfasst der Gewässerraum analog zur Gemeinde Bünzen die Gewässerparzelle Nr. 457 (auf dem Gemeindegebiet von Bünzen) sowie ein zusätzlicher Abstand von 6 m (insgesamt 25 – 27 m).
- Vom Zufluss des Heuelbachs flussabwärts nach Norden bis zur Strasse Bünzhof wird die Gewässerparzelle Nr. 814 ebenfalls gesamthaft dem Gewässerraum zugewiesen. Diese umfasst neu auch den westlichen Flurweg und ist dadurch rund 4 m breiter als die Gewässerparzelle Nr. 457 in Bünzen. Damit konsequent eine Gewässerraumbreite von mindestens 25 m resultiert, wird westlich ein Abstand von 1 m zur Gewässerparzelle ebenfalls dem Gewässerraum zugewiesen und vermasst. Zusammen mit den 6 m auf Bünzer Boden ergibt dies eine Breite von gut 25 m.
- Nördlich der Gewässerparzelle Nr. 814 wird ab dem östlichen Rand der bestehenden Flurstrasse eine Gewässerraumbreite von 25 m vermasst, gestützt auf das Bauprojekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Bünz». Im Abschnitt Rumpelmatt (Parz. Nrn. 756 und 755) erfolgt die Aufweitung der Bünz rechtsseitig aufgrund der linksseitig bestehenden Infrastrukturanlagen (Gebäude, Sportplatz, befestigter Weg), welche zu erhalten sind. Die Revitalisierung der Bünz liegt im öffentlichen Interesse, weshalb dieser Umstand entsprechend zu gewichten ist. Nur mit einer asymmetrischen Ausscheidung des Gewässerraums kann der nötige (minimale) Raumbedarf für die Bünz zur Gewährleistung deren natürlichen Funktionen gewährleistet werden. Der Gewässerraum wird auf das in Überarbeitung befindliche Bauprojekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Bünz» angepasst, wobei auch hier die Gewässerraumbreite jeweils 25 m beträgt.
- Im Siedlungsgebiet wird der Gewässerraum der Bünz im Grundsatz mit einer Breite von 25 m festgelegt (jeweils 12.5 m ab Gewässermittelachse). Dies entspricht der bisherigen Praxis bei Baugebieten (bspw. Parzelle Nr. 1280). Ausnahme bildet der Abschnitt auf den Parzellen Nrn. 437 und 438 (teilweise). Hier verläuft die Bünz kanalisiert und eingemauert durch den historisch gewachsenen Ortskern von Waltenschwil mit teilweise substanzgeschützten Gebäuden. Die Platzverhältnisse lassen hier keine Bachaufweitung zu. Dieser Abschnitt wird daher analog zur Fachkarte Gewässerraum als dicht überbaut betrachtet. Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht hier eine Hochwassergefährdung. Diese soll jedoch mit dem vorgesehenen

Renaturierungsprojekt der Bünz reduziert werden. Eine Reduktion des Gewässerraums gemäss § 127 Abs. 4 lit. c) auf den kanalisiertem Gewässerbereich ist daher insbesondere aus Ortsbildgründen zweckmässig (Aufweitung des Gewässerbereichs hätte Abbruch historischer Bausubstanz zur Folge). Dies wird in diesem Bereich so umgesetzt. Ebenfalls reduziert wird der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 415. Diese dient der Realisierung einer hindernisfreien Bushaltestelle und dadurch einem übergeordneten öffentlichen Interesse. Die Gewässerraumbreite ab Fussgängerbrücke Kirchweg (Parzelle 416) bis Parzelle 159 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. Demzufolge wird dieser Abschnitt im Bauzonenplan nicht vermasst.



Dicht überbautes Gebiet in der Kernzone von Waltenschwil



Auszug Fachkarte Gewässerraum mit braun schraffiertem dicht überbautem Gebiet

Gemäss aktueller Rechtspraxis wird die Ausnahme für «dicht überbaute» Gebiete im Kanton Aargau nur sehr restriktiv angewendet. Das Vorhandensein von Strassen oder Erschliessungsflächen genügt nicht als Definition eines dicht überbauten Gebiets, eine weitergehende Reduktion des Gewässerraums aus dieser Argumentation hinaus ist daher nicht möglich. Der Gewässerraum wurde so festgelegt, dass entlang der Bünz keine Gebäude, sondern lediglich Strassen- oder Erschliessungsflächen betroffen sind. Diese sind in ihrem Bestand geschützt (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG) und dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sie dürfen ebenso angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen.

- Westlich des dicht überbauten Abschnittes bis zur Chreestrasse wird der Gewässerraum auf die Gewässerparzelle Nr. 1083 angeglichen. Dies ergibt eine Gewässerraumbreite von rund 24 m. Gemäss technischem Bericht wurde hier die Bachparzelle am linken Ufer um 6.5 m verbreitert. Im Rahmen der erfolgten Erschliessungsplanung für das westlich angrenzende Baugebiet musste für die Planung und zur Festlegung der Perimeterabgaben bereits vor der konkreten Projektierung eine Gewässerraumbreite, respektive eine Uferbreite für die Bünz festgelegt werden.
- Westlich der Chreestrasse wird der Gewässerraum bis zur Maiächerstrasse mit einer Breite von 25 m ab der Parzelle Nr. 132 vermasst. Dies entspricht dem vorgesehenen Gewässerraum gemäss Bauprojekt Renaturierung Bünz. Hier erfolgt die Aufweitung der Bünz linksseitig aufgrund der

überbauten Bauzone auf der rechten Seite und den diversen Werkleitungen im Bereich des rechtsseitigen Uferweges (u.a. Kanalisationsleitung und Gasleitung). Der Fussweg im Baugebiet dient der Erschliessung der ganzen Gemeinde (darunterliegende Hauptwasserleitung). Nur mit einer asymmetrischen Ausscheidung des Gewässerraums kann der nötige (minimale) Raumbedarf für die Bünz zur Gewährleistung deren natürlichen Funktionen gewährleistet werden.

- Nordwestlich der Maiäckerstrasse bis zur Gemeindegrenze von Wohlen wurde die Bünz bereits im Rahmen des Projekts Hochwasserrückhaltebecken Wohlen renaturiert. Der Gewässerraum entspricht hier der Gewässerparzelle.

Abstimmung Bauprojekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Bünz»

Der Projektperimeter des 2012 fertig gestellten Bauprojekts «Hochwasserschutz und Revitalisierung Bünz» in den Gemeinden Bünzen und Waltenschwil umfasst den Abschnitt ab der bereits revitalisierten Bünz in Bünzen bis zur Brücke Maiäcker ausgangs Dorf Waltenschwil. Entgegen früherer Absicht wird nun nicht mehr das ganze Renaturierungsprojekt umgesetzt. Für die Revitalisierung der Bünz ausserhalb des Siedlungsgebiets mit Aufweitung des Gerinnes werden grössere Flächen an Landwirtschaftsland benötigt, für die bis dato keine Realersatz-Lösung, wie von den betroffenen Eigentümern gefordert, vorliegt. Mit dem Ziel, die Realisierungschancen zu erhöhen, ist die Abteilung Landschaft und Gewässer mit den beiden Standortgemeinden übereingekommen, den Projektumfang auf den Bünzabschnitt zwischen der Gärtnerei Huber (Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 845 und 756) an der Gemeindegrenze zu Bünzen bis und mit Brücke Maiäcker nordwestlich von Waltenschwil zu reduzieren.

Die entsprechende Überarbeitung des Bauprojekts läuft derzeit. Mit der Überarbeitung des Bauprojekts wird dieses auf den reduzierten Projektperimeter angepasst und auf den aktuellen Stand gebracht. Nebst der oben beschriebenen Anpassung bei Parzelle Nr. 755 sind innerhalb des reduzierten Projektperimeters keine Änderungen zu erwarten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts 2012 wurden die betroffenen Grundeigentümer bereits begrüsst und über das Vorhaben orientiert. Im Mai 2013 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung im Feld statt. Im Rahmen der bevorstehenden Überarbeitung des Bauprojekts werden die Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern wieder aufgenommen.

Die Berücksichtigung des Bauprojekts in der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde im Dezember 2023 mit der Abteilung Landschaft und Gewässer der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau (ALG) abgeklärt. Die ALG ist der Ansicht, dass auch im Bereich des Hochwasserschutz- / Renaturierungsprojekts der Gewässerraum bereits definitiv umzusetzen ist, und zwar gemäss dem aktuellen Stand des geplanten Renaturierungsprojekts. Ein Zuwarten der Teilrevision auf die Realisierung des Renaturierungsprojekts ist hingegen nicht verhältnismässig, zumal der Planungsstand des Hochwasserprojekts heute derselbe ist wie von gut einem Jahr. Es ist unklar, wann die Ausführung konkret beginnen kann.

Gemäss technischem Bericht des Bauprojekts von 2012 wurden bei der Festlegung der Lage des Gewässerraumes bestehende Infrastrukturen und weitere räumliche Ausgangslagen berücksichtigt. Zwischen dem bereits revitalisierten Abschnitt in Bünzen und dem Siedlungsgebiet von Waltenschwil erfolgt die Ausdehnung des Gewässerraumes in Richtung Osten (rechte Uferseite), da auf der Westseite ein teilweise mit einem Hartbelag versehener Flurweg sowie ein umfangreicher Baumbestand vorhanden sind. Im Abschnitt zwischen der Brücke Chreesstrasse und der Brücke Maiäcker erfolgt die Ausdehnung des Gewässerraumes in Richtung Westen (linke Uferseite), da sich auf der anderen Seite bereits überbaute Bauzonen sowie eine Abwasserleitung befinden.

Auf Anfrage hat die Abteilung Landschaft und Gewässer bestätigt, dass die aktuell im Renaturierungsprojekt vorgesehenen baulichen Massnahmen auch innerhalb des Gewässerraums möglich sind (Strassensanierung, Erhöhung Stützmauern, im KGV geplante öffentliche Fusswege etc.).

Gestützt auf die Aussagen des zuständigen Projektleiters, wonach im Wasserbauprojekt nebst der Anpassung bei Parzelle Nr. 755 keine Änderungen der Gewässerraumbreiten zu erwarten sind, wird die Gewässerraumzone im betroffenen Abschnitt, wie von der ALG angeregt, gemäss Hochwasserschutz- /

Renaturierungsprojekt umgesetzt, wobei zusätzlich die ganze Gewässerparzelle Nr. 814 der Gewässerraumzone zugewiesen wird. Die Breite der Gewässerraumzone beträgt dabei gemeindeübergreifend 25 m.

Gemäss § 127 Abs. 4 BauG setzt die zuständige Behörde die Vorschriften zum Gewässerraum entweder in ihren Nutzungsplänen oder in Wasserbauprojekten um. Damit besteht die Möglichkeit, bereits im Rahmen der vorliegenden Teilrevision die Gewässerraumzone im Perimeter des Hochwasserschutz- / Renaturierungsprojekts eigentümerverbindlich umzusetzen. Sollten im weiteren Verfahren dieses Wasserbauprojekts neue Erkenntnisse gewonnen werden, kann der Gewässerraum gestützt auf § 127 Abs. 4 BauG auch im Rahmen des Wasserbauprojekts angepasst werden. Damit sind die beiden Verfahren ausreichend aufeinander abgestimmt.

Festlegung Wissenbächli

Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung des Wissenbächli wurde dessen heutige Gerinnesohlenbreite auf 1.0 – 1.5 m bestimmt. Das Wissenbächli ist gemäss Fachkarte Ökomorphologie ausserhalb der Dolungen naturnah oder wenig beeinträchtigt und daher als Gewässer mit weniger als 2 m Gerinnesohlenbreite zu betrachten. Auf dem ganzen Abschnitt im Gemeindegebiet genügt die Festlegung gemäss § 127 BauG. Eine Abschnittsbildung des Wissenbächli ist nicht zweckmässig, da innerhalb des Gemeindegebiets keine Zuflüsse erfolgen.

In den Gemeinden Boswil und Kallern läuft aktuell eine Teilrevision der Nutzungsplanung (Teiländerung Kulturlandplan Deponiezone «Höll», Stand öffentliche Auflage, Mai 2022). Gemäss entsprechendem Planungsbericht werden jedoch die Gewässerräume im Projektperimeter noch nicht umgesetzt. Es mache mehr Sinn, dies jeweils über das gesamte Gemeindegebiet vorzunehmen, sodass man einen Gesamtblick auf die Gewässer hat. Entsprechend hat die Teiländerung Kulturlandplan Deponiezone «Höll» keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

In einer weiteren Teilrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Boswil ist vorgesehen, die Gewässerräume festzulegen. Am Wissenbächli soll künftig die ganze Gewässerparzelle mit dem Gewässerraum überlagert werden, wo eine Gewässerparzelle ausgeschieden ist. Ist dies nicht der Fall, soll die Gewässerraumbreite gemäss § 127 BauG 11 m betragen.

Beim Teichgewässer wird die ganze Gewässerparzelle Nr. 843 der Gewässerraumzone zugewiesen.

Festlegung Teichgewässer Betonwerk und Weiher Heuelmoos

Für das stehende Teichgewässer beim Betonwerk im Bereich der Parzelle 844 von rund 1 ha Fläche beträgt der Gewässerraum 15 m (Uferstreifen) ab Uferlinie (§127 BauG).

Die Parzellen Nrn. 843 und 844 befinden sich vollumfänglich in der Naturschutzzone. Teilweise sind dort jedoch Gebäude zulässig. Der Gewässerraum wird zwischen Teichgewässer und Wissenbächli aufgefüllt.

Für den Weiher Heuelmoos (Parzelle 3015, Gemeinde Boswil) von rund 0.55 ha Fläche beträgt der Gewässerraum ebenfalls 15 m (Uferstreifen) ab Uferlinie (§127 BauG). Dieser befindet sich in einem Abstand von rund 3 m zur Gemeinde Waltenschwil, weshalb ein entsprechender Gewässerraum auch auf Waltenschwiler Gemeindegebiet umgesetzt wird.

Festlegung Büelisacherkanal, Tobelbach Sonne, Tobelbach Fischer 1 und 2

Der offene Abschnitt des Büelisacherkanals weist ab Zusammenfluss der Tobelbäche Fischer 1 und 2 eine Gerinnesohlenbreite von rund 1 m auf und ist gemäss Karte Ökomorphologie wenig beeinträchtigt. Es besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Die natürliche Gerinnesohlenbreite ist kleiner als 2 m. Eine Festlegung gemäss § 127 BauG ist zweckmässig.

Der Tobelbach Sonne weist eine Gerinnesohlenbreite von rund 0.5 m auf und ist gemäss Karte Ökomorphologie wenig beeinträchtigt. Es besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Die natürliche Gerinnesohlenbreite ist kleiner als 2 m. Eine Festlegung gemäss § 127 BauG ist zweckmässig.

Sämtliche Uferschutzstreifen gemäss § 33 BNO, einschliesslich der beiden im rechtskräftigen Kulturlandplan festgelegten Uferschutzstreifen entlang dem Büelisackerkanal und dem Tobelbach Sonne, werden aufgehoben. Der Schutz der Ufer ist mit dem Gewässerraum ausreichend gewährleistet.

Die Tobelbäche Fischer 1 und 2 befinden sich im Wald. Entsprechend wird kein Gewässerraum festgelegt.

Festlegung Brunnächer / Schibler

Der kurze offene Abschnitt bei der Einmündung in die Bünz weist eine Gerinnesohlenbreite von rund 1 m auf und ist gemäss Karte Ökomorphologie wenig beeinträchtigt. Durch das Gewässer entsteht keine Hochwassergefährdung. Die natürliche Gerinnesohlenbreite ist kleiner als 2 m. Eine Festlegung gemäss § 127 BauG ist zweckmässig. Der offene Abschnitt im Norden befindet sich vollständig im Wald, in diesem Bereich wird entsprechend kein Gewässerraum festgelegt.

Prüfung Sondernutzungspläne

Im Sondernutzungsplan Hofmatt vom 19. Februar 2001 sind im Orientierungsinhalt Baulinien für Gebäude sowie Baulinien für Klein- und Anbauten aus den Jahren 1974 bzw. 1990 vermerkt. Die Abstände zur Gewässermittelachse der Bünz betragen mindestens rund 16 m, entsprechend tangieren sie den voraussichtlichen Gewässerraum nicht. Weitere Sondernutzungsplanungen auf dem Gemeindegebiet von Waltenschwil sind nicht betroffen.

Anpassung Uferschutzzone

Auf Gewässerparzellen entlang der Bünz und entlang des Wissenbachs sind im rechtskräftigen Bauzonenplan Uferschutzzonen ausgeschieden. Sie dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung übriger Vegetation.

Wo Anpassungen an der Gewässerparzelle erfolgen, wird die Grundnutzung ebenfalls der Uferschutzzone zugewiesen werden. Dies ist im Bereich der Gewässerparzelle Nr. 1083 der Fall (betroffene Parzellen: Nrn. 440, 441, 442, 1197, 1282).

3.9 Dachformen

Auf die Definition von Ergänzungsbauten gemäss § 41 der rechtskräftigen BNO wird künftig verzichtet. Die Definition führte in der Bewilligungspraxis regelmässig zu Missverständnissen und Unklarheiten. Bisheriger Zweck von Ergänzungsbauten war es, Flachdächer auch für kleinere bewohnte, ergänzend an den Bestand gebaute Gebäudeteile zuzulassen. Klein- und Anbauten gemäss Definition in der Bauverordnung sind unbewohnt. Die Vorschriften zur Dachgestaltung sollen neu einheitlich im § zu den zulässigen Dachformen geregelt werden. Ziel ist es, bei hinsichtlich Erscheinungsbilds untergeordneten Dachflächen andere Dachformen zuzulassen (in der Kernzone jedoch nur unter Nachweis einer einwandfreien Einpassung ins Ortsbild). Ein mehrgeschossiger Treppenhausanbau oder ein untergeordneter, eingeschossiger Anbau mit Flachdach sollen beispielsweise möglich sein.

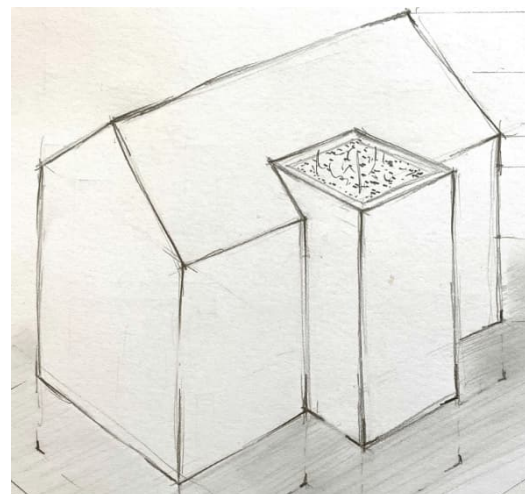


Abbildung 15 Skizze eines Treppenhaus-Anbaus
(Quelle: Eigene Darstellung)

Neu sind in den Wohn- und Mischzonen (exklusive Kernzone) Flachdächer für untergeordnete Gebäudeteile zulässig. In der BNO werden solche Gebäudeteile über Flächenbeschränkungen und Volumenbeschränkungen quantifiziert. Die Masse richten sich an die bisherigen Ergänzungsbauten (maximal 3 m Höhe und 60 m² Dachfläche ergeben ein Volumen von 180 m³). Neu soll auch eine vertikale Anordnung

der untergeordneten Gebäudeteile ermöglicht werden, beispielsweise für Treppenhäuser oder Lifte (vgl. Abbildung 15). Damit wird hindernisfreies Bauen vereinfacht. Bei grösseren und/oder höheren Gebäuden ist der Treppen-/Liftenbau gegebenenfalls teilweise ins Gebäude zu integrieren, um die Volumenbeschränkung einzuhalten. Dies ist so erwünscht, denn eine Erhöhung der zulässigen Volumen von Gebäudeteilen mit Flachdächern kann durch die resultierenden grösseren Kuben zu einer unerwünschten Beeinträchtigung des Orts- und Quartierbilds führen.

In der Kernzone besteht kein Anspruch auf die Bewilligung von Flachdächern. Sie können nur bei einer einwandfreien Einpassung ins Ortsbild bewilligt werden. Gegenüber Wohn- und Mischzonen wird die maximale Grundfläche der untergeordneten Gebäudeteile auf $\frac{1}{4}$ der Grundfläche des Gebäudes mit Steildach beschränkt. Hingegen wird ebenfalls ein Volumen von 180 m^3 zugelassen, damit untergeordnete Gebäudeteile bspw. für Treppenhäuser ermöglicht werden können.

Es können eines oder mehrere einzelne untergeordnete Gebäudeteile errichtet werden. Das maximale Volumen aller untergeordneten Gebäudeteile (exklusive Klein- und Anbauten) beträgt insgesamt in jedem Fall maximal 180 m^3 . Beispielsweise sind zwei untergeordnete Gebäudeteile mit 60 m^3 und 120 m^3 möglich. Die Volumenberechnung erfolgt nach SIA 416. Anrechenbar sind die Volumen über dem massgebenden Terrain.

Die erwähnten Anpassungen führen zu einer Flexibilisierung der zulässigen Dachformen gegenüber der heutigen Regelung. Bei einwandfreier Einpassung ins Ortsbild ist dies auch in der Kernzone zweckmässig bzw. gar erwünscht. Die bisherige Regelung führte teilweise zu «Pflichtauswüchsen» von Schrägdächern auf winzigen Dachabschnitten, die von den Hauptbauten mit Schrägdächern eher ablenken.

Folgende weiteren Anpassungen wurden unter § 56 zu den zulässigen Dachformen durchgeführt:

- Abstimmung auf Bauverordnung, diverse Präzisierungen
- Die Absätze 1 und 3 werden bezüglich der zulässigen Dachformen präzisiert. Gemäss Absatz 1 sollen Mansardendächer in sämtlichen Bauzonen neu zugelassen werden. In Absatz 3 wird definiert, dass in der Gewerbe-, Arbeits-, Recycling- und Kartbahnzone und den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA und OeA) nicht wie bisher andere Dachformen, sondern zusätzlich zu den Dachformen gemäss Absatz 1 lediglich Pult- und Flächdächer zulässig sind. Damit wird verdeutlicht, dass Tonnendächer nicht zulässig sind.
- Vorgabe für Begrünung von Flachdächern ab 12 m^2 . Ab dieser Fläche ist eine zweckmässige Begrünung möglich. Die Substratstärke orientiert sich an den SIA-Vorgaben, mit 16 cm ist gegenüber 12 cm ein deutlich höherer ökologischer Mehrwert möglich.
- Regelung Dachdurchbrüche neu gemäss BauV (in Kernzone $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, sonst $\frac{2}{3}$). Eine Flexibilisierung ausserhalb der Kernzone ist zeitgemäss und zweckmässig. Der Begriff Dachdurchbrüche beinhaltet sowohl Auf- als auch Einbauten.
- Ersatz des Begriffs Rohlichtmass durch «Blendrahmenausmass» (klare Definition vorhanden)
- Aufhebung Dachflächengrössenbeschränkung in Wohnzonen. In der Kernzone ist eine Beschränkung der Dachflächengrösse sinnvoll. Sie soll aber an die heutigen Baustandards angepasst und auf 1.0 m^2 erhöht werden. Das bisherige Maximalmass von 0.5 m^2 ist mit den heute gängigen Dachkonstruktionsstärken nicht mehr adäquat (Vermeidung von «Schiesscharten»). Die Reihenfolge von Absatz 7 wurde angepasst.
- Giebelkonstruktionen aus Glas sind bisher kaum vorgekommen, daher unklar, wie sich bisherige konkrete Bemassung von 0.10 m in der Praxis auswirkt. Umformulierung auf «»bei guter Gestaltung».
- Aufhebung Absatz zu Einpassung Solaranlagen, da in Art. 32a RPV geregelt. Eine Solaranlage hat nachstehende gestalterische Vorgaben zu erfüllen:
 - die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen
 - von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragend

- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt (Herstellerdatenblatt) als kompakte Fläche zusammenhängend

3.10 Aussenraumgestaltung

Gemäss rechtskräftiger BNO werden für die Kernzone K, die Einfamilienhauszone E2, die Dorfzone Büelisäcker D, die Wohnzonen 2 und 3 sowie die Wohn- und Gewerbezone WG2 keine Vorgaben zur Aussenraumgestaltung gemacht. Insbesondere in der Kernzone führt dies zu einem Verlust der traditionell gestalteten Vorgärten- und Vorplatzbereiche sowie der charakteristischen Umzäunungen. Einfriedungen werden vermehrt als Sichtschutz genutzt. Um die Sichtbeziehungen zwischen Strassenraum und privaten Vorgärten zu erhalten und die Qualität der Aussenräume in der Kernzone zu sichern, werden konkrete Vorgaben für die Aussenraumgestaltung formuliert.

Steingärten sind neu grundsätzlich nicht mehr zulässig. Der Gemeinderat kann bei guter Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und dem Nachweis eines bedeutsamen ökologischen Mehrwerts oder auf untergeordneten Flächen Ausnahmen bewilligen. In der Kernzone sind diese Anforderungen kumulativ zu erfüllen.

In der Gewerbezone, Arbeitszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für öffentliche Anlagen, Grünzone, Recyclingzone und Kartbahnzone wird vorgeschrieben, die Umgebung zu gestalten und zu begrünen. In der Recyclingzone und Kartbahnzone wurden zudem Vorgaben zu Pflege und Ersatz gemacht. Die einzelnen Vorschriften werden in eine allgemeine Vorschrift zur Aussenraumgestaltung überführt, welche auf alle Zonen anwendbar ist. Die bisherigen, zonenspezifischen Ergänzungen zur Aussenraumgestaltung bleiben bestehen. Eine Abschottung des Strassenraums durch Einfriedungen soll verhindert werden. Falls Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum erstellt werden, sind pflanzliche Einfriedungen gegenüber baulichen zu bevorzugen. Die Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten, das heisst, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Die Aussenräume sind in allen Zonen naturnah, nutzerfreundlich und hitzeangepasst zu gestalten. Es wird definiert, dass für die Bepflanzung artenreiche, standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden sind. Der Umgang mit Neophyten wird seit dem 1. März 2024 auf Bundesebene in der Freisetzungsverordnung vom 10. September 2008 festgelegt. Eine Regelung in der BNO ist nicht erforderlich. Invasive Neophyten werden im nationalen Daten- und Informationszentrum der Schweizer Flora (Infoflora) definiert und nachgeführt.

Neu wird in Anlehnung an die bisherigen Vorgaben in den gewerblich genutzten Zonen definiert, welche Aspekte im Bauprojekt gemäss § 57 Abs. 3 auszuweisen sind. Diese Vorgaben gelten neu für alle Zonen und sind verbindlicher Bestandteil des Bauprojektes. Diese Informationen zu den Aussenraumqualitäten sind für die Beurteilung des Baugesuchs sowie die Umsetzung der generellen Entwässerungsplanung notwendig.

In der Gewerbezone G und der Arbeitszone A wird ergänzt, dass die Umgebung mit Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen ist, dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Die rechtskräftig festgelegte Grünflächenziffer von 10% in der Arbeitszone A wird beibehalten. Zur Vereinheitlichung und Gleichbehandlung wird in der Gewerbezone G ebenso eine Grünflächenziffer von mindestens 10% festgelegt.

3.11 Klima

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Die Gemeinden tragen gemäss kantonalem Richtplan (Richtplankapitel H7, Strategie 7.2) insbesondere zu einem angenehmen Lokalklima, einem klimaresilienten Wassermanagement und zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet bei.

Im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung werden basierend auf § 4 Abs. 1 BauV Vorgaben zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung in der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt. Damit eine bessere Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung erreicht werden kann, werden Massnahmen zur Hitzeminderung in den Planungsgrundsätzen (§3) sowie in den Vorgaben zu den Spielplätzen (§51), zur Aussenraumgestaltung (§57) und zur Parkierung (§60) definiert.

3.12 Mehrwertabgabe

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV). Gemäss § 28a BauG leisten Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % bis 30 % des Mehrwerts.

Gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 22. November 2019 haben Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden oder deren Grundstücke von einer Zone, wo das Bauen zuvor verboten war oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war, neu einer Bauzone zugewiesen werden, eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten. Der Mehrwertausgleich beträgt auch bei Aufzonungen 30 % des Mehrwerts. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte (ohne Bauten und Anlagen) vor und nach der Planungsmassnahme.

Einzonungen führen auch bei Umlagerungen grundsätzlich zu einer Mehrwertabgabepflicht. Keine Abgabe wird jedoch gemäss § 28a Abs. 4 erhoben gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient.

Gemäss Handbuch Mehrwertabgabe für die Gemeinden im Kanton Aargau ist die Einzonung in eine Grünzone mehrwertabgaberelevant. Entsprechend ist für die Teilflächen der Parzellen Nrn. 748 und 750, welche neu der Grünzone zugewiesen werden, ein Schätzungsantrag beim Steueramt nötig.

Die Einzonung in die Zone für öffentliche Anlagen fällt gemäss Handbuch unter die Ausnahme für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Unter öffentliche Aufgaben fallen sämtliche Nutzungen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als zulässig gelten. Dies ist vorliegend der Fall (Parkierung). Entsprechend untersteht diese Fläche nicht der Mehrwertabgabepflicht und setzt keine Festsetzungsverfügung durch den Gemeinderat nach § 28b BauG voraus. Entsprechend ist hier auch kein Schätzungsantrag beim Steueramt nötig.

Die Gemeinde hat am 19. März 2025 für die Teilflächen der Parzellen Nrn. 748 und 750, welche neu der Grünzone zugewiesen werden, einen Schätzungsantrag beim kantonalen Steueramt eingereicht. Gemäss Grundstückschätzung des kantonalen Steueramts vom 3. April 2025 handelt es sich bei diesen Teilflächen allesamt um Bagatellfälle. Entsprechend unterliegen auch die Parzellen Nrn. 748 und 750 nicht der Mehrwertabgabepflicht.

3.13 Baupflicht

Um trotz Auszonung eines Teils der Arbeitszone einen Mehrwert für die Gemeinde Waltenschwil zu erzielen, soll die verbleibende Arbeitszone nun wertschöpfend entwickelt werden. Dazu werden im Planungsprozess griffige Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen.

Für bereits eingezonte Grundstücke kann der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 2 BauG eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen ist ein öffentliches Interesse der Gemeinde. Die heute in der Arbeitszone bestehenden arbeitsextensiven Lagernutzungen entsprechen nicht einer zonengemässen Überbauung. Daher wird für die Arbeitszone auf Parzelle Nr. 845 eine Baupflicht innert 3 Jahren nach Rechtskraft festgelegt. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschliessung ist dieser Zeitraum verhältnismässig, zumal diese Grundstücke schon seit langem in einer rechtskräftigen Bauzone liegen.

Nach Genehmigung der Nutzungsplanung erlässt der Gemeinderat eine entsprechende Verfügung. Die Baupflichtverfügung kann nur mittels Beschwerde angefochten werden und wird im Grundbuch ange-merkt, wobei dem Grundeigentümer vor Erlass der Verfügung das rechtliche Gehör zu gewähren ist. Nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr er-neut, erhebt der Gemeinderat eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grund-stückverkehrswerts. Die Einnahmen werden gemäss den Bestimmungen über die Zweckbindung der Er-träge aus der Mehrwertabgabe in § 7 des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 22. November 2019 verwendet.

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan

Nachfolgend sind die Änderungen im Bauzonen- und im Kulturlandplan der Gemeinde Waltenschwil dargelegt. Die Änderungen wurden gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung im Format INTERLIS 2 erfasst. Geringfügige Flächenverschiebungen aufgrund der parzellscharfen Festlegung an neue Grundlagen der Amtlichen Vermessung sind im Änderungsplan aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht erfasst. Da daraus keine materiellen Auswirkungen resultieren, wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision auf die Ausweisung einer Gesamtbilanz verzichtet.

4.1.1 Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Zone für öffentliche Anlagen

Die nachfolgenden Änderungen sind im Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Zone für öffentliche Anlagen mit entsprechender Nummer verortet.

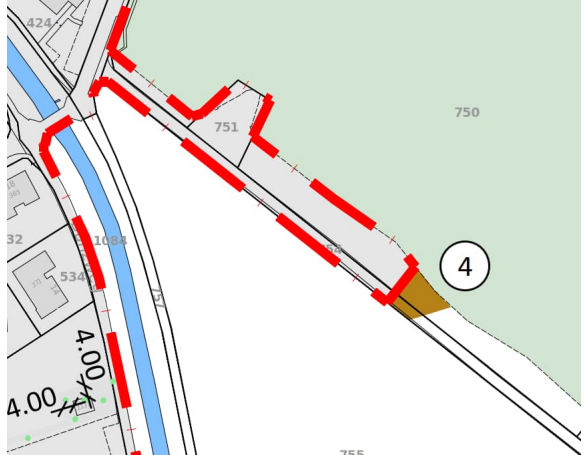
Änderung Nr. 1 – Parkplatz im Hessel

Planausschnitt	Erläuterung der Änderung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umzonung von 653 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen ▪ Umzonung von 1'194 m² von der Landwirtschaftszone in die Grünzone ▪ Betroffene Parzellen: Nrn. 750, 975 ▪ Vgl. Ziffer 3.1


Änderung Nr. 2 – Sportplatz

Planausschnitt	Erläuterung der Änderung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umzonung von 511 m² von der Grünzone in die Zone für öffentliche Anlagen ▪ Betroffene Parzellen: Nrn. 539, 805 ▪ Vgl. Ziffer 3.2

Änderung Nr. 4 – Grotte

Planausschnitt	Erläuterung der Änderung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umzonung von 180 m² von Zone für öffentliche Anlagen in die Landwirtschaftszone ▪ Betroffene Parzellen: Nrn. 750, 754 ▪ Vgl. Ziffer 3.5.2

Änderung Nr. 5 – Uferschutzzone

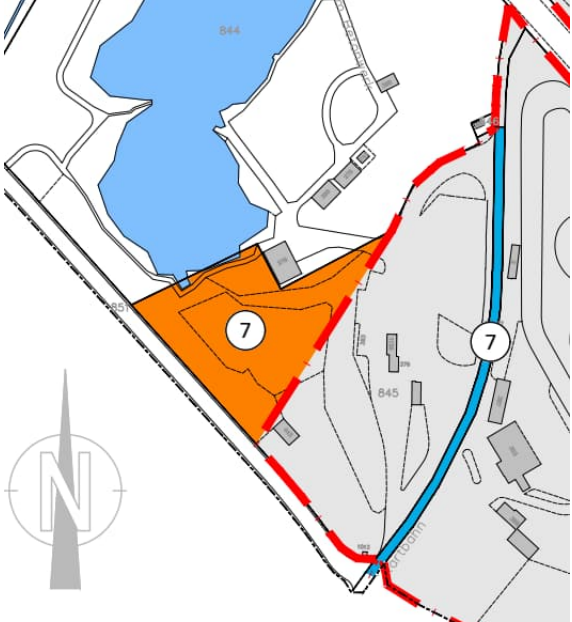
Planausschnitt	Erläuterung der Änderung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umzonung von 296 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Uferschutzzone ▪ Umzonung von 343 m² von der Wohnzone 3 in die Uferschutzzone ▪ Umzonung von 260 m² von der Kernzone in die Uferschutzzone ▪ Betroffene Parzellen: Nrn. 440, 1197, 441, 1282, 442, 1083, 437 ▪ Vgl. Ziffer 3.8

Änderung Nr. 6 – Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht

Planausschnitt	Erläuterung der Änderung
	<p>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. Es besteht heute trotz bestehender Bebauung kein rechtskräftiger Sondernutzungsplan. Da sämtliche Parzellen bebaut sind, ist eine SNP-Pflicht nicht mehr erforderlich. Die Sondernutzungsplanpflicht wird aufgehoben.</p>

4.1.2 Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Arbeitszone Areal Notter

Änderung Nr. 7 – Arbeitszone

Planausschnitt	Erläuterung der Änderung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umzonung von 3'889 m² von der Arbeitszone (Parzelle Nr. 845) in die Naturschutzzone ▪ Umzonung von 791 m² von der Kartbahnzone (Strassenparzelle Nr. 847) in die Arbeitszone ▪ Betroffene Parzellen: Nrn. 845, 847 ▪ Vgl. Ziffer 3.3

4.1.3 Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerraumzone und Wildtierkorridorzone

Im Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerraumzone und Wildtierkorridorzone wird der Gewässerraum für das ganze Gemeindegebiet von Waltenschwil grundeigentümergebunden (vgl. Ziffer 3.8) festgelegt und die Wildtierkorridorzone definiert. Die Festlegungen werden dabei wie folgt unterteilt

- Gewässerraumzone (vgl. Ziffer 3.8)
- Aufhebung Uferschutzstreifen (vgl. Ziffer 3.8)
- Wildtierkorridorzone (vgl. Ziffer 3.7)

4.1.4 Flächenbilanz Ein- und Umzonungen

Für die vorgesehene Einzonung im Hessel sind 653 m² Bauzone und Siedlungsgebiet notwendig. Weiter werden 1'194 m² Grünzone kompensationslos eingezont. Durch die Auszonung der Teilfläche beim Parkplatz Grotte stehen 180 m² Bauzone zur Verfügung.

Von der Auszonung beim Areal Notter werden entsprechend 473 m² Bauzone und Siedlungsgebiet für den kommunalen Abtausch benötigt (653 m² - 180 m²). Weitere Kompensationsflächen sind im Gemeindegebiet von Waltenschwil nicht verfügbar.

Von der Auszonung Notter im Umfang von 3'889 m² stehen entsprechend 3'416 m² für einen regionalen Abtausch zur Verfügung. Dies entspricht rund 44 % des Erweiterungsbedarfs für die Teiländerung «Seewadel» in der Gemeinde Wohlen.

Innerhalb der Bauzonen werden 511 m² von der Grünzone in die Zone für öffentliche Anlagen umgezont. Weiter werden insgesamt 901 m² neu der Uferschutzzone zugewiesen.

4.2 Teiländerung BNO

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet die wichtigsten materiellen Änderungen, welche gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung angepasst wurden.

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
§ 3	§ 3	Planungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuer Absatz mit Vorgabe zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung, vgl. Ziffer 3.11
§ 8	§ 8	Kernzone K	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Streichung Verweis auf Ergänzungsbauten ▪ Neuer Absatz zu Anforderungen an Freiraumgestaltung
§ 13	§ 13	Gewerbezone G	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einheitliche Regelung Aussenraumgestaltung und Vorgaben für Bauprojekt in § 57 ▪ Vorgabe zur Umgebungsbepflanzung zur guten Eingliederung ▪ Ergänzung Grünflächenziffer
§ 14	§ 14	Arbeitszone A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgabe zur Umgebungsbepflanzung zur guten Eingliederung ▪ Einheitliche Regelung Aussenraumgestaltung und Vorgaben für Bauprojekt in § 57
§ 15	§ 15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einheitliche Regelung Aussenraumgestaltung und Vorgaben für Bauprojekt in § 57
§ 16	§ 16	Zone für öffentliche Anlagen OeA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung der Zulassung technischer Einrichtungen für Parkierung und Bushaltestellen ▪ Einheitliche Regelung Aussenraumgestaltung und Vorgaben für Bauprojekt in § 57
§ 17	§ 17	Grünzone GZ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einheitliche Regelung Aussenraumgestaltung und Vorgaben für Bauprojekt in § 57
§ 19	§ 19	Recyclingzone	
§ 20	§ 20	Kartbahnzone	
§ 21	§ 21	Hochwassergefahrenzone in Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Absatz 4 (Regelung in § 36c BauV) ▪ Aufhebung Absatz 6 (Erläuterung im Planungsbericht) ▪ Absatz 7 neu in § 64 geregelt
§ 22	§ 22	Verkaufsnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Absatz 1 (Regelung in § 15d BauV) ▪ Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche auf 500 m² pro Gebäude statt pro Ladengeschäft.
§ 30a	-	Wildtierkorridorzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Vorschriften zur Sicherung des Wildtierkorridors, vgl. Ziffer 3.7
§ 32a / § 32b	-	Gewässerraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vgl. Ziffer 3.8
§ 33	§ 33	Naturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Uferschutzstreifen (vgl. Ziffer 3.8)
-	§ 37	Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung (Definition nicht/mässig/stark störendes Gewerbe in §15c BauV geregelt)
-	§ 41	Ergänzungsbauten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung, vgl. Ziffer 3.9

-	§ 42	Benützung von Privateigentum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung (in § 19 Abs. 3 BauV und § 101 Abs. 2 BauG geregelt)
§ 47	§ 47	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Abs. 1 (Regelung in § 36 BauV). ▪ Die bisherige Vorgabe von 0.5 Fahrradabstellplätzen pro Zimmer steht im Widerspruch zur VSS-Norm 40 065 (1 Abstellplatz pro Zimmer). Eine Abweichung der VSS-Norm ist nicht zweckmässig, da sich der Bedarf für die Veloparkierung vom Velobesitz ableitet, nicht von dessen Nutzung. Der Absatz wird aufgehoben, es gilt die VSS-Norm 40 065. ▪ Die Vorgabe hinsichtlich waagrechtem Hinausschauen ist veraltet und nicht mehr notwendig.
§ 51	§ 51	Spielplätze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuer Absatz mit Vorgabe zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung, vgl. Ziffer 3.11
§ 54	§ 54	Allgemeine Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Absatz 1 (Regelung lit. a-g in § 15e BauV, Regelung lit. h in § 57f BNO)
§ 56	§ 56	Zulässige Dachformen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diverse Anpassungen, vgl. Ziffer 3.9
§ 57	§ 57	Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diverse Anpassungen, vgl. Ziffer 3.10 und 3.11.
§ 58	§ 58	Einfriedungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung, dass Sichtbezüge zu gewährleisten sind (z.B. durch Hecken, Zäune oder niedrige Mauern). Ziel ist das Verhindern einer «Einmauerung» mit Mauern oder dichten Sichtschutzhecken, auch in den Wohnzonen.
§ 60	§ 60	Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuer Absatz mit Vorgabe zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung, vgl. Ziffer 3.11
-	§ 63	Lärmschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung. Eine Grundlage für die Erhöhung der Anforderungen durch die Gemeinden findet sich weder in der LSV noch im USG. Auch gestützt auf das Vorsorgeprinzip können keine Lärmschutzmassnahmen angeordnet werden.
§ 63a	-	Lichtemissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Regelung zur Vorbeugung des Verlusts der Nachtlandschaft (Lichtverschmutzung) gemäss Merkblatt für Gemeinden «Begrenzung von Lichtemissionen» des BAFU. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit von Menschen und Natur schaden.
§ 64	§ 64	Hochwasser und Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung bisheriger Absatz 1 (Regelung in § 36c BauV) ▪ Zusammenfassung der Regelungen aus § 21 und § 64 ▪ Aufhebung bisheriger Absatz 2, da rein beschreibend. Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen für die Beurteilung des Hochwasserschutzes nach § 36c BauV gelten namentlich die Gefahrenkarte

			<p>bzw. die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand des Ereigniskatasters und – wo vorhanden – die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p>
-	9.3	Skizze zu Ergänzungsbauten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung der Skizze zu Ergänzungsbauten. Dokumentation neu in Planungsbericht. Es sind verschiedene Varianten der Anordnung möglich.

5 Gesamtbetrachtung der Interessen

5.1 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Im Rahmen der Erarbeitung ist diese Interessenabwägung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen des Gemeinderats wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht unter den Ziffern 2 und 3 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Revision sind in den Schwerpunktthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 3 und 4 dargelegt.

5.2 Verfahren

Die letzte Gesamtrevision wurde im November 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Um die Gewässerräume zeitnah grundeigentümergebunden umzusetzen, ist eine Teilrevision notwendig. Darin sollen auch projektspezifische, untergeordnete Anpassungen im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die Regelungen zu Aussenraumgestaltung und Dachformen in der BNO vereinheitlicht werden. Damit können Synergien genutzt und Kosten gespart werden.

5.3 Zielerreichung

Mit der vorliegenden Revision wird die Nutzungsplanung hinsichtlich der erwähnten Themen mit den Anforderungen des übergeordneten Rechts und den Planungen über- und nebengeordneter Planungsträger abgestimmt und entsprechend angepasst. In diesem Zusammenhang zu nennen sind insbesondere die Festlegung der Gewässerraumzone und der Wildtierkorridorzone, die Regelung der Parkierung, die Aussenraumgestaltung und die Dachformen. Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und berücksichtigt die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ein fundiertes Planungsinstrument dar, welches die notwendigen Randbedingungen für eine zeitgemässe Entwicklung in Waltenschwil gewährleistet.

6 Projektorganisation und Planungsablauf

6.1 Auftraggeber

Der Auftraggeber für die Teiländerung der Nutzungsplanung ist die Einwohnergemeinde Waltenschwil, vertreten durch den Gemeinderat, Banneggweg 1, 5622 Waltenschwil.

6.2 Projektteam

Planora AG (ehemals KIP Siedlungsplan AG), Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Daniel Luchsinger, MSc Geographie UZH
- Yannick Marti, BSc Raumplanung FH
- Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ

Zuständig für die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Teiländerung der Nutzungsplanung ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind, nebst den obengenannten Parteien, die folgenden Stellen und Vertreter:

- Gemeindeammann Simon Zubler
- Vizeammann (bis 31.12.2022) Hans Rudolf Müller
- Gemeinderat (ab 01.01.2023) Pascal Vontobel
- Gemeindeschreiber Frank Koch
- BVU ARE Kreisplaner Benno Freiermuth

6.3 Ablauf der Planung

Die Entwürfe der Teilrevision Nutzungsplanung wurden im ersten Halbjahr 2022 erarbeitet. Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive Bau- und Nutzungsordnung das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss §§ 23 ff BauG durchlaufen.

Nach der Verabschiedung der Planungsunterlagen durch den Gemeinderat wurden diese zur Prüfung beim Kanton Aargau eingereicht.

Aufgrund der Rückmeldung der Abteilung Raumentwicklung wurde auf die ursprünglich geplante Einzonung des bestehenden Parkplatzes beim Schützenhaus (Parzellen 760 und 761) von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen (OeA) gemäss §16 BNO verzichtet. Ziele waren die Entlastung der Gemeindestrassen von der Dauerparkierung sowie die Sicherung von Parkfeldern für Pendler und Naherholungssuchende. Gemäss Abteilung Raumentwicklung würde diese Einzonung zu einer nicht zweckmässigen Bauzonenabgrenzung führen und die Zersiedelung fördern. Im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Einzonung des Parkplatzes beim Schützenhaus wird auch auf die angestrebte Magerwiese verzichtet. Ohne Einzonung des Parkplatzes Schützenhaus ist keine Massnahme mehr notwendig, um einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Kulturland zu schaffen.

Anschliessend wurde die Bevölkerung von Waltenschwil zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen, welche vom 19. Februar 2024 bis zum 19. März 2024 erfolgte. Am 28. Februar 2024 wurde die interessierte Bevölkerung anlässlich einer Orientierungsveranstaltung über die wesentlichen Inhalte der Planung informiert. Das Mitwirkungsverfahren gibt allen die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind 13 Mitwirkungsbeiträge von 17 Parteien eingereicht worden, davon eine Sammeleinlage mit 19 Unterschriften. Der Gemeinderat nimmt im beiliegenden Mitwirkungsbericht zu den Eingaben Stellung. Ebenso sind die resultierenden Anpassungen an den Planungsunterlagen dokumentiert.

Am 17. März 2025 wurde dem Gemeinderat Waltenschwil der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zugestellt. Auf Grundlage dieses Berichts reichte die Gemeinde am 7. Mai 2025 die bereinigte Vorlage zur nochmaligen Vorprüfung bei der Abteilung Raumentwicklung ein. In der Folge wurde dem Gemeinderat Waltenschwil am 16. Mai 2025 der bereinigte

abschliessende Vorprüfungsbericht übermittelt. Zudem hat die Abteilung Raumentwicklung zur Qualität der abgegebenen Daten im Prüfbericht Geodaten vom 29. Juli 2024 Stellung genommen. Das Ergebnis erfordert in einem bestimmten Punkt eine geringfügige Überarbeitung der Daten.

Nachstehende Anmerkungen sind in diesen Dokumenten enthalten und werden wie folgt umgesetzt:

Anmerkung	Charakter	Umsetzung
Die Sondernutzungsplanpflicht der Parzellen Nrn. Parzellen 418, 1150, 1151, 123, 424, 1261 soll im Rahmen der TÄ Nupla aufgehoben werden. Bis auf die Parzelle Nr. 418 ist der bestehende Sondernutzungsplan umgesetzt. 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.	Anmerkung	Es handelt sich um ein Missverständnis im Planungsbericht. Es besteht heute kein entsprechender Sondernutzungsplan, obwohl die Bebauung im Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht bereits seit mehreren Jahren realisiert wurde. Der Planungsbericht wird diesbezüglich präzisiert. Eine Sondernutzungsplanpflicht für lediglich eine halbe Parzelle ist nicht verhältnismässig. Zudem gehören die Parzellen Nrn. 417 und 418 demselben Eigentümer. Der rückwärtige Bereich der Parzelle Nr. 418 kann daher künftig privatrechtlich über die Parzelle Nr. 417 erschlossen werden. Anpassung Planungsbericht
Die Einfahrt zum Parkplatz Hessel 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 ein Baugesuchsverfahren erfolgt, in dem durch die Abteilung Tiefbau die verkehrstechnischen Fragen beurteilt werden.	Hinweis	Zustimmung. Für die Realisierung der Parkplätze wird ein Baugesuch eingereicht, in dem die Abteilung Tiefbau eine entsprechende Beurteilung vornehmen kann. Kein Handlungsbedarf
Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen im Perimeter der Güterregulierung (Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot und mit Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton)). Die Rückerstattungspflicht von 20 Jahren ist abgelaufen.	Anmerkung	Kenntnisnahme Kein Handlungsbedarf
Der kantonale Bachkataster zeigt bereits den nachgeführten Leitungsverlauf auf.	Hinweis	Kenntnisnahme. Die neuen Leitungsverläufe werden orientierend abgebildet. Kein Handlungsbedarf
Die Umzonungen auf den Parzellen 750 sowie 975 erfolgen im Unterabstand zum Wald. Es wird auf die Waldabstandsvorschriften gemäss § 48 BauG verwiesen.	Hinweis	Kenntnisnahme. Kein Handlungsbedarf

Gemäss Prüfbericht Geodaten soll die Uferschutzzone mit dem KTCODE 1621 statt 1622 codiert werden.	Hinweis	Zustimmung
		Anpassung Geodaten

Zusätzlich zur Umsetzung des abschliessenden Vorprüfungsbericht wurden folgende Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen:

- Die Signaturen «Zone für öffentliche Bauten» sowie «Zone für öffentliche Anlagen» wurden im Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Zone für öffentliche Anlagen angepasst (dunklerer Farbton), um die Unterscheidbarkeit zum übrigen «Baugebiet» zu verbessern. Die Signatur «Baugebiet» wurde beibehalten.
- Im Süden, von der Gemeinde Bünzen her bis zum Zufluss des eingedolten Heuelbachs, wurde der Gewässerraum im Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerraumzone und Wildtierkorridorzone auf die Gewässerraumfestlegung der Gemeinde Bünzen angepasst. Der Gewässerraum umfasst in diesem Bereich neu analog zur Gemeinde Bünzen die Gewässerparzelle Nr. 457 (auf dem Gemeindegebiet von Bünzen) sowie ein zusätzlicher Abstand von 6 m (insgesamt 25 – 27 m).
- Ab der Strasse Bünzhof nach Norden bis zur nördlichen Gemeindegrenze Bünzen wurde auf einem rund 18 m langen Abschnitt die Gewässerraumbreite angepasst, so dass konsequent eine Gewässerraumzonenbreite von 25 m resultiert. Des Weiteren wurde westlich der Gewässerparzelle Nr. 814 vom Zufluss des Heuelbachs bis zur nördlichen Gemeindegrenze Bünzen ein Abstand von 1 m zur Gewässerparzelle ebenfalls dem Gewässerraum zugewiesen und vermasst, damit zusammen mit dem Gewässerraum in Bünzen konsequent eine Gewässerraumbreite von mindestens 25 m resultiert. Der Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerraumzone und Wildtierkorridorzone wurde angepasst.
- Der Verlauf des Büelisacherkanals wurde 2024 im Rahmen eines Baugesuchs lagegenau erfasst und im Leitungskataster Abwasser nachgeführt. Die effektive Lage der Leitungen weicht dabei von der Amtlichen Vermessung ab. Der Gewässerraum wurde im betroffenen Gebiet anhand der neuen Leitungsverläufe umgesetzt mit jeweils 6 m Abstand ab Innenkante Bachleitung gemäss BauG. Die neuen Leitungsverläufe werden orientierend abgebildet. Der Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerraumzone und Wildtierkorridorzone wurde angepasst.
- Der Planungsbericht wurde dahingehend angepasst, dass sämtliche Uferschutzstreifen gemäss § 33 BNO aufgehoben werden, nicht nur die explizit im Kulturlandplan bezeichneten.
- Der Planungsbericht wurde dahingehend korrigiert, dass westlich der Chreesstrasse der Gewässerraum bis zur Maiächerstrasse mit einer Breite von 25 m ab der Parzelle Nr. 132 (statt bisher 137) vermasst wird.
- Auf Höhe der Parzelle Nr. 755 wird der Gewässerraum auf das in Überarbeitung befindliche Bauprojekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Bünz» (Stand 07.04.2025) angepasst, wobei auch hier die Gewässerraumbreite jeweils 25 m beträgt (vgl. Ziffer 3.8). Der Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan Gewässerraumzone und Wildtierkorridorzone wurde angepasst.
- Für die mehrwertabgaberelevanten Parzellen wurde ein Schätzungsantrag beim kantonalen Steueramt gestellt. Der Planungsbericht wurde aktualisiert (vgl. Ziffer 3.12).

Die aus dem abschliessenden Vorprüfungsbericht resultierenden Anpassungen sind in den Planungsunterlagen dokumentiert.

Aufgrund der grossflächigen Auszonung auf Parzelle Nr. 845 ist eine regionale Abstimmung erforderlich. Der Regionalplanungsverband „Unteres Bünztal“ wurde daher zur regionalen Stellungnahme eingeladen. Gemäss regionaler Stellungnahme der Repla Unteres Bünztal vom 16. November 2022 stimmt die Repla den vorgesehenen Änderungen mit regionalen Auswirkungen zu. Auf einen Versand der Teiländerung zur Stellungnahme an die Repla Oberes Freiamt wurde verzichtet, die Revision hat keinen bzw. nur untergeordneten Einfluss auf die Region Freiamt. Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht ist die regionale Abstimmung hinreichend erfolgt.

Die gemäss der Auswertung des abschliessenden Vorprüfungsberichts bereinigten Unterlagen lagen vom 2. Juni 2025 bis 4. Juli 2025 öffentlich auf (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, konnte innerhalb der Auflagefrist der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendung erheben (§ 24 BauG). Während der Auflagefrist sind 14 Einwendungen eingegangen. Es wurden Einwendungsverhandlungen durchgeführt. Die resultierenden Änderungen an den Planungsunterlagen sind nicht wesentlich, eine erneute kantonale Vorprüfung oder eine erneute öffentliche Auflage sind nicht erforderlich.

Nachfolgend wird die Umsetzung der einzelnen Einwendungspunkte in den Planungsunterlagen erläutert. Die detaillierten Begründungen sind in den jeweiligen Einwendungsentscheiden ersichtlich.

Nr.	Thema	Einwendung	Umsetzung
1	Gewässerraum	Die Gewässerraumzone im Bereich des Bünzweges sei anzupassen, so dass diese bei der geplanten Schutzmauer des Hochwasserschutzprojekts, bzw. beim Strassenrand endet und damit keine bestehenden und unverrückbaren Bauten überlagert.	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Das betroffene Gebiet ist weder dicht überbaut noch für eine verdichtete Überbauung im Gewässerraum geeignet. Eine Reduktion des Gewässerraums nach Art. 41a Abs. 4 lit a. GSchV ist somit nicht möglich.</p> <p>Bestehende Bauten und Anlagen sind durch die Besitzstandsgarantie (§68 BauG) geschützt (vgl. auch Ziffer 3.8). Auch im Hochwasserschutzprojekt bleibt der Bünzweg bestehen.</p>
2.1	§51 Spielplätze	Die bisherige Formulierung von § 51 ist unverändert beizubehalten.	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Die neue Formulierung dient der Förderung der Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum und entspricht den nationalen, kantonalen und kommunalen Zielsetzungen (u. a. § 4 Abs. 1 BauV und Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG). Mit dem Beizug einer Fachperson soll die Qualität sichergestellt werden.</p>
2.2	§57 Aussenraum- und Umgebungs-gestaltung	Die bisherige Formulierung von § 57 ist unverändert beizubehalten.	<p>Teilweise eintreten.</p> <p>Die Regelungen in § 57 BNO stützen sich auf kantonale und nationale Vorgaben für eine klimaangepasste und nachhaltige Siedlungsentwicklung. Sie lassen bewusst Ermessensspielräume offen. Dies erlaubt im Baubewilligungsverfahren situationsgerechte Lösungen.</p> <p>Die Präzisierung zu Terrainveränderungen (§ 57 Abs. 1 BNO) schafft Rechtsklarheit, indem sie auf das massgebende Terrain (§ 16 BauV, IVHB, Anhang 1) verweist.</p> <p>Die Auflistung der festzulegenden Bestandteile im Umgebungsplan (§ 57 Abs. 3 BNO) schafft Rechtsklarheit und Transparenz für Gesuchsteller, Planende und Behörden und sichert eine vollständige und einheitliche Beurteilungsgrundlage.</p> <p>Der Umgang mit Neophyten ist seit 1. März 2024 in der Freisetzungsverordnung vom 10.09.2008 auf Bundesebene geregelt. Der Satz «Invasive Neophyten sind nicht zulässig.» in der BNO wird im Sinne der Einwendung gestrichen.</p> <p>Steingärten (§57 Abs. 2 BNO) bleiben möglich, wenn sie gut eingepasst sind und einen ökologischen Mehrwert bieten.</p> <p>Anpassung BNO und Planungsbericht</p>
2.3	§ 58 Einfriedungen	Die bisherige Formulierung von § 58 ist unverändert beizubehalten.	<p>Teilweise eintreten.</p> <p>Die Bestimmung zu Einfriedungen (§ 58 Abs. 1bis BNO) verfolgt das Ziel, die Qualität des Strassenraums zu fördern, Sichtbezüge zwischen privatem und öffentlichem Raum zu erhalten und den Einsatz ökologisch wertvoller, bepflanzter Einfriedungen zu fördern. Sie lässt bewusst</p>

Nr.	Thema	Einwendung	Umsetzung
			<p>Ermessensspielräume offen. Dies erlaubt im Baubewilligungsverfahren situationsgerechte Lösungen.</p> <p>Zur besseren Verständlichkeit wird die Bestimmung unter § 58 Abs. 1bis BNO wie folgt präzisiert: <i>Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Sichtbezüge zwischen dem öffentlichen Raum (Strassenraum) und dem privaten Bereich gewährleistet sind (z. B. durch Hecken, Zäune oder niedrige Mauern).</i> [...] Anpassung BNO und Planungsbericht</p>
3.1	§ 57	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 2.2.
3.2	§ 58	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 2.3.
4.1	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 5.1
4.2	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 5.2
4.3	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 5.3
4.4	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 5.4
5.1	Nichtgenehmigung TR	Die Teiländerung der Nutzungsplanung (Gewässerraum, Zone OeBA, Arbeitszone) sei nicht zu genehmigen	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Die in der Teiländerung vorgesehenen Änderungen erfolgen rechtskonform, sachlich begründet und in Einklang mit kantonalen und eidgenössischen Vorgaben. Die Anliegen wurden zudem im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens mit dem Kanton abgestimmt. Eine Ablehnung ist nicht zweckmässig.</p>
5.2	Teilangepassung TR (Umzonung)	Falls dem Antrag 4.1 nicht nachgekommen wird, sei jener Teil der Parzelle 539 aus der Bauzone zu entlassen und in die Landwirtschaftszone zu überführen, welcher südlich an die Parzellen 544, 545 und 546 grenzt.	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Abhängig vom noch zu erarbeitenden Bauprojekt soll die Fläche südlich der Parzellen Nrn. 544-546 künftig als Spielwiese und als Zufahrt für die Bewirtschaftung derselben dienen (siehe Protokoll Einwohnergemeindeversammlung vom 20. November 2024).</p> <p>Die an die erwähnten Parzellen angrenzende Zone für öffentliche Anlagen (OeA) gewährleistet die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen für freiraumbezogene Infrastrukturen im öffentlichen Interesse. Der Erhalt dieser Zonen ist somit entscheidend für die Qualität und Vielfalt des öffentlichen Freiraumangebots.</p> <p>Der Erhalt der Bauzone gewährleistet zudem die planerische Flexibilität für eine zukünftige Erschliessung von erforderlichen Bauten und Anlagen in der OeA-/OeBA-Zone.</p>
5.3	Anpassung Planungsbericht (Kap. 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4)	Die Ausführungen im Planungsbericht (3.2.2, 3.2.3 & 3.2.4) seien an den Stand gemäss Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. November 2024 anzupassen.	<p>Teilweise eintreten.</p> <p>Wichtiger Hinweis: Der Planungsbericht ist lediglich orientierend. Im Sinne einer Präzisierung und Aktualisierung wird der Planungsbericht in den Kapiteln 3.2.2 (Doppelturnhalle), 3.2.3 (Gotthardweg) und 3.2.4 (Varianten) an die aktuellen Erkenntnisse angepasst, nicht Wesentliches wird gestrichen.</p> <p>Anpassung Planungsbericht</p>
5.4	Aufhebung Planungsbericht (Kap. 3.2.2, 3.2.3 & 3.2.4)	Falls dem Antrag 4.3 nicht nachgekommen wird, seien die Kapitel 3.2.2, 3.2.3 & 3.2.4 aus dem	<p>Teilweise eintreten.</p> <p>Vgl. Erläuterungen zu Einwendungspunkt 5.3.</p>

Nr.	Thema	Einwendung	Umsetzung
	3.2.2, 3.2.3, 3.2.4)	Planungsbericht ersatzlos zu streichen.	Anpassung Planungsbericht
6.1	Gewässer- raum	Der Gewässerraum der Bünz ist symmetrisch auszugestalten. Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Nicht eintreten. Betrifft Parzelle Nr. 756. Vgl. Erläuterungen unter Ziffer 3.8. Im vorliegenden Abschnitt ist eine asymmetrische Festlegung zweckmässig, um abgestimmt auf das Projekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Bünz» örtliche Gegebenheiten und bestehende Infrastrukturen (Gebäude, Sportplatz, befestigter Weg) berücksichtigen zu können. Die Revitalisierung dient dem öffentlichen Interesse und ist entsprechend zu berücksichtigen.
6.2	Gewässer- raum	Die natürliche Gerinnesohlenbreite der Bünz ist zu überprüfen und zu reduzieren. Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Nicht eintreten. Zur Sicherung der natürlichen Funktionen des Gewässers ist der festgelegte Gewässerraum erforderlich und zweckmässig. Gegenüber den geltenden Übergangsbestimmungen ergibt sich eine Reduktion um 6–9 m. Der Gewässerraum gewährleistet die Abflusskapazitäten, den Hochwasserschutz und den notwendigen Raum für ökologische Entwicklung. Die Umsetzung erfolgt abschnittsweise nach einheitlichem Gewässercharakter. Vgl. Erläuterungen unter Ziffer 3.8.
6.3	Land- schafts- schutzzone	Die kommunale Landschaftsschutzzone sei aufzuheben. Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Nicht eintreten. Der Geltungsbereich und Inhalt der Landschaftsschutzzonen bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan vom 5. März 2014 unverändert. Mit der Landschaftsschutzzone setzt die Gemeinde Waltenschwil den kantonalen Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplankapitel S 2.1 um. Die Landschaftsschutzzone regelt die zulässigen Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, um die naturnahe, weitgehend unbebaute Landschaft zu erhalten, die Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung zu sichern und wertvolle Landschafts- und Naturräume dauerhaft zu schützen und zu pflegen.
7.1	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.1. Betrifft Parzelle Nr. 770. Vgl. Erläuterungen unter Ziffer 3.8.
7.2	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.2
7.3	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.3
8.1	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.1
8.2	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.2
8.3	Gewässer- raum	Auf die Ausscheidung des Gewässerraums für die künstliche Dolung «Brunnacher/Schibler» auf der Parzelle 736 sei zu verzichten. Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Nicht eintreten. Vgl. Erläuterungen unter Ziffer 3.8. Ein Verzicht auf den Gewässerraum ist nur in Ausnahmefällen möglich, z. B. bei künstlichen Kanälen ohne ökologische Funktion. Im vorliegenden Abschnitt ist dies nicht gegeben, da es sich um ein öffentliches, historisches Gewässer handelt und die Fläche grundsätzlich für eine Revitalisierung geeignet ist.
8.4	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.3

Nr.	Thema	Einwendung	Umsetzung
9.1	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.1
9.2	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.2
9.3	Gewässerraum	Auf die Ausscheidung des Gewässerraums auf den Parzellen 624 und 661 sei zu verzichten. Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Nicht eintreten. Betrifft Gewässer Fulenbach. Vgl. Erläuterungen unter Ziffer 3.8 und Begründung zu Einwendung 8.3.
9.4	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.3
10.1	-	Entspricht Einwendung 5.1	Entspricht Einwendung 5.1
10.2	-	Entspricht Einwendung 5.2	Entspricht Einwendung 5.2
10.3	-	Entspricht Einwendung 5.3	Entspricht Einwendung 5.3
10.4	-	Entspricht Einwendung 5.4	Entspricht Einwendung 5.4
11.1	-	Entspricht Einwendung 2.2	Entspricht Einwendung 2.2
11.2	-	Entspricht Einwendung 2.3	Entspricht Einwendung 2.3
12.1	-	Entspricht Einwendung 5.1	Entspricht Einwendung 5.1
12.2	Teiländerung BNO	Die Vorschriften der §§ im Kap. 6 Schutzvorschriften (Kap. 6.1, 6.2, 6.3) seien abzulehnen.	Nicht eintreten. Die Bestimmungen von Kapitel 6 BNO (Ortsbild- und Denkmalschutz, Aussenraum- und Umgebungsgestaltung, Umweltschutz) sind zentraler Bestandteil jeder BNO, gesetzlich abgestützt bzw. gefordert, gerechtfertigt und verhältnismässig. Kapitel 6.1 BNO (Ortsbild- und Denkmalschutz): Die Änderungen zu den Dachvorschriften führen zu einer Flexibilisierung der zulässigen Dachformen und zur Wahrung der bestehenden Strukturen, schaffen einheitliche und nachvollziehbare Gestaltungsvorgaben und fördern Dachbegrünungen sowie Biodiversität. Kapitel 6.2 BNO (Aussenraum- und Umgebungsgestaltung): Vgl. Beurteilung der Einwendungspunkte 2.1 bis 2.3). Kapitel 6.3 BNO (Umweltschutz): Die Bestimmungen dienen dem Schutz von Personen, Sachwerten und Tierwelt vor Lichtemissionen und Naturgefahren. Sie sind gesetzlich abgestützt, gerechtfertigt und verhältnismässig formuliert.
12.3	Gewässerraum	Es sei auf eine Verschärfung bzw. Ausweitung des Gewässerschutzes auf den Parzellen 382 und 383 zu verzichten.	Nicht eintreten. Vgl. Erläuterungen unter Ziffer 3.8 und zu Einwendung 8.3. Die Festlegung des Gewässerraums entspricht gegenüber den heute geltenden Übergangsbestimmungen einer Lockerung, nicht einer Verschärfung.
13.1	Gewässerraum	Die Breite des Gewässerraums ist zu verkleinern und auf eine Gesamtbreite von 20.00 m festzulegen.	Nicht eintreten. Vgl. Erläuterungen unter Ziffer 3.8 und zu Einwendung 6.2.
13.2	Wasserführende Döhlungen	Alle aufgeführten Gewässerräume der eingedolten Gewässer sind zu streichen.	Nicht eintreten. Gemäss Verwaltungsgerichtsurteil WBE.2017.224 ist der Gewässerraum für alle Gewässer, einschliesslich eingedolter

Nr.	Thema	Einwendung	Umsetzung
			Bäche, in den Nutzungsplänen festzulegen. Vgl. Erläuterungen unter Ziffer 3.8 und Begründung zu Einwendung 8.3.
13.3	Gewässerraum, Entschädigung für Minderwert	Die Gemeinde Waltenschwil soll den Grundeigentümern eine Entschädigung für den Minderwert in der Höhe von Fr. 10.- / Are und Jahr entrichten.	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Die Festlegung des Gewässerraums stellt keine formelle Enteignung dar, sondern eine zulässige Eigentumsbeschränkung aus öffentlichem Interesse. Eine Entschädigung ist nur bei materieller Enteignung (§ 26 BV) geschuldet. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da bestehende zonenkonforme Nutzungen weiterhin erlaubt sind, Erschliessungs- und Verkehrsflächen im Bestand geschützt sind und die (extensive) Bewirtschaftung der Parzellen möglich bleibt.</p> <p>Gemäss modularer Arbeitshilfe zum Gewässerraum (BAFU, 2024) können für extensiv genutzte Gewässerräume Direktzahlungen beantragt werden.</p>
13.4	Einzonung Fläche Bugnegli / Fussballplatz	Auf die Einzonung sei zu verzichten.	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Es erfolgt keine Einzonung, sondern eine geringfügige Erweiterung der Zone für öffentliche Anlagen um 2 m zur Anpassung des Fussballplatzes an die Richtlinien des Schweizerischen Fussballverbands. Gleichzeitig erleichtert dies Umnutzungen des Garderobenhauses und die Zonenkonformität sicherstellen. Der verbleibende Spielraum ermöglicht die Umsetzung des konkretisierten Bauprojekts (Entwurfsstand Neugestaltung Spielfeld, Mai 2011).</p>
13.5	Abstände Parkfelder (§60 BNO)	Parkplätze dürfen nicht auf das Strassenmarch bewilligt werden.	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Die bemängelte Bestimmung ist bereits in der rechtskräftigen BNO enthalten. Sie ist rechtlich zulässig unter Vorbehalt der ordnungsgemässen Signalisierung und Markierung, der gesetzlichen Grundlagen (SVG) und der verkehrsrechtlichen Prüfung.</p>
13.6	OeBA-Zone (Grenzabstände), §15 Abs. 2 BNO, Kap. 2.5.1 Planungsbericht	Die Grenzabstände und Baumasse seien auch bei öffentlichen Anlagen einzuhalten und dürfen nicht durch den Gemeinderat reduziert werden.	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Die bemängelte Bestimmung ist bereits in der rechtskräftigen BNO enthalten. In der OeBA-Zone dienen die Nutzungen primär öffentlichen Zwecken; die kantonalen Richtlinien sehen bewusst flexible Vorgaben vor. Die Festlegung von Baumassen und Abständen durch den Gemeinderat erfolgt gesetzeskonform unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie unter Wahrung der Verhältnismässigkeit.</p>
13.7	OeBA-Zone, §16 Abs. 1 BNO, Kap. 3.2.1 Planungsbericht	Die neue Bestimmung «davon ausgenommen sind Technische Einrichtungen, Fangnetze, Garderoben, Materialräume usw.» sei zu streichen.	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Die bemängelte Bestimmung ist bereits in der rechtskräftigen BNO enthalten. Die Anpassung in §16 Abs 1 BNO dient einer Klarstellung und Ergänzung der erforderlichen Nebenanlagen. Die Nutzung als Naherholungsgebiet bleibt gewährleistet.</p>
13.8	Auszonung Landwirtschaftszone Hessel	Es darf keine Fruchtfolgefläche unnötig vernichtet werden. Eine Einzonung im Gebiet Grotte macht keinen Sinn und wird als zu kleine und unwirtschaftliche Parzelle zwecklos.	<p>Nicht eintreten.</p> <p>Es liegt ein Missverständnis vor: Der bestehende Parkplatz im Hessel wurde eingezont, um dessen Nutzung und eine geringfügige Erweiterung zu ermöglichen. Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen. Nicht genutzte Flächen der Parzelle Nr. 750 zählen zu den Biodiversitätsförderflächen (BFF, QI) und dürfen nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der westliche Bereich wurde daher der Grünzone zugewiesen.</p>

Nr.	Thema	Einwendung	Umsetzung
			Im Gebiet Grotte erfolgt keine Einzonung, sondern eine Auszonung nicht genutzter Parkierungsflächen in die Landwirtschaftszone.
13.9	-	Entspricht Einwendung 6.3	Entspricht Einwendung 6.3
14.1	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.1
14.2	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.2
14.3	Gewässerraum	Auf die Ausscheidung des Gewässerraumes auf der Parzelle 786 für das eingedolte Wissenbächli ist zu verzichten. Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Nicht eintreten. Vgl. Einwendung Nr. 8.3 und Erläuterungen unter Ziffer 3.8. Die Gewässer Wissenbächli und Heuelbach verlaufen im Süden offen; eine Bachöffnung ist grundsätzlich möglich (§ 119 BauG). Die Gewässer sind zudem in der Siegfriedkarte ausgewiesen und damit historisch belegt.
14.4	Gewässerraum	Auf die Ausscheidung des Gewässerraumes auf der Parzelle 802 für den eingedolten Heuelbach ist zu verzichten. Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Nicht eintreten. Vgl. Einwendungen Nrn. 8.3 und 14.3.
14.5	-	Die Einwendung wurde zurückgezogen.	Entspricht Einwendung 6.3

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst die Teilrevision der Nutzungsplanung.

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 / 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.