

Kanton Aargau
Gemeinde Oberwil-Lieli

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Stand: 08.10.2019, 2. Mitwirkung
BVURO: 12.112-1

Auftraggeber

Gemeinde Oberwil-Lieli
Dorfstrasse 52
8966 Oberwil-Lieli

Auftragnehmer

Projektleitung, raumplanerische Bearbeitung

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Renato Costamagna, Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU
Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH/BSLA
Sarah Lauener, BsC FHO in Landschaftsarchitektur
Valentin Müller, Bachelor of Science FHO in Raumplanung

arcoplan klg
Raumentwicklung
Landschaftsarchitektur
Bauberatung
Projektmanagement

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Zweck der Planung	1
1.2	Planungsbestandteile	1
1.3	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	2
1.4	Entwicklungsziele der Gemeinde Oberwil-Lieli	2
1.5	Planungsrechtlicher Anlass zur Revision Nutzungsplanung	3
1.6	Übergeordnete Vorgaben	4
2	Organisation und Ablauf der Planung	6
2.1	Planungskommission	6
2.2	Terminprogramm / Ablauf der Planung	6
3	Übergeordnete raum- und verkehrsplanerische Vorgaben	8
3.1	Kantonale Grundlagen und Hinweise	8
3.2	Richtplan Aargau und Raumkonzept Aargau	8
3.3	Grundlagen Verkehr	10
3.4	Planungskoordination/ Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte	12
4	Zentrale Sachthemen	13
4.1	Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung	13
4.2	Ortsbildschutz	20
4.3	GIS-gestützte Erstellung Nutzungspläne	21
4.4	Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	22
4.5	Mehrwertausgleich	23
4.6	Umsetzung Hochwasserschutz	24
4.7	Gewässerraum	24
4.8	Waldfeststellung	25
4.9	Abstimmung Siedlung und Verkehr	25
4.10	Historische Verkehrswege	26
4.11	Archäologische Fundstellen	27
5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	29
5.1	Erläuterungen zum Bauzonenplan	29
5.2	Bau- und Nutzungsordnung	35
5.3	Erläuterungen zum Kulturlandplan	39
6	Ergebnisse der Planung	42
6.1	Kantonale Vorprüfung	42
6.2	1. Mitwirkungsverfahren	42
6.3	2. Mitwirkungsverfahren	42
6.4	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	42
6.5	Beschluss Gemeindeversammlung	42

Anhang

Auswertungstabellen aus 1. Mitwirkungsverfahren

Beilagen

Innenentwicklungspfad Oberwil-Lieli

Oktober 2019, arcoplan klg

Inventarplan Natur und Kultur 1:5000

Oktober 2019, arcoplan klg

Inventarliste zu den Natur- und Landschaftswerten

Oktober 2019, Burger & Liechti / arcoplan klg

Übersichtsplan «Plan der Änderungen», Format A3

September 2019, arcoplan klg

Übersichtsplan «Überbauungsstand», Format A3

Oktober 2019, arcoplan klg

Nebenplan «Historische Verkehrswege (IVS)», Format A3

September 2019, arcoplan klg

Themenplan «Oberflächenabfluss», Format A3

September 2019, arcoplan klg

1 Ausgangslage

1.1 Zweck der Planung

Die rechtskräftigen Zonenpläne, bestehend aus Bauzonenplan und Kulturlandplan, sowie die dazugehörige Bau- resp. Nutzungsordnung von Oberwil-Lieli wurden zwischen den Jahren 1993 und 1996 von der Gemeindeversammlung beschlossen und von den kantonalen Behörden genehmigt. Damit wird der im Raumplanungsgesetz verankerte Planungshorizont für Nutzungsplanungen von 15 Jahren überschritten.

Der Gemeinderat erachtet es daher als notwendig, die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Oberwil-Lieli zu überprüfen und die Regelungen und Bestimmungen den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen anzupassen.

Die Planungsvorlage dient der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Oberwil-Lieli. Die kommunalen Planungsinstrumente werden inhaltlich und formal überprüft, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht.

1.2 Planungsbestandteile

Die Vorlage besteht aus folgendem beschluss- und genehmigungspflichtigem Inhalt:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Oberwil-Lieli. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut ist und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Grundlagen und der getroffenen Entscheide. Damit ist die nötige Transparenz im Planungsprozess gewährleistet. Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe der Nutzungsplanung. Der Planungsbericht hat orientierende Wirkung.

1.3 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Rechtskräftige Nutzungsplanung und Teiländerungen

Zum Zeitpunkt der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung verfügt die Gemeinde Oberwil-Lieli über folgende rechtskräftigen Planungsinstrumente:

Nutzungsplanung	Beschluss EWG	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan 1:2'500	5. März 1993	31. Oktober 1995
Bauordnung	5. März 1993	31. Oktober 1995
Kulturlandplan 1:5'000	24. September 1996	24. September 1996
Nutzungsordnung	25. März 1994	24. September 1996

Folgende Teiländerungen wurden in der Zwischenzeit realisiert und sind rechtskräftig:

Teiländerungen	Beschluss EWG	Genehmigung Kanton
Teiländerung „Augenweid“	15. Juni 2007	17. Oktober 2007
Teiländerung „Dreispietz“	28. November 2008	4. März 2009
Teiländerung „Chilchächer“	28. November 2008	4. März 2009
Teiländerung „Chalberweid“	28. November 2008	4. März 2009
Teiländerung „Rütenen“	26. Juni 2009	14. Oktober 2009
Teiländerung „Letten“	18. Juni 2010	6. April 2011
Teiländerung Speziallandwirtschaftszone „Tormatte“	10. Juni 2011	19. Oktober 2011
Teiländerung „Schulhaus Falter“	21. Juni 2013	25. September 2013
Teiländerung „Definitive Zufahrt Schulhaus Falter“	23. November 2018	1. Mai 2019

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Oberwil-Lieli wurde vor mehr als 20 Jahren von der Gemeindeversammlung beschlossen. Der vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren wird somit deutlich überschritten und der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit wird eingehalten.

1.4 Entwicklungsziele der Gemeinde Oberwil-Lieli

Oberwil-Lieli steht heute in einem Spannungsfeld: Einerseits ist die Gemeinde ein beliebter Wohnort, der aufgrund seiner attraktiven Lage, der guten Verkehrsanbindung und der attraktiven Steuersituation in den letzten Jahren stark gewachsen ist. Andererseits hat das Dorf nach wie vor einen ländlichen Charakter und ein gesundes Dorf- und Vereinsleben. Das Wachstum war insbesondere im Dorfteil Lieli sehr ausgeprägt. Es sind viele Personen zugezogen, die wenig im Dorf verankert sind, jedoch oftmals einen grossen Beitrag im Bereich Steuern leisten.

Der Gemeinderat hat als ein übergeordnetes, duales Entwicklungsziel festgelegt, das aktive Dorfleben in Oberwil-Lieli zu erhalten (kein «Schläferdorf» zu werden), aber dennoch als Wohnort für gute Steuerzahler attraktiv zu bleiben (bzw. diese Attraktivität weiter zu steigern).

Oberwil-Lieli zählt heute zu den finanzstärksten Gemeinden im Kanton Aargau und trägt wesentlich zum Steuersubstrat und zum Finanzausgleich des Kantons bei. Der Gemeinderat weiss von diversen finanzstarken Personen, die gerne aus dem Raum Zürich nach Oberwil-Lieli ziehen würden, dies aber wegen Mangel an geeigneten Wohnliegenschaften / Bauland nicht tun können. Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre hat diesbezüglich nicht geholfen, war sie doch grösstenteils auf verdichtetes Bauen (Mehrfamilienhäuser) ausgerichtet. Mehrfamilienhäuser - im Sinne der Verdichtung wünschenswert - werden auch weiterhin ein Fokus sein (z.B. wird die Gemeinde auf einem Teil ihrer Baulandparzelle im Unterdorf in den kommenden zwei Jahren Mehrfamilienhäuser erstellen). Der Gemeinderat ist jedoch der Überzeugung, dass das oben beschriebene, duale Entwicklungsziel am besten erreicht werden kann, wenn nebst der weiteren Verdichtung auch attraktive Parzellen für Einfamilienhäuser bereitgestellt werden können. Der angestrebte Landabtausch wird helfen dieses Ziel zu erreichen. Mit der Schaffung von attraktivem Bauland würde der Zuzug von finanzstarken Personen in den Aargau unterstützt und die Steuerkraft von Oberwil-Lieli würde auf ein breiteres Fundament gestellt werden (diese konzentriert sich heute auf relativ wenige Personen: die Top-10 Steuerzahler zeichnen für über 25% des Steuersubstrats verantwortlich).

Die Auszonung im Unterdorf würde einen Beitrag zum Ortsbildschutz und zum Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Oberwil leisten. Die Qualität des historischen Dorfkerns würde gestärkt und Grünraum gesichert. Unmittelbar angrenzend an die auszuzonende Parzelle befindet sich das Dorfmuseum («Gerberhaus»), ein aufwendig renoviertes Bauernhaus aus dem 17./18. Jahrhundert. Mit der Auszonung würde die Landwirtschaftsfläche um das Dorfmuseum erweitert und qualitativ aufgewertet (z.B. Pflanzung von Hochstammbäumen). Dies wäre aus kulturhistorischer Perspektive wünschenswert und würde dem Charakter von Oberwil als Bauerdorf entsprechen.

1.5 Planungsrechtlicher Anlass zur Revision Nutzungsplanung

Seit Inkraftsetzung der letzten revidierten Nutzungsplanungen haben sich diverse übergeordnete Vorgaben verändert. Die wichtigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen haben folgenden Stand:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2016).
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Mai 2017).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015).

Das geltende kantonale Recht (BauG / BauV) ist auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Entsprechend müssen in der neuen BNO der Gemeinde Oberwil-Lieli die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen werden. Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der aktualisierte BNO Oberwil-Lieli basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG galt bezüglich der Gewässerräume bis vor kurzem der revidierte § 127 BauG, worin die Abstände geregelt sind. Die zulässige Gestaltung des Gewässer- raumes wird in Art. 41c GSchV definiert. Das Verwaltungsgerichtes des Kantons Aargau, hat festgestellt, dass die Umsetzung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft ge- setzten Änderung des Baugesetzes noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden erfolgt ist. Eine allfällig notwendige Überarbeitung der Revisionsvorlage bzgl. des Gewässer- raume erfolgt nach der provisorischen kantonalen Vorprüfung.

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplanes (Beschluss des Grossen Rates vom 20. September 2011) und die Anpassung des Kapitels Siedlung (Beschluss des Grossen Rates vom 24. März 2015) genehmigt.

Die am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes führte dazu, dass der Richtplan des Kantons Aargau angepasst werden musste. Das neue Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet, wurde vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen. In Oberwil-Lieli wur- de im kantonalen Richtplan kein zusätzliches Siedlungsgebiet festgesetzt. Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden darf. Baulandreserven sollen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet und über die Gemeindegrenzen hinaus abgestimmt werden.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bil- deten den Anlass, um die Planungsinstrumente der Gemeinde Oberwil-Lieli grundsätzlich zu überprüfen und zu revidieren.

1.6 Übergeordnete Vorgaben

Folgende Ziele (Art. 1 RPG) und planerische Grundsätze (Art. 3 RPG) aus dem übergeordneten Recht sind für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung Oberwil-Lieli von Bedeutung und müssen stufengerecht beachtet respektive umgesetzt werden.

Art. 1 RPG

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

Art. 3 RPG

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a) der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;
- b) Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c) See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein;
- b) Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c) Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Bearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung setzte der Gemeinderat die Begleitkommission Nutzungsplanung ein. Diese setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Mitglied	Funktion
Christoph Emmenegger	Gemeinderat (Vorsitz)
Andreas Glarner (bis Ende 2017 / Ilias Läber (ab 2018))	Gemeindeammann
Roland Jauch	Externer Bauberater
Cornelia Hermann	Gemeindeschreiberin
Renato Costamagna	Externer Raumplaner

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgten durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Renato Costamagna, Siedlungsplaner FH, Raumplaner FSU wahrgenommen. Die Inventarisierung der Natur- und Landschaftsobjekte wurde durch das Büro Burger & Liechti, Ennetbaden vorgenommen. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung wurde durch Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA erarbeitet.

2.2 Terminprogramm / Ablauf der Planung

Vorbereitung	
Kantonale Grundlagen und Hinweise (BVURO.12.112-1)	6. September 2012
Kreditbeschluss Gemeindeversammlung	21. Juni 2013
Auftragserteilung an rc-raumentwicklung GmbH, ab 01.2015 arcoplan klg	
Grundlagen und Entwürfe	
Startsitzung in Begleitkommission	Herbst 2013
<i>Zwischen 2014 und 2016 erfolgten Planungsunterbrüche infolge Änderungen/Anpassungen des übergeordneten Planungsrechtes (Raumplanungsgesetzgebung, kantonaler Richtplan und Baugesetz)</i>	
Inventar Natur und Landschaft, Umsetzung in Planungsinstrumente	Mai bis August 2016
Entwurf Bauzonenplan / Kulturlandplan	2014 – 2017
Entwurf Bau- und Nutzungsordnung	2014 – 2017
Entwurf Innenentwicklungspfad	2016 – 2017
Entwurf Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	Frühling 2017

Verabschiedung Vorlage durch den Gemeinderat	Ende August 2017
Vorprüfung und Mitwirkung	
Provisorische kantonale Vorprüfung	September 2017 – März 2018
Einholung Stellungnahme Repla Mutschellen-Reusstal-Kelleramt	21. November 2017
Fachliche Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung	12. März 2018
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	5. November - 4. Dezember 2018
Informationsveranstaltungen, Sprechstunden	5., 7. und 11. November 2018
Behandlung Mitwirkungseingaben	Winter 2018/2019
Behandlung Einzonung Juchächer mit Kompensationen im Unterdorf und Letten / Beschluss Einwohnergemeindeversammlung zum Kauf der Parzelle 252	1. Halbjahr 2019 / 7. Juni 2019
Zweite Mitwirkungsaufgabe	14. Oktober – 12. November 2019
Abschliessende kantonale Vorprüfung	
Abschliessender Vorprüfungsbericht	
Rechtssetzung	
Vorbereitung öffentliche Auflage	
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG, 30 Tage)	
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	
Vorbereitung Vorlage Gemeindeversammlung	
Beschluss Gemeindeversammlung	
Genehmigung kantonale Behörde	

3 Übergeordnete raum- und verkehrsplanerische Vorgaben

3.1 Kantonale Grundlagen und Hinweise

Zu Beginn der Planungsarbeiten hat die Gemeinde bei der kantonalen Abteilung Raumentwicklung die Grundlagen und Hinweise eingeholt. Diese liegen mit Datum vom 6. September 2012 und 8. September 2016 (Ergänzung zur Grundlagenerhebung) vor (vgl. BVURO.12.112-1). Sie enthalten unter anderem folgende wichtigen materiellen Hinweise:

- Die neue BNO ist in Bezug auf die „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) auf die revidierte Bauverordnung (BauV) abzustützen.
- In Anbetracht der Dorfstruktur stehen grössere Verkaufsnutzungen dem Charakter der Gemeinde entgegen. Verkaufsnutzungen bis 500 m² in der Dorfzonen / Dorfkernzone sollen aus Rechtssicherheitsgründen explizit für zulässig erklärt werden.
- Sämtliche Naturschutzzonen im Wald sowie die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) sind in den Kulturlandplan zu übernehmen. In der BNO sind entsprechende Aussagen zu den Naturschutzzonen zu machen.
- Der Gewässerraum (Vorgaben Kanton) muss in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden.
- Die Gefahrenkarte Hochwasser ist in der Nutzungsplanungsrevision umzusetzen. Im Bauzonenplan sind Hochwassergefahrenzonen und Restgefährdungsflächen auszuscheiden und in der BNO sind entsprechende Bestimmungen zu formulieren. Zudem ist der Oberflächenabfluss zu berücksichtigen.

3.2 Richtplan Aargau und Raumkonzept Aargau

Raumkonzept Aargau

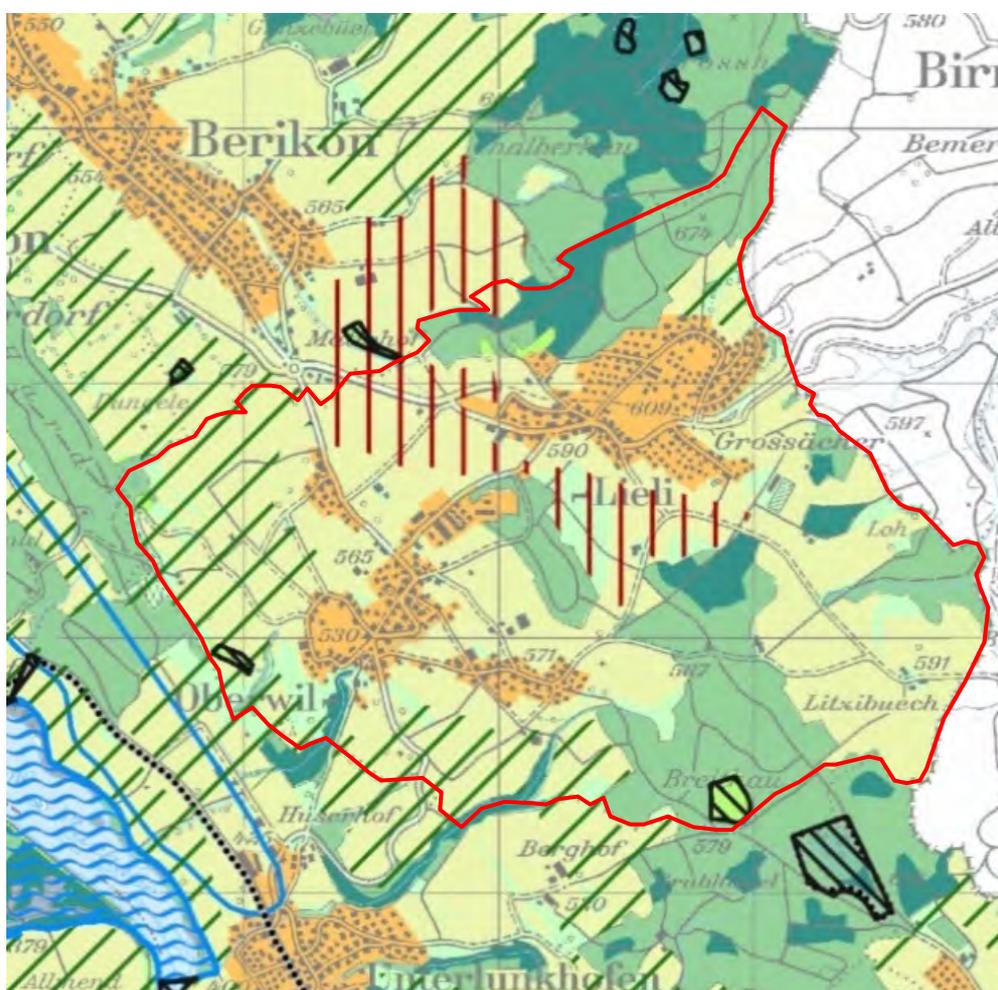


Ausschnitt Richtplankarte Kanton Aargau

Der Grosse Rat hat am 5. September 2006 mit dem Planungsbericht raumentwicklung-AARGAU den Auftrag erteilt, die Raumentwicklung an zukunftsorientierten Raumstrukturen auszurichten. Oberwil-Lieli liegt gemäss Raumkonzept Aargau im "ländlichen Entwicklungsraum" (beiger Hintergrund im nebenstehenden Planausschnitt).

Die ländlichen Entwicklungsräume werden im Richtplankapitel R1 wie folgt festgesetzt:
Ländliche Entwicklungsräume umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt.

Richtplan des Kantons Aargau



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Aargau

Die wesentlichen Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplankapitel S 1.2 sind:

- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. Das Richtplankapitel S 1.2 legt die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen fest, welche direkt an Bauzonen grenzen

und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.

- Falls in Oberwil-Lieli Verkaufsnutzungen mit weniger als 500 m² Nettoladenfläche erstellt werden, so ist dies in der Grundnutzung zu regeln. Seitens des Richtplanes sind keine weiteren Massnahmen erforderlich (Richtplan S 3.1).
- Beim Naturschutz resp. dem Kulturland sind folgende richtplanrelevanten Themen von Bedeutung:
 - Umsetzung Siedlungstrenngürtel in der Nutzungsplanung (Richtplan)
 - Umsetzung des Naturschutzes im Wald (Richtplan L 2.1)
- Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit ist die Gemeinde verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zum Hochwasserschutz (Richtplan L 5.1) umzusetzen.

3.3 Grundlagen Verkehr

In Oberwil-Lieli besteht im Zuge dieser Nutzungsplanungsrevision keine unmittelbare Anforderung zur Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplanes Verkehr, weil keine der in § 54a BauG aufgeführten Themen (Einführung Parkleitsystem, Begrenzung Anzahl Parkfelder über § 56 BauG hinaus, Bewirtschaftung Parkfelder auf privatem Grund) in die Planung integriert werden soll.

Gestützt auf die in §§ 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderten Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wurden im Zuge der Nutzungsplanungsrevision das Strassen- und Wegnetz hinsichtlich seiner Vollständigkeit und seiner Leistungsfähigkeit in Verbindung mit dem rechnerisch möglichen Vollausbau des entsprechenden Siedlungsraumes überprüft. Weiter fanden Abklärungen zum Leistungsausbau des öffentlichen Verkehrs statt.

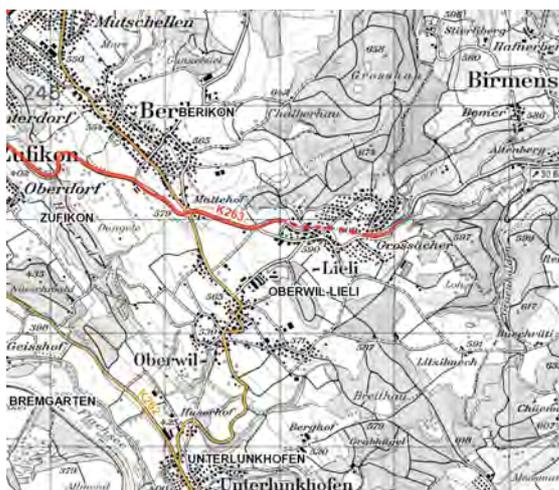
Kantonsstrassen

Auf dem Gemeindegebiet von Oberwil-Lieli verlaufen zwei Kantonsstrassen: Die Birmensdorferstrasse K263, eine kantonale Hauptverkehrsstrasse (HVS) durch den Ortsteil Lieli und die Berikonerstrasse K411, eine kantonale Verbindungsstrasse (VS) durch den Ortsteil Oberwil. Die K263 verläuft seit dem Jahre 2008 im Umfahrungstunnel unter dem Baugebiet von Lieli und weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 18'000 Fahrzeugen auf (DTV 2017). Mit dem Tunnel ist die Gemeinde Oberwil-Lieli vom Durchgangsverkehr von und zur Westumfahrung Zürich befreit. Die K411 weist mit ca. 4'600 Fahrzeugen eine deutlich kleinere Belastung auf (DTV 2017).

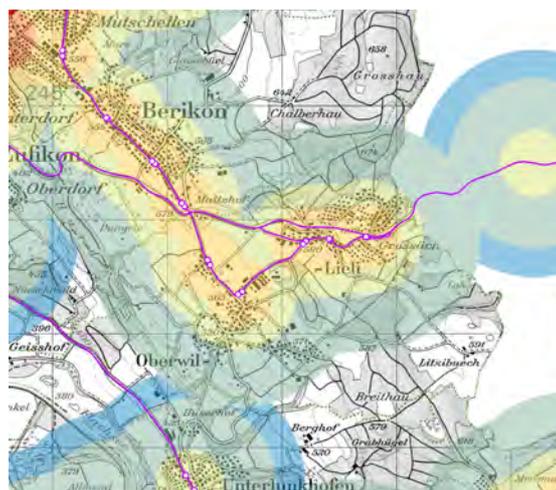
Öffentlicher Verkehr

Oberwil-Lieli wird beim öffentlichen Verkehr durch die Buslinie 350 (Berikon-Widen – Zürich Wieikon) und die Buslinie 444 (Bremgarten – Zürich Enge) erschlossen. Vor allem die Verbindungen zu den Bahnhöfen Enge und Wiedikon sind mit einer Reisezeit von ca. 30 Minuten attraktiv. Der Kurs nach Berikon ist in den Hauptreisezeiten sehr gut ausgelastet, jedoch noch nicht überlastet. In einem Umkreis von 300 m um die Bushaltestellen findet sich die OeV-

Güteklasse C. Ausser vereinzelt Bauten im Unterdorf und dem Quartier „Augenweid“, welche sich in der OeV-Güteklasse E befinden, liegen die restlichen Bauzonen in der OeV-Güteklasse D.



Kantonsstrassennetz (Quelle: AGIS)



OeV-Güteklassen: C (orange), D (gelb) und E (grün)

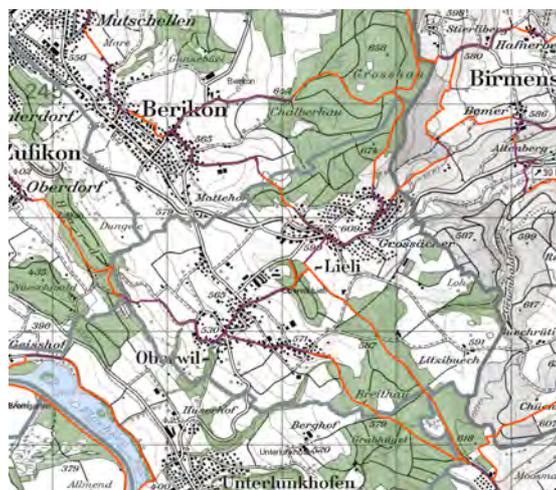
Fuss- und Radverkehr

Durch den Ortsteil Lieli verläuft die kantonale Radroute Nr. 680 zwischen Berikon und Birmensdorf. Die Radroute ist bestehend bzw. es sind keine weiteren Ausbauten geplant. Sie wird im Baugebiet im Mischverkehr geführt und ausserhalb des bewohnten Gebietes auf einem separaten Radweg parallel zur Kantonsstrasse.

Ein relativ engmaschiges Netz von kantonalen Wanderwegen verbindet die beiden Ortsteile Oberwil und Lieli mit diversen umliegenden Gemeinden (Zufikon, Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg, Birmensdorf und Arni).



Kantonales Radroutennetz



Übersichtsplan kantonale Wanderwege

3.4 Planungskoordination/ Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte

Ortsplanung

Die kommunalen Nutzungsplaninstrumente werden gesamtheitlich und übergreifend revidiert. Damit ist sichergestellt, dass die Instrumente in allen Aspekten unter sich koordiniert sind und keine Widersprüche resultieren.

Regionale Konzepte

Die vorstehend aufgeführten Projekte, namentlich das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost, bildet eine integrierende, wenn auch nicht grundeigentümerverbindliche Basis für die Leitideen und Grundsätze der vorliegenden Revision.

Regionale Anliegen werden durch das Einholen einer Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes Mutschellen-Reusstal-Kelleramt berücksichtigt.

Kantonale Gesetze, Pläne und Konzepte

Auf kantonaler Ebene sind in erster Linie die Vorgaben des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der zugehörigen Verordnung (BauV) sowie des kantonalen, gesamtrevidierten Richtplans einzuhalten. Die vorliegende Revision setzt diese um, soweit dies nicht bereits bei der Vorgängerplanung der Fall war.

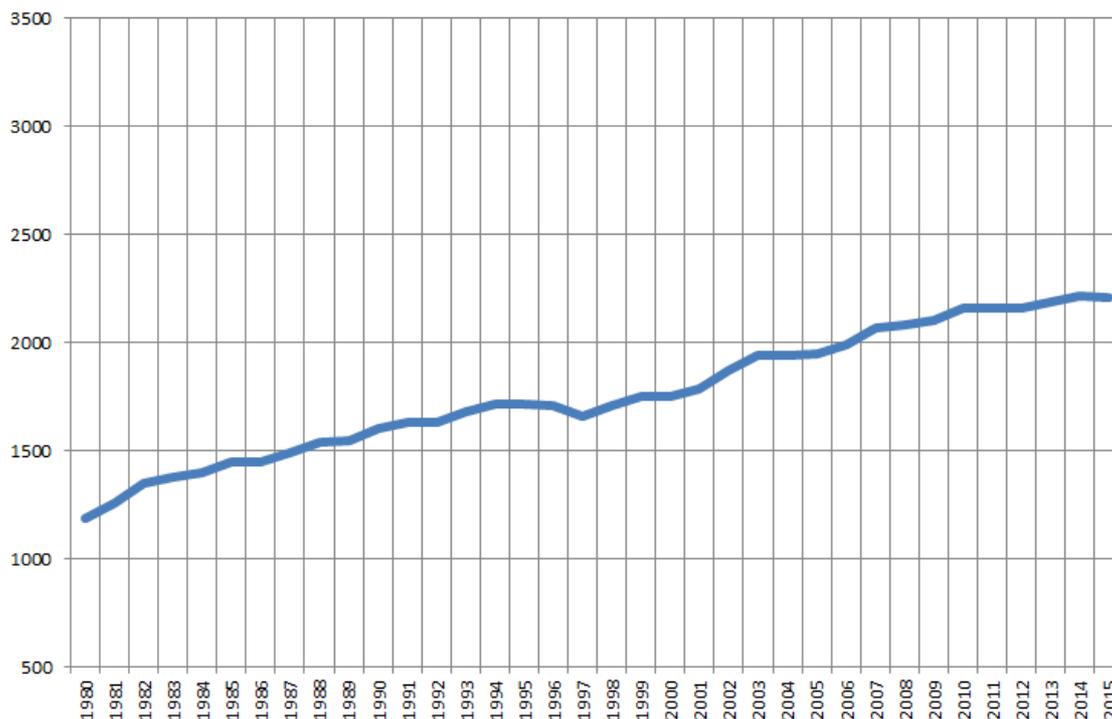
Gesetze und Pläne Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung Oberwil-Lieli 1980 - 2015

Die Bevölkerung von Oberwil-Lieli nahm von 1995 bis 2015 um 28.6 % zu (das heisst von 1'719 Einwohner auf 2'211 Einwohner). Dieser Wert liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt, welcher eine Zunahme von 17.7 % registriert. Die umliegenden Gemeinden weisen diesbezüglich sehr unterschiedliche Werte auf: Berikon verzeichnet mit einer Zunahme von nur 2.6 % einen deutlich tieferen und Oberlunkhofen einen deutlich höheren Wert (35.7 %). Das durchschnittliche jährliche Wachstum beträgt in den Kellerämter Gemeinden zwischen 2010 und 2016 ca. 1.03%.

Im Jahr 2016 beträgt die ständige Wohnbevölkerung 2'313 Bewohnerinnen und Bewohner.

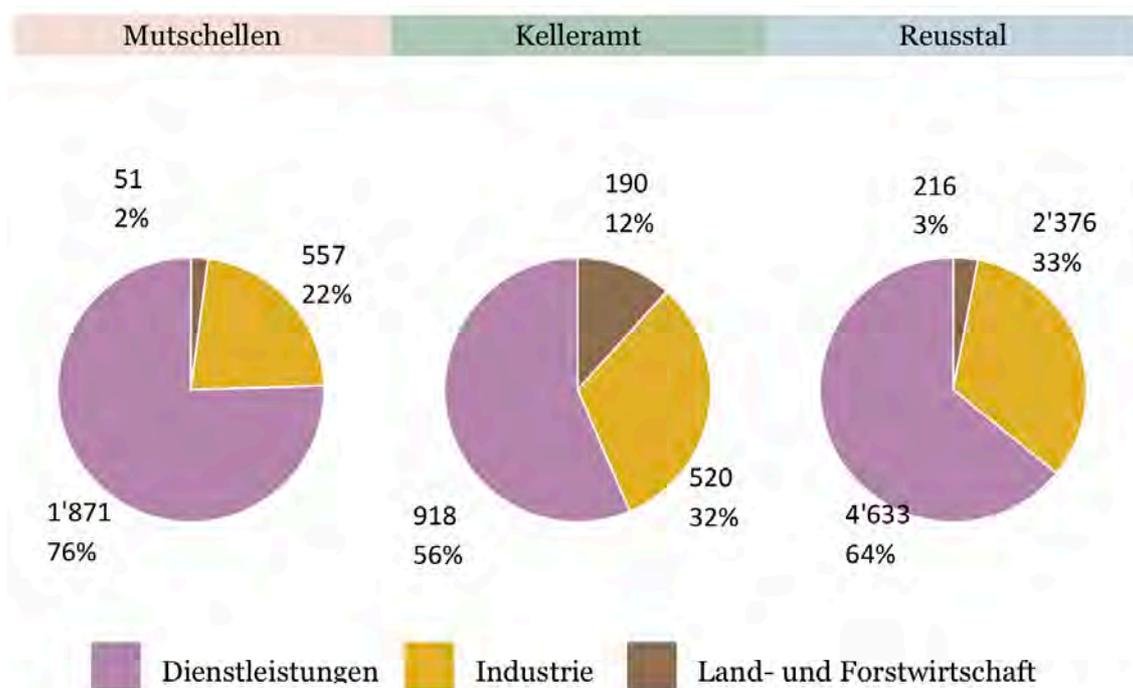
Arbeitsstätten / Beschäftigte

Ein Blick auf die Beschäftigtenstatistik zeigt einen kontinuierlichen, wenn auch nur leichten, Anstieg der Arbeitsstätten und der dort Beschäftigten. Bei den Beschäftigten nimmt vor allem der Dienstleistungssektor (Sektor III) stark zu. Während auch der gewerbliche/industrielle Sek-

tor seit 2001 leicht zugenommen hat, nehmen die Arbeitsstätten und Beschäftigten im Landwirtschaftssektor ab.

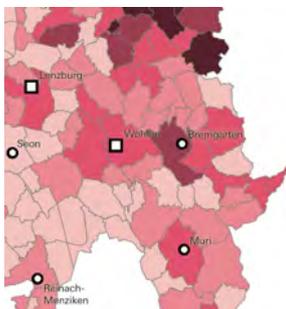
	2001 ¹⁾		2005 ¹⁾		2008 ¹⁾		2012 ²⁾
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Beschäftigte
Sektor I	20	96	23	88	20	81	74
Sektor II	18	58	16	44	17	41	76
Sektor III	69	176	71	177	82	227	282
Total	107	330	110	309	119	349	432

Der Vergleich der drei Teilregionen zeigt im regionalen Kontext diesbezüglich folgendes Bild:



Einwohnerdichten

Die Einwohnerdichte von Oberwil-Lieli liegt in den überbauten Wohn- und Mischzonen zurzeit bei rund 36.8 Einwohnern pro Hektare. Im Jahr 2010 lag dieser Wert bei 36 Einwohnern pro Hektare und hat sich somit wenig verändert. Der entsprechende Zielwert für Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraumes liegt gemäss kantonalem Richtplan bei 41 Einwohnern pro Hektare bis ins Jahr 2040.

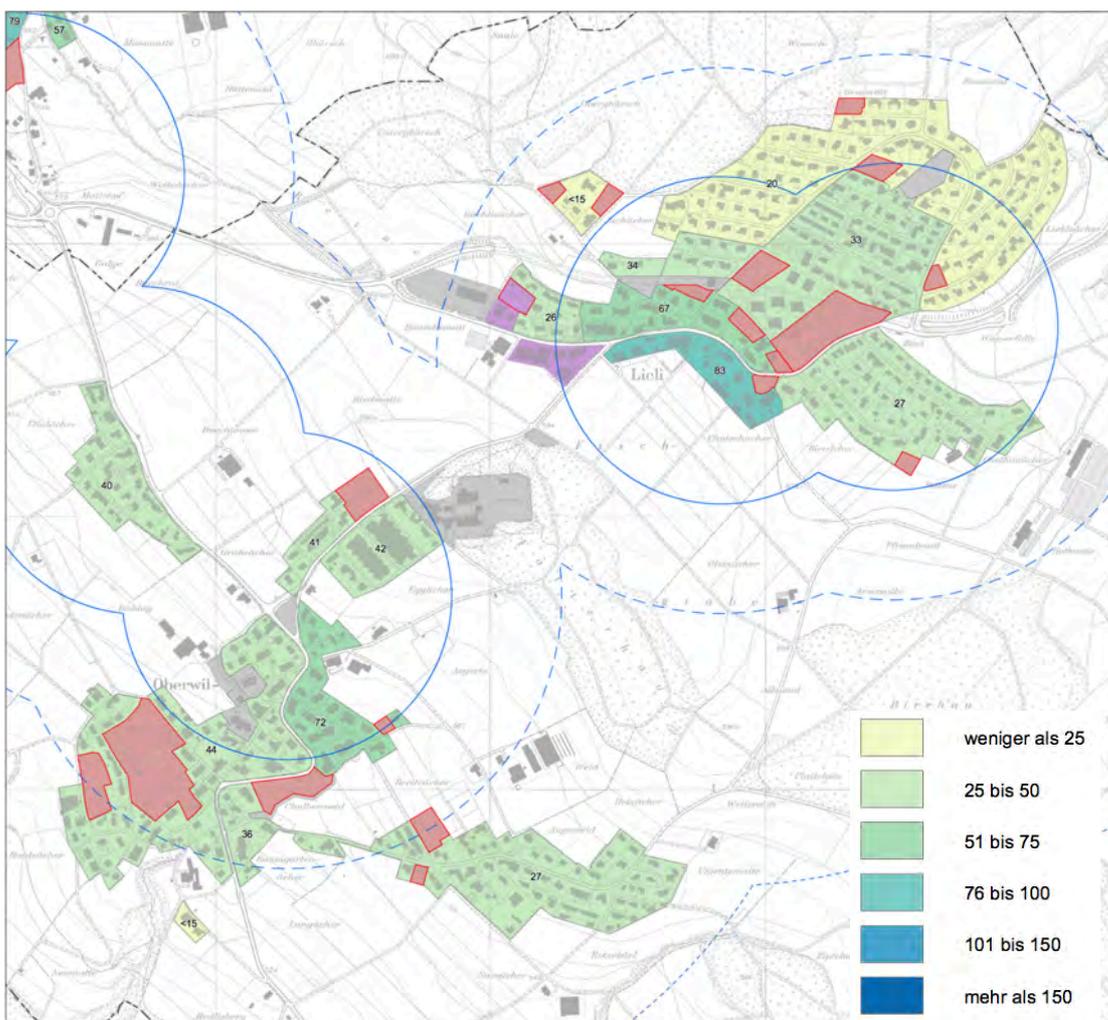


Karte Bevölkerungsdichte (Stand: 2016)

Die aktuelle Einwohnerdichte von Oberwil-Lieli liegt somit deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt. Die nachfolgende Grafik zeigt die Einwohnerdichte von Oberwil-Lieli im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden.

Gemäss Richtplan-Vorgabe (Kapitel S1.2) betragen die Mindestdichten für Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum für unüberbaute Wohn- und Mischzonen 60 E/ha (Entwicklung).

Die bestehenden Einwohnerdichten differieren in den einzelnen Nutzungszonen und zeigen ein inhomogenes Bild. Die Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen differiert beträchtlich.

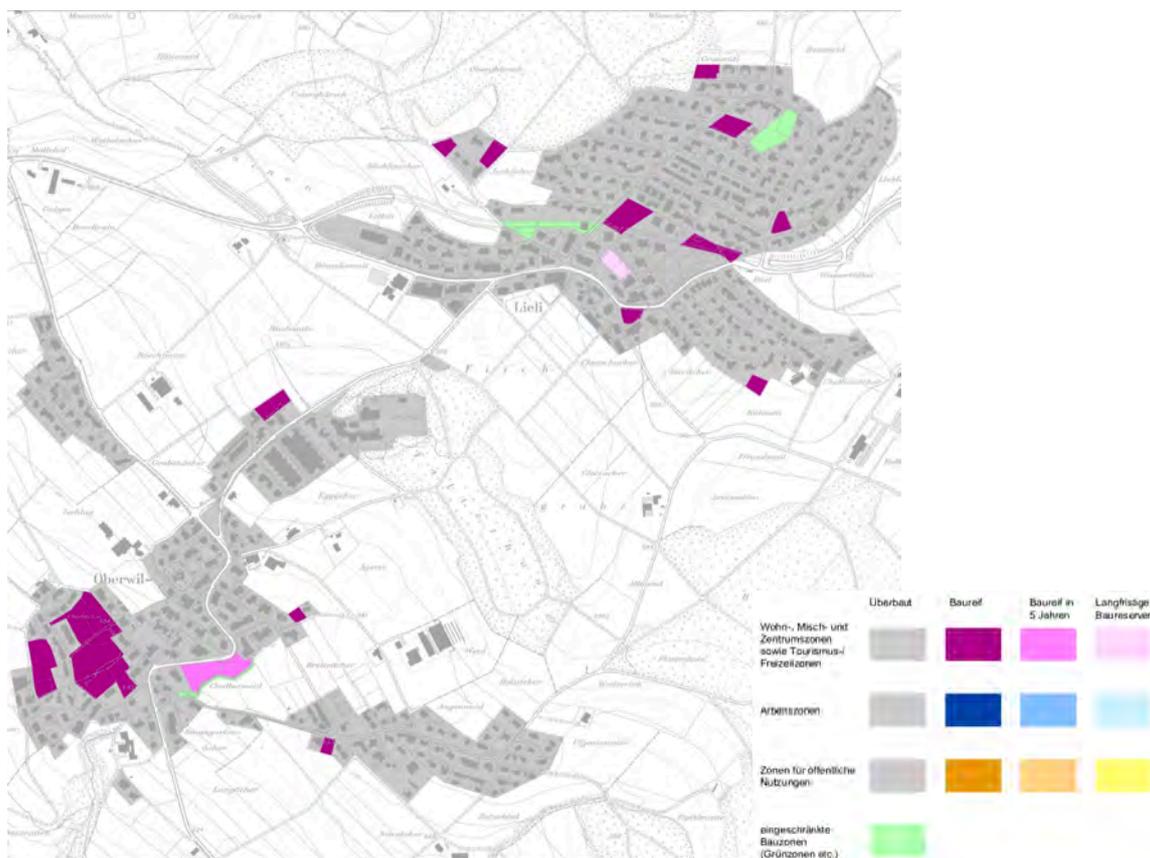


Einwohnerdichten (Einwohner pro Hektare) der Wohn- und Mischzonen Oberwil-Lieli (Stand: 31.12.2015)

Insbesondere die reinen Wohnquartiere im Ortsteil Lieli weisen mit 20 E/ha resp. 27 E/ha vergleichsweise niedrige Dichten auf. Auch das Quartier *Augenweid* in Oberwil hat mit 27 E/ha eine tiefe Einwohnerdichte. Dies lässt sich mit der hier vorherrschenden Gebäudetypologie (Einfamilienhäuser und Villen) in Verbindung mit relativ grossflächigen Grundstücken und dem hohen Bewohneranteil von über 65-Jährigen erklären.

Stand der Erschliessung / Baugebietsreserven

Zusammengefasst sind noch 6.2 ha der total 71.0 ha umfassenden Bauzone nicht baulich genutzt. Grossflächige, noch unüberbaute Bauzonen sind in der Gemeinde Oberwil-Lieli in der Dorfzone im *Unterdorf (A)* und im Gebiet *Chalberweid (B)* vorhanden. Im Weiteren sind noch verschiedene Einfamilienhausparzellen in der Landhauszone und in der Wohnzone W unüberbaut. Das Fassungsvermögen der Bauzonen wird im diesem Bericht beiliegenden Innenentwicklungspfad beurteilt.



Übersicht zum Stand der Erschliessung 2018

Zonen zusammengefasst	überbaut	baureif	5 Jahre	langfristig	Total
Wohn- und Mischzonen	59.80	4.39	0.55	0.18	64.92
Gewerbezone	1.17	0.0	0.0	0.0	1.17
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen	3.91	0.0	0.0	0.0	3.91
Grünzone	0.98	0.0	0.0	0.0	0.98
Total	65.87	4.39	0.55	0.18	71.0

Stand per 31.12.2018

Innere Siedlungsentwicklung

Gestützt auf die Revision des Raumplanungsgesetzes, welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, wurde der Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel Siedlungsgebiet S1.2) überarbeitet. In diesem Zusammenhang rückte das Thema der inneren Siedlungsentwicklung weiter in den Vordergrund.

Es ist eine differenzierte und qualitätsvolle Entwicklung nach Innen anzustreben. Diese ist in dazu geeigneten Gebieten vorzunehmen und mit verschiedenen planerischen Instrumenten zu fördern. Das Siedlungsgebiet von Oberwil-Lieli wurde anhand verschiedener Aspekte und Indikatoren auf ein mögliches Verdichtungspotential hin untersucht. Parameter wie Einwohnerdichte, Gebäudetypologie und Bauperiode geben Hinweise zum Erneuerungspotenzial und damit einer möglichen inneren Verdichtung. In zweigeschossigen Wohnzonen mit rund 40 oder weniger Einwohnern pro Hektare besteht theoretisch ein grosses Verdichtungspotenzial. Dieses hängt aber stark von der Gebäudetypologie und dem Erstellungsjahr der Baute ab. Weiter stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, inwieweit örtliche Verdichtungen zu einem vollständig anderem Siedlungsbild des Quartiers führen können und was dies für Folgen auf die Bewohnerschaft haben kann. Bei Hanglagen ist z.B. die auch Thematik der Fernsicht der Quartiere nicht ausser Acht zu lassen.

Die Themenkarte Bauperiode gibt wertvolle Hinweise bezüglich dem Alter des Gebäudebestandes. Vor 1960 realisierte Bauten sind in hier besonders interessant, da sie meistens in mehrerer Hinsicht nicht mehr den Standards entsprechen (Energetik, Hausinstallationen, Wohnbedürfnisse).

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung wird im Wesentlichen mit folgenden Massnahmen erreicht:

- Konkrete Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet *Chalberweid* (§ 4 Abs. 4 nBNO)
- Verankerung der Möglichkeit zur Erstellung von kommunalen Richtplänen und -konzepten, u. a. zur räumlichen Entwicklung für den Gemeinderat (§ 5 nBNO)
- Erhaltung des Ortsbildes; namentlich der Dorfzone und in der Dorfkernzone (§§ 8 und 9 nBNO).

Die Entwicklung des Gebietes *Unterdorf* wird geprägt durch die im Zusammenhang mit der Einzonung im Juchächer (Parzelle 252) stehenden Auszonung einer Teilparzelle 48. Die rechtsgül-

tigen Festsetzungen - insbesondere die Zonierung und der Gestaltungsplan - bleiben unverändert bestehen.

Innenentwicklungspfad

Der diesem Bericht beiliegende Innenentwicklungspfad listet die Potentiale, deren jeweilige Mobilisierung und die Massnahmen zur Qualitätssicherung pro Quartier aus. Weiter enthält er Angaben zur zeitlichen Realisierung der identifizierten Nutzungsreserven sowie dessen Ausschöpfungsgrad innerhalb des Planungshorizontes der Nutzungsplanung (2030).

Durch die geplanten Ein- und Auszonungen in den Gebieten, «Juchächer», «Unterdorf» und «Letten» wird – getreu den vorstehend erläuterten Entwicklungszielen - neues Bauland für die Erstellung von Einfamilienhäusern geschaffen (Landhauszone).

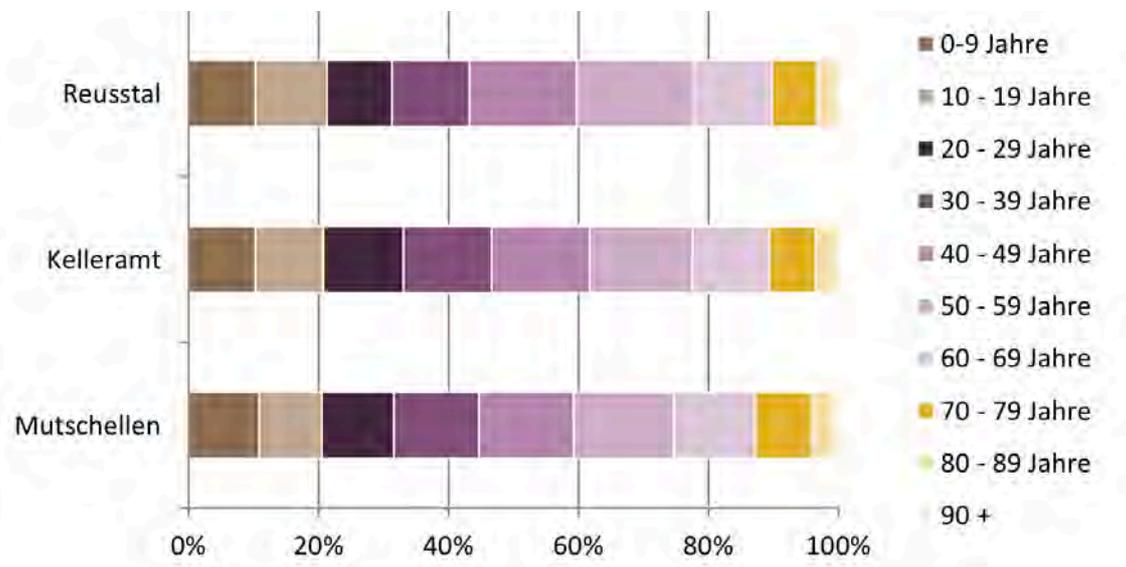
Die Kompensation dieser Fläche erfolgt primär durch die Auszonung einer Fläche, die der Dorfzone zugewiesen ist. Die durch diese Mutation resultierende Reduktion der potentiellen Einwohnerdichte respektive des Bevölkerungspotentials (unterschiedlichen Nutzungsdichte in den beiden Bauzonen) wird zum einen mit den Bevölkerungszahlen in der bereits realisierten Überbauung Lieli-Vilette und der im Unterdorf geplanten Mehrfamilienhausüberbauung egalisiert. Dank der bereits erreichten respektive den absehbaren Dichtewerten wird die Bilanz ausgeglichen ausfallen. Zum anderen beträgt der Ausschöpfungsgrad bei der Baulandmobilisierung innerhalb des Planungshorizontes im «Juchächer» 100% während dem sie im nun auszunehmenden Gebiet «Unterdorf» mit nur rund 50% angenommen wurde.

Die Auszonung der Teilparzelle im Gebiet «Letten» ist in diesem Zusammenhang nicht relevant, da es sich hier nicht um der Wohn- oder Mischzone zugeteiltes Bauland handelt (OE-Zone).

Altersleitbild

Auch in Oberwil-Lieli wächst die Anzahl älterer Menschen, während die Zahl der jüngeren stetig sinkt. Dieser gesellschaftliche Umbruch wirkt sich auf die Gesundheitsversorgung, auf die Infrastruktur und auf das Betreuungsangebot aus. Veränderungen zeichnen sich auch in der Siedlungsentwicklung ab.

In den nächsten zwei Jahrzehnten sind bezüglich der Altersverteilung Veränderungen zu erwarten. Die Zahl der über 65-Jährigen dürfte sich ungefähr verdoppeln, jene der über 80-Jährigen sogar verdreifachen. Die Gruppe der 20- bis 64-Jährigen nimmt anteilmässig ab. Diese gesellschaftliche Entwicklung wird die Dorfgemeinschaft über alle Themenbereiche hinweg verändern.



Quelle: Regionalplanungsverband M-R-K

Die Arbeitsgruppe „Wohnen 60+“ hat ein kommunales Altersleitbild erarbeitet. Darin sind nebst Leitsätzen auch raumrelevante Empfehlungen formuliert worden, die im Zuge von Arealentwicklungen aufgenommen und weiterbearbeitet werden können.

Schulraum- und Infrastrukturplanung

Die Schulpflege hat im Auftrag des Gemeinderates Abklärungen und Prognosen hinsichtlich des Schulraumbedarfes getroffen. Es ergibt sich folgendes Fazit:

Kindergarten:

In den beiden Aussenabteilungen (Oberwil und Lieli) besteht die Möglichkeit auf 2 Abteilungen aufzustocken und damit theoretisch bis zu 25 Kinder pro Abteilung Platz zu bieten. Daraus ergibt sich, dass beim Kindergarten bis 2030 (und vermutlich auch wesentlich länger) keinen Raumbedarf besteht.

Schule:

Auf Schulstufe hat die Gemeinde normalerweise 9 oder maximal 10 Abteilungen. Rein theoretisch hat die Gemeinde Oberwil-Lieli Klassenzimmer für 12 Abteilungen. Dazu wurden von der Schulpflege aber folgende Bemerkungen gemacht:

- Es gilt grundsätzlich den Lehrplan 21 (LP21) zu bedenken. Dieser beinhaltet momentan noch zu viele ungewisse Komponenten. Französisch ab der 5. Klasse könnte zu einem Fachzimmerbedarf führen (analog zum Englisch). Zudem könnte es sein, dass das Fach *Medien* einen Medienraum benötigt. Zudem ist unklar, was mit dem Werken passiert. Sobald die Stundentafel des LP21 bekannt ist, können weitere Aussagen gemacht werden.

- Wenn die Schule mit 12 Abteilungen ausgelastet werden muss, so muss der Kindergarten Falter in die Aussenstellen ausgelagert werden. Aktuell geht die Schule nicht davon aus, vor 2030 12 Abteilungen zu haben.
- Mit 10 Abteilungen ist jedoch die Turnhalle komplett ausgelastet. Wird die Gemeinde weiter wachsen – wird die Turnhalle für die Schule zwischen 2024/2025-2030 zu einem Problem.

Es ergibt sich somit bis zum Planungshorizont in 15 Jahren voraussichtlich kein Handlungsbedarf bei den Schulzimmern. Allenfalls besteht mittelfristig ein Bedarf an einer zusätzlichen Turnhalle.

Mobilisierung von Bauzonenreserven

Allgemeine, zonenbezogene Verdichtungsmassnahmen sollen Anreize für verdichtete Wohnbauformen schaffen, die sich in angemessener Weise in die Quartierstruktur einfügen und die dafür als notwendig erachteten Qualitäten sichern. Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung umfasst ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Sensibilisierung der Grundeigentümer hinsichtlich dem Innenentwicklungspotenzial unter Wahrung der Ortsbildqualitäten (z.B. an Informationsveranstaltungen).
- Unterstützung von parzellenübergreifenden Planungen (z.B. durch Bauverwaltung bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

4.2 Ortsbildschutz

ISOS

Das Ortsbild des Ortsteiles Oberwil weist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eine lokale Bedeutung auf.

Bauinventar

Im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision von Oberwil-Lieli sind keine Objekte des 1998 erstellten Kurzinventars als kommunale Schutzobjekte (Substanzschutz) in der BNO respektive den Nutzungsplänen festgesetzt worden. Mit dem Gestaltungsplan „Unterdorf“ (Beschlossen vom Gemeinderat am 1. Oktober 2001 / Genehmigt vom Regierungsrat am 27. Februar 2002) wurden zwei Objekte unter Substanzschutz gesetzt. (OBL903; Doppelwohnhaus, ehem. Schmitte, Mitteldorfstrasse 36,38 und OBL905; Doppelwohnhaus, Unterdorfstrasse 53, 59).

Mit dem Bauinventar (vormalig Kurzinventar) wird für die Gemeinden im Kanton Aargau eine systematische Bestandsaufnahme von kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekten vorgenommen. In Oberwil-Lieli wurde das Bauinventar 2018 aktualisiert. Dabei wurde das vorstehend erwähnte Objekt OBL903 infolge grosser baulicher Veränderungen und geringem materiellen Zeugenwert aus dem Bauinventar entlassen.

Das Bauinventar ist ein Hinweisinventar, welches den Gemeindebehörden und dem Kanton als Grundlage für die Ortsplanung und für baurechtliche Entscheide dient. Für den Grundeigentümer entfaltet es keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Eine Umsetzung hat in geeigneter Form im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen. Die auf dieser Grundlage neu festgesetzten kommunalen Substanzschutzobjekte sind in den Nutzungsplänen festgesetzt und im Anhang 1.1 der neuen BNO aufgeführt.

Da das Objekt OBL903 im Zuge der Gestaltungsplanung Unterdorf festgesetzt wurde, kann es nur im gleichen Verfahren (Sondernutzungsplanverfahren) wieder aufgehoben werden. Eine Schutzentlassung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (Nutzungsplanverfahren) ist nicht möglich. Das Objekt verbleibt daher aus baurechtlicher Sicht vorderhand unter Substanzschutz, wird aber im Bauzonenplan resp. der BNO (Anhang 1.1) nicht mehr als Substanzschutzobjekt geführt.

Im Zuge des Mitwirkungsverfahrens wurden folgende im Bauinventar als kommunale schützenswert bezeichnete Gebäude im Rahmen einer Gesamtabwägung von der Unterschutzstellung (Substanzschutz) ausgenommen:

- OBL905 (Nichtaufnahme in Nutzungsplanung infolge schlechtem Allgemeinzustand und ungenügender Nutzbarkeit / Effektive Schutzentlassung erfolgt mit Teiländerung des Gestaltungsplanes Unterdorf, da das Objekt dort unter Substanzschutz gestellt wurde).
- OBL911 (Ersatzmassnahme zwecks Qualitätssicherung hinsichtlich des Ortsbildschutzes in § 9 Abs. 11 nBNO)

Bezüglich weiterer Erwägungen wird auf die Auswertungstabelle zum Mitwirkungsverfahren im Anhang verwiesen.

4.3 GIS-gestützte Erstellung Nutzungspläne

Die Erstellung der Nutzungspläne erfolgt GIS-gestützt und auf Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung. Im Rahmen der Revision werden beide Nutzungspläne an die aktuellsten verfügbaren Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst. Die Änderungen zwischen dem neuen und dem rechtskräftigen Bauzonenplan sind im Plan der Änderungen ausgewiesen (Beilage).

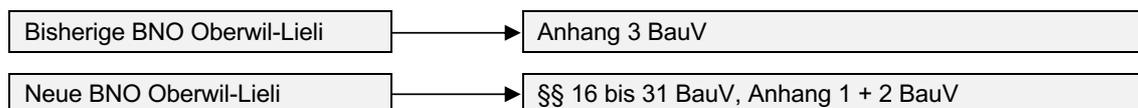
Weiter ergeben sich kleinere Flächendifferenzen, die sich aus dem noch von Hand gezeichneten, rechtsgültigen Originalplänen und der als Plangrundlage verwendeten amtlichen Vermessung erklären lassen.

4.4 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

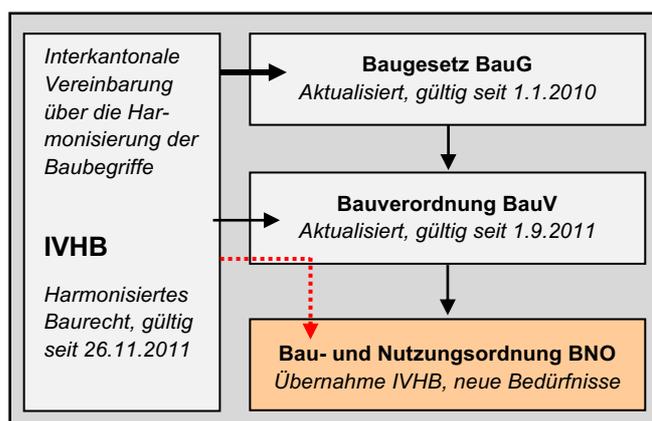
Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beschlossen, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schlussendlich schweizweit zu vereinheitlichen. Das Konkordat ist im August 2010 zustande gekommen.

Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen. Anstelle der Geschossflächenziffer wurde die Ausnützungsziffer (AZ) gemäss bisherigem Recht beibehalten. Die Definition findet sich in § 32 der kantonalen Bauverordnung (BauV). Präzisierungen der Definitionen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Bisherige und neue BNO Oberwil-Lieli, Definitionen Begriffe und Messweisen in Bauverordnung:



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



- Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- Kantonsspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
- Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde

In der neuen BNO Oberwil-Lieli wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen aargauischen Recht üblich werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Die wichtigsten Anpassungen der BNO Oberwil-Lieli die sich aus den neuen IVHB-Bestimmungen ergeben, betreffen folgende Punkte:

- Die bisher eigenständigen Bau- und Nutzungsordnungen (BO/NO) werden zur Bau- und Nutzungsordnung BNO zusammengeführt.
- Die Höhen waren bisher über die Gebäudehöhe und über die Firsthöhe definiert. Zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben gelten neu eine Fassadenhöhe und eine Gesamthöhe.
- Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60 % eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.
- Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer gilt gemäss § 32 BauV die anrechenbare Geschossfläche, so dass der Abzug von Nebenräumen wesentlich eingeschränkter ist, als dies noch bei der vorher geltenden Bruttogeschossfläche der Fall war. So muss das effektiv in Erscheinung tretende bauliche Volumen richtigerweise als Mass der baulichen Dichte bemessen werden.
- Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff massgebendes Terrain definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.

4.5 Mehrwertausgleich

Das Bundesgesetz über die Raumplanung schreibt vor, das Planungsmehr- und Minderwerte, die sich aus einer raumplanerischen Massnahme ergeben, ausgeglichen werden müssen. Am 1. Mai 2017 ist eine entsprechende Teilrevision des Baugesetzes in Kraft getreten.

Auf kommunaler Ebene besteht durch die Einzonung der Parzelle 252 (Juchächer) sowie einer Arrondierung der Teilparzelle 398 entsprechender Handlungsbedarf (Schätzungsantrag an kantonales Steueramt).

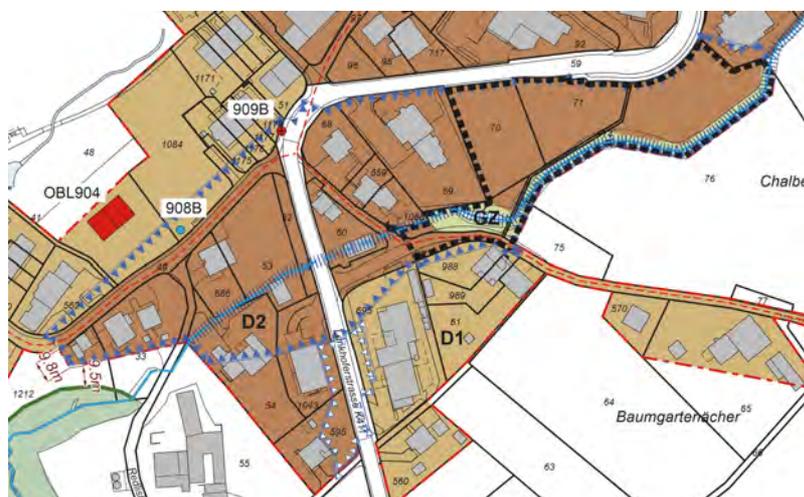
4.6 Umsetzung Hochwasserschutz

Rechtsgrundlage

Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Die Hochwassergefahrenzonen werden den jeweiligen Bauzonen überlagert. In Oberwil-Lieli wird im Ortsteil Lieli im Bereich des Schulweges eine kleine Restgefährdungsfläche ausgewiesen. Im Ortsteil Oberwil weist das Gebiet entlang des Dorfbachs ein Schutzdefizit auf. Aus diesem Grund wird im Gebiet *Chalberweid* eine Hochwassergefahrenzone sowie eine Restgefährdungsfläche ausgewiesen.



Gebiet mit Restgefährdung im Ortsteil Lieli



Umsetzung Hochwasserschutz im Ortsteil Oberwil

Umsetzung in der BNO

Die in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (§§ 49 und 51 nBNO) erlassenen Vorschriften im Zusammenhang mit der Hochwassersicherheit gelten für Gemeinden, bei welchen die Gefahrenkarte bereits erstellt wurde.

Die im Bauzonenplan dargestellte Hochwassergefahrenzone und Restgefährdungsflächen basieren auf dieser Karte. Sie wird im Sinne der Vorsorge und zur Selbstdeklaration im Bauzonenplan dargestellt.

4.7 Gewässerraum

Der revidierte §127 BauG trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen auf den 1. Januar 2017 in Kraft. § 127 Abs. 1 BauG legt folgende Breite des Uferstreifens fest:

- a) 15 m beim Rhein und bei der Aare
- b) 6 m bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite; bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
- c) 6 m bei eingedolten Gewässern

Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest (§ 127 Abs. 3 BauG).

Die gemäss Fachkarte „Gewässerraum“ der Abteilung Landschaft und Gewässer vorgegebenen Abstände werden in den beiden Nutzungsplänen als die Grundnutungszone überlagernde Schutzzonen festgesetzt. In der neuen BNO werden entsprechende Schutzvorschriften in den §§ 22 Abs. 3 und 4 aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung richtet.

4.8 Waldfeststellung

Bei jeder Änderung der Bauzonengrenzen sind die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 AWaG). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff AWaV). Das durchgeführte Waldgrenzenverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§ 3 ff AWaV). Im aktuell rechtsgültigen Bauzonenplan sind verschiedene Waldgrenzen definiert. Die Feststellung der Waldgrenzen wird im Zuge des kantonalen Vorprüfungsverfahrens veranlasst.

Im Kanton Aargau werden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Im Laufe des Septembers 2019 lag der die Gemeinde Oberwil-Lieli betreffende Waldgrenzenplan auf. Sobald diese neuen Waldgrenzen in Rechtskraft erwachsen sind, werden sie als Orientierungsinhalt in den beiden Nutzungsplänen eingetragen.

4.9 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Auf die Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr KGV wurde verzichtet, da in Oberwil-Lieli keine der in § 54a Abs. 2 BauG formulierten gesetzlichen Erfordernisse vorhanden sind. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden nur unbedeutend kleine Flächen dem Baugebiet zugeführt (Areal Juchächer, rund 10 EFH-Parzellen). Zudem liegt die für den Planungshorizont 2030 prognostizierte Bevölkerungszahl in den einzelnen Quartieren in einem

Rahmen, welcher vom bestehenden kommunalen Strassennetz gut aufgenommen werden kann.

Die publikumsorientierten Nutzungen (Öffentliche Bauten und Anlagen) liegen so, dass bestehende Wohnquartiere nicht belastet werden. Grössere, entsprechenden Ziel- und Quellverkehr induzierende Anlagen fehlen. In Oberwil-Lieli gilt auf dem überwiegenden Quartierstrassennetz Tempo 30. Seit dem Jahre 2008 ist der Umfahrungstunnel in Lieli in Betrieb und der Ortsteil ist von quartierfremden Durchgangsverkehr befreit. Der Ortsteil Oberwil wird von der kantonalen Verbindungsstrasse *Berikonstrasse K411* durchfahren. Die Verkehrsbelastung hält sich hier mit rund 3'700 Fahrzeugbewegungen pro Tag (DTV 2015) aber in Grenzen.

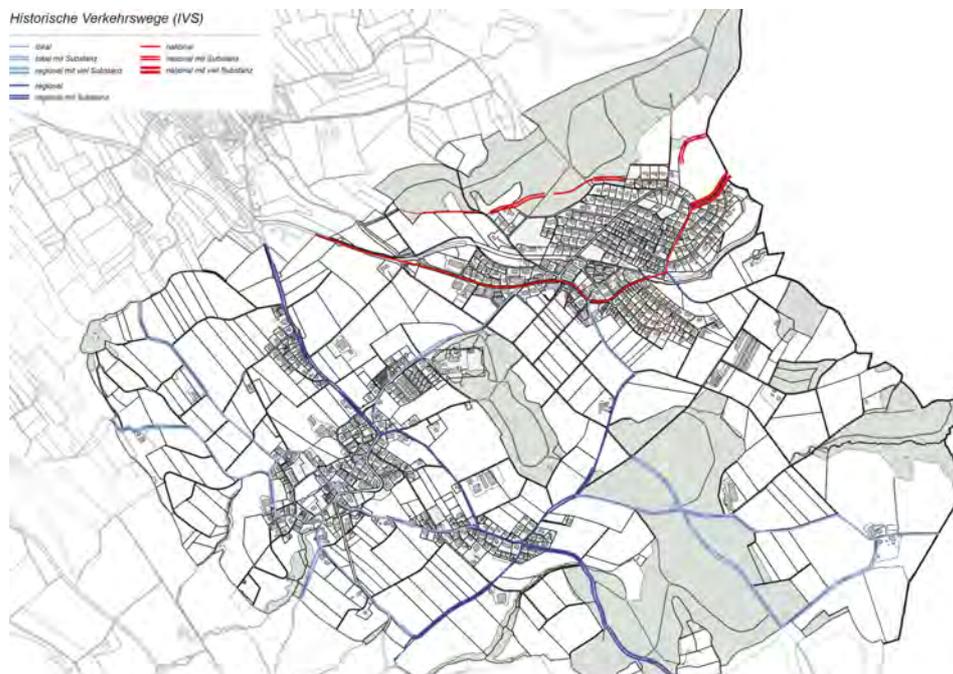
Folgende verkehrsrelevanten planerischen Massnahmen sind in die neue BNO eingeflossen:

- Differenzierte Zulassung von Verkaufsnutzungen je Zone (Umsetzung Richtplanbeschluss S3.1/1.1).
- Forderung, dass Garagen und Parkieranlagen zusammengefasst werden sollen (§ 43 Abs. 1 BNO).
- Förderung des Fahrradfahrens durch benutzerfreundliche Platzierung der Veloabstellplätze (§ 45 Abs. 1 BNO)

4.10 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze etc.). Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen.

Zu Gunsten einer besseren Planlesbarkeit des Bauzonen- und des Kulturlandplanes sind die auf dem Gemeindegebiet Oberwil-Lieli bestehenden Verkehrswege (IVS-Objekte) in einem separaten Übersichtsplan mit den offiziellen IVS-Farben dargestellt (Beilage).

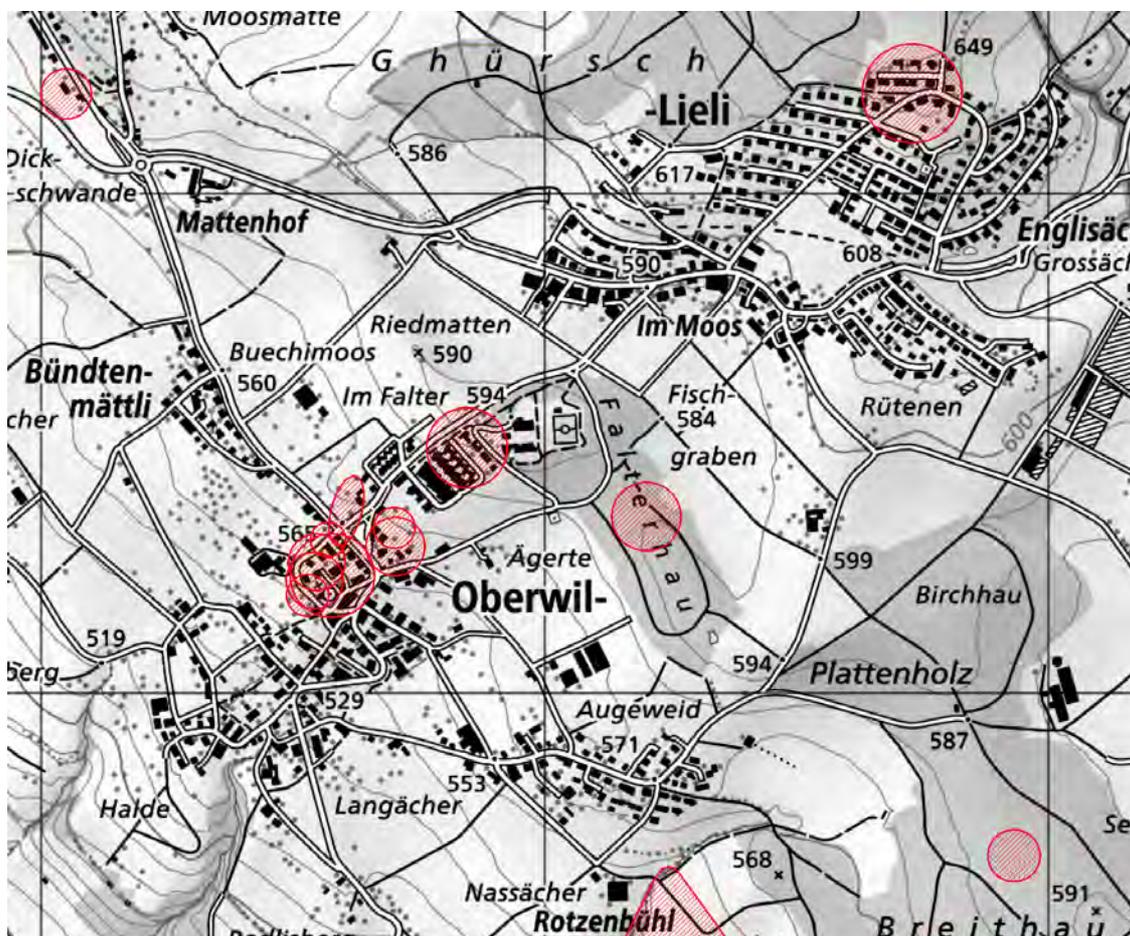


Übersichtsplan der historischen Verkehrswege in der Gemeinde Oberwil-Lieli

4.11 Archäologische Fundstellen

Die Archäologie erschliesst die materielle Hinterlassenschaft früherer Generationen. Für viele Epochen der Vergangenheit sind archäologische Funde die einzige Informationsquelle. Historische und archäologische Stätten sind ein wesentlicher Teil der reichhaltigen Aargauer Kulturlandschaft und prägen Landschaft und Regionen des Kantons.

Die Kantonsarchäologie stellt den Planungsbehörden sowie der Bevölkerung eine laufend aktualisierte und öffentlich zugängliche Online-Karte der archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.ag.ch/geoportal). Aus diesem Grund müssen die bekannten Fundstellen nicht mehr in den kommunalen Nutzungsplänen dargestellt werden.



Ausschnitt aus der Online-Karte mit den Einträgen der archäologischen Fundstellen in Oberwil-Lieli

5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

5.1 Erläuterungen zum Bauzonenplan

Am Bauzonenregime werden keine Änderungen vorgenommen. Es erfolgen auch keine Auf- oder Umzonungen. Neu eingezont wird die Parzelle 252 (Juchäcker). Kompensiert wird diese Fläche durch die Auszonungen im „Letten“ (Teilparzelle 259) und im „Unterdorf“ (Teilparzelle 48). Diverse Siedlungsrandstrassen sowie die ehemalige Kantonsstrassen durch Lieli und Richtung Oberwil (Bremgartenstrasse, Birmenstorferstrasse, Lielistrasse) werden neu dem Baugebiet zugeschlagen. Daraus ergeben sich die Differenzen zu den in der Tabelle auf Seite 17 ausgewiesenen Werten. Das Baugebiet wächst gegenüber den kantonalen Zahlen um 1.43 Hektaren.

Nutzungszone	unüberbaut [ha]	überbaut [ha]	Total [ha]
Dorfzone D1	1.45	5.12	6.58
Dorfkernzone D2	0.84	13.18	14.03
Landhauszone L	1.88	8.46	10.34
Landhauszone mit Spezialbauvorschriften LSP	0.12	4.38	4.49
Wohnzone W	0.90	30.10	31.01
Arbeitszone A	0.00	1.43	1.43
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen OE	0.00	3.61	3.61
Grünzone GZ	0.00	0.95	0.95
Total	5.19	67.24	72.43

Tabellarische Übersicht der Bauzonenflächen im neuen Bauzonenplan

Einzonungen

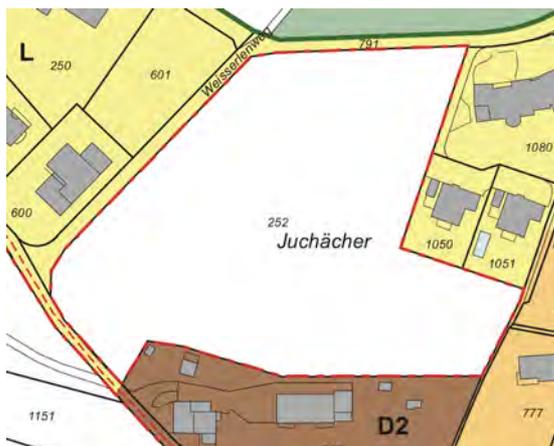
Im Rahmen der strategischen Überlegungen zur Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat in der zweiten Hälfte 2018 die Idee für einen Landabtausch innerhalb der Gemeinde entwickelt. Dies vor dem Hintergrund, dass ein solcher es der Gemeinde ermöglichen würde, ihre Entwicklungsziele besser und umfassender erreichen zu können.

Die Gemeinde besitzt eine grosse Baulandparzelle im Unterdorf, Dorfteil Oberwil. In Lieli hat es eine ähnlich grosse Landwirtschaftsparzelle, die zu einem grossen Teil bereits von Einfamilienhäusern umschlossen ist. Die Eckpfeiler der Planungsabsicht sind, a) die Landwirtschaftsparzelle in Lieli einzuzonen (Parzelle Nr. 252 «Juchäcker») und b) die Baulandparzelle in Oberwil (Parzelle Nr. 48 «Unterdorf») sowie einen Teil der Parzelle Nr. 259 im Raum «Letten» auszuzonen. Der Entwurf der Nutzungsplanung soll dahingehend überarbeitet werden. Der Abtausch soll flächen- und wesensgleich erfolgen.

In einem separaten Bericht wurde aufgezeigt, dass der Landabtausch unter Berücksichtigung diverser Aspekte (Ortsbild, Raumplanung, Wohnattraktivität, Landwirtschaft, etc.) einen deutlichen Mehrwert für die Gemeinde generieren wird und damit ein wesentlicher Beitrag zum Erreichen der eingangs beschriebenen Entwicklungsziele geleistet wird. Mit einer fachliche Stellungnahme (datiert 16.04.2019) haben die kantonalen Fachstellen zu diesem Teilbereich der Revision abschliessend Stellung genommen.

Juchächer (Parzelle 252)

Das Areal Juchächer mit einer Fläche von 12'700 m² ist grösstenteils vom Baugebiet umgeben. Im Norden grenzt das Areal an Wald und im Südwesten an die Landwirtschaftszone. Aufgrund seiner Lage eignet sich das Gebiet aus raumplanerischer Sicht gut für eine Einzonung. Der Ortsteil Lieli ist geprägt von Einfamilienhäusern. Die Einzonung des Gebiets Juchächer zur Landhauszone wäre die logische Weiterführung der Siedlungsentwicklung und würde sich gut in die Landschaft resp. ins Ortsbild einfügen. Das Areal war im bereits einmal im Bauzonenplan vom 30. August 1988 als Landhauszone der 2. Etappe festgesetzt worden. Bei der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 1995 wurde das Gebiet jedoch nicht mehr der Bauzone zugewiesen.



Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan



Ausschnitt Luftbild (Quelle: agis)

Das Gebiet ist schwach geneigt nach Südwest ausgerichtet, was einer optimalen Exposition für eine attraktive Wohnlage entspricht. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse C und ist somit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln relativ gut erschlossen. Dank dem im Jahr 2008 eröffneten Umfahrungstunnel ist davon auszugehen, dass das Gebiet bezogen auf den Strassenlärm nicht vorbelastet ist. Die entsprechende Fachkarte im AGIS weist offenbar noch eine Lärmvorbelastung aus, die vor dem Tunnelbau Bestand hatte.

Das Gebiet entspricht somit der nachgefragten attraktiven Wohnlage und eignet sich auch aus raumplanerischer Sicht sehr gut für eine Einzonung.

Gemäss § 28i BauG legt der Gemeinderat bei einer Einzonung eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest (in der Regel zwischen 5-10 Jahren). Die Gemeinde Oberwil-Lieli hat die Parzelle Nr. 252 erworben. Die gesetzlich geforderte Baulandverflüssigung kann somit durch

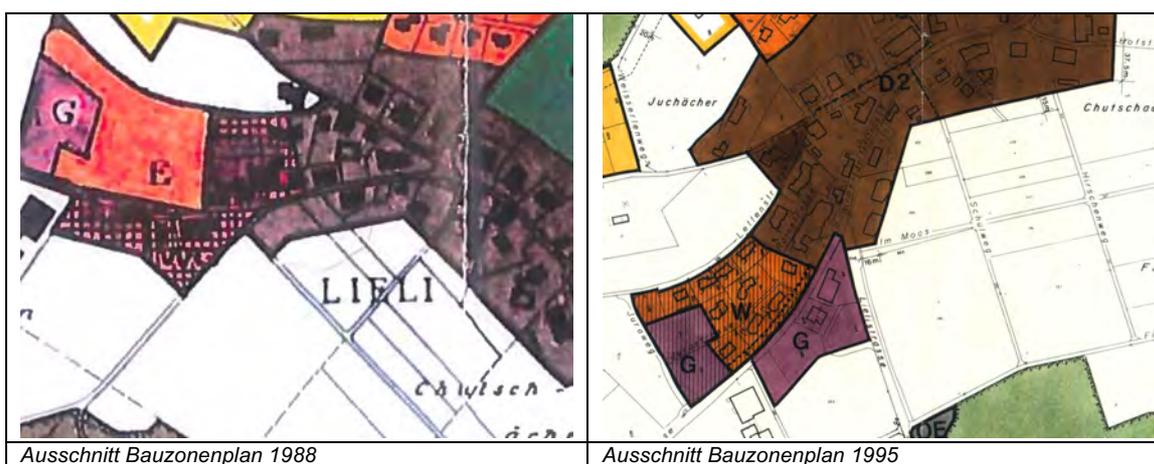
die Gemeinde sichergestellt werden. Auch die Herbeiführung der bau- und planungsrechtlichen Baureife (Erschliessungsplanung und -projektierung, Parzellierung, etc.) wird unter gemeinderäthlicher Führung erfolgen.

Der Verlust an Fruchtfolgefläche beträgt rund 0.4 Hektaren. Mit den vorgesehenen Auszonungen lässt sich keine Kompensation erreichen. Im Zuge der Revision werden ökologische Ausgleichsmassnahmen vorgenommen. So werden zum Beispiel neue Kulturobjekte kommunal unter Schutz gestellt. (siehe Landschaftsinventar und Kulturlandplan).

Arrondierung Parzelle 398

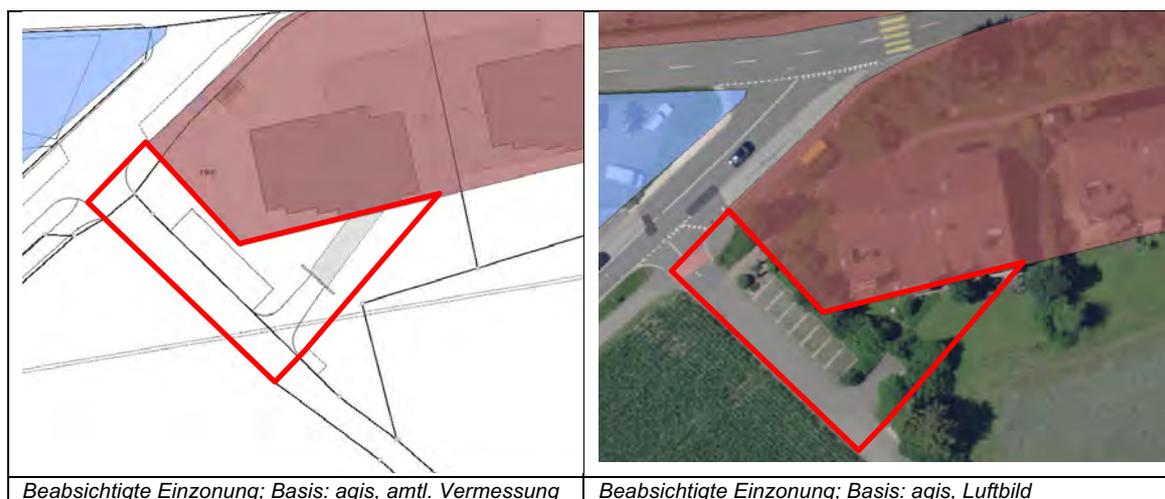
Im Zuge der Gesamtrevision erfolgte auch eine Beurteilung der bestehenden Abgrenzungen am Baugebietsrand. Im Bereich der Parzelle 398 liegen für die Erschliessung von Mehrfamilienhäusern benötigte Anlagen (Besucherparkplätze, Rampe der Unterniveaugarage) sowie der zu diesen Anlagen führende Zufahrtsweg heute in der Landwirtschaftszone, was aus raumplanerischer Sicht weder sinnvoll noch rechtens ist. Die entsprechenden Flächen sollen daher (wieder!) eingezont werden.

Im Bauzonenplan aus dem Jahr 1988 waren diese Erschliessungsanlagen noch der Bauzone zugewiesen, wurde aber auf Wunsch der kantonalen Fachstellen - und wohl vor dem Hintergrund von viel zu grossen Baugebietsreserven - im Zuge der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 1995 ausgezont. Auf dem nachstehenden linken Planausschnitt ist zu erkennen, dass die Bauzone 1988 leicht abgekröpft bis und mit der Strasse Im Moos verlief. Mit der Revision 1995 (Planausschnitt rechts) wurde die Bauzone reduziert: Die Strasse Im Moos ist nun nicht mehr Bestandteil des Baugebietes; zudem wurde die 1. Bauzonentiefe ab Lielistrasse auf 16 m eingekürzt (Vermassung im Bauzonenplan). Gut zu erkennen sind hier auch die beiden Mehrfamilienhäuser auf den Parzelle Nr. 398 und 1064, die im Jahr 1994 erstellt wurden.



Raumplanerisch sinnvoll soll eine Fläche von total 560 m² – wovon 370 m² auf der Parzelle Nr. 398 und 190 m² auf Strassenparzelle liegen – eingezont werden. Diese Erschliessungsflächen (Strasse, Parkierung und Zufahrt UG-Garage) sollen gestützt auf die Planungsanweisung 3.5

des Richtplankapitels S.1.2 ohne flächengleichen Abtausch eingezont werden können. Die Einzonung führt explizit nicht zu einer einwohnerrelevanten Vergrößerung des Baugebietes. Es handelt sich nachweislich vielmehr um Flächen von rechtmässig erstellten, bestimmungsgemäss nutzbaren und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen (Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 3.5 b) sowie um eine bestehende Zonenrandstrasse (Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 3.5 d).



Auszonungen

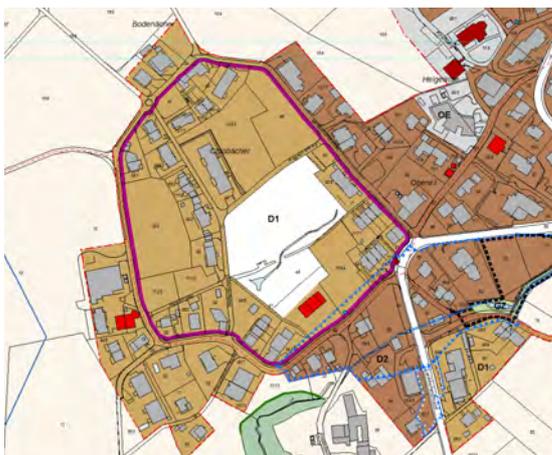
Für die flächen- und wesensgleiche Kompensation der Einzonung „Juchächer“ sind zwei Auszonungsflächen in den Gebieten „Unterdorf“ und „Letten“ evaluiert worden. Sowohl die Parzelle Nr. 48 (Unterdorf) als auch die Parzelle Nr. 259 (Letten) stehen im Eigentum der Gemeinde Oberwil-Lieli. Wie vorstehend erwähnt, hat die Gemeinde die Parzelle Nr. 252 (Juchächer) erworben. Ein Abtausch gestaltet sich hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse somit vergleichsweise einfach.

Unterdorf (Teilparzelle 48)

Die auszunehmende Fläche der Parzelle 48 im «Unterdorf» ist unüberbaut und umgeben von der Dorfzone 1. Die Parzelle wird heute landwirtschaftlich genutzt. Es besteht kein landwirtschaftlicher Pachtvertrag (Baugebiet).

Aus raumplanerischer Sicht ist eine Auszonung von Flächen mitten im Siedlungsgebiet und insbesondere in der Dorfzone nicht widerspruchlos. Das Unterdorf von Oberwil ist jedoch geprägt von vielen Grünflächen und landwirtschaftlicher Nutzung. Damit dieser Charakter erhalten

werden kann, soll mitten im Dorf in unmittelbarer Nähe zum Ortsmuseum eine Landwirtschaftsfläche langfristig gesichert werden.

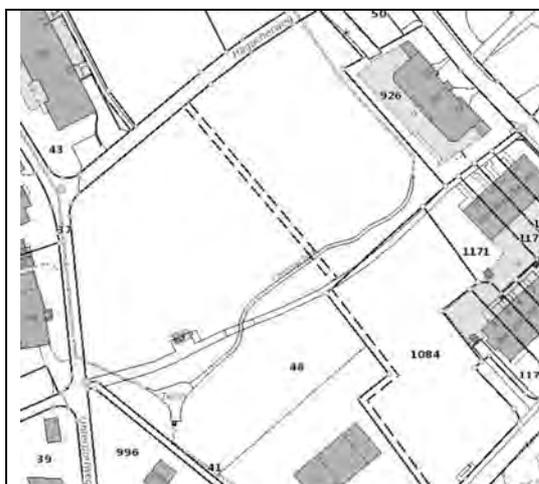


Ausschnitt Bauzonenplan mit Auszonungsfläche



Ausschnitt Luftbild (Quelle: agis) mit Auszonungsfläche

Beim *Chlobächer-Bach* sowie dem Teich handelt es sich um durch die Gemeinde angelegtes Bachgerinne (Offenlegung Drainage), der nicht im Bachkataster (agis) verzeichnet ist. Im Gestaltungsplan Unterdorf ist dieses offengelegte Gewässer als Orientierungsinhalt eingetragen.



Agis; Ausschnitt Bachkataster (kein Eintrag)



Ausschnitt Gestaltungsplan Unterdorf

Die auszuzonende Fläche soll landwirtschaftlich genutzt oder als Biodiversitätsfläche entwickelt werden. Grundlage hierfür bilden unter anderem das Pachtlandreglement, genehmigt durch Beschluss des Gemeinderates vom 13. Mai 2019.

Die konkreten Umsetzungsziele und Massnahmen sind im Dokument «Pachtland Massnahmen» vom 14. Juni 2019 beschrieben. Für die Parzelle 48 gelten folgende Empfehlungen:

Pachtfl. Nr. Parz.Nr.	Objekt gemäss Inventarliste zu den Natur-Landschaftswerten (Dez. 2018)	Empfehlungen Ausschuss Arbeitsgruppe Landschaft	Bemerkungen
26 (41) 48 Unterdorf	keine	extensiv Bewirtschaften Obstgarten mit alten Sorten und Nussbäumen erstellen. Evtl. Obstgarten mit einem nat. Holzweidezaun einzäunen	Massnahmen mit Gerberhaus abstimmen

Die Stellung des geschützten Gerberhauses (Ortsmuseum) würde durch den langfristigen Erhalt einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche gestärkt. Der ehemalige Vielzweckbau steht heute noch frei auf einer grösseren Fläche. Eine Überbauung der Parzelle Nr. 48 würde die ortsbauliche Stellung des Gerberhauses entsprechend schwächen.



Gerberhaus (Quelle: Online-Inventar der Kantonalen Denkmalpflege Aargau)

Aus kulturhistorischer Sicht ist die Auszonung im ehemals bäuerlich geprägten Ortsteil mit dem geschützten Gerberhaus somit erstrebenswert. Es entsteht ein Zusammenspiel zwischen in ihrer Ursprünglichkeit erhaltenen, bäuerlichen Bebauung mit entsprechender Nutzung (Ortsmuseum) und landwirtschaftlich genutztem Umschwung.

Für die landwirtschaftliche Nutzung eignet sich das von der restlichen Landwirtschaftsfläche isolierte Areal hingegen nur bedingt, da das Land von einem Weg und einem Bach mit Weiher gequert wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht eignet sich die Fläche vorwiegend für eine extensi-

ve Nutzung mit Hochstammbäumen und für die Weidehaltung. Im Zusammenhang mit dem Weiher könnten zudem weitere ökologisch wertvolle Flächen geschaffen werden. Ob die Fläche als Fruchtfolgefläche aufgenommen werden kann, muss noch abgeklärt werden.

5.2 Bau- und Nutzungsordnung

Die rechtsgültigen Baubestimmungen für Oberwil-Lieli bestehen aus einer Bauordnung (BO) für das Baugebiet sowie aus einer Nutzungsordnung (NO) für das Kulturland. Neu werden diese beiden Reglemente in einer Bau- und Nutzungsordnung zusammengefasst.

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst nun das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden v.a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung Siedlung und Verkehr
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung M-BNO
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.
- Generell Verzicht auf Wiederholung materieller oder formeller bau- und planungsrechtlicher Bestimmungen, die im übergeordneten Recht festgesetzt sind.

Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	- Hauptziele für die räumliche Entwicklung aufgeführt. Diese sind als Beurteilungs- / Abwägungsmassstab bei raumrelevanten Fragestellungen hinzuzuziehen.
4	Gestaltungsplanpflicht	- Um für das grössere Areal <i>Chalberweid</i> eine gesamtheitliche Planung mit den erforderlichen Qualitäten zu gewährleisten, wird es als gestaltungsplanpflichtiges Areal bezeichnet. In Abs. 4 werden entsprechende Zielvorgaben genannt. - Begriffserklärung «Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen» gemäss § 4 Abs. 2 BNO: Dieser Passus ermöglicht konkret die Bewilligung von Bauvorhaben, die in ihrem Umfang und ihren Auswirkungen klein und untergeordnet sind und den Gestaltungsplan nicht präjudizieren (Beispiele: Innenausbauten oder untergeordnete Anbauten an bestehenden Liegenschaften, Dachausbauten, etc.). Die genannten Beispiele haben alle entweder gar keine oder dann unwesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild.
5	Kommunale Richtpläne	- Präzisierung bzgl. Zuständigkeit (Gemeinderat), Themen für kommunale Richtpläne
6	Inventare / Grundlagenpläne	- Hinweis auf aktuelle Inventare und Grundlagenpläne, welche bei der Beurteilung von Baugesuchen beizuziehen sind.
7	Bauzonen	- Leichte Anhebung der Ausnützungsziffer in allen relevanten Bauzonen - Anstelle der „Gebäudehöhe“ neue „Fassadenhöhe“ gemäss harmonisiertem Recht eingeführt. - Anstelle der „Firsthöhe“ neue „Gesamthöhe“ gemäss harmonisiertem Recht eingeführt. - Vorgabe einer maximalen Vollgeschosszahl aufgehoben.
8	Dorfzone	- Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m ² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen, um den attraktiven Nutzungsmix in der kleinteiligen Struktur und in Zentrumsnähe zu unterstützen.
9	Dorfkernzone	- Zweck der Zone neu definiert. - Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m ² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen, um den attraktiven Nutzungsmix in der kleinteiligen Struktur und in Zentrumsnähe zu unterstützen. - Einpassungskriterien für Um- oder Ausbauten sowie für Neubauten neu formuliert, um der dörflichen Struktur gerecht zu werden. - Präzisierung der Beurteilung von Bauvorhaben durch den Gemeinderat. Verweis auf Kriterien gemäss § 47 BNO. - Dachaufbauten sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren und sorgfältig anzuordnen, um die im örtlichen Kontext in der Regel vorhanden ruhige Gesamtwirkung beizubehalten. Gemeinderat kann bei ortsbaulich sehr gut begründbaren Fällen Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen - Als qualitätssichernde Massnahme für die Aussenraumgestaltung ist neu mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. - Auf Parzelle 911 wird bei Gebäudeabbruch oder Ergänzungsbauten eine ortsbauliche Qualitätssicherung vorgegeben.

10	Landhauszone L / LSP	<ul style="list-style-type: none"> - L und LSP in einer Bestimmung zusammengefasst, so dass die gleichen Vorgaben zur Nutzung nur einmal formuliert werden müssen. - Nicht störendes Gewerbe sowie Läden bis 100 m² Nettoladenfläche sind in der LSP zugelassen. - Verdichtung mittels Einliegerwohnung in LSP ist möglich
11	Wohnzone W	<ul style="list-style-type: none"> - Läden bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen.
12	Arbeitszone A	<ul style="list-style-type: none"> - Zonenzweck gem. M-BNO neu formuliert (Wohnen bis max. 33 % der aGF; ist explizit möglich / max. 2 Wohnungen pro Hauptgebäude). - Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen. - Verbot von reinen Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben. - Vorgaben zur kubischen Gestaltung und zur Farbgebung als qualitätssichernde Massnahme
15	Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an aktuelle Muster-BNO des Kantons
16	Bauten in der Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an aktuelle Muster-BNO des Kantons
17	Spezialzone „Gärtnerei“	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der zulässigen Produktionen in der Spezialzone
18	Spezialzone „Tormatten“	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Spezialzone für die bodenunabhängige landwirtschaftliche Tierhaltung und der Saumästerei.
19	Naturschutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen - Einzelne Ergänzung gemäss Muster BNO, z.B. bzgl. Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Abgeltung ökologischer Leistungen
20	Naturschutzzone Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Objekte gem. dem kantonalen Richtplan und dem Betriebsplan Wald abgestimmte Schutzbestimmungen
21	Landschaftsschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons / Planbereinigungen - Festsetzungen zu den Wildtierkorridoren
22	Gewässerraumzone	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Bestimmungen aus der Gewässerschutzgesetzgebung
23	Naturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen
24	Gebäude mit Substanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzvorschriften zu den Substanzschutzobjekten gem. Bauinventar und Anhang 1.1
25	Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> - Aktualisierung der Schutzvorschriften von Kulturobjekten
26	Ausnützungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht als anrechenbare Geschossflächen zählen. - Ausnahmeregelung bzgl. Attika-Regelung beim Areal GP «Chilchächer»
27	Nicht störendes bzw. mässig störendes Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> - Definition des Störmasses gem. aktueller Muster BNO des Kantons

28	Verkaufsflächen	- Rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche gestützt auf die in der BauV verbindlich erklärte VSS-Norm
29	Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber bestehenden Bauten	- Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können.
30	Strassenabstand	- Gestützt auf aktuellen § 111 BauG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln
31	Abstand gegenüber dem Kulturland	- gegenüber dem Kulturland wird neu für Hochbauten ein Abstand von mind. 3 Metern definiert. Spezielle Regelung (2m) für Klein-, Kleinst- und Anbauten.
33	Abgrabungen	- Mögliche Abweichung gegenüber kantonalem Recht, um zweckmässige Abgrabungen z.B. für Garage und Erschliessungsanlagen von mehr als einem Drittel zuzulassen
34	Dachgestaltung	- Mansarden- und Tonnendächer werden, ausser in der Dorf- und Dorfkernzone, in allen Bauzonen zugelassen.
35	Arealüberbauungen	- Festsetzung von Mindestvoraussetzungen für Arealüberbauungen. Zusätzlich gelten die Bestimmungen gemäss § 39 BauV
36	Benützung von Privateigentum	- Anpassungen an aktuelle Muster-BNO des Kantons
38	Energieeffizienz	- Möglichkeit zur Steigerung der Energieeffizienz: Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, wenn eine Gruppenheizung zweckmässig und zumutbar ist.
43	Anordnung Parkfelder	- Qualitätssichernde Anordnung von Parkieranlagen verlangt (bzgl. Freiräume) / Zugänglichkeit Besucherparkplätze wird sichergestellt.
45	Veloabstellplätze und Kinderwagen	- Anordnungsvorgaben bei Mehrfamilienhäusern: ein Mindestanteil von Abstellplätzen sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.
46	Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	- Neben Spiel- können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnete werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung) - Hinweis auf unterschiedliche Altersstufen, um darauf abgestützt eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können - Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen
47	Abfall- und Kompostieranlagen	- Anordnungsvorgaben bei Mehrfamilienhäusern
49	Aussenraumgestaltung	- klarere Anforderungen an Terraingestaltung formuliert, dass Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen haben. - maximale Höhenmasse für Stützmauern und Aufschüttungen inklusive der Regel von in der Höhe gestaffelten Stufen - Inhalt Umgebungsplan präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können.

50 51 52	Freihaltegebiet Hochwasser, Hochwassergefah- renzone, Oberflä- chenwasserschutz (Hangwasser)	- Gestützt auf die Umsetzung der Gefahrenkarte neu aufgenommene Be- stimmungen gemäss M-BNO
54	Gebühren	- Bezüglich Gebühren in Bausachen gilt § 21 und 26 der rechtsgültigen Bau- ordnung. Das Gebührenreglement wird zurzeit überarbeitet. Je nach dem zu welchem Zeitpunkt die Gemeindeversammlung das neue Reglement be- schliesst, ist die Bestimmung in § 56 Abs. 2 der neuen BNO entsprechend anzupassen. - Umfang der Aufzuhebenden Teiländerungen der Nutzungsplanung sowie Aufhebung des Gestaltungsplanes «Bremgartenstrasse/Letten»
56	Übergangsbestim- mungen	- Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig sind, das heisst Beurteilung nach neuem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO - Umfang der Aufzuhebenden Teiländerungen der Nutzungsplanung sowie Aufhebung des Gestaltungsplanes «Bremgartenstrasse/Letten»

5.3 Erläuterungen zum Kulturlandplan

Landwirtschaftszone / Spezialzonen

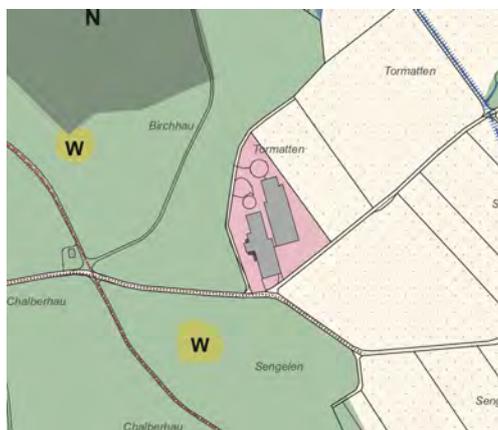
Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Oberwil-Lieli sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision wurde überprüft, ob bestehende landwirtschaftliche Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen oder ob Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen.

Die Spezialzone *Gärtnerei* ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen. Aufgrund einer entsprechend dokumentierten Anfrage soll die Spezialzone um die Parzelle 519 erweitert werden. Das Betriebskonzept wird den Akten zur abschliessenden Schlussprüfung beigelegt.

Das Gebiet *Tormatte* wurde im Rahmen der Teiländerung Speziallandwirtschaftszone „Tormatte“ 2011 in eine Speziallandwirtschaftszone umgezogen. Die Spezialzone „Tormatte“ dient der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Tierhaltung und der Saumästerei.



Spezialzone Gärtnerei



Spezialzone Tormatten

In der Landwirtschaftszone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wie auch der Bewirtschaftungsformen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümerverbindlich, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden.

Als Basis dient das im Rahmen dieser Revision überarbeitete Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Oberwil-Lieli. Das Inventar besteht aus einem Inventarplan Natur und Kultur sowie der dazugehörigen Inventarliste. Die Inventarisierung wurde im Sommer 2015 durch das Büro Burger & Liechti aus Ennetbaden durchgeführt und im Herbst 2019 durch arcoplan klg überprüft. Ebenfalls eingeflossen sind die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren.

Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt. Aus der Diskussion in der Planungskommission und unter Abwägung aller relevanten Interessen entstand so ein konsolidierter Antrag zu Händen des Gemeinderates, welche Objekte mit welchen Bestimmungen zu schützen sind. Als Ergebnis der Beratung werden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

- Trockenstandorte, Magerwiesen; 11 inventarisierte Objekte, 1 war bisher geschützt, neu werden 4 geschützt.
- Feuchtstandorte; 11 inventarisierte Objekte, 4 waren bisher geschützt, neu werden 5 geschützt.
- Hecken, Feld und Ufergehölze; 39 inventarisierte Objekte, bisher sind 19 Objekte und neu werden 29 Objekte geschützt

- Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen; 29 inventarisierte Objekte, bisher sind 2 Objekte und neu werden 9 Objekte geschützt
- Kulturobjekte; Bildstöckli, Wegkreuz, Brunnen, Findling, ; 17 inventarisierte Objekte, bisher ist 1 Objekt und neu werden 7 Objekte geschützt
- Aussichtspunkte; 7 inventarisierte Objekte, bisher ist kein Objekt und neu werden 2 Objekte geschützt
- Zudem sind 3 Naturobjekte und 3 Hochstamm-Obstgärten inventarisiert worden; diese sind aktuell nicht geschützt und werden mit den neuen Planungsinstrumenten auch nicht einem Schutz unterstellt.

6 Ergebnisse der Planung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Der Gemeinderat Oberwil-Lieli hat die Vorlage am 4. September 2017 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Resultate der Vorprüfung werden, sobald vorhanden, in den Planungsbericht integriert.

6.2 1. Mitwirkungsverfahren

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der 1. Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG über die Planung informiert. Die Akten lagen vom 5. November bis 4. Dezember 2018 öffentlich auf. Zudem fand eine öffentliche Informationsveranstaltung/Sprechstunde statt. Die Landwirte und die Eigentümer von Liegenschaften, die unter kommunalen Substanzschutz gestellt werden sollen, wurden speziell informiert. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und Erkenntnisse in die Planungsentwürfe eingearbeitet. Der Anhang zu diesem Planungsbericht enthält die entsprechenden Auswertungstabellen.

6.3 2. Mitwirkungsverfahren

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der Aufnahme der Einzonung „Juchächer“ in die Revision wird der entsprechend aufbereitete Gesamtentwurf erneut einem Mitwirkungsverfahren zugeführt. Diese 2. Mitwirkungsaufgabe wird vom 14. Oktober bis 12. November 2019 durchgeführt. Am Samstag, 26. Oktober 2019 findet eine weitere öffentliche Sprechstunde statt.

6.4 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

6.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung beschlossen